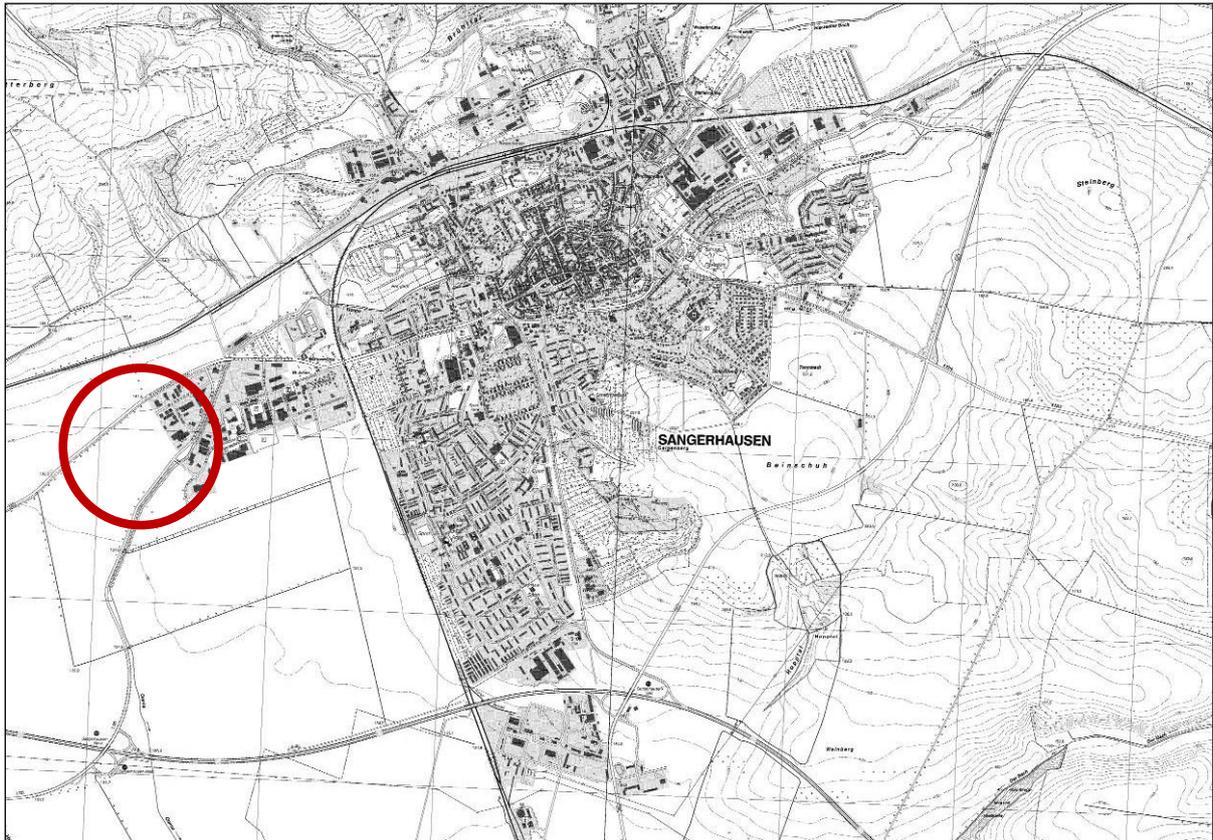


vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ der Stadt Sangerhausen



Begründung Satzung

November 2021

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Autohaus Gruppe Liebe GmbH betreibt im Gewerbegebiet „Helme-Park“ in Sangerhausen seit dem Jahr 1994 ein Autohaus mit angeschlossenen Werkstattbetrieb. Der Standort fungiert darüber hinaus als Stammsitz der Autohaus Gruppe. Zukünftig soll der Standort um ein Gebrauchtwagenzentrum inklusive PKW-Aufbereitung, Werkstatt, Lackiererei, Twinner-Space, Büro- und Ausbildungsräume sowie KfZ-Lager erweitert werden. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Kantine geplant.

