

Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

I. Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB fand in der Zeit vom 18.07. – 19.08.2016 statt.

Von privater Seite wurden dabei folgende Stellungnahmen abgegeben:

**1. 20 Anwohner der Ottostraße und der Kastanienallee,
18.07.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mitteilen, dass wir mit dem Bebauungsplan Nr.33 nicht einverstanden sind. Die Lärmbelastung durch die Veränderung der Zufahrt des Lidl's ist sicher unumgänglich. Trotzdem wäre es schön, wenn die Zufahrt mit einem zusätzlichen Schallschutz versehen wird.

Unser Einspruch gilt der Planung von 28 -30 Wohneinheiten, die in fünf Mehrfamilienhäusern entstehen sollen. Diese zusätzliche Lärmbelastung möchten wir im Voraus verhindern und fragen uns, warum das Areal nicht in Baugrundstücke für Ein-Zweifamilienhäuser, wie in der Verlängerung der Kurzen Straße ausgeschrieben wird.

Dadurch würden ev. 10 statt 28-30 Wohneinheiten entstehen und unsere Lärmbelastung würde sich nicht noch zusätzlich erhöhen.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und bitten Sie, den Bebauungsplan nochmals zu überdenken und zu ändern.

Beschlussempfehlung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 setzt nur im westlichen Teilbereich Einfamilien- und Doppelhäuser fest (ED), im östlichen Teilbereich besteht dagegen auch die Möglichkeit zu Hausgruppen, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Danach können im westlichen Teilbereich ca. 5-6 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern und im östlichen Teilbereich ca. 12-14 Wohneinheiten in anderen Gebäuden errichtet werden, also insgesamt 17 - 20 Wohneinheiten.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf setzt im gesamten WA-Gebiet keine Haustypen fest, damit für die baulichen Umsetzung mehr Flexibilität gemäß dem zukünftigen Bedarf geschaffen wird. Die Art der baulichen Nutzung (WA), die maximal zulässigen Vollgeschosse (II) und die Geschossflächenzahlen (0,8 und 1,0) bleiben unverändert erhalten. Lediglich die Grundflächenzahl wurde von 0,4 auf 0,45 erhöht.

Der städtebauliche Entwurf zeigt, dass in diesem geringfügig geänderten Rahmen z.B. 5 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten möglich sind, also insgesamt ca. 25 Wohneinheiten. Es können aber weiterhin auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden, mit denen ca. 15 -20 Wohneinheiten verwirklicht werden können.

Bauliche Verdichtung und sparsame Verwendung von Grund und Boden sind Grundsätze und Ziele des aktuellen Bauplanungsrechts. Das gilt insbesondere für zentrumsnahe Gebiete. Andererseits darf diese Verdichtung nicht zu Lasten der angrenzenden Nachbarn geschehen. Eine bauliche Verdichtung führt u.a. zu einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs. Außerdem führt die im ausgelegenen Planentwurf dargestellte interne Erschließungsstraße am Südrand des Wohngebiets zu einem Heranrücken des Fahrzeugverkehrs an die Grundstücke an der Ottostraße.

Die Stadt Ilsenburg sieht das Schutzbedürfnis der Grundstücke an der Ottostraße gegen diese heranrückende Störung als berechtigt an. Deshalb wird die interne Verkehrsfläche des Allgemeinen Wohngebiets, die im ausgelegenen Planentwurf zum Teil am Nordrand des Suenbachs also in unmittelbarer Nähe der Grundstücke an der Ottostraße ausgewiesen war, aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen. Die innere Erschließung des Wohngebiets ist somit i.R. des Baugenehmigungsverfahrens z.B. als Privatweg zu regeln. Ergänzend wird festgesetzt, dass Sammelstellplätze und –garagen mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb eines Bereichs von bis zu 10 m vom Nordrand des Suenbachs gemes-

sen, soweit sie nicht von der am Südrand der Stichstraße festgesetzten Lärmschutzwand abgeschirmt werden, mit südseitigen lückenlosen Wänden oder Abstellshuppen gegen Fahrzeuglärm abzuschirmen sind. Außerdem wird dem Schutzbedürfnis der Anwohner gegen den heranrückenden Lieferverkehr des zu erweiternden Sondergebiets mit der Festsetzung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen am Westrand des Sondergebiets und am Südrand der Planstraßenwendeanlage entsprochen.

2. Anliegende Familie, Ottostraße 2, 02.08.2016

Niederschrift (sinngemäße Wiedergabe):

Als direkt südlich angrenzende Nachbarn befürchten sie Lärmbeeinträchtigungen durch den heranrückenden Verbrauchermarkt (Kühlaggregate), seiner heranrückenden Lieferzone (Fahrzeuglärm) und durch den sich erhöhenden und heranrückenden Wohnverkehr im geplanten Wohngebiet.

Es werden gefordert:

- bauliche Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen gegen den gewerblichen Lärm einschl. einer ausreichend langen südseitigen Lärmschutzwand
- Einstellplätze am Nordrand des Suenbachs nicht zuzulassen
- hier eine Freifläche als Hochwasserauffangfläche zu erhalten bzw. alternativ Hochwasserschutzmaßnahmen für die Grundstücke südlich des Suenbachs festzusetzen
- die Streuobstwiese für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen
- ihre private Bienennutzung auf der Streuobstwiese weiterhin zu ermöglichen
- Weinbergschnecken und Blindschleichen vor der Bebauung von ihnen absammeln zu lassen

Beschlussempfehlung

Hinsichtlich der geforderten baulichen Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen gegen heranrückenden gewerblichen Lärm und hinsichtlich der Einstellplätze am Nordrand des Suenbachs wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 1.1 verwiesen.

Die Forderung zur Erhaltung einer Freifläche als Hochwasserauffangbecken bzw. alternativer Hochwasserschutzmaßnahmen kann aus Gründen des Rechtsschutzes des Eigentümers nicht berücksichtigt werden, weil für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 besteht und in diesem der betroffene Bereich als Baugebiet (WA) festgesetzt ist. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde und des Unterhaltungsverbandes „Ilse/Holtemme“ verwiesen.

Die Inanspruchnahme des südwestlichen Bereichs der Streuobstwiese zugunsten des Allgemeinen Wohngebiets und der Vergrößerung des Sondergebiets SO1 wird im Bebauungsplanentwurf verringert, kann aber gemäß dem Planungsziel Nachverdichtung und Abrundung des innerstädtischen Kernbereichs nicht vollständig vermieden werden. Die private Bienennutzung kann weiterhin auf der verbleibenden Streuobstwiese ermöglicht werden. Der für die Pflege der Streuobstwiese vorgesehene Zuweg von der Harzburger Straße wird zur Erleichterung der Zufahrt mit Pflegemaschinen auf 3,5 m verbreitert. Dieser Zuweg soll auch den öffentlichen Zugang ermöglichen.

Das Gestatten der Absammlung von Weinbergschnecken und Blindschleichen gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans und kann mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt werden.

3. Diethelm Andres, Himmelpforte 1, Wernigerode, 16.08.2016

A - Vorbemerkung

Es wäre wünschenswert und praktischer gewesen, vor Auslegung des B-Planes die (nachfolgenden) Detailfragen zunächst zu klären und mich in dieses Verfahren mit einzu beziehen, dann hätte man sich diese Stellungnahmen erspart.

Ich als Eigentümer des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 3413 (B-Plan Nr.18 „ Am Suenbach“) wurde nicht an der Aufstellung des o.g. B- Planes beteiligt.

Mir sind nicht die Verantwortlichkeiten, Wechselbeziehungen und Zuständigkeiten der nachfolgend aufgeführten Institutionen und Personen bekannt:

Stadt Ilsenburg- Bürgermeister Herr Löffke, ARC-Plan Müller- Herr Müller, Immobilien GmbH-Dr. Plaisier, OBA DREI Geschlossener Immobilien,- und Anlagenfonds GmbH & Co KG, Lidl- Vertriebs GmbH & Co KG- Frau Wylie, Rossmann und Herr Schneevoigt. Diese werden im Folgenden als Vorhabenträger (VT) bezeichnet.

Die Ausführungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes siehe Aktennotiz vom 13.11.2014 Stadt Ilsenburg, Herr Andres, Schreiben vom 31.05.2016 an Dr. Plaisier bleiben inhaltlich bestehen:

Beschlussempfehlung

Die v.g. Aktennotiz lag dem ausgelegenen Planentwurf grundsätzlich zugrunde, u.a. Erhalt einer Teilfläche von ca. 470 m² der Streuobstwiese zur Arrondierung des Grundstücks von Herrn Andres und als Teilausgleich für an die Immobiliengesellschaft OBA Drei (ca. 1.370 m²) und an die Stadt ca. 580 m²) abzutretende Teilflächen. Da damit die abzutretende Fläche ca. 1.500 m² über der erhaltenen Fläche liegen würde, wurde mit dem ausgelegenen Planentwurf vorgeschlagen, dies mit einer Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,45 und dem Verzicht auf die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser im westlichen Teilbereich zu kompensieren.

Aufgrund von mehreren telefonischen Kontaktaufnahmen seitens Herrn Andres vor der Auslegung des Planentwurfs hat Planer Müller parallel zum Bebauungsplanverfahren mehrere alternative Baukonzepte entwickelt, als Grundlage für eine spätere Überarbeitung des Planentwurfs, um die Wünsche von Herrn Andres (möglichst geringe Inanspruchnahme durch Erweiterungsflächen für den Lidl-Markt) aufzunehmen. Ihm wurde hierzu mehrmals mitgeteilt, dass der ausgelegte Planentwurf aus verfahrenstechnischen Gründen diese Lösungsvorschläge noch nicht beinhalten konnte und dass der entsprechend geänderte Planentwurf deshalb noch einmal öffentlich ausgelegt werden wird.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Maximal 1300 qm Grundstücksfläche werden vom allgemeinen Wohngebiet für die Erweiterung des Sondergebietes und für öffentliche Verkehrsflächen bereitgestellt.

Zirka 600 qm private Grünfläche (Streuobstwiese) werden zu Bauland und dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Beschlussempfehlung

In der Besprechung vom 12.10.16 mit Herrn und Frau Andres mit Vertretern der Stadtverwaltung wurde der Inhalt des zu überarbeitenden Bebauungsplanentwurfs nochmals abgestimmt.

Danach hat Herr Andres am Ostrand seines Grundstücks nur noch ca. 803 qm für die Erweiterung des Lidl-Markts und die Wendeanlage der Planstraße einschl. des daran angrenzenden Unterhaltungstreifens des Suenbachs abzutreten.

Als Teilkompensation wird dem Allgemeinen Wohngebiet am Nordostrand von der Streuobstwiese eine Fläche von ca. 638 qm zugeschlagen (s. Anlage 1).

Damit liegt die Abtretungsfläche nur noch bei ca. 62% der in der Stellungnahme zugestimmten Abtretungsfläche von 1.300 qm und die Gesamtfläche des Grundstücks Andres würde sich nur noch um ca. 165 qm verringern. Zusätzlich wird das südwestliche Flurstück 3411 (Fläche ca. 624 qm), das sich ebenfalls im Eigentum von Herrn Andres befindet, bisher aber nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, in den neuen Plan Geltungsbereich einbezogen.

Somit geht die Stadt Ilsenburg davon aus, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans die bauwirtschaftlichen Interessen des Herrn Andres so weit als möglich berücksichtigt werden.

B - Textliche Festsetzungen im WA-Gebiet

Zu Pkt. 2.3- Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe der baulichen Anlage (Bau NVO § 18 Abs.1) ist nicht die tatsächliche Oberfläche des gewachsenen Bodens. Bezugspunkt muss die Böschungsoberkante des künstlich verlegten Gewässers „Suenbach“, werden. (siehe Höhenplan, bzw. Baugenehmigung EH Kurze Str. 17).

Beschlussempfehlung

Die BauNVO fordert lediglich, dass die Bezugspunkte für die Höhenfestlegung festzusetzen sind. Das können z.B. sein: OK angrenzender Verkehrsflächen, Höhe üNN, Oberfläche gewachsener Boden etc.

Da mit der Höhenfestsetzung ein stadtbildnerisches Ziel (Ausschluss von untypisch hohen Gebäuden) verfolgt wird und das Gelände im nördlichen Teilbereich stark ansteigt kann die Böschungsoberkante des Suenbachs oder eine einzige Höhe über NN zwar für bestimmte Gebäude aber nicht für alle Gebäude des Baugebiets festgesetzt werden.

Deshalb wird für den südlichen Teilbereich, in dem die Geländeoberkante nach der durchgeführten Vermessung teilweise bis zu ca. 0,5 m unterhalb der Böschungsoberkante des Suenbachs liegt, gemäß der Stellungnahme als Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhe die direkt vorgelagerte Böschungsoberkante festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich, in dem das Gelände als Hang ansteigt, wird dagegen der vom jeweiligen Gebäude angeschnittene tiefste Geländepunkt als Bezugspunkt gewählt.

Zu Pkt. 5.4 Unterhaltungstreifen am Suenbach

Unterhaltungstreifen am Suenbach, auf 2,5 m festschreiben.

Beschlussempfehlung

Die Breite des Unterhaltungstreifens ist wasserrechtlich für Gewässer 2. Ordnung mit 5 m bestimmt. Geringere Breiten sind im konkreten Einzelfall nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde und des Unterhaltungsverbandes möglich.

In seiner Stellungnahme vom 25.07.2016 hat der Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“ vorgebracht, dass für die maschinelle Mahd und Durchfahrt mit Traktoren ein von der Böschungsoberkante 5,0 m breiter Uferstreifen nötig ist, welcher ebenso als Schutz bei Überschwemmungen dient. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand muss ebenfalls eine Durchfahrtbreite von mindestens 5,0 m (ab Böschungsoberkante) gewährleistet werden, um gegebenenfalls bei Wasserbauarbeiten mit einem Großbagger zu arbeiten.

Aus diesen Gründen kann dem Wunsch von Herrn Andres nicht gefolgt werden und der Unterhaltungstreifen wird mit 5 m festgesetzt.

Damit die Beanspruchung des Baugebiets durch weitere öffentliche Nutzungsrechte jedoch minimiert wird, werden die Leitungsrechte für die Schmutzwasserleitung von der Kurzen Straße und für die Verlegung der 20 kV-Leitung innerhalb des Unterhaltungstreifens festgesetzt (siehe hierzu: Abwägungen zu den Ziff. 8 und 13).

Zu Pkt. 5.1 Baumanpflanzungen auf Grundstücken

Durch Nachverdichtung der Innenstadtfläche Pflanzgebot auf 250 qm versiegelter Grundstücksfläche erhöhen.

Beschlussempfehlung

Da für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Baumpflanzungen nicht als naturschutzrechtliche Kompensation festgesetzt werden können, sondern nur aus städtebaulichen Gründen oder Gründen der Wohnqualität, kann der vorgeschlagenen flächenbezogenen Reduzierung anzupflanzender Bäume zugestimmt werden.

Zu Pkt. 5.2 Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern

Pflanzstreifen im Bereich der Streuobstwiese in Ordnung.

Am Nordrand des WA besteht bereits ein Grünstreifen mit Großbäumen. Die Kronen der Bäume ragen zirka 5 m in das WA Gebiet. Aus diesem Grund ist ein Pflanzstreifen nicht durchsetzbar, es sind nur punktuell Pflanzungen möglich. (Einbeziehung vorhandener Bepflanzung). Die Abstandswerte aus dem Nachbarrechtsgesetz LSA § 34 NbG sind bei weitem überschritten.

Beschlussempfehlung

Der Vorschlag wird beachtet. Im Nahbereich der angrenzenden Großbäume wird lediglich eine Eingrünung mit Großsträuchern festgesetzt, die sich unterhalb den Kronen der angrenzenden großen Bäume entwickeln können.

Zu Pkt. 6. Bundesimmissionsgesetz

Lärmschutzwand zum WA Gebiet und in südlicher Richtung (Bebauung Kastanienallee 2-2a) unbedingt gefordert (gem. Schreiben vom 13.11.2014- Grundvoraussetzung zur Aufstellung des neuen B-Plans).

Die jetzige Einfriedung mit Grünstreifen soll zurück gebaut werden. Das Gelände wird abgetragen und durch eine Stützwand neu gesichert. Aus dieser Planung ergibt sich die Forderung, eine neue Einfriedung zu setzen mit zwei Funktionen Lärmschutz und Absturzsicherung.

Anmerkung: Die festgeschriebenen Maßnahmen zur Lärmminimierung werden in der Praxis nicht umsetzbar sein, was wiederum zu späteren Spannungen führen wird. Die Wertigkeit des Lärmschutzes zeigt eine aus dem Jahr 2000 gestellten Bauvoranfrage zur Errichtung eines EFH, die negativ beschieden wurde mit der Begründung: „Diese Baumaßnahme störe den Ruhebereich der Ottostraße“.

Beschlussempfehlung

Im zu überarbeitenden Bebauungsplan werden auf der Grundlage des überarbeiteten Schallgutachtens zum Schutze des WA-Gebiets und der vorhandenen Bebauung an der Ottostraße bauliche Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen ergänzend zu betriebsbezogenen Nutzungsbeschränkungen in den SO-Gebieten festgesetzt (s. Abwägung zu den privaten Stellungnahmen Nr. 1 und 2.

Zur Minimierung des Flächenverbrauchs setzt der geänderte Bebauungsplanentwurf eine Lärmschutzwand für die geplante Ladezone der Sondergebiete an der geplanten neuen Grundstücksgrenze fest, also an derselben Stelle wie die bautechnisch erforderliche Stützwand bzw. die neue notwendige Einfriedung. Demnach wäre die Lärmschutzwand als gleichzeitige Einfriedung auf der Stützwand zu errichten.

Stützwand und Einfriedung sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Verantwortlichkeiten/Kostentragungen für die Stützwand und die neue Einfriedung sind in einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.

Hinsichtlich der zum Schutz der Nachbarbebauung an der Ottostraße am Südrand der Wendeanlage der Planstraße festgesetzten Lärmschutzwand kann nach den Herstellerangaben der empfohlenen Grünwand davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Absorptionseigenschaft mit keinen nennenswerten Schallreflexionen zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet zu rechnen ist. Im Fall von rangierenden oder wartenden Anlieferungs-LKW ist ohne ohnehin mit einer Abschirmung der Schallreflexionsanteile von der Wand nach Norden durch das Fahrzeug selbst zu rechnen.

C- Örtliche Bauvorschrift

§ 2.1 Dachformen, Dachneigung

Unter dem Gesichtspunkt des Modernen und Nachhaltigen Bauens sollte die Dachform um das Flachdach erweitert werden.

Beschlussempfehlung

Das WA-Gebiet grenzt im Süden an die historische Bebauung südlich des Suenbachs. Für die Gebäude des östlich angrenzenden Sondergebiets für Einkaufszentren und Handelsbetriebe sind in der Örtlichen Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ wegen ihrer Nähe zur historischen Innenstadt außerdem Mindestdachneigungen von 16° festgesetzt. Mit diesen angrenzenden Gebieten bildet das Wohngebiet eine stadtbildnerische Einheit.

Deshalb kann im Wohngebiet Flachdächern nur als Gründach zugestimmt werden.

§ 2.1 Dacheindeckung

Für Flachdächer können Gründächer zur Ausführung kommen.

Beschlussempfehlung

S. o.

§ 2.1 Dachgauben, Wintergärten, PV-Anlagen, Sonnenkollektoren

Die Begrenzung der PV-Anlage und Sonnenkollektoren auf 50% muss entfallen, da die EnEV als auch das EEWärmeG so nicht umsetzbar sind.

Beschlussempfehlung

Bezugnehmend auf die Abwägung zur obigen Stellungnahme zu Dachformen, Dachneigung werden Solar- und Fotovoltaikanlagen entsprechend § 8 (15) der örtlichen Bauvorschrift der zentralen Stadtbereiche in nicht denkmalgeschützten Bereichen, sofern sie analog der Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden, ohne Flächenbegrenzung zugelassen. Solar- und Fotovoltaikanlagen, welche nicht analog der Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden, bleiben auf 50% der betreffenden Dachfläche begrenzt.

Diese Begrenzung stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung des Bauherrn dar, weil die Umsetzung der EnEV und des EEWärmeG nicht allein von der Größe der PV-Anlagen und der Sonnenkollektoren abhängig sind, da weitere anrechenbare Maßnahmen wie effektive Isolierungen der Außenhaut, Lüftungsanlagen mit Rückgewinnung, Wärmepumpen, Kraft-Wärmekopplung etc. verwendet werden können.

§ 2.4 Sockelhöhe

Sockelhöhe analog wie Bauvorhaben in der Marienhöferstraße erhöhen.

Als Gelände-OK ist die Böschungsoberkante des künstlich verlegten Wasserlaufs „Suenbach“ anzunehmen, da das Gelände zum Hangfuß abfällt (siehe Höhenplan). Die Geländevertiefung würde bei Hochwasser voll laufen.

Die v.g. Randbedingung betrifft auch E. Hinweise, Pkt. 2-Schutz gegen Hochwasser.

Beschlussempfehlung

Ziel der Begrenzung der sichtbaren Sockelhöhe ist die Fassadengestaltung und nicht der Hochwasserschutz. Die Begrenzung wird aufgrund der Geländesenke im südlichen Teilbereich auf 0,6 m angehoben. In diesem Bereich, in dem aus Gründen des Hochwasserschutzes die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses mindestens 1,0 m über der Böschung des Suenbachs liegen sollte (s.u.), ist der sichtbare Sockel durch Erdanfüllung am Gebäude oder mit Fassadenmaterialien und/oder –farben auf maximal 0,6 m zu reduzieren.

Unter E. Hinweise Nr. 2 wird aus Gründen des Hochwasserschutzes ergänzend empfohlen, für die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses eine Mindesthöhe von 1,0 m über der angrenzenden Böschungsoberkante des Suenbachs einzuhalten.

D- Stellungnahme zur Begründung

Seite 1, Pkt. 1.3 Allgemein

Das allgemeine Wohngebiet ist Eigentum von Herrn Diethelm Andres

Beschlussempfehlung

Der Hinweis steht nicht im Widerspruch zur Begründung („Das Wohngebiet befindet sich in privatem Eigentum“). In der Begründung können nicht alle Eigentümer namentlich aufgeführt werden.

Seite 2, Pkt. 2.4 Umweltrecht

Die Ausnahmegenehmigung auch für WA Gebiet „ Teilfläche Hang“

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird beachtet.

Seite 6 Pkt. 3.5 Erschließung

Im B-Plan Nr. 18 ist die Zufahrt gesichert, sie erfolgt über die Ottostraße.

Beschlussempfehlung

Sie ist planungsrechtlich gesichert aber noch nicht verwirklicht, wie in der Begründung erläutert.

Seite 9 Pkt. 4.6 WA

GFZ im gesamten WA Gebiet auf 1,0 erhöhen

Beschlussempfehlung

Dem Wunsch kann als Teilausgleich für die abzutretenden Flächen entsprochen werden.

Seite 9 Pkt. 4.6 Gebäudehöhe

Siehe Vorbemerkung Pkt. 2.3

Absicherung ortsüblicher Bauweise mit 2 Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss, sowie Keller. First,- und Traufhöhe sollen entfallen.

Beschlussempfehlung

Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit sind gemäß § 87 Abs. 2 BauO-LSA zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss (sog. zwei-Drittel-Regelung) und nach § 2 Abs. 6 BauO-LSA zusätzlich ein Kellergeschoss bzw. ein sog. talseitiges Untergeschoss zulässig, die keine Vollgeschosse sind.

Damit durch die Gebäudehöhen aufgrund der nach der Bauordnung zusätzlich zulässigen ausgebauten Dachgeschosse bzw. im Hangbereich die zusätzlich zulässigen sog. talseitigen Untergeschosse keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke an der Ottostraße, der Kurzen Straße und Vor dem Mahrholzberg eintreten (durch Schattenwurf, Ausblick in die Umgebung, Sichtbelästigung) und damit für das Stadtbild Ilsenburgs keine untypisch hohen Gebäude und Fassadenansichten entstehen, ist eine ergänzende Begrenzung der Gebäudehöhen unerlässlich i.V.m. einer architektonischen Regelung zu den Geschossen in der dritten Ebene.

Südlicher Teilbereich

Im südlichen, überwiegend ebenen, Teilbereich wird unter Beachtung der hier befindlichen geringfügigen Senke die Gebäudeoberkante (bei geneigten Dächern die Firsthöhe) mit max. 13,0 m über der angrenzenden Böschungsoberkante des Suenbachs festgesetzt (s. Abwägung zu B.2.3) Des Weiteren wird in der örtlichen Bauvorschrift in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ in der Fassung der 1. Änderung klargestellt, dass das oberste „Geschoss“ gemäß der „zwei-Drittel-Regelung“ nach § 87 (2) BauO-LSA auch als sog. Staffelgeschoss realisiert werden kann.

Somit kann im südlichen Teilbereich zusätzlich zu zwei Vollgeschossen entweder ein ausgebautes Dachgeschoss mit z.B. einer Drempehöhe von ca. 1,0 m und einem Satteldach von ca. 40° oder ein „Staffelgeschoss“ mit einem geneigten Dach von ca. 25-30° errichtet werden (s. Anlage 2). Aus der Schnittzeichnung in der Anlage 2 geht hervor, dass Gebäude mit Staffelgeschossen geringere Firsthöhen als Gebäude mit Satteldächern haben können. Das verbessert die Fernsicht von den nordseitigen Hanghäusern über die südseitigen Gebäude.

Nördlicher Teilbereich

Im nördlichen Teilbereich (Hangbereich) wird die Gebäudeoberkante mit max. 12,5 m über dem tiefsten angeschnittenen Geländepunkt festgelegt. Damit hier keine talseitige Ansicht aus durchgehend über 3 Geschosshöhen aufsteigenden Außenwänden entstehen kann, was für das Stadtbild am Rand der Innenstadt untypisch wäre, wird ergänzend bestimmt, dass das oberste Geschoss (d.h. das zweite Vollgeschoss) als sog. Staffelgeschoss oder als Dachgeschoss mit einer Traufhöhe von nicht über 7,5 m zu errichten ist. Zusammen mit der festgelegten Gebäudeoberkante von 12,5 m über dem tiefsten angeschnittenen Geländepunkt sind so Gebäude mit einem talseitigen Untergeschoss gem. § 2 Abs. 6 BauO-LSA, einem Vollgeschoss und entweder einem ausgebautes Dachgeschoss mit einem geneigten Dach von ca. 40° oder einem oberem „Staffelgeschoss“ mit einem geneigten Dach von ca. 30-35° zulässig. Da dieses obere Geschoss als zweites Vollgeschoss zulässig ist, muss hier anstelle der sog. 2/3-Regelung nach § 87 Abs. 2 BauO-LSA nur die unten aufgeführte Mindestforderung zu Staffelgeschossen erfüllt werden (s. Anlage 2).

Anstelle der geneigten Dächer können jeweils auch begrünte Flachdächer verwirklicht werden, mit denen die zulässigen Gebäudehöhen unterschritten würden.

WA-Gebiet gesamt

Analog zum Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ in der Fassung der 1. Änderung werden „Staffelgeschosse“ folgendermaßen definiert:

Bei Staffelgeschossen, ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und zusätzlich mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

Bei Staffelgeschossen, die nach § 87 (2) BauO-LSA nicht als Vollgeschoss zählen, sind die Hauptaußenwandflächen ggf. mehr zurückzusetzen.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine großzügige bauliche Nutzung, die jedoch nicht zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und des Stadtbilds führt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Bauordnung den Festsetzungen des Bebauungsplans überordnet sind und deshalb zusätzliche Auswirkungen auf die erreichbaren Gebäudehöhen haben können, z.B. aufgrund der Größe der Spitzböden.

Seite 10 Pkt. 4.8 Schallschutz

Siehe Forderung B Pkt. 6

Beschlussempfehlung

s. Abwägung zu B Pkt.6: „Im zu überarbeitenden Bebauungsplan werden auf der Grundlage des zu überarbeitenden Schallgutachtens zum Schutze des WA-Gebiets und der vorhandenen Bebauung an der Nordseite der Ottostraße bauliche Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen ergänzend zu Nutzungsbeschränkungen in den SO-Gebieten festgesetzt (siehe auch Abwägung zu den privaten Stellungnahmen Nr. 1 und 2.“

Seite 11 Pkt. 4.9 Fußwege

Fußwege im WA Gebiet werden keine Nutzungsrechte für eine Fußwegverbindung zur Kurzen Straße erlaubt. Dieser Abschnitt ist zu entfernen.

Beschlussempfehlung

Die Begründung enthält an der besagten Stelle keine Aussagen zu einer Fußwegeverbindung zur Kurzen Straße.

Lärmschutz, Absturzsicherung und Einfriedung- siehe Forderung B Pkt. 6

Beschlussempfehlung

s. Abwägung zu B Pkt.6: Zur Minimierung des Flächenverbrauchs setzt der geänderte Bebauungsplanentwurf eine Lärmschutzwand für die geplante Ladezone der Sondergebiete an der geplanten neuen Grundstücksgrenze fest, also an derselben Stelle wie die bautechnisch erforderliche Stützwand bzw. die neue notwendige Einfriedung. Demnach wäre die Lärmschutzwand als gleichzeitige Einfriedung auf der Stützwand zu errichten. Stützwand und Einfriedung sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Verantwortlichkeiten/Kostentragungen für die Stützwand und die neue Einfriedung sind in einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.

Seite 12 Hauptver.- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

Umverlegung der 22 KV Leitung. Das Beteiligungsverfahren muss auf das WA-Gebiet erweitert werden.

Beschlussempfehlung

Die ausgelegene Begründung enthält den Hinweis, dass die 20-kV-Leitung u.a. zur Ermöglichung der Bebauung des WA-Gebietes teilverlegt werden muss. Gemäß der im Sommer-Herbst 2016 erfolgten Abstimmung mit der Avacon AG wird die Leitung im Allgemeinen Wohngebiet an den Nordrand des Suenbachs verlegt, um die Bebauung zu erleichtern. Hierfür wird im Bebauungsplan eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Von dort soll die neue Leitung in östlicher Richtung der festgesetzten Planstraße folgen

Seite 13 Pkt. 4.15 Begrünung Baugebiet

Städtisches Fußwegnetz am Suenbach entfernen, keine Zustimmung.

Beschlussempfehlung

Der Passus war versehentlich noch nicht entfernt worden, was nun in dem erneut auszulegenden Entwurf nachgeholt wird.

Seite 13 Pkt. 4.17 Eigentumsverhältnisse

Westliche Erweiterung der Sondergebiete SO1 und SO2 um maximal 10-15 m zu Lasten WA Gebiet- siehe Vorbemerkung. 1300 qm als maximal zur Verfügung stehende Fläche.

Beschlussempfehlung

Die Erläuterung der geplanten Eigentumsübertragungen wird gem. der obigen Abwägung zur Stellungnahme 3 A-Vorbemerkung überarbeitet.

Kosten zur Aufstellung des B- Planes 33

Dem Investor des WA dürfen keine erneuten Kosten aus dem neuen B- Plan entstehen.

Alle nachfolgend aufgeführten Kosten tragen die VT:

- Notar, Planungs-, und Vermessungskosten
- Rückbaukosten der Einfriedung und deren Neubau
- Einfriedung als Lärmschutzwand und Absturzsicherung
- vorhandenen Grünstreifen zum SO Gebiet entfernen und diesen im WA Gebiet ersetzen
- neu zu pflanzende Obstbäume im Bereich Streuobstwiese
- öffentliche Planstraße bis zur Grundstücksgrenze WA Gebiet mit allen Ver,- und Entsorgungsleitungen

Durch Bau und Finanzierung der öffentlichen Planstraße durch den Investor des SO Gebietes entstehen dem Investor des WA Gebietes keine Straßenausbaugebühren.

Vorsorglich mache ich meine Entschädigungsansprüche entsprechend § 39- 44 BauGB geltend.

Geh, Fahr,- und Leitungsrechte werden ausschließlich für das WA Gebiet zugesichert.

Ausnahme ist die vorhandene 22 KV Leitung.

Beschlussempfehlung

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Kostenübernahme in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt wird, der zwischen der Gemeinde sowie den Investoren der Sondergebiete und des Wohngebiets zu schließen ist.

Zielsetzung für den neuen B- Plan muss lauten:

Entsprechend den neuen gesetzlichen Möglichkeiten unter Einbeziehung des EEWärmG, der EnEV 2016, des NbG, des BauGB und der Baunebenverordnung – attraktives, altersgerechtes, barrierefreies Bauen bis hin zum Mehrgenerationshaus zu ermöglichen, wobei neue architektonische Gestaltungsmöglichkeiten und Baustoffe nicht ausgeschlossen werden dürfen.

Ich weise letztmalig darauf hin, dass bis heute keine Vertragsbeziehungen jedweder Art, mit dem Vorhabenträger bestehen. Sollten meine Bedenken und Anregungen zur Änderung des B-Planes Nr. 33 nicht umsetzbar sein, stehe ich für diese Vorhaben nicht mehr zur Verfügung.

Als Termin bitte ich den 30.09.2016 zu notieren, danach enden meine Aktivitäten hinsichtlich dieses Vorhabens und der B-Plan Nr. 18 hat nach wie vor Gültigkeit.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme.

II. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB mit Rundschreiben vom 11.07.2016 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 19.08.2016.

II. A Seitens der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

1. **Landesverwaltungsamt, Ref. Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung, 18.08.2016**

Aus Sicht des LVA:s, unter Beteiligung der Fachreferate

- obere Verkehrsbehörde (Ref. 307)
- obere Immissionsschutzbehörde (Ref. 402)
- obere Behörde für Wasserwirtschaft (Ref. 404) und
- obere Naturschutzbehörde (Ref. 407)

lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen.

Beschlussempfehlung
Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Es ergeben sich lediglich Hinweise mit der Bitte um Beachtung:

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Einkaufsmärkten sowohl der Lieferverkehr und die Kundenparkplätze als auch Einkaufswagen-Sammelboxen und Lüftungs- bzw. Kühlaggregate geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen.

Daher wurde offensichtlich bereits ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden Wohnbebauung ermittelt hat. Nach Darstellung in der Begründung können die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) dort tags und nachts eingehalten werden, wenn bestimmte Randbedingungen erfüllt werden (beispielsweise nachts keine Warenanlieferungen). Entsprechende Aussagen dazu sind unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Es sollte daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass die in der Schallimmissionsprognose formulierten Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb des Einkaufszentrums beachtet werden und auf den benachbarten Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm eingehalten werden.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme. Der Hinweis wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde des Landkreises Harz, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird beachtet.

Der überwiegende Plangeltungsbereich ist von rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant, die die Grundlage für die naturschutzrechtliche Bewertung bilden. Innerhalb des gesetzlich geschützten Biotops der Streuobstwiese, die teilweise von Baugebieten überplant wird, wurden keine geschützten und gefährdeten Arten festgestellt. Die teilweise Überplanung des Biotops geschieht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde i.R. einer Ausnahmeregelung. Für den plangemäßen Eingriff wird eine externe Kompensation im

räumlichen Zusammenhang durchgeführt (s. Abwägung zur Stellungnahme 3.2.3 Landkreis Harz, Umweltamt- untere Naturschutzbehörde.

2. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, 08.08.2016

Landesplanerische Hinweise:

Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ und der gleichzeitigen Aufhebung bestehender Bebauungspläne den Bereich westlich der Harzburger Straße neu zu ordnen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Nachverdichtung von Flächen am Innenstadtrand. Geplant sind u.a. die Ausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel, (SO₁ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.300 m² für Nahversorger und SO₂ für Einkaufszentren des NON-Food-Bereiches mit einer max. Verkaufsfläche von 1.550 m²) und eines Allgemeinen Wohngebietes.

Nach Prüfung der mir übergebenen Unterlagen stelle ich fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der räumlichen Ausdehnung der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam ist. Die landesplanerische Abstimmung wird in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen.

Da in den mir übergebenen Unterlagen keine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung enthalten ist, möchte ich Ihnen hiermit die Möglichkeit geben, die Unterlagen entsprechend der landesplanerischen Hinweise zu überarbeiten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig.

Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.12.2015 die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Teilplanes eingeleitet.

Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 46). Der Stadt Ilsenburg wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion der oberen und mittleren Stufe zugewiesen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem festgesetzten Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 widerspricht.

Abweichend von Z 46 wird im LEP-LSA 2010 unter Z 52 auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist jedoch die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010. Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz, zu der die Stadt Ilsenburg zugeordnet ist, führt derzeit das

Verfahren zur (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ durch. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz hat am 27.11.2015 mit Beschluss-Nr. RV02/2015 den Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Zentralörtliche Gliederung" für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist anzunehmen, dass die Stadt Ilsenburg eine Funktion als Grundzentrum zugewiesen bekommt (Entwurf, Z 13). Die räumliche Abgrenzung des geplanten Grundzentrums Ilsenburg ist der Beikarte 15 des sachlichen Teilplans „Zentralörtliche Gliederung“ (Entwurf) zu entnehmen. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ befindet sich innerhalb dieser geplanten Abgrenzung.

Mit dem Z 52 des LEP-LSA 2010 wird den der Grundversorgung dienenden Betrieben eine Alleinstellung in den Grundzentren eingeräumt, die jedoch gebunden ist an die festgelegte Sortimentsbeschränkung und die bisher noch nicht erreichte qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs. In Grundzentren können also abweichend von Z 46 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel zugelassen werden, wenn hierfür noch ein Versorgungsbedarf nachgewiesen und die Sortimentsbeschränkung eingehalten wird. In den mir übergebenen Unterlagen ist nicht dargelegt, ob ein Versorgungsbedarf in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel besteht und damit die Ausnahmegenehmigung des Z 52 des LEP-LSA 2010 zum Tragen kommen kann.

Darüber hinaus ist darzulegen, dass die geplanten Sondergebiete SO₁ und SO₂ für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne zu erwarten sind.

Auch mit den weiteren grundsätzlichen Anforderungen an den großflächigen Einzelhandel gemäß den Zielen 47 bis 48 des LEP-LSA 2010 hat sich die Stadt Ilsenburg nur unzureichend auseinandergesetzt. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 48).

Beschlussempfehlung

Die von der BBE Handelsberatung GmbH/Leipzig im Oktober 2016 erstellte Auswirkungsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Gutachten kann auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegen, dass von dem Planvorhaben keine Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Zwar werden durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes und der Neuansiedelung des Drogeriefachmarktes Umsatzumlenkungen zu Lasten bestehender Einzelhandelsbetriebe ausgelöst, jedoch bleiben die Umlenkungsquoten für den Zentralen Versorgungsbereich deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %. Städtebauliche Negativauswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher im Zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten.

Ebenso wenig ist von einer Verschlechterung der wohnortnahen Nahversorgung aufgrund der Schließung eines Lebensmittel- bzw. Drogeriemarktes in integrierter Lage auszugehen. Letztendlich handelt es sich um rein absatzwirtschaftliche Effekte zwischen verschiedenen Standorten des filialisierten Lebensmittel- und Drogeriemarkteinzelhandels.

Folgende Aspekte sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Die Ausführungen zum Mikro- und Makrostandort „Zentrum Harzburger Straße“ haben gezeigt, dass die Situation vor Ort für eine Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes sowie die Neuansiedelung eines Drogeriefachmarktes geeignet ist. Insbe-

sondere die integrierte Lage und dadurch sehr gute Erreichbarkeit sind hier zu erwähnen.

- Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnquartieren, ebenso wie eine ÖPNV- Anbindung unmittelbar am Projektstandort, ist gegeben.
- Das im Untersuchungsgebiet vorgehaltene Lebensmittelsortiment wird flächenseitig bereits heute vorwiegend durch filialisierte Anbieter offeriert. Die Lebensmittelanbieter differenzieren sich hinsichtlich ihrer Ausrichtung auf Zielgruppen, Sortimentsgestaltung bzw. Preisausrichtung, können sich aber in der Gesamtbetrachtung gegenseitig ergänzen. Die Ausstattung mit Drogeriefachmärkten im Untersuchungsgebiet ist hingegen nur schwach ausgeprägt, sodass die Neuansiedelung in Ilsenburg zu einer erheblichen Verbesserung der Versorgungssituation führen kann.
- Das Regionale Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsbereichen der Planregion Harz“ weist informell einen zentralen Versorgungsbereich in der Kernstadt Ilsenburg aus, der das Vorhabenareal nicht miteinschließt. Es wurde dargelegt, dass aus Gutachtersicht der Einzelhandelsstandort Harzburger Straße als ein integraler Teil des Zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten ist, da er diesen funktional ergänzt. Es sind keine systemgleichen Wettbewerber innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches vorhanden.
- Das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept der Stadt Ilsenburg empfiehlt die Ansiedelung eines Drogeriefachmarktes und die erforderliche Erweiterung der Verbrauchermärkte zur Sicherung der Grundversorgung.
 - Im vorliegenden Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine negative Auswirkungen auf wohnungsnah Versorgung und zentrale Versorgungsbereiche aufgrund der geplanten Erweiterung und Neuansiedelung zu erwarten sind.
 - Die durchgeführte städtebauliche Bewertung des Planvorhabens lässt für die vorhandenen Wettbewerber keine nennenswerten Auswirkungen vermuten. Der gutachterlichen Einschätzung zufolge sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten.
 - Das Gutachten kann auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegen, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.
 - Die vorliegende Planung hat in gegebener Sortimentsstruktur und Größe keine Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.
 - Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist.
 - Durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte werden somit keine zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten negativ beeinträchtigt.
 - Darüber hinaus steht das anvisierte Planvorhaben, auf Grundlage des Prüfungsrahmens § 11 Abs. 3 BauNVO, aus Sicht der BBE Handelsberatung im Einklang mit den landesplanerischen Zielen Sachsen-Anhalts.

3. Landkreis Harz, 19.08.2016

Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.

(A)

1. Fachdienst Planung, Raumordnung, Kreisentwicklung

Vorbemerkung:

Gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz sind der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig zur landespla-

nerischen Abstimmung mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Vorbehaltlich der Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde werden nachfolgende raumordnerische Hinweise gegeben:

Es wird zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht abschließend Stellung genommen. Die Planunterlagen zur Erweiterung des SO Einzelhandels sind unvollständig und daher zu ergänzen.

Gegen die Planung des Allgemeinen Wohngebietes gibt es aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde, insbesondere unter Berücksichtigung der Festlegung Ilsenburgs als Grundzentrum gemäß 4.2., Z 11 REP Harz, keine Bedenken.

Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes und die geplante Neuerrichtung des Drogeriemarktes dürften im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Handelseinrichtungen am Standort das Kriterium des großflächigen Einzelhandels erfüllen. Gemäß Z 46 LEP 2010 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Ilsenburg ist jedoch lediglich Grundzentrum.

Es gilt jedoch auch Z 52 des LEP 2010: „Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan“.

Die Erweiterung des LIDL-Marktes und die Errichtung des Drogeriemarktes können demnach der Grundversorgung zugeordnet werden.

Grundzentrales System: im 1. Entwurf der Teilfortschreibung des Sachlichen Teilplans „Zentralörtliche Gliederung“ wurde unter Z 13 der zentralörtliche Status der Stadt Ilsenburg auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen bestätigt. Der Standort gehört zwar nicht zum im „Regionalen Einzelhandelskonzept – Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz“ (2014) informell dargestellten Zentralen Versorgungsbereich. Jedoch grenzt er unweit an diesen an und setzt bereits bestehende Versorgungseinrichtungen fort. Eine zu berücksichtigende Besonderheit besteht darüber hinaus darin, dass gemäß o.g. Konzeptes (Anhang, S. XXIII) die Stadt Ilsenburg den bedeutendsten Touristendestinationen der Planungsregion zuzuordnen ist und „ein mehr als unerheblicher Anteil der Umsätze im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen durch Touristen generiert“ wird. Zusätzlich gehört der südwestliche Teil der Gemeinde Nordharz, welche über keinen Zentralen Ort und keine strukturprägende Anbieter der Grundversorgung verfügt, mit zum Versorgungsbereich des Grundzentrums Ilsenburg, d.h. wird von diesem mitversorgt. Dadurch werden Versorgungsdefizite im ländlichen Raum der Gemeinde Nordharz vermieden, was aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde positiv gewertet wird.

In den Planungsunterlagen fehlen jedoch Aussagen darüber, welche Auswirkungen die Planung auf die raumordnerischen Erfordernisse haben. Dabei handelt es sich insbesondere um Z 48 – Z 52 LEP 2010 (z. B. städtebauliche Integration, Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne). In den Unterlagen sind Z 48 – Z 52 LEP 2010 detailliert abzuarbeiten. Werden die ergänzten Planungsunterlagen vorgelegt, wird abschließend Stellung genommen. Wird dabei nachgewiesen, dass keine negativen überörtlichen Auswirkungen zu befürchten sind, dürfte aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde das raumordnerische Konfliktpotenzial relativ gering sein.

Beschlussempfehlung:

Es wird auf die obige Abwägung zur Stellungnahme Nr. 2 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt verwiesen.

2. Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde

1. Verzicht auf die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel

Im vorliegenden Planentwurf wird, in Änderung zum gegenwärtig bestehenden Bebauungsplan, auf die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel verzichtet.

Diesem Ansatz wird seitens des Sachgebiets Immissionsschutz zugestimmt. Mit der Ausweisung eines SO Handel und der Konkretisierung des SO unter Punkt 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Vorhaben auf eine bestimmte Nutzungsart beschränkt. Flächenbezogene Schalleistungspegel, die für eine Vielzahl von Nutzungen den schalltechnischen Rahmen geben, sind im vorliegenden Fall gar nicht notwendig. Vielmehr kann im vorliegenden Fall bereits durch eine Schallimmissionsprognose eines konkreten Vorhabens die Zulässigkeit abschließend geklärt werden. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 33 Zentrum Harzburger Straße, Stadt Ilsenburg, des Planungsbüros Lauterbach vom 20.05.2016 wird diesem Anspruch gerecht. Das Gutachten ist plausibel und enthält alle zu berücksichtigenden Emissionsanteile. Es weist nach, dass die beabsichtigte Nutzung am Standort grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Dass die Genehmigung im Einzelfall nur unter Festlegung einschränkender Betriebsbedingungen erfolgen kann, ist für die grundsätzliche Zulässigkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unerheblich.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme.

2. Immissionsschutzrechtliche Festlegungen Punkt 6

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Festsetzungen zum Immissionsschutz nur zulässig, soweit sie bauliche oder technische Vorkehrungen oder Schutzgebiete beinhalten. Regelungen zu Betriebszeiten oder zum Betriebsmanagement können dagegen nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen sein, da dies keine Regelungen städtebaulicher Art sind. Derartige Regelungen können nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Im Bebauungsplan können sie allenfalls als Hinweise aufgenommen werden. Eine Absicherung der Stadt hinsichtlich möglicher Entschädigungsansprüche bezüglich möglicher Betriebseinschränkungen wäre über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB denkbar, in dem die erforderlichen Einschränkungen des Betriebsmanagements festgehalten werden.

Beschlussempfehlung:
Die nach dem schalltechnischen Gutachten erforderlichen Beschränkungen zu Betriebszeiten und zum Betriebsmanagement werden gemäß der Stellungnahme als Hinweise für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren und für den mit den Investoren zu schließenden städtebaulichen Vertrag in die Planbegründung aufgenommen.

3. Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes am Wohnhaus Harzburger Straße 30

Entsprechend des vorgelegten schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass durch die geplanten Handelseinrichtungen in ihrer Gesamtheit der zulässige Immissionsrichtwert am Immissionsort Harzburger Straße 30 überschritten wird. An allen übrigen relevanten Immissionsorten wird er hingegen eingehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung können geringfügige Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Wege der Abwägung überwunden werden. Dazu ist in der Abwägung sachgerecht zu begründen, welchen Interessen jeweils unter städtebaulichen Gesichtspunkten der Vorrang zu gewähren ist.

Seitens des Gutachters wird eine Gemengelagenregelung vorgeschlagen. Diese ist im vorliegenden Fall kein sachgerechtes Argument zur Abwägung. Die TA Lärm definiert im Punkt 6.7 eine Gemengelage nur als eine Fläche, auf der gewerbliche Nutzungen und zum Wohnen dienende Gebiete (d. h. Wohngebiete) aneinandergrenzen. Eine Gemengelage zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet gibt es danach nicht. Auch eine analoge Anwendung ist nicht möglich, da im Satz 2 des Punktes 6.7 TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Dorf-, Kern- und Mischgebiete als Maximalwerte gelten sollen. In der Abwägung

sind daher andere Gründe für eine Tolerierung der Überschreitung des Tagrichtwertes für ein Mischgebiet am Immissionsort Harzburger Straße 30 vorzubringen.

Beschlussempfehlung:

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 - 1. Änderung ist im betreffenden Kerngebiet (MK) kein allgemeines Wohnen nach § 7 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, sondern ausschließlich betriebs- und gewerbebezogenes Wohnen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO. Daraus ergibt sich, dass tags auch Beurteilungspegel von über 60 dB (A) als hinnehmbar eingestuft werden können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nach dem schalltechnischen Gutachten an einer Fassade des Gebäudes um geringfügige Überschreitungen des Tages-Beurteilungspegels in der Größe von 0,4 bzw. 0,9 dB(A).

Vor dem Hintergrund, dass die schalltechnische Situation bereits langjährig vorhanden ist und sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändern wird, sind diese geringen Richtwertüberschreitungen als tolerierbar anzusehen. Insofern werden für das angrenzende Objekt Harzburger Straße 30 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4. Auswirkungen der neuen Erschließungsstraße

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes neu festgelegt werden. Das v.g. schalltechnische Gutachten weist nach, dass durch die Erschließungsstraße keine erheblichen Belästigungen für die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft der neuen Straße zu erwarten sind. Die Unbedenklichkeit der Erschließungsstraße hinsichtlich möglicher Immissionswirkungen für die Nachbarschaft sollte unter Punkt 4.9 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden. Aussagen dazu ausschließlich im Schallgutachten entsprechen nicht der geforderten Transparenz einer Bauleitplanung.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird beachtet.

3. Umweltamt / untere Naturschutzbehörde

Mit der geplanten Aufstellung sollen die Bebauungspläne 14 und 18 zusammengeführt werden. Sowohl die Erweiterung des Einzelhandels als auch des Wohngebietes sind mit einer erneuten Inanspruchnahme von einer naturschutzrechtlich geschützten Fläche (Streuobstwiese) verbunden. Dieser gesetzliche Schutz gilt auch innerhalb der bebauten Ortslage. Das bedeutet, dass diese Problematik vor Aufstellung der Planung geklärt sein muss (§ 30 Abs.4 BNatSchG).

Lediglich für den Drogeriemarkt gab es im Vorfeld eine Absprache mit der Naturschutzbehörde und das In-Aussicht-Stellen einer Ausnahmegenehmigung.

Es erfolgte daher eine erneute Prüfung der Streuobstwiese für den neu überplanten Bereich. Unter Berücksichtigung der zentralen Innenbereichslage und guten Erreichbarkeit für die Einwohner von Ilsenburg wird für die Erweiterung des Marktes die Ausnahme in Aussicht gestellt.

Einer kompletten Überbauung kann nicht zugestimmt werden, da sich genau in dem Bereich der größte Baumbestand konzentriert. Es muss nicht nur der Ersatz für die Bäume erbracht werden, sondern auch der Flächenverlust ausgeglichen werden. Daher kann einer weiteren Flächeninanspruchnahme nicht zugestimmt werden.

Die Berechnung für den erforderlichen Ausgleich ist über das Bewertungsmodell LSA zu führen.

Beschlussempfehlung:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass der plangemäße Flächenverlust der Streuobstwiese von ca. 1.550 m² mit folgenden externen Aufwertungsmaßnahmen zur Ergänzung der Streuobstwiese zwischen Grüner Straße und Waldhöhenstraße kompensiert wird:

- Nordöstlicher Teilbereich (ca. 2.280 m²): Zurücknahme von ca. 30 mittelalten Fichten und Anpflanzung von Obstbäumen
- Westliche Freifläche (ca. 750 m²): Anpflanzung von Obstbäumen

Damit kann die vorhandene Streuobstwiese um ca. 3.000 m² vergrößert werden (s. Anlage).

4. Umweltamt / untere Wasserbehörde

Sachgebiet Wasser

Seitens der unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Wasser, wird wie folgt zum Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ Stadt Ilsenburg Stellung genommen:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilse.

An der süd-/südwestlichen Grundstücksgrenze fließt der Suenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde der Unterhaltungstreifen des Suenbachs mit einer Breite von 3,5 m festgelegt. In diesem Unterhaltungstreifen sollen keine Gehölze gepflanzt und keine Einzäunung vorgenommen werden. Diese Festsetzung ist auf die Aufstellung von Straßenlampen zu erweitern.

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wurde dieser Unterhaltungstreifen auf 2,5 m begrenzt. Somit dient ein Teil der Erschließungsstraße des Wohngebietes auch als Unterhaltungsweg. Hier wird seitens der unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass diese Festlegung nur möglich ist, wenn die Erschließungsstraße und Grünstreifen entlang Suenbach keinen Höhenversatz aufweisen und die Erschließungsstraße für die Befahrung mit Unterhaltungstechnik des Unterhaltungsverbandes „Ilse Holtemme“ ausgebaut wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 in der Fassung der 1. Änderung entfällt die Bebauung der südlich des Suenbach gelegenen Fläche. Das bedeutet, dass die vorhandene auffällige Brücke über den Suenbach nicht mehr benötigt wird. Es wird empfohlen, diese zurück zu bauen (günstig für die Gewässerunterhaltung, Unfallvermeidung).

Beschlussempfehlung:

Aufgrund dieser Stellungnahme und der Stellungnahme Nr. 33 des Unterhaltungsverbandes „Ilse/Holtemme“ wird der gesetzliche Unterhaltungstreifen im neu auszulegenden Bebauungsplanentwurf mit Ausnahme des Einmündungsbereichs der Planstraße auf die Harzburger Straße mit 5 m Breite nachrichtlich übernommen.

Sachgebiet Abwasser

Zum Bebauungsplan Nr. 33 Zentrum Harzburger Straße – Erweiterung bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Abwasser, keine Bedenken, da die geplante Schmutzwasserbeseitigung durch Einleitung in die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode erfolgen soll.

Aus technischer Sicht kann der geplanten Entsorgungsvariante zugestimmt werden. Die Schmutzwasserableitung und -behandlung ist mit Ableitung zur Kläranlage Silstedt gesichert.

Für die Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes bedarf es laut Unterlagen eines Leitungsrechtes. Um eine rechtliche Sicherung der geplanten Entsorgungsvariante zu gewährleisten, ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung des Leitungsrechtes nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Unterhaltungstreifens des Suenbachs für die neue Abwasserleitung des westlich angrenzenden Gebiets „Kurze Straße“ eine Fläche fest, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist.

5. Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde, untere Abfallbehörde

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Ein Hinweis auf eine ehem. Tankstelle im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs an der L 85 (scharfe Kurve) hat sich nach vorliegenden Recherchen bei der Stadt Ilsenburg nicht bestätigt. Auffälligkeiten im Boden mit tankstellentypischen

Kontaminationen konnten im Zuge von Straßenbaumaßnahmen in den 2000-er Jahren nicht nachgewiesen werden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz S-A-BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung ab, wobei grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle vermieden werden, was aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde positiv bewertet wird.

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

6. Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

Zur vorgelegten Planung wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
4. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.
Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
 - Im Bereich des geplanten Wohngebietes ist nur eine 4 bzw. 5 m breite Zufahrt geplant. Hier sind entsprechende Bewegungsflächen (7 m X 12 m) außerhalb der Zufahrten herzustellen. Flächen für die Feuerwehr sind ständig frei zu halten.
 - In Kurvenbereichen sind die Zufahrten entsprechend aufzuweiten (Zufahrtsbreite \geq 5,0 m bei Außenradius 10,5 m bis 12,0 m mit Übergangsbereichen von 11,0 m).
 - Für die Sondergebiete sind die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr am konkreten Objekt festzulegen.
5. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.
Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse hinweg, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung unver-

hältnismäßig verlängern. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

4. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.
Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle des Landkreises (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.
Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Beschlussempfehlung:

Die aufgeführten bauordnungsrechtlichen Hinweise gehören nicht zu den zulässigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Die Hinweise werden bei späteren Maßnahmen und Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

7. Ordnungsamt / Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Zur vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

Sonstige Hinweise:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise sind für die Bebauungsplanung unbeachtlich und werden im Zuge der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.

8. Ordnungsamt / Straßenverkehrsrecht

Sonstige Hinweise zur Realisierung der Planung (ohne bodenrechtlichen Charakter):

Bei Arbeiten im öffentlichen Straßenraum ist mindestens 14 Tage vor beabsichtigtem Baubeginn ein Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung gem. § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage der Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers beim Straßenverkehrsamt zu stellen.

Die Absicherung der Baustellen hat nach den Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RAS 95) in der zuletzt gültigen Fassung zu erfolgen. Die eingesetzten Verkehrszeichen und Leiteinrichtungen haben den ZTV-SA 97 sowie den entsprechenden technischen Lieferbedingungen zu entsprechen.

Für Arbeiten sind die Technologien und Gerätschaften einzusetzen, die dem zurzeit gängigen Standard entsprechen. Die Bauzeiten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich hat die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs den Vorrang gegenüber dem bautechnischen Ablauf. Die eingesetzten Bauleiter müssen geeignet sein, die Baustelle ordnungsgemäß abzusichern.

Die Baumaßnahme ist in solche Bauabschnitte zu unterteilen, die die weitestgehende Aufrechterhaltung der Rettungswege gewährleisten.

Bei beabsichtigten Vollsperrungen sind die Anträge mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn zu stellen. Dem Antrag sind Pläne für die Führung des Umleitungsverkehrs beizufügen. Mit den Arbeiten darf erst nach Vorliegen der verkehrsbehördlichen Anordnung begonnen werden. Die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers ersetzt noch keine verkehrsbehördliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde.

Zur Koordinierung von Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist es erforderlich, vor der Ausschreibung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde den beabsichtigten Baubeginn abzustimmen. Die ZTV-SA 97 sollten in dem Ausschreibungstext nach VOB im Sinne von § 1 Nr. 2d VOB Teil B – DIN 1961 Bestandteil des Bauvertrages sein.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise sind für die Bebauungsplanung unbeachtlich und werden im Zuge der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.

9. Amt für Kreisstraßen / Straßenaufsichtsbehörde

Hinweis: Im Plangebiet befindet sich die Kreuzung Harzburger Straße / Friedenstraße (L 85). Es wird empfohlen, die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West, Rabahne 4, 38820 Halberstadt, am Verfahren zu beteiligen.

Beschlussempfehlung:

Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt wurde am Verfahren zu beteiligt (siehe Stellungnahme Nr. 21).

10. Gesundheitsamt / vorbeugender Gesundheitsschutz

Dem Bebauungsplan wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt.

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Hinweise:

Trinkwasserversorgung:

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser im Planungsgebiet den hygienischen Anforderungen der „Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch“ – Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459) zu entsprechen.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs.1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung eingehalten werden.

Abwasserentsorgung:

Bei einer Verlegung von Abwasserleitungen sind das DVGW-Arbeitsblatt W-345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie die DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -Leitungen“ zu beachten.

Belange des Immissionsschutzes:

Die Vorhaben sind derart zu realisieren, dass dem § 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen wird, wonach der Mensch vor Gefahren, erheblichen

Nachteilen und erheblichen Belästigungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen ist.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise sind für die Bebauungsplanung unbeachtlich und werden im Zuge der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt.

Keine Bedenken oder sonstigen Hinweise hatten:

- **Fachdienst Planung / ÖPNV, Mobilitätsmanagement**
- **Fachdienst Standortförderung**
- **Bauordnungsamt / Bauordnungsrecht**
- **Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung**

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

(B) Städtebau und Baurecht

Planverfahren:

Der Begründung zum Planverfahren wird zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung zum BauGB in der Diskussion ist, die Möglichkeit dieses beschleunigten Verfahrens wieder zurück zu nehmen.

Die Gemeinde hat einen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist daher – wie in der Begründung richtig dargestellt - nicht genehmigungspflichtig und der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme?

Geltungsbereich:

Dem Geltungsbereich wird nur bedingt zugestimmt.

Dem Entfall der Wohnbaufläche südwestlich des Suenbachs wird zugestimmt, auch der Begründung hierzu.

Der Entfall des MK durch die Aufhebung des alten Bebauungsplans wird für richtig erachtet (Etikettenschwindel, nicht mit der zuständigen Raumordnungsbehörde abgestimmt).

Beschlussempfehlung:

a) Zur Wohnbaufläche:

Kenntnisnahme

b) Zum Baugebiet MK:

Das Baugebiet MK (Haus Harzburger Straße 30) soll nach dem Planungswillen der Stadt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung unverändert erhalten bleiben.

Entsprechend seiner Lage an der Harzburger Straße und neben den Sondergebieten für Einkaufszentren und Handelsbetriebe ist das Ziel des Bebauungsplans, hier primär Nichtwohnnutzungen gemäß § 7 (2) Ziff. 1 – 4 BauNVO zuzulassen. Dem entsprechend sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und keine sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und auch keine weiteren ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Somit ist das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans ungeachtet der momentanen Nutzung des Gebäudes klar definiert, das bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.

Nach Einschätzung der Stadt eignet sich das denkmalgeschützte Gebäude (ehemalige Fabrikantenvilla) gemäß diesem städtebaulichen Ziel insbesondere für touristisch ausgerichteten Einzelhandel (Kunsthandwerk etc.).

Somit liegt gemäß dem Planungsziel der Stadt kein Konflikt im Sinne der Stellungnahme vor.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Flächen an der Harzburger Straße, die mit dem Einzelhandel in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen, sollten mit überplant werden (bisheriges MK und MI und

Fläche nordöstlich), damit nach § 34 BauGB keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen entstehen können, die dann im Zusammenhang mit den Einzelhandelseinrichtungen des Bebauungsplanes sukzessive Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO entfalten können.

Beschlussempfehlung:

Die Baugebiete MK und MI sollen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten bleiben. Der Empfehlung, die nordöstlich angrenzenden Flächen ebenfalls zu überplanen, kann aus zeitlichen Gründen jetzt nicht gefolgt werden. Sie wird ggf. in einem späteren gesonderten Verfahren berücksichtigt.

Planart:

Für den Teil des SO wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan empfohlen (Bebauungsplan mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan). Dies hat mehrere Gründe:

1. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im SO waren bisher nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Nahversorgung dienen und die keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO hatten. Ob solche Auswirkungen zu erwarten sind, hängt aber maßgeblich von den zulässigen Sortimenten und den hierfür zulässigen Verkaufsflächen ab (siehe auch anliegende Richtlinie, Gem. RdErl. des MU, MW und MVW vom 22. 10. 1998 (MBI. LSA S. 2217).

Es ist nicht möglich, in einem „normalen“ Bebauungsplan, die Anzahl der Geschäfte in einem Gebiet und deren konkretes Sortiment festzusetzen. Auch kann nicht die maximale Verkaufsfläche in einem Gebiet festgesetzt werden, sondern nur die maximal mögliche Verkaufsfläche je Einrichtung im Gebiet. Dabei können Sortimente ausgeschlossen werden. Dies dient der Vermeidung des „Windhundprinzips“. Ebenso wäre dann möglich, für die Einkaufseinrichtung eine altengerechte Verkaufseinrichtung (z. B. Mindestbreite der Gänge, max. Höhe der Regale, Sitzecken) mit festzusetzen. Gem. § 12 ist die Gemeinde bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden.

2. Können damit auch die Festsetzungen nach Nr. 6 dem Vorhaben zugeordnet werden. Auch können zusätzliche Abschirmungen der Ladezone festgesetzt werden für den Fall, dass im WA keine Garagenzeile gebaut wird (gem. Aussage des Erstellers des Immissionsgutachtens wurde die Garagenzeile nicht als vorhandene abschirmende Gebäude angenommen.).
3. Kann die Gemeinde, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen, das Vorhaben im Durchführungsvertrag ändern, wenn andere Geschäfte oder eine andere Anlieferung usw. vorgesehen sind. Die Gemeinde braucht dann nur die betroffenen Behörden zum Vorhaben zu beteiligen (z. B. Raumordnungsbehörde, Immissionsschutzbehörde). Wenn dann im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – wie hier – abstrakte Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, ist darauf zu achten, dass gem. § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Beschlussempfehlung:

Zu 1:

Die erstellte raumordnerische Auswirkungsanalyse kann auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegen, dass von dem Planvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Außerdem wird festgestellt, dass mit dem B-Planentwurf Nr. 33 die Baugebietsfläche SO1 trotz der nördlichen Erweiterung für den geplanten Drogeriemarkt um ca. 30% verringert wird, weil der außerhalb der überbaubaren Fläche liegende nördliche Teilbereich in die Verkehrsfläche für Stellplätze einbezogen wird.

Hinsichtlich der Geschäfte und Sortimente werden die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 – 1.3 gemäß der Stellungnahme und der genannten Richtlinie (MBI. LSA 1998, S.2217) folgendermaßen geändert:

1. *Das sonstige Sondergebiet SO1 dient dem Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt:*
 - 1.1 *Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.820 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig.*

Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit periodischer Sortimentsstruktur darf 2.370 m² nicht übersteigen . Zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung sind nur Läden/Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 1.135 m² VK zulässig.

Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit aperiodischer Sortimentsstruktur darf 450 m² nicht übersteigen.
 - 1.2 *Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig:*
 - a) *Kunstgewerbe, Kunst und Antiquitäten*
 - b) *Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren*
 - c) *Foto, Optik und Akustik*
 - d) *Blumen*
 - e) *Musikalienhandel*
 - f) *Uhren und Schmuck*
 - g) *Spielwaren, Sportartikel*
 - h) *Fahrräder*
 - i) *Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Erzeugnisse*
 - j) *Restaurants, Cafés, Bars*
 - k) *selbständige Bäckereien und Fleischereien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 90 m².*
 - 1.3 *Die unter 1.2 a) – k) aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente sind als Nebensortiment zulässig, soweit sie in ihrer Summe 10% der zulässigen Verkaufsfläche von 2.820 m² nicht überschreiten.*
 - 1.4 *Zulässig im Obergeschoss sind Neben-, Lager und Sozialräume. Ausnahmsweise können im Oberschoss zugelassen werden Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauN-VO.*

Zu 2:

Gemäß der Stellungnahme des Umweltamts/Immissionsschutzbehörde werden die nach dem schalltechnischen Gutachten erforderlichen Beschränkungen der Betriebszeiten und des Betriebsmanagement als Hinweise für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren und für den mit den Investoren zu schließenden städtebaulichen Vertrag in die Planbegründung aufgenommen.

Zu 3:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Eingriffsbezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. Festsetzung Nr. 5.1:

Die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen unter Pkt. 3.7 und Pkt. 5.1 der Begründung sind richtig. Mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe sind ohne Ausgleich zulässig. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Möglich sind nachrichtliche Übernahmen von Maßnahmen, die aus einer naturschutzrechtlichen Befreiung herrühren oder z. B. gestalterische Pflanzmaßnahmen mit ausschließlich städtebaulichem Zweck. Hierfür gibt es bisher keine Begründung (außer Abschirmung zur Streuobstwiese).

Aus diesem Grund wird die Festsetzung Nr. 5.1 nicht für möglich gehalten. Insbesondere können aus nur z.B. gestalterischen oder gesundheitlichen usw. Gründen eine Pflanzart oder Pflanzqualität oder Pflanzmenge vorgeschrieben werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird beachtet.

Durchgrünung und Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets werden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt und begründet (Durchgrünung des Kurorts, Kaschierung der großflächigen Einzelhandelsgebäude gegenüber den westlich angrenzenden Wohngebäuden).

Hinsichtlich der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für den plangemäßen Eingriff in die Streuobstwiese und den erforderlichen entsprechenden externen Ausgleich wird die Planbegründung ergänzt.

Sonstige Pflanzmaßnahmen:

Gem. Pkt. 9.7 der Begründung sollen im Wohngebiet die Bäume und Sträucher auf den Grundstücken unter Beachtung auch des DVGW-Regelwerkes GW 125 und von ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ gepflanzt werden. Da dies keine gesetzlichen Vorschriften sind, sollen entweder von Pflanzungen frei zu haltende Flächen festgesetzt werden oder besser: es soll ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht werden und die Regelwerke sollen den Bauherren zur Einsicht zur Verfügung stehen (Bereithalten bei Gemeinde).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die v.g. Regelwerke wird entfernt. Die Beachtung der Regelwerke ist in den Vereinbarungen zu den betreffenden Leitungsrechten (Grunddienstbarkeiten) zu regeln.

Erschließung Wohngebiet:

Die Baulasten müssten zugunsten der Anwohner bzw. Anlieger erweitert werden. Der/die Eigentümer müsste/müssten das Grundstück vor dem Befahren durch Fremde schützen (Schranke, Tor, Poller), jedoch für Rettungsfahrzeuge müsste ein Befahren jederzeit möglich sein. Das Aufstellen eines Straßenverkehrsschildes ist für nicht gewidmete Straßen nicht vorgesehen.

Es wird daher die Festsetzung einer sonstigen Straße empfohlen. Diese kann eigentumsrechtlich privat sein und öffentlich-rechtlich wird sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet. So ist auch Such- und Besucherverkehr auf dieser Straße versichert. Es soll ein Herstellungs-, Unterhaltungs- und Widmungsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen werden. Die Gemeinde kann dann nur im Wege der Ersatzvornahme pflichtig werden (wenn die Eigentümer nicht der Unterhaltungspflicht nachkommen). Im Bebauungsplan kann bestimmt werden, dass die Straße mit Herstellung als gewidmet gilt.

Beschlussempfehlung:

Der Empfehlung wird aus folgendem Grund nicht gefolgt:

Der Eigentümer kann sich zurzeit nicht festlegen, mit welchen Baukörpern das Gebiet bebaut werden und wie die innere Erschließung erfolgen soll. Eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfordert eine andere innere Erschließung als eine Bebauung seitens eines einzigen Bauträgers, der das gesamte Gebiet mit Mehrfamilienhäusern, Altenheim, Hotel, Verwaltungsgebäuden etc. verwirklicht. Um für diese Umsetzung möglichst umfassende Freiheit zu lassen, soll das Allgemeine Wohngebiet als einheitliches Baugebiet ohne innere Erschließungsstraße festgesetzt werden. Die äußere Erschließung wird durch die Planstraße gesichert (äußere Erschließung).

Die innere Erschließung kann der späteren Nutzung entsprechend mit Privatstraßen und Wohnwegen gesichert werden, deren Verkehrssicherungspflicht dem Eigentümer obliegt, ggf. sind hierfür Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen. Die innere Erschließung einschl. der bauordnungsrechtlichen Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz (Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr, Erfordernisse von Einsatz- und Müllentsorgungsfahrzeugen etc. ist somit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der städtebauliche Entwurf stellt lediglich eine nicht verbindliche mögliche Realisierung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans dar.

Planunterlage (Anforderungen gem. § 1 Abs. 1 und 2 PlanzV 90):

Gemäß Begründung und gem. der Festsetzungen in der Planzeichnung gibt es einen nördlichen Hang, ohne dass erkennbar ist wo. Auch gibt es eine Vielzahl von winzigen Flurstücken im Plangebiet. Die Begründung konnte ohne extra Katasterplan nur sehr schwer nachvollzogen werden. Es wird empfohlen, eine größere Auflösung zu wählen und den Bereich des Hanges mit Höhenlinien oder anderen Höhenangaben darzustellen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird beachtet. Es werden die Höhenlinien gemäß der durchgeführten Geländevermessung dargestellt.

22 kV-Leitung über Fläche WA:

Der Begründung wird entnommen, dass über die Fläche des Bebauungsplanes für das WA eine 22 KV-Versorgungsleitung führt. Sofern diese nicht schon gesichert ist, ist die Sicherung im Bebauungsplan zu regeln oder eine Umverlegung vertraglich zu regeln.

Beschlussempfehlung:

Für die Verlegung der Leitung wird im Unterhaltungstreifen des Suenbachs eine Fläche für die Sicherung der Leitung festgelegt.

Gewässerrandstreifen:

Dieser soll nachrichtlich in die Satzung übernommen werden, da im Wasserrecht weiter gehende Regelungen enthalten sind, als die im Bebauungsplan.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zufahrten von öffentlichen Straßen:

Am neu geplanten Kreisel grenzt die Zufahrt zur Wiesenpflege der Streuobstwiese an (Baulastfläche). Gleichzeitig ist am Kreisel der Bereich als ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Es soll in der Begründung erläutert werden, ob die Zufahrt über den Parkplatz/Stellplatzfläche geführt wird.

Beschlussempfehlung:

Für den Zugang zur Streuobstwiese wird am Rand der Landesstraße eine Ein- und Ausfahrt für die Wiesenpflege festgesetzt.

Sonstige Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Art der Nutzung:

Textliche Festsetzung 1.1: besser, welche Ausnahmen unzulässig sind und nicht Bestandteil der Satzung werden.

Beschlussempfehlung:

Dem Hinweis wird gefolgt.

- „Ferienwohnungen“ können im WA nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Wie zulässig machen? Reine Ferienwohnungen sind kein Beherbergungsgewerbe. Ob die BauNVO hierzu geändert wird, ist ungewiss.

Beschlussempfehlung:

Für die Kurstadt Ilseburg ist die Bereitstellung von Ferienwohnungen von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wird festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerdem können analog zum Bebauungsplan Nr. 25 „Geschwister-Scholl-Garten“ Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude zugelassen werden.

Die Stadt geht davon aus, dass damit kein städtebaulicher Konflikt vorbereitet wird, weil die Nutzung „Ferienwohnungen“ hinter den zulässigen Hauptnutzungen untergeordnet bleiben und weil sich die zukünftigen Nutzer aufgrund der Bebauungsplanfestsetzung auf die mögliche untergeordnete Nutzung „Ferienwohnungen“ einstellen können.

- Schreibfehler in textlicher Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3 (aus bereits bestehender Satzung übernommen): Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Beschlussempfehlung:

Wird beachtet.

- Maß der Nutzung:

Textliche Festsetzung 2.1 unvollständig: in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich.....

Textliche Festsetzung 1.3 i. V. m. § 2.1 der örtlichen Bauvorschrift: Skizze für Firsthöhe bzw. was nicht Firsthöhe ist am (versetzten) Pultdach wäre gut, damit am Hang nicht 2 versetzte in gleiche Richtung geneigte Pultdächer am Gebäude entstehen, was sicher nicht gewollt ist?

Beschlussempfehlung:

Wird beachtet.

- Freihaltezone Wendepplatz (Nr. 4 der textlichen Festsetzungen):

Gibt es Fahrzeuge mit 0,6 m Bodenfreiheit?

Beschlussempfehlung:

Die Festsetzung wird folgendermaßen geändert:

Im Sondergebiet SO2 sind am Wendepplatz der Planstraße in einer Tiefe von 1 m Bäume sowie Einfriedungen und Sträucher über 0,5 m Höhe für Überhangbereiche wendender Lkw freizuhalten.

- Präambel:

Für die Bebauungsplansatzung sind Ermächtigungsgrundlagen § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB (und für vorhabenbezogenen Bebauungsplan § 12 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722 ff)) und § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) und zusätzlich für örtliche Bauvorschriften § 85 Abs. 3 BauO LSA.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird beachtet.

- Verwendete Planzeichen der Planunterlage sollen in der Planzeichenerklärung unter den Planzeichen ohne Normcharakter erläutert werden (z. B. Höhenlinien, vorhandene Gebäude, Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Flurgrenzen).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bauleitplan auch X-Planungskonform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht, oder nach wie vor um 2 Ausfertigungsexemplare.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

4. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 26.07.2016

Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche

Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.12.2015 die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Teilplanes durchgeführt. Ebenfalls wurde am 19.12.2015 die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 13.01.2016-44-20002-01 (MBI. LSA Nr. 7/2016 vom 29.02.2016, S. 94) obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.

Mit dem B-Plan sollen die bereits bestehenden Verkaufseinrichtungen an der Harzburger Straße um einen Drogeriemarkt erweitert werden und die Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes vergrößert werden. Weiterhin soll die verkehrliche Erschließung neu geordnet werden und die sich im westlichen Bereich befindliche Fläche als Wohnbaufläche neu geordnet werden. Hierfür greifen nachfolgend benannte in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung des 1. Entwurfes der Teilfortschreibung Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“:

Z 13: Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (LEP2010, Z 39). Grundzentren in der Planungsregion Harz sind: u.a. Ilsenburg

Das Vorhaben befindet sich im (zum jetzigen Planungsstand) räumlich abgegrenzten Grundzentrum Ilsenburg.

Z 17: In den Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf entwicklungsfähige Flächen zur Wahrnehmung der in Z 3 genannten Funktionen bereitzustellen.

In Z 3 wird festgelegt, dass die zentralen Orte einen Versorgungsauftrag zu erfüllen haben und Wohnbaufläche für den jeweiligen Verflechtungsbereich bereitzustellen haben. Mit den geplanten ca. 10 Wohneinheiten ist keine Wirkung über den Verflechtungsbereich hinaus zu erwarten. Obwohl im B-Plan selbst kein Bedarfsnachweis erfolgt, so war den Ausführungen im F-Plan zu entnehmen, dass kaum mehr Bauflächen für Einfamilienhäuser in bestehenden B-Plan-Gebieten frei sind.

Auch für den Auftrag zur Grundversorgung sollen die entwicklungsfähigen Flächen im angrenzenden Bereich zum bestehenden Nahversorger genutzt werden.

G 23: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsforen angewendet werden (LEP2010, G 13).

Z 24: Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen oder sonstige Potentiale gemäß G 23 genutzt werden können. Darüber hinaus ist bei der Prüfung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung anzuwenden.

Die Erweiterungsflächen für die Wohnbebauung und den geplanten Drogeriemarkt befinden sich innerorts und zum Teil auf Brachflächen. Somit wird dem G 23 und Z 24 entsprochen.

Z 28: Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*

2. sind städtebaulich zu integrieren,
 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (LEP2010, Z 48).
- Z 29: Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP2010, Z 47).
- Z 30: Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken (LEP2010, Z 49).
- Z 32: Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst (LEP2010, Z 52).

Im Regionalplan ist Ilsenburg derzeit als Grundzentrum festgesetzt. Auch im 1. Entwurf der laufenden Teilfortschreibung des REPHarz zur zentralörtlichen Gliederung wurde Ilsenburg wieder als Grundzentrum eingestuft. Demzufolge kann gemäß LEP2010, Z 52 auch in Grundzentren die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, zulässig sein.

In dem von der Geschäftsstelle beauftragten Regionalen Einzelhandelskonzept von 2014 wird für den Ortsteil Ilsenburg ein zentraler Versorgungsbereich mit Optionsraum südöstlich des B-Planbereiches ausgewiesen (zwischen Faktoreistraße, Harzburger Straße und Kroatensstraße). Das B-Plan-Gebiet schließt sich etwa daran an. Der Nachweis darüber, ob das Vorhaben schädliche Wirkung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ilsenburg haben kann, war in der Begründung zum B-Plan nicht enthalten.

Ob oder inwieweit es zu Beeinträchtigungen der Versorgungsbereiche anderer Gemeinden bzw. insbesondere anderer zentraler Orte wie z.B. Osterwieck kommen kann, wäre noch zu begründen. Können Beeinträchtigungen auf den eigenen zentralen Versorgungsbereich und zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden ausgeschlossen werden, so wäre hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung aus Sicht der Raumordnung (Regionalplanung) kein erhebliches Konfliktpotenzial für die Sondergebiete erkennbar.

Weiterhin stehen dem Vorhaben zum jetzigen Planungsstand keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß dem o.g. Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien - Windenergienutzung“ entgegen.

Beschlussempfehlung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr.8 - Landesplanerische Hinweise des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt verwiesen.

Hinweis:

Im Text auf Seite 9 wird von einem SO 3 gesprochen (für die geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes). In der kartografischen Plandarstellung 1:1.000 gibt es jedoch nur SO 1 und S02, hier sollte eine Anpassung/Korrektur der Bezeichnungen erfolgen.

Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird beachtet.

5. Landesbetrieb Bau, Regionalbereich West, 19.08.2016

Zu diesen unter www.stadt-ilsenburg.de eingesehenen Unterlagen erhalten Sie von Seiten der LSBB folgende Stellungnahme:

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde.
2. Belange des RB West werden durch die o. g. Bauleitplanung innerhalb der Erschließungsbereiches der L 85 OD Ilsenburg berührt.
3. Bei der Aufstellung der o. g. Bauleitplanung ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 GVBl. LSA S. 522, 523) zu beachten.
4. Der o. g. Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung der anliegenden Einzelhandelsflächen zu schaffen. Im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes soll die Anbindung an die „Harzburger Straße“ verkehrssicherer gestaltet werden. Gegen dieses Vorhaben bestehen vom Grunde keine Bedenken.
5. Der vorgeschlagene Kreisverkehr stellt mit den gewählten geometrischen Grundelementen eine Minimalvariante dar und ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht unproblematisch. Zur abschließenden Bearbeitung der Bauleitplanung ist eine abgestimmte Fachunterlage beizulegen, die beide möglichen Knotenpunktformen, den Kleiner Kreisverkehr und den dreiarmligen Knotenpunkt, betrachtet. Für das Bemessungsfahrzeug des Plangebietes ist der Schleppkurvennachweis für alle Fahrbeziehungen von bzw. zur L 85 zu erbringen.
6. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach Vorlage der Fachunterlage (Vorplanung) entsprechend anzupassen.
7. Eine Kostenbeteiligung des Landes wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschlussempfehlung:

Nach nochmaliger Sichtung kommt die Stadt Ilsenburg zum Ergebnis, dass der Knotenpunkt nach wie vor eine wichtige Zufahrt zum zentralen Stadtbereich ist, dass sich aber in naher Zukunft keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme einstellen wird, welche eine unmittelbare Handlung erfordern würde. Aus Sicht der Stadt Ilsenburg kann eine verkehrsplanerische Entwicklung des Knotenpunkts zu einem späteren Zeitpunkt untersucht werden.

