



Stadt Ballenstedt

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. 36
"Hoymer Straße – Netto Markt"
der Stadt Ballenstedt

Begründung

Verfahrensstand:

Januar 2019

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Präambel

zur Begründung

der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36

„Hoymer Straße - Netto Markt “ der Stadt Ballenstedt

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Gemeinde: Stadt Ballenstedt
Rathausplatz 12,
06493 Ballenstedt

Ansprechpartner: Herr Steffen Filip
Tel.: (039483) 967- 31
email: steffen.filip@ballenstedt.de

Planungsbüro: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Ballenstedt, Januar 2019

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt “ der Stadt Ballenstedt

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ballenstedt	4
2.	Begriffsdefinitionen.....	4
3.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	4
4.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen	6
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen.....	6
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	7
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt.....	12
8.4.	Planungen benachbarter Gemeinden	13
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB.....	13
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	13
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	15
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	15
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	17
12.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen	18
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	18
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB).....	18
12.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	20
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	20
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	20
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	21
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	21
15.	Hinweise zum Planvollzug	21
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	21
17.	Immissionsschutz	22
18.	Erschließung	22
18.1.	Verkehrliche Erschließung	22
18.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	22
18.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	22
18.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung	23
18.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung	23
19.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	23
20.	Planverfasser	23
21.	Gefasste Beschlüsse	23

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Maßgabe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt “

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ballenstedt

Lage im Raum

Die Stadt Ballenstedt mit ihren 5 Ortsteilen Asmusstedt, Badeborn, Opperode, Radisleben und Rieder liegt im Südosten des Landkreises Harz im Naturraum der nördlichen Ausläufer des Harzgebirges.

Die Stadt Ballenstedt ist über die Bundes- bzw. Landesstraßen B 185, L 75 und L 242 verkehrstechnisch gut angebunden. Im Ortsteil Asmusstedt befindet sich ca. 2,5 km nördlich des Stadtzentrums von Ballenstedt der Verkehrslandeplatz Ballenstedt (EDCB).

Die Gemeinde ist mit einer stündlichen Busverbindung (wochentags) in das Netz der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH integriert.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:

- im Westen und Nordwesten die Stadt Quedlinburg
- im Norden die Verbandsgemeinde Vorharz (Gemeinde Selke – Aue)
- im Nordosten die Stadt Seeland
- im Osten/ Südosten die Stadt Falkenstein / Harz
- im Süden die Stadt Harzgerode

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Ballenstedt lebten mit Stand Dezember 2016 insgesamt ca. 9.033 Einwohnern. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 8.665 ha. Damit hat die Stadt Ballenstedt mit ca. 1,04 EW / ha eine in der Region vergleichsweise durchschnittliche Einwohnerdichte.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Ballenstedt ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 8.2 in der Begründung).

2. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenträger, die GbR Bolkart&Guther, Zwerchäcker 66, 88480 Achstetten ist Eigentümer der Flächen der Flurstücke 428, 185/1, 187/1 der Flur 8 Gemarkung Ballenstedt und damit in der Lage sowie bereit, sich zur Durchführung der Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vertraglich zu vereinbarenden Frist zu verpflichten. Der Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Vorhabenträger unterzeichnet. Planungs- und Erschließungskosten entstehen der Stadt Ballenstedt nicht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ der Stadt Ballenstedt wird im Folgenden auch als „**Bauleitplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Ballenstedt als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ der Stadt Ballenstedt wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

3. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Der in Rede stehende Nahversorgungsstandort liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Ballenstedt, verkehrsgünstig direkt an der Hoymer Straße (Bundesstraße B 185).

Auf Grund der geplanten Umstrukturierung und Modernisierung der Verkaufs- und Lagerflächen des Netto-Marktes soll der vorhandene Marktbaukörper in Richtung Westen, Osten und Süden geringfügig erweitert werden, da nach mehreren Jahren Betrieb der bestehende Netto-Markt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden soll und muss. Die zulässige Verkaufsfläche des Netto-Marktes (incl. Windfang) soll dabei von derzeit 780 m² auf maximal 880 m², zzgl. der Verkaufsfläche des Backshops von maximal 40 m² erhöht werden.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Netto resultiert vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- größere Warenmengen je Artikel und
- weniger überbaute Bereiche

Die größeren Verkaufsflächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Zahl der Food- und Non-Food-Artikel im Netto-Markt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

4. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO die Erweiterung des vorhandenen Netto-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen und eine langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes zu gewährleisten, wobei vorhabenbezogen festgesetzt wurde, dass im Plangebiet gemäß § 12 (3a) BauGB nur die Erweiterung des bereits vorhandenen Discounters zulässig ist.

Die Stadt Ballenstedt hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ festgestellt, um das Plangebiet aus den nachfolgenden Gründen zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern:

- eine geringfügige Erweiterung des bisherigen Anteils der Verkaufsflächen des Netto-Marktes (incl. Windfang) um ca. 100 m², zzgl. eines Backshops mit max. 40 m² Verkaufsfläche,
- zukunftsorientierte Modernisierung und damit auch Sicherung eines bereits grundsätzlich erschlossenen, in Betrieb befindlichen innerörtlichen Nahversorgungsstandortes,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttfläche von ca. 4.315 m². Es liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Ballenstedt, verkehrsgünstig an der Hoymer Straße (Bundesstraße B 185).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Ballenstedt hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Stadt Ballenstedt) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel zu erreichen: die nachhaltige Standortsicherung des bereits vorhandenen Nahversorgungsmarktes.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt “ bestehen aus:

- **dem Planteil mit:**
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan**
 - **Teil 5 –Hinweise**
 - **Teil 6 – Verfahrensvermerke**
- **der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**
- **Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Maßgabe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt “**

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - BauGB (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BbergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsgesetz LSA vom 23.04.2015 i.d. derzeit gültigen Fassung - Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwVfG LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) - Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (Bod-SchAG) - Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung (Ministerium für Raumordnung und Umwelt LSA 1998) - Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (RPG Harz) mit Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz-Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (bekanntgemacht am 22.09.2018 Amtsblatt LK Harz)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt (Stand: 2006)

8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Beim in Rede stehenden Nahversorgungsstandort handelt es sich um einen in Betrieb befindlichen Netto-Markt, der mit seiner derzeitigen Gesamtverkaufsfläche von 780 m² nicht als großflächige Einzelhandelseinrichtung zu beurteilen ist und deshalb im Zuge der damaligen Genehmigung nach § 34 BauGB, als zulässiges Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage errichtet wurde.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Standort ein Mischgebiet aus; die vorhandene städtebauliche Struktur ist ebenfalls mischgebietsrelevant geprägt, so dass ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich zulässig ist.

Der bestehende Netto-Markt soll an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden.

Der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ konzentriert sich deshalb darauf, den bereits bestehenden Netto-Markt von 780 m² Verkaufsfläche auf maximal 880 m² (incl. Windfang) zu erweitern, zzgl. eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m². Da die Gesamtverkaufsfläche dann über 800 m² liegt, überschreitet er den Schwellenwert zur Großflächigkeit.

Nicht zuletzt aus diesem Grund ergibt sich auch die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, da sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Regelfall nach § 34 BauGB nicht in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einfügen können.

8.2. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010) und zum anderen die des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) mit der Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz-Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (bekanntgemacht am 22.09.2018 Amtsblatt LK Harz) relevant.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010):

In Pkt. 2.1 Zentrale Orte wird ausgeführt, dass die Festlegung der Grundzentren in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt (hier: Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Harz; REPHarz). Der Stadt Ballenstedt ist im REPHarz die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Weiter heißt es in der raumordnerischen Zielvorgabe (Z 35) des LEP-SA 2010:

„Die Aufgabe der Grundzentren, [...], ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. [...] Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1200 m² Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum.“

Weiter sind in Pkt. 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP des Landes Sachsen-Anhalt folgende Zielaussagen enthalten:

Zielvorgabe Z 46 LEP-SA 2010	Anwendung auf den Planfall in Ballenstedt
<p>„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden“</p>	<p>Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits vorhandenen Lebensmittel-Discounters zur Grundversorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich mit Waren des täglichen Bedarfs.</p> <p>Aufgrund der Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie die geänderten Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente soll die derzeitige Gesamtverkaufsfläche von 780 m² auf maximal 880 m² (zzgl. Backshop mit maximal 40 m² Verkaufsfläche) erhöht werden.</p> <p>Da es sich im konkreten Fall um ein Vorhaben handelt, welches den Zielvorgaben Z 52 des LEP-SA 2010 entspricht, sind die Zielvorgaben Z 46 irrelevant.</p>

Zielvorgabe Z 47 LEP-SA 2010	Anwendung auf den Planfall in Ballenstedt
<p>„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“</p>	<p>Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich – wie bereits ausgeführt – um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Lebensmittel-Discounters, dessen derzeitige Gesamtverkaufsfläche von 780 m² auf maximal 880 m² (zzgl. Backshop mit maximal 40 m² Verkaufsfläche) aufgrund der Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie die geänderten Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente erhöht werden soll.</p> <p>Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche über 800 m² hinaus wird der Schwellenwert zur Großflächigkeit zwar überschritten; es bleibt aber bei einem Einzelhandelsstandort, der der Versorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Kernstadtbereich der Stadt Ballenstedt mit Waren des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) dient.</p> <p>Eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ballenstedt kann im konkreten Fall ausgeschlossen werden.</p>

Zielvorgabe Z 48 LEP-SA 2010	Anwendung auf den Planfall in Ballenstedt
<p>„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.“ 	<p>Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Lebensmittel-Discounters, also um einen Lebensmittel-Einzelhandelsstandort, der der Versorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Kernstadtbereich der Stadt Ballenstedt sowie auch der Ortsteile Asmusstedt, Badeborn, Opperode, Radisleben und Rieder (im Norden und Osten der Kernstadt) mit Waren des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) dient.</p> <p>Der Nahversorgungsstandort liegt in einer Entfernung von ca. 650 m zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ballenstedt. Negative Auswirkungen auf zentrenrelevante Sortimente sind durch die geringe Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten.</p> <p>Die Erschließung o.g. Einzelhandelsstandortes durch den ÖPNV ist durch die Linie 240 Quedlinburg / Bad Suderode / Ballenstedt / Aschersleben der Harzer Verkehrsbetriebe sichergestellt.</p> <p>Durch die bereits vorhandenen Nutzungen des Grund- bzw. Nahversorgungsstandortes kommt es durch die Verkaufsflächenerweiterung zu keiner wesentlich höheren Belastung durch den Quell- und Zielverkehr von Personen- bzw. Lastkraftwagen.</p>

Zielvorgabe Z 51 LEP-SA 2010	Anwendung auf den Planfall in Ballenstedt
<p>„Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.“</p>	<p>Wie zuvor bereits mehrfach schon dargelegt, handelt es sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Lebensmittel-Discounters, dessen derzeitige Gesamtverkaufsfläche von 780 m² auf maximal 880 m² (zzgl. Backshop mit maximal 40 m² Verkaufsfläche) aufgrund der Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie die geänderten Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente erhöht werden soll.</p> <p>Die vorhandene Sortimentsstruktur wird dabei nicht wesentlich erhöht bzw. geändert.</p> <p>Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche über 800 m² hinaus überschreitet er zwar den Schwellenwert zur Großflächigkeit; es bleibt aber bei einem Einzelhandelsstandort, der der Versorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Kernstadtbereich der Stadt Ballenstedt mit Waren des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) dient.</p> <p>Eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ballenstedt kann im konkreten Fall ausgeschlossen werden.</p>

Zielvorgabe Z 52 LEP-SA 2010	Anwendung auf den Planfall in Ballenstedt
<p>„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. <u>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.</u>“</p>	<p>Da der Stadt Ballenstedt im REPHarz die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen ist und der Lebensmittel-Discounter auch nach der Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung im räumlichen Einzugsbereich mit Waren des täglichen Bedarfs dient, wird der nebenstehenden Zielvorgabe Z 52 des LEP-SA 2010 entsprochen.</p> <p>Schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ballenstedt sowie die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer angrenzenden Gemeinden oder deren Ortskernen sind nicht zu erwarten.</p>

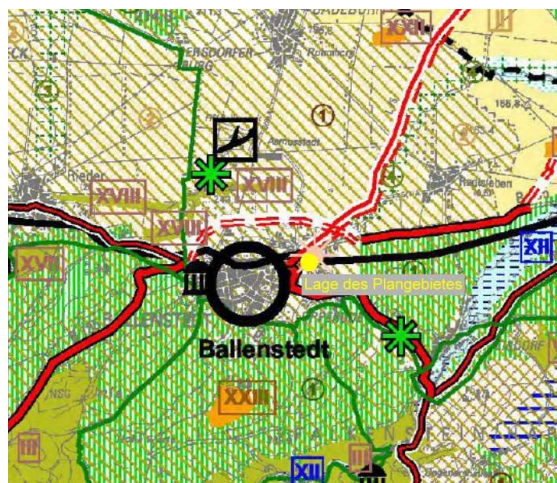
Die Stadt Ballenstedt kann somit davon ausgehen, dass sie mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

Auszüge aus dem Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (RPGHarz)

Der Stadt Ballenstedt ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (RPGHarz) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Die Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, das die gesamte Ortslage der Stadt Ballenstedt überlagert, da es sich um einen bereits in Betrieb befindlichen Einzelhandelsstandort in der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB handelt.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die im Pkt. 4.8.3 „Straßenverkehr“ des RPGHarz als raumordnerisches Ziel Z 4 ausgewiesene, regional bedeutsame Bundesstraßenverbindung B185 Ballenstedt - Aschersleben – Bernburg – Köthen – Dessau.



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan RPG Harz

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich gemäß der raumordnerischen Zielvorgaben Z 6 i.V.m. dem raumordnerischen Grundsatz G 7 unter Pkt. 4.8.6. „Öffentlicher Personennahverkehr“ eine Schnittstelle des ÖPNV einerseits und dem Fuß- und Radwegeverkehr andererseits. In diesem Bereich sollen die Bedingungen für die Kombination dieser Verkehrsmittel erheblich verbessert werden. Ebenso dringlich soll eine Verknüpfung der öffentlichen Verkehrsmittel untereinander hergestellt werden, um den größtmöglichen Wirkungsgrad zu erzielen.

Die Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Schnittstelle des ÖPNV mit dem Fuß- und Radwegnetz. Die räumliche Nähe dieser raumordnerischen Zielvorgabe verbessert letztendlich die Erreichbarkeit des Marktes.

Weiter sind in Pkt. 4.2 „Zentralörtliche Gliederung“ des RPGHarz folgende Zielaussage und Grundsatz enthalten:

Zielvorgabe Z 13 RPGHarz	Anwendung auf den Planfall in Ballenstedt
<p>„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden“</p>	<p>Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits vorhandenen Lebensmittel-Discounters zur Grundversorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich mit Waren des täglichen Bedarfs. Aufgrund der Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie die geänderten Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente soll die derzeitige Gesamtverkaufsfläche von 780 m² auf maximal 880 m² (zzgl. Backshop mit maximal 40 m² Verkaufsfläche) erhöht werden.</p> <p>Da es sich im konkreten Fall jedoch um ein Vorhaben handelt, welches den höherrangigen Zielvorgaben Z 52 des LEP-SA 2010 entspricht (siehe Tabelle zu den Zielvorgaben des LEP-SA 2010 zuvor), sind die Zielvorgaben Z 13 des RPGHarz für den konkreten Planfall irrelevant.</p>

Grundsatz G 14 RPGHarz	Anwendung auf den Planfall in Ballenstedt
<p>„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sollen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, 2. städtebaulich integriert werden, 3. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, 4. mit bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden, 5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“ 	<p>Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Lebensmittel-Discounters, also um einen Lebensmittel-Einzelhandelsstandort, der der Versorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Kernstadtbereich der Stadt Ballenstedt sowie auch der Ortsteile Asmusstedt, Badeborn, Opperode und Radisleben (im Norden und Osten der Kernstadt) mit Waren des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) dient.</p> <p>Der Nahversorgungsstandort liegt in einer Entfernung von ca. 650 m zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ballenstedt. Negative Auswirkungen auf zentrenrelevante Sortimente sind durch die geringe Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten.</p> <p>Die Erschließung o.g. Einzelhandelsstandortes durch den ÖPNV ist durch die Linie 240 Quedlinburg / Bad Suderode / Ballenstedt / Aschersleben der Harzer Verkehrsbetriebe sichergestellt.</p> <p>Durch die bereits vorhandenen Nutzungen des Grund- bzw. Nahversorgungsstandortes kommt es durch die Verkaufsflächenerweiterung zu keiner wesentlich höheren Belastung durch den Quell- und Zielverkehr von Personen- bzw. Lastkraftwagen.</p> <p>Dem nebenstehenden raumordnerischen Grundsatz wird somit ausreichend entsprochen.</p>

Der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht lediglich eine kleinteilige Erweiterung eines bereits bestehenden Nettomarkt-Discounters vor, um eine zukunftsorientierte Modernisierung und zeitgemäße, wirtschaftliche Neuaufstellung planungsrechtlich zu sichern. Bei der Erweiterung handelt es sich um Neubauten im westlichen nordöstlichen und südlichen Bereich des bestehenden Marktkörpers. Die neue Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 920 m² überschreitet den Schwellenwert der Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs in nur geringem Maße.

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes (2010) des Landes Sachsen-Anhalt sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2009) werden bei der Aufstellung der in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend beachtet.

Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt den bereits etablierten Standort in der Hoymer Straße in Ballenstedt nach 19 Jahren Betrieb, neu und modern aufzustellen. Dazu heißt es in einem der Stadt Ballenstedt vorliegenden Schreiben der Netto-Marken AG & Co. KG vom 04.01.2019:

„Um den Anforderungen unserer Kunden gerecht zu werden, planen wir das Leergut nach außen zu verlegen, den Bäcker mit Aufenthaltsmöglichkeiten neu zu gestalten und das Lichtkonzept zu überarbeiten.“

Versorgungsstrukturell oder betriebswirtschaftlich nachweisbare Auswirkungen auf großflächige Einzelhandelsstandorte und -unternehmen benachbarter Grundzentren durch die damit verbundene Vergrößerung der Verkaufsfläche von lediglich 100 m² beim Discounter Netto-Markt in Ballenstedt sind glaubhaft und belastbar nicht zu begründen.

Einzig und allein vergleichbare Discounter des gleichen Handelsunternehmens in räumlicher Nähe könnten mittel- und langfristig betroffen sein. Dazu heißt es in dem o.a. Schreiben der Netto-Marken AG & Co. KG zu diesem Vorhaben und dessen Auswirkungen weiter:

„Die vorgenannten, geplanten Maßnahmen in Ballenstedt haben im Übrigen keinen Einfluss auf den Betrieb unseres Marktes in Falkenstein (OT Ermsleben), Am Mittelweg 3. Der relativ neue Markt (Bj. 2013) wird autark von Ballenstedt betrachtet und weist eine positive Tendenz auf, sodass eine Schließung ausgeschlossen werden kann.“

Negative Auswirkungen auf das sich im Westen von Ballenstedt befindliche Grundzentrum Gernrode, sind durch die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen nach inzidenter Prüfung ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung des raumordnerisch zulässigen Maßes durch die vorgesehene Standortsicherung des Nettomarkt-Discounters in Ballenstedt kann nicht begründet werden.

Somit kann die Stadt Ballenstedt davon ausgehen, dass sie mit dem Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Ballenstedt besitzt seit 2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ballenstedt darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt, so dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung festgesetzte sonstige Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO aus dem wirksamen Flächennutzungsplan § 8 (2) BauGB nicht entwickelt werden kann.

Bei dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich aber um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die entsprechende Nachweisführung und Begründung dazu erfolgt detailliert im Pkt. 9.1. der Begründung. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt oder geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Durch die insgesamt getroffenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konfliktfreie „Einfügen“ der Erweiterungsbauten des Nettomarktes in die umliegende bauliche und Nutzungsstruktur geschaffen. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

Die Stadt Ballenstedt passt ihren wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB am Ende des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche „Handel“ (SO_H) auf dem Wege der Berichtigung an.

8.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Stadt Ballenstedt davon ausgehen, dass deren Belange durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ nicht negativ berührt werden.

Schädliche Auswirkungen, insbesondere auf deren zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert.

Dieses erfolgte, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale. Darüber hinaus kann das notwendige Bauleitplanverfahren auch zügig (beschleunigt) durchgeführt werden.

Durch die Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen – wie bereits ausgeführt – die Voraussetzungen geschaffen werden, um ein im Plangebiet bereits bestehenden Lebensmittel-Discounter planungsrechtlich zu sichern, umzustrukturieren und für künftige Anforderungen zu ertüchtigen.

Da es sich jedoch im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich somit weder um eine (Erst-)Ansiedlung noch eine wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes, da die Größe und die Sortimentsstruktur nicht wesentlich verändert wird.

Der Lebensmittel-Discounter dient auch nach der Umstrukturierung und Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung im räumlichen Einzugsbereich mit Waren des täglichen Bedarfs.

Schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ballenstedt sowie die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer angrenzenden Gemeinden oder deren Ortskernen sind nicht zu erwarten.