Das Vorhaben ist für den Fortbestand des Betriebes, des Einsatzes neuester Technologien im Bereich der KfZ-Aufbereitung und Vermarktung sowie zur Beschäftigungssicherung dringend geboten. Zudem werden weitere Arbeitsplätze geschaffen und die Kooperation mit dem Christlichen Jugenddorfwerk Deutschland e.V. (CJD) - Ausbildungszentrum Sangerhausen intensiviert. In diesem Zusammenhang ist die Schaffung zusätzlicher Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote, besonders für die durch den CJD betreuten Jugendlichen, vorgesehen.

Die zu überplanende Fläche grenzt im Osten direkt an das Gewerbegebiet „Helme-Park“ an. Dieses Gewerbegebiet wurde über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a Gewerbegebiet „Martinsriether Weg“ entwickelt.

Die Vorhabenfläche wird derzeit durch das Rosarium Sangerhausen zur Rosenanzucht genutzt und ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 wird das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen erweitert und damit die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbebestandes „Autohaus Liebe“ geschaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 befindet sich in westlicher Randlage des Stadtgebietes Sangerhausen.

Es grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Helme-Park“ an und bildet zukünftig die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Sangerhausen

- Vollständig: 152, 154, 64/38
- Teilweise: 153, 155, 156

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kyselhäuser Straße (L 151)
- im Osten durch den Hungergraben, an den östlich das Gewerbegebiet „Helme-Park“ anschließt
- im Süden und Westen durch Ackerflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7 Planungsalternativen

Durch das Vorhaben wird eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in Anspruch genommen. Damit erfolgte eine Alternativenprüfung auf übergeordneter Ebene im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes der Autohaus Liebe GmbH, handelt, stehen hinsichtlich des Standortes keine geeigneteren Flächen zur Verfügung. Eine grundsätzliche Verlegung des Betriebes in ein anderes Gebiet ist nicht vertretbar.

8 Planungs- und Zielkonzept

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 erfolgt die Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Fläche unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbestandortes „Autohaus Liebe“ zu einem Gebrauchtwagenzentrum geschaffen werden. Im zu errichtenden Gebrauchtwagenzentrum erfolgt vorrangig die Aufbereitung von Gebrauchtwagen und Vorbereitung für den Verkauf. Dazu werden innerhalb des Gebäudes des Gebrauchtwagenzentrums die verschiedensten Funktionsbereiche (Werkstatt, PKW-Bewertung und -Aufbereitung, Lackiererei (Karolack) und Twinnerstation) untergebracht. Neben Büro, einer Verwaltungseinheit und ausreichenden sozialen Räumlichkeiten und Lagerflächen soll am Standort auch ein Ausbildungszentrum sowie eine Kantine eingerichtet werden.

Mit dem in Sangerhausen angesiedelten CJD Sachsen-Anhalt - Ausbildungszentrum Sangerhausen soll die bereits bestehende Kooperation intensiviert werden. Das Zentrum als Einrichtung des Christlichen Jugenddorfwerkes Deutschlands e.V. arbeitet u.a an der sozialpädagogischen Förderung, beruflichen und schulischen Bildung und Qualifizierung sowie Beschäftigung von Menschen mit Benachteiligungen und Behinderungen.

Durch das zu entwickelnde Gebrauchtwagenzentrum werden weitere Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, besonders für die durch den CJD betreuten Jugendlichen geschaffen. Darüber hinaus soll am Standort eine zusätzliche Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeit (unabhängig von den im Gebrauchtwagenzentrum zu erlernenden Berufen) als ergänzendes Angebot, besonders für die durch den CJD betreuten Jugendlichen, angesiedelt werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Vorhabenumsetzung die Vorgaben des § 49 Abs. 2 BauO LSA zu berücksichtigen sind. Hier heißt es, dass bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein sollen. Besonders unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Kooperation mit dem CJD – Ausbildungszentrum Sangerhausen, sind auch die ausschließlich dem Betrieb vorbehaltenen Teile der baulichen Anlagen sowie das Außengeländes barrierefrei zu gestalten (z.B. Arbeitsplätze, Sanitär-/ Pausen-/ Bereitschaftsräume, Kantine, Erste-Hilfe-Räume, Türen, Verkehrswege, Fluchtwege, Notausgänge, Treppen, Orientierungssysteme, ...). Darüber hinaus ist bei der Einrichtung von Arbeitsplätzen besonders für Menschen mit Behinderungen die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) zu berücksichtigen.

TF 1.5 Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Der Standort soll ausschließlich der gewerblichen Entwicklung vorbehalten sein. Durch den Ausschluss der sehr flächenintensiven Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen soll der Gebietscharakter der gewerblichen Baufläche gewahrt bleiben. Die Errichtung von Solarthermie-/ Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

TF 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Damit wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft und eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

9.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll die Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt gelten.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind entsprechend vermasst.

Die Baugrenzen leiten sich aus den städtebaulichen sowie den zu berücksichtigenden Gegebenheiten der Umgebung bzw. aus sonstigen Vorgaben ab.

Im Norden ist aufgrund der angrenzenden L 151 und der damit einhergehenden Berücksichtigung des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) eine Bauverbotszone von 20,0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Der südliche Fahrbahnrand der L 151 entspricht dabei der südlichen Grenze der Flurstücke 153 und 155 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen. Die nördliche Baugrenze wird in einem 20,0 m Abstand von diesen Flurstücksgrenzen entlanggeführt. Damit wird der Vorgabe des StrG LSA entsprochen.

Im Osten wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des Flurstückes Nr. 156 entlanggeführt. Innerhalb des Flurstückes Nr. 156 verläuft der als Gewässer 2. Ordnung eingestufte Hungergraben. Mit Festsetzung dieser 5,0 m breiten Abstandsfläche zur Flurstücksgrenze Nr. 156 wird der geforderte Gewässerschonstreifen an Gewässern 2. Ordnung berücksichtigt.

Die östliche Baugrenze verläuft weiter südlich in einem Abstand von 3,0 m zu entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche. Damit wird die vorsorgliche Freihaltung der Zufahrtsfläche zu den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücken berücksichtigt. Im Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur festgesetzten Grünfläche sowie im Westen in einem Abstand von 3,0 m entlang des Pflanzgebotes geführt. Damit wird den Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) entsprochen.

TF 3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in folgenden Bereichen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig:

- innerhalb der 20,0 m breiten Bauverbotszone an der L 151
- innerhalb der festgesetzten 5,0 m breiten Abstandsfläche zur Grenze des Flurstückes Nr. 156 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen
- innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche im südöstlichen Geltungsbereich

Ausgenommen davon sind offene Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen.

Garagen, Stellplätze mit Überdachungen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO sollen nicht innerhalb der benannten Bereiche errichtet werden. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (StrG LSA, WHG, WG LSA) sowie städtebaulicher Gründe (Sicherung der Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes gelegenen und in städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 69/4 und 67/3 sowie der in Kirchenbesitz befindlichen Flurstücke 69/5, 67/4, 64/40 der Flur 17 Gemarkung Sangerhausen) sind diese Bereiche von einer Überbauung freizuhalten. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen (offene Stellplätze) ist jedoch möglich, da diese ohne Aufwand rückzubauen sind.

Durch die Festsetzung der Baugrenze in den beschriebenen Maßen erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

9.3 Verkehrserschließung (Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die HAUPTerschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten her über das Flurstück 264 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen. Darüber hinaus erfolgt eine Anbindung des Plangebietes an das östlich gelegene Flurstück 64/9 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen (bereits vorhandene Betriebsstätte).

Eine Festsetzung der inneren Erschließung erfolgt nicht.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde die Verkehrsfläche der L 151 (Flurstück Nr. 153 und 155 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen) in den Geltungsbereich einbezogen und ist entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.