

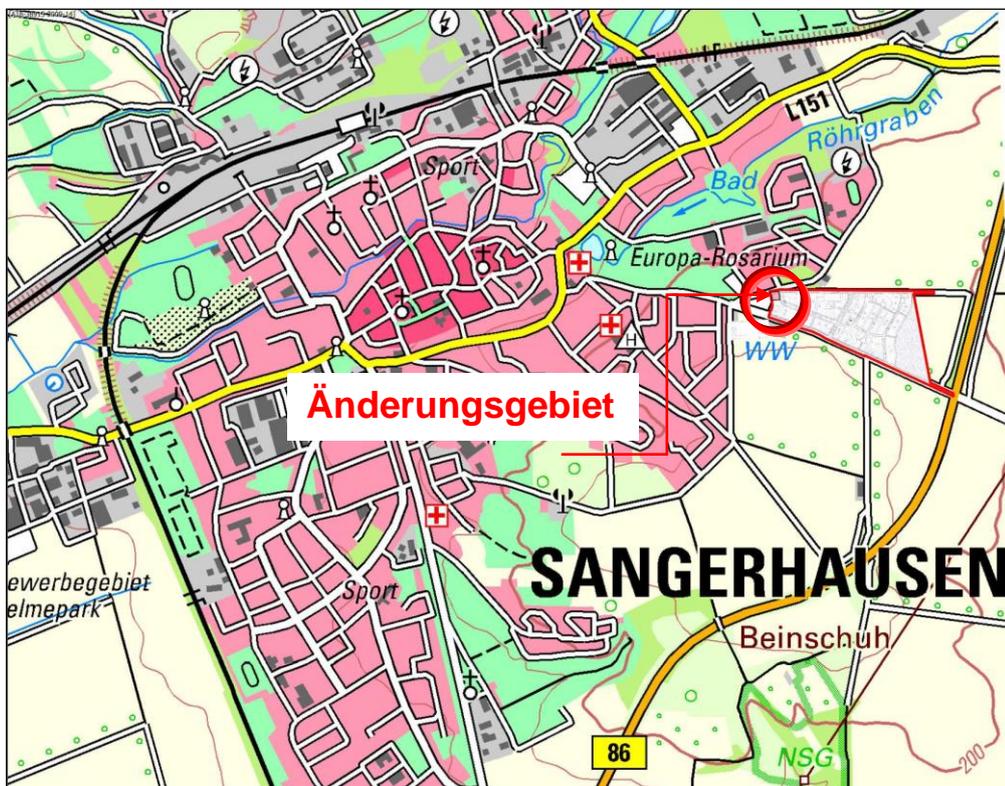
STADT SANGERHAUSEN

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumburger Weg“ mit baugestalterischen Festsetzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 29.08.1996 sowie auf die 1. Änderung vom 09.05.1997 und auf die 2. Änderung vom 15.02.2001 verwiesen.

Die Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung betroffen werden, behalten ihre Gültigkeit.



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
© LK Mansfeld-Südharz

Satzung
Sangerhausen, Februar 2022

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Andrea Kautz
Architekt für Stadtplanung
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
Tel. 03464 579022
Fax 03464 579024
architekt.andrea.kautz@t-online.de

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngeliet „Am Beyernaumburger Weg“ mit baugestalterischen Festsetzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1. Ziel und Zweck der Planung	1
1.2. Aufstellungsverfahren	1
2. Ausgangssituation	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung	2
2.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung	2
2.3 Rechtsgrundlagen	2
2.4 Übergeordnete und sonstige Planungen	3
2. Planungsbericht	4
2.1. Städtebauliches Konzept	4
2.2. Planinhalt und Festsetzungen	4
3. Umweltschutz	5
3.1 Naturschutz	5
3.2. Immissionsschutz	6
4. Flächenbilanz	6
5. Hinweise	7

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet „Am Beyernaumburger Weg“ existiert seit 1996 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Errichtung eines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden jeweils Festsetzungen zur Verbesserung der Vermarktungschancen geändert. Inzwischen wurde die Planung fast vollständig umgesetzt. Lediglich im nordwestlichen Teil gibt es noch, unmittelbar am Großparkplatz für das Europa-Rosarium, ein freies Grundstück. Das Grundstück ist in drei Richtungen von öffentlichen Flächen eingeschlossen, in südliche Richtung grenzt das Gelände des Dialysezentrums an. Die Vermarktung als Wohngrundstück ist aufgrund der beschriebenen Lage bisher erfolglos geblieben.

Da gleichzeitig der Bedarf nach Parkplätzen für das Europa-Rosarium in Spitzenzeiten mit den vorhandenen Einrichtungen nicht ausreichend gedeckt werden kann, hat sich die Stadt Sangerhausen entschlossen, die Parkplatzflächen um die noch brach liegende Grundstücksfläche zu erweitern.