Die Stadt Ballenstedt kann zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Standortssicherung des bestehenden Nahversorgungsstandortes in der Hoymer Straße schaffen, da der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Übrigen die Zulassungsvoraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a (1) BauGB erfüllt, weil

- der Standort für bauliche Nutzungen bereits vollständig erschlossen ist,
- im konkreten Planfall durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bauleitplanes von ca. 4.315 m² die mögliche in Anspruch zu nehmende Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauN-VO deutlich unter dem Wert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB bleibt (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung),
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Stadt Ballenstedt die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- durch den Stadtrat der Stadt Ballenstedt am 11.09.2017 der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ gefasst und damit das erforderliche beschleunigte Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB Baugesetzbuches eingeleitet,
- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Ballenstedt am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Ballenstedt ortsüblich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Am Ende des Planverfahrens ist eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ballenstedt gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich, da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden kann (siehe dazu auch die Ausführungen im Pkt. 8.3. der Begründung).

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB
-

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Ballenstedt, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht werden durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Ballenstedt davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ der Stadt Ballenstedt.

(Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		<i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch den Erhalt des Nahversorgungsstandortes, Sicherung der angrenzenden Wohnnutzungen durch einzuhaltende Festsetzungen und immissionsschutzrechtliche Grenzwerte</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		<i>Erhaltung und Neuordnung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes der Stadt Ballenstedt, Ausschluss der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			<i>Neuordnung und kleinteilige Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes, Ertüchtigung für zukünftige Anforderungen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			<i>Keine Beeinträchtigung der im Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Altstadt Ballenstedt benannten städtebaulichen Zielaussagen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungsstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Harz) anzuzeigen.

12. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Ballenstedt dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 4.315 m² und umfasst die Flurstücke 428, 185 / 1 und 187 / 1 Flur 8 der Gemarkung Ballenstedt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Ballenstedt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt “ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Neuordnung des bestehenden Nahversorgungsstandortes am in Rede stehenden Standort in der Hoymer Straße in Ballenstedt wurde unter § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet ist gemäß § 12 (3a) BauGB nur die Erweiterung des einen, bereits vorhandenen Discounters zulässig.

Im § 1 (1) der textlichen Festsetzungen sind die zulässigen Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- einen Lebensmittel Discounter, einschließlich Windfang, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 880 m², incl. eines Nonfood – Bereiches von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
- einen Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40 m²,

- Büros, Aufenthalts- und Lagerräume, Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert; dem baulichen Bestand wird dabei ausreichend Rechnung getragen.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (1) wird für das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8 mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95) rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Höhe der Grundflächenzahl von 0,95 wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich. Im konkreten Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Hoymer Straße erhöht sich die erforderliche Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze nicht da sich die absolute Größe der Gesamtverkaufsflächen nicht erhöht und die Sortimentsstrukturen im Wesentlichen gleich bleiben. Die Anzahl der vorhandenen Kundenstellplätze ist weiterhin ausreichend.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im § 2 (2) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 8,50 m und orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand im Vorhabengebiet. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Er befindet sich rechtseindeutig auf dem nordöstlichen Katasterpunkt; an die Grenze zu den Flurstücken 456 und 2612 der Flur 8 Gemarkung Ballenstedt.

Die Höhe dieses Katasterpunktes ist nicht bekannt. Der Nachweis der Einhaltung der maximal zulässigen Höhe des Baukörpers im Bezug zum festgesetzten Höhenbezugspunkt hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pult- und Satteldächern der höchste Punkt der Dachhaut mit der Außenfassade).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,50 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

Die Stadt Ballenstedt wird mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein bereits bestehender Marktstandort umstrukturiert, modernisiert und zeitgemäß neu aufgestellt werden soll, um die Grundversorgungsaufgabe am Standort zukünftig auch weiter erfüllen zu können.

12.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze und orientiert sich im Wesentlichen am baulich vorhandenen Bestand. Lediglich im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes soll ein kleiner Teil des Plangebietes für Gebäudeanbauten am Netto-Markt in Anspruch genommen werden.

12.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann über den bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrtbereich von und zur „Hoymer Straße“ im Norden verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich wurde durch das Planzeichen 6.4 festgesetzt.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Es ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

Die Festsetzung § 3 (1) ist dahin gehend getroffen wurden, um die von Stellplatzflächen ausgehenden Immissionen auf eine begrenzte und genau berechenbare Fläche zu reduzieren, damit die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend geschützt sind.

Zudem wird die genaue Flächeneingrenzung der Stellplätze für die bei der Baugenehmigung erforderliche Immissionsschutzberechnung benötigt.

Sonstige Nebenanlagen sollen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aber nicht ausgeschlossen werden.

12.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Wie bereits im Pkt. 9.1 dargelegt, umfasst im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes eine Gesamtfläche von ca. 4.315 m².

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von letztendlich 0,95 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO dabei **maximal 4.099 m²**.

Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB wird somit nicht überschritten (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung).

So besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ der Stadt Ballenstedt gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB **keine Ausgleichsverpflichtung** nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Ungeachtet dessen erfolgten die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen § 5 (1) bis § 5 (3).

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet (4 Laubbäume siehe nebenstehender Übersichtsplan) ist gemäß der textlichen Festsetzung § 5 (1) zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.



Gemäß Textlicher Festsetzung § 5 (2) ist je 1.000 m² in Anspruch genommener Fläche des sonstigen Sondergebietes aus gestalterischen Gründen ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum und zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in § 5 (1) der textlichen Festsetzungen zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung informell dargestellt und können dabei mit angerechnet werden.

Die konkreten Standorte der neu zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet sollen jedoch der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsverfahren konkret nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textliche Festsetzung gemäß § 5 (3) zu beachten.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nach Kenntnisstand der Stadt Ballenstedt keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Ballenstedt keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.315 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche Einkaufszentrum (SO _{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO (davon GRZ-relevante Fläche (0,95) = 4.099 m ²)	ca. 4.315 m ² =	100,0 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 4.315 m² =	100,00%

17. Immissionsschutz

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Hoymer Straße) nicht wesentlich geändert oder verschärft.

Es werden keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte ausgelöst. Die Gesamtgröße der Verkaufsflächen am Standort wird lediglich auf max. 920 m² vergrößert, um innerbetrieblichen Abläufen im Nettomarkt zu verbessern. Eine Änderung der Sortimentsstruktur ist nicht vorgesehen.

Ungeachtet dessen sind die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Harz in der Stellungnahme vom 21.11.2018:

„westlich unmittelbar an das Marktgebäude angrenzend befindet sich ein Wohnhaus (Bahnhofstraße 2). Für dieses Wohnhaus ist der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes maßgebend.

An der Westseite des Marktgebäudes dürfen keinerlei lärmrelevante Anlagenteile errichtet werden. Das Marktgebäude muss vollumfänglich als Schallschutzelement dienen. Soweit die Lieferzone verändert werden soll, ist die westliche Seite der Lieferzone abzuschirmen, um erhebliche Belästigungen für das angrenzende Wohnhaus zu verhindern“

im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sowie bei der weiteren Umsetzung der Planung zu beachten. Dazu wurden diese Hinweise auf der Planzeichnung unter Teil 5 Hinweise (Punkt 4) ergänzt und die Umsetzungsverpflichtung im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vereinbart.

18. Erschließung

18.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Ein- und Ausfahrtbereich von und zur Hoymer Straße im Nordwesten verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die genau vor dem Marktstandort befindlichen 2 Bushaltestellen in der Hoymer Straße in das ÖPNV-Netz integriert.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

18.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz abgeleitet werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bezüglich der Abwasserentsorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

18.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz gesichert. Das Löschwasser kann gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Ostharz aus diesem Netz nicht gesichert werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den bestehenden Marktstandort jedoch kein grundsätzlich neuer Handlungsbedarf bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung ausgelöst.

Für den derzeit bestehenden Einkaufsmarkt existiert ein bestätigtes Brandschutzkonzept, welches den rechtlichen Anforderungen entsprechen sollte. Auf dieses soll beim An- und Umbau des Netto Marktes in der Folge aufgebaut werden.

18.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bezüglich der Gas- und Elektroenergieversorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

18.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Harz integriert.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bezüglich der Abfallbeseitigung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

19. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Ballenstedt sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

20. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

21. Gefasste Beschlüsse

Die vorliegende Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hoymer Straße - Netto Markt“ der Stadt Ballenstedt wurde vom Stadtrat der Stadt Ballenstedt zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am gebilligt.

Ballenstedt, den

Siegel

.....
(Knoppik)
Bürgermeister

Nordhausen / Ballenstedt, Januar 2019