Deshalb wird die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße 85 aus dem Geltungsbereich der aktuellen Bebauungsplanung herausgenommen.

6. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, 19.07.2016 Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Im räumlichen Geltungsbereich des ...Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

7. Landesamt für Geologie und Bergwesen, 11.08.16

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

Geologie

Zum Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße" der Stadt Ilsenburg gibt es aus geologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Pkt. 4.12 Oberflächenwasserbewirtschaftung) wird festgelegt, dass das am Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser, soweit als technisch möglich, zu versickern ist.

Dazu werden aus hydrogeologischer Sicht folgende Hinweise gegeben:

Nach Archivunterlagen des LAGB sind im Plangebiet überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente zu erwarten, die von tonigen Verwitterungsprodukten des Festgesteinskomplexes unterlagert werden. Saisonal bzw. ereignisbedingt muss mit Stauwässer bzw. Schichtwasser gerechnet werden. Der Grundwasseranschnitt wurde in Altbohrungen der näheren Umgebung in einem Spektrum von 1,5 bis 3,7 m unter Gelände dokumentiert. Somit sind für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstige Bedingungen zu erwarten.

Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes - eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung - vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet überhaupt gegeben sind.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sollten alternativ auch Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die bestehende öffentliche Niederschlagsentwässerung bzw. den Vorfluter geprüft und mengenmäßig bilanziert werden

Beschlussempfehlung:

Die Begründung wird gem. der geg. Hinweise ergänzt.

8. Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, 15.08.2016

Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung:

Das Sondergebiet Einkaufszentrum muss über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse des Bebauungsplanes Nr.18 entsorgt werden.

Das westlich angrenzende Wohngebiet muss über ein Leitungsrecht parallel zum Suenbach schmutzwasserseitig im freien Gefälle an die Harzburger Straße angeschlossen werden.

Der Verband muss die Kurze Straße 17 a-f zentral an den Schmutzwasserkanal in der Harzburger Straße anschließen. Dazu ist ein zusätzliches Leitungsrecht über das westliche Teilgebiet WA notwendig. Die entsprechenden notwendigen Vereinbarungen und technischen Lösungen sind ebenfalls im Bebauungsplanverfahren mit dem WAHB zu klären bzw. abzuschließen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Für den geplanten Schmutzwasserkanal wird von der Kurzen Straße bis zum Unterhaltungstreifen des Suenbachs und von dort entlang des Unterhaltungstreifens eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt. Weitergehende Vereinbarungen und technische Lösungen werden in der nachfolgenden technischen Ausführungsplanung berücksichtigt.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wie das Niederschlagswasser entsorgt werden kann, ob Versickerung, Ableitung mit Regenrückhaltung in den Suenbach oder einer Kombination aus Beiden ist im Bebauungsplanverfahren auch mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird beachtet.

9. Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“, 25.07.2016

Bedingungen und Hinweise

Aus Gründen des HWS sollte der 1 m breite Uferstreifen im Bereich der Einfahrt zu den Verkaufseinrichtungen erweitert werden. Siehe dazu auch die Hinweise, weiter unten, zur Herstellung einer natürlichen standsicheren Böschung.

Beschlussempfehlung:

Die Straßenbreite der südlichen Einmündung auf die Harzburger Straße muss aus Gründen der Verkehrssicherheit mind. 6,5 m breit sein. Daraus folgt, dass der Uferstreifen nur auf maximal 2 m verbreitert werden kann. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Im Bereich gegenüber dem Getränkemarkt ist die Zugänglichkeit mit einem Großbagger insbesondere durch die Anordnung der Parkbuchten gegeben. Für die maschinelle Mahd und Durchfahrt mit Traktoren ist jedoch ein von der Böschungsoberkante 5,0 m breiter Uferstreifen nötig, welcher ebenso als Schutz bei Überschwemmungen anzuraten wäre.

Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand (LSW) muss eine Durchfahrtsbreite von mindestens 5,0 m (ab Böschungsoberkante) gewährleistet werden, um gegebenenfalls bei Wasserbauarbeiten mit einem Großbagger zu arbeiten. Die vorgesehene LSW sollte darüber hinaus nicht höher als 3 m sein, damit der Schwenkbereich des Großbaggers frei gehalten wird. Sollten diese Bedingungen nicht möglich sein, wäre alternativ über die private Zufahrt (südlich des B-Plan Gebietes) via Ottostraße die Zugänglichkeit zu sichern.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird beachtet.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Im Bereich der Privatstraße (westliches B-Plan Gebiet) ist zurzeit ein 3,0 m breiter Uferstreifen (ab Böschungsoberkante) geplant. Die Befahrung und Zugänglichkeit des Uferbereiches des Suenbachs ist über diese Straße möglich. Es ist jedoch zu beachten, dass zur Gewährleistung eines standsicheren Gewässeruferbereiches der Böschungswinkel (gemäß Bodenbeschaffenheit) und der daraus folgende Platzbedarf zu berücksichtigen ist.

Eine natürliche Böschung ist anzuraten, da langfristig die Errichtung einer Ufermauer zu höheren Kosten führt und voraussichtlich im Sinne des § 27 WHG zu einer Verschlechterung des Gewässerlebensraumes führt. Nach § 27 WHG gilt für die Bewirtschaftungsziele und oberirdische Gewässer II. Ordnung das Verbesserungsgebot und Verschlechterungsverbot.

Beschlussempfehlung:

Im überarbeiteten Planentwurf wird die bachseitige Privatstraße zurückgenommen. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises/ Städtebau und Baurecht wird der Unterhaltungstreifen nach Wasserrecht (5 m) außerdem nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Abschließend möchte ich auf den Hochwasserschutz, der auch von Privaten selbst eingerichtet werden muss, hinweisen. Sehen Sie dazu den Fachbeitrag zur Klimaanpassungsstrategie ein, in dem auf einfache Mittel hingewiesen wird, wie erhöhte Bordsteine oder versickerungsfähige Pflaster in Parkbuchten eingesetzt werden.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

10. Stadtwerke Wernigerode, 08.08.2016

Keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme:

Folgende Hinweise:

Trinkwasser

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Weitere Aussagen zur Versorgung/Erschließung des Plangebietes sind von der Kenntnis der zu erwartenden Verbrauchszahlen/Bebauung abhängig und müssen Gegenstand der weiteren Planung sein.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme:

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Mitbenutzung unserer technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Gemäß Mitbenutzervertrag mit den Stadtwerken Wernigerode über die Hydranten Nr. 15 (Harzburger Straße/Forellenteich) und Nr. 17 (Harzburger Straße) kann der Brandgrundschutz nach den technischen Regeln des DVGW „Arbeitsblatt W 405“ (mind. 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden) innerhalb des zulässigen Umkreises von 300 m mit Ausnahme des südwestlichen Teilgebietes bereitgestellt werden.

Für den nicht abgedeckten kleinen Teilbereich wird im Rahmen des für das Allgemeine Wohngebiet zu erweiternden Trinkwassernetzes ein neuer Hydrant in den Mitbenutzervertrag einbezogen. Dies wird i.R. der späteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung im Detail nachgewiesen.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig, so sind diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern. Weiterhin ist für die weitergehende Erschließung ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind unsere Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten.

Weiterhin sollten Sie bei Ihrer Planung beachten, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom März 1989 entsprechen.

Sollten Umverlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers. Vor Beginn der Umverlegungsarbeiten kann eine Kostenschätzung erstellt werden. Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Beschlussempfehlung:

Die geg. Hinweise werden im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.

11. -

12. Deutsche Telekom, 14.07.2016

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. ... Die vorhandenen ...linien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

Beschlussempfehlung:

Die vorhandenen Leitungen befinden sich nach dem Bestandsplan außerhalb überbaubarer Flächen des Bebauungsplans in festgelegten Verkehrsflächen. Hinsichtlich nachfolgender Baumaßnahmen wird in der Begründung auf die vorhandenen Linien hingewiesen.

Fortsetzung der Stellungnahme

Hinsichtlich ggf. erforderlicher weiterer Anschlüsse werden Hinweise für rechtzeitige Abstimmungen und für die Berücksichtigung bestimmter technischer Anforderungen gegeben.

Beschlussempfehlung:

Die geg. Hinweise werden im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.

13. E.ON Avacon AG, Betrieb Oschersleben, 11.07.2016

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme

Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitung unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von E.ON Avacon zu veranlassen.

Beschlussempfehlung:

Die MS-Leitung soll zur besseren baulichen Nutzbarkeit des WA-Gebiets an den Nordrand des Suenbachs verlegt werden. Hierfür setzt der überarbeitete Bebauungsplan entlang des Unterhaltungstreifens des Suenbachs eine Fläche fest, die zur Leitungssicherung mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Davon in östlicher Richtung wird eine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt, innerhalb derer die Verlegung des Kabels fortgesetzt werden kann.

Die weiteren Hinweise werden i.R. der nachfolgenden Erschließungsplanungen beachtet.

14. Harz Energie Netz GmbH, 15.08.2016

Im genannten Planungsbereich betreiben wir eine Vielzahl von Gasversorgungsanlagen, die der Versorgung in diesem Stadtbereich dienen. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Der Bestand der Anlagen muss weiterhin gesichert bleiben.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme

Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf aus der „Harzburger Straße“ angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen, sofern sie aus versorgungstechnischer Sicht von Belang sind.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

15. Industrie- und Handelskammer Magdeburg, 09.08.2016

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bereits bestehenden Einzelhandels-

märkte an der Harzburger Straße um einen Drogeriemarkt erweitert und die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters vergrößert werden.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt sagt im Ziel 46 aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist.

Der Landesentwicklungsplans räumt die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung in Grundzentren ein - diese ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden, welche zu prüfen sind (u.a. keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne; negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren müssen ausgeschlossen werden).

Das von der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz beauftragte Regionale Einzelhandelskonzept weist den zentralen Versorgungsbereich für Ilsenburg südöstlich des Geltungsbereiches aus. Der Nachweis darüber, ob das Vorhaben schädliche Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ilsenburg und auf Versorgungsbereiche anderer Gemeinden haben kann, war der Begründung nicht beigefügt.

Sofern Beeinträchtigen der Versorgungsbereiche anderer Gemeinden und des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ilsenburg ausgeschlossen werden können, macht die IHK Magdeburg gegenüber dem Vorhaben keine Anregungen geltend.

Beschlussempfehlung:

Es wird auf die Abwägung zu den landesplanerischen Hinweisen des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt und zur Stellungnahme der Regionale Planungsgemeinschaft Harz verwiesen.

16. Handwerkskammer Magdeburg, 14.07.2016

Seitens der Handwerkskammer Magdeburg werden keine Belange des Handwerks berührt und somit bestehen keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

Fortsetzung der Stellungnahme

Wir weisen darauf hin, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

17. Polizeidirektion S-A Nord, Polizeirevier Harz, 17.08.16

Zum geplanten Kreisverkehrsplatz kann keine Stellungnahme erfolgen, da die Angaben dazu im Bebauungsplan nicht ausreichend sind und hier keine weiteren Pläne bekannt sind.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme.

Fortsetzung der Stellungnahme

Zum Rest des Bebauungsplanes bestehen aus polizeilicher Sicht keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

II. B Keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise

Keine Bedenken, Einwände, Anregungen oder Hinweise wurden von folgenden Stellen vorgebracht:

- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Stadt Wernigerode
- Stadt Harzburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR
- Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord, Polizeirevier Harz

II. C Keine Stellungnahmen

Seitens der übrigen angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass sie zurzeit keine Anregungen vorzubringen haben:

- Gemeinde Nordharz
- Harzer Verkehrsbetriebe GmbH
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Avacon AG, Steuerung Netzdienste
- Kreishandwerkerschaft Wernigerode