1.2. Aufstellungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind in der vorliegenden Planung erfüllt. Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und dient der Nachverdichtung. Die Planung entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine weitere Anwendungsvoraussetzung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB die zulässige Grundfläche. Im vorliegenden Bebauungsplan wird keine Grundfläche festgesetzt, die zulässige Größenordnung wird nicht überschritten.

Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Das beschleunigte Planverfahren erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1. i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	18.03.2021
Auslegungsbeschluss	11.11.2021
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	16.12.2021 - 28.01.2022
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	15.12.2021
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumburger Weg“ mit baugestalterischen Festsetzungen befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Sangerhausen.

Der Bereich der 3. Änderung liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes und umfasst das Flurstück 406 der Flur 11, Gemarkung Sangerhausen mit einer Größe von 1.125 m².



Das Änderungsgebiet wird begrenzt:

- im Osten von der Baunataler Straße,
- im Westen vom öffentlichen Parkplatz des Europa-Rosariums,
- im Norden von einer öffentlichen Grünfläche entlang des Beyernaumburger Wegs,
- im Süden vom Gelände des Dialysezentrums.

Der Grenzverlauf entspricht der Begrenzung des o. g. Flurstücks.

2.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Gebiet der 3. vereinfachten Änderung ist unbebaut, es unterliegt keiner Nutzung und stellt sich zurzeit als Grünfläche innerhalb des vorhandenen Bebauungsplans dar.

2.3 Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (Bau-ROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

2.4 Übergeordnete und sonstige Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Im LEP-LSA sind folgende Ziele der Raumordnung für das Plangebiet festgeschrieben:

- Vorrangstandorte

"Für die Ansiedlung von Industrieanlagen und für Verkehrsanlagen, die landesbedeutsam sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Die benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an Räume. Darüber hinaus werden im Landesentwicklungsplan Standorte festgelegt, die prioritär als Standortangebote zu entwickeln sind bzw. Anreize für Investitionen der Privatwirtschaft darstellen."

- Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen (3.4.1)

Sangerhausen wird als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren festgelegt.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Gemäß den Zielen der Regionalplanung sind für das Plangebiet folgende, im REPHarz verankerten Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

- Entwicklungsachsen

„Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastruktur und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Sie sind vor allem für die überregionale, die länderübergreifende und die transeuropäische Verbindung von Wirtschaftsräumen von Bedeutung.

Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von transeuropäischer, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen sollen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raumes und der großen Erholungsräume sollen gesichert werden und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht werden.

Innerhalb der Achsen sollen Schiene (Hauptverkehrsstrecken), Straße (Bundesautobahnen und bedeutende Bundesstraßen) und Wasserwege (Bundeswasserstraßen) zusammen mit dem Luftverkehr (Flughafen) die Verdichtungsräume national und international anbinden.

Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Achsen soll die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten konzentriert werden; bandartige Siedlungsentwicklungen sollen vermieden werden; ausreichende Freiräume sollen erhalten werden.“

Die Planungsregion Harz wird durch die im LEP-LSA ausgewiesene Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung im Raum Sangerhausen gequert (Ost-West- „Südharzachse“ zwischen Rhein/Ruhrgebiet und Ballungsgebiet Halle/Leipzig). Weiterhin verläuft als überregionale Achse mit Landesbedeutung die Achse Erfurt-Sangerhausen-Bernburg-Magdeburg durch das Planungsgebiet.

Ergänzend wird die regionale Entwicklungsachse (Erfurt)-Sangerhausen/A71 – Aschersleben – Egeln/B81 (- Magdeburg) mit den Bundesstraßen B86 und B180 ausgewiesen.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist mit den o. g. Zielen und Grundsätzen vereinbar.

- Landes- und regional bedeutsame Vorrangstandorte

„Für die Ansiedlung von Anlagen, die wegen ihrer Größenordnung von überregionaler bzw. regionaler Bedeutung sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Mit der Festlegung solcher Vorrangstandorte werden bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen, die von entgegenstehenden raumbanspruchenden und raumbeeinflussenden Nut-

zungen freizuhalten sind. Die dafür benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.“

Die im REPHarz festgelegten landes- und regional bedeutsamen Vorrangstandorte werden mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

- Zentralörtliche Gliederung

„Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“

Sangerhausen gehört zu den Mittelzentren.

Die vorliegende Planung ist mit den Funktionen eines Mittelzentrums vereinbar.

Flächennutzungsplan

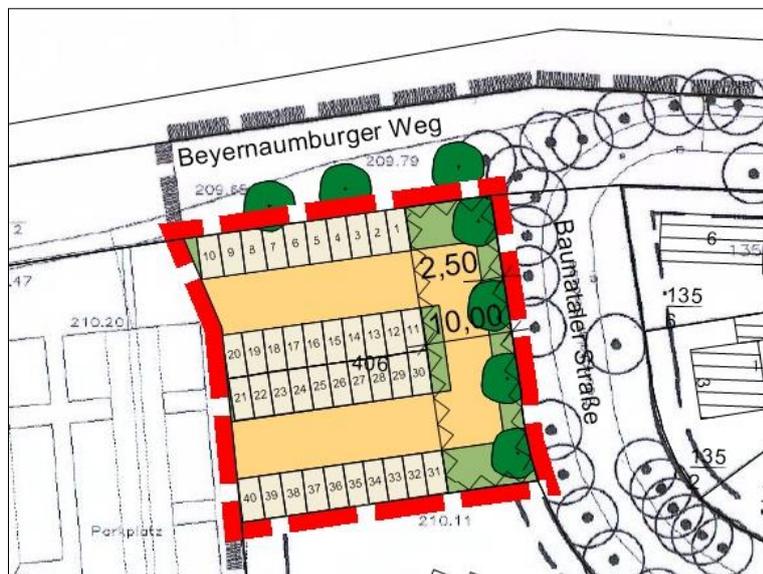
Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Planungsbericht

2.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im Wesentlichen unverändert beibehalten. Nur eine verhältnismäßig kleine Fläche wird aus der ursprünglich für Wohnnutzung vorgesehenen Fläche nun der benachbarten Parkplatzfläche zugeordnet.

Zur Konfliktvermeidung wird die Parkplatzfläche mit Gehölzanpflanzungen von der Wohnnutzung abgeschirmt, die Zufahrt erfolgt über den vorhandenen Parkplatz.



Beispiel für die Anordnung der Stellplätze

2.2. Planinhalt und Festsetzungen

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumberger Weg“ gelten außerhalb des Änderungsbereichs unverändert weiter.

Die im Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung bisher für Wohnnutzung vorgesehene Fläche wird als Parkplatz für das Europa-Rosarium angelegt, dabei werden je nach Stellplatzanordnung ca. 40 Stellplätze entstehen.

Dementsprechend wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsgebietes wird eine Grünfläche festgesetzt, auf der entsprechend der vorhandenen textlichen Festsetzung Nr. 2.3 Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.

TF1 Festsetzung von Baumpflanzungen im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll analog zur textlichen Festsetzung 2.3 im Wechsel zwischen Sträuchern und Bäumen ein dichter Pflanzstreifen angelegt werden (siehe Pflanzliste).

Die Festsetzung soll bewirken, dass die öffentliche Parkplatznutzung von den angrenzenden Nutzungen abgeschirmt wird.

Nördlich schließt sich an das Plangebiet eine vorhandene öffentliche Grünfläche an, darauf werden zusätzlich Bäume angepflanzt, um die Anforderungen der Stellplatzsatzung - je 6 Stellplätze einen Baum anzupflanzen – einzuhalten.

TF2 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der festgesetzten Schutzfläche die Anordnung von Parkplätzen untersagt. Die Anordnung von Fahrradstellplätzen bleibt von der Festsetzung unberührt.

Die Festsetzung dient dem Lärmschutz der angrenzenden Wohngrundstücke, siehe Punkt 3.2 Immissionsschutz.

3. Umweltschutz

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Damit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung zum Umgang mit den Umweltbelangen in der Bauleitplanung abgesehen.

3.1 Naturschutz

Auch die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 6 bleiben mit allen Zielstellungen, Festsetzungen und Regelungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. vereinfachten Änderung vollumfänglich bestehen.

Eingriffsregelung

Auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des hier zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit wird in der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumburger Weg“ die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung kommen.

Artenschutz

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig keiner Nutzung. Das Grundstück wird regelmäßig gemäht. Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung und werden von der Planung nicht berührt.

Zur Vermeidung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte ist der Baubereich vor Inanspruchnahme der Fläche auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dieser Vorgehensweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

3.2. Immissionsschutz

Die Bauleitplanung muss auch den Immissionsschutz berücksichtigen. Zur Bewältigung von bestehenden oder zu erwartenden Immissionskonflikten dient in erster Linie der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen nicht in jedem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren sicherzustellen.

Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an öffentliche Verkehrsflächen. Südlich grenzt das Gelände des Dialysezentrums mit den für den Praxisbetrieb erforderlichen Verkehrsflächen an. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke befinden sich in ca. 15 m Entfernung entlang der Baunataler Straße.

Zur Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen wird in der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze die außerhalb des Änderungsbereichs schon vorhandenen Gehölze durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen sind.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Parkplätze für Besucher des angrenzenden Rosariums errichtet werden und somit die Nutzungszeiten mit den Öffnungszeiten des Rosariums korrelieren.

Um dennoch einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Schutzfläche angeordnet, innerhalb derer zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet die Anordnung von Parkplätzen untersagt ist. Die Anordnung von Fahrradstellplätzen bleibt von der Festsetzung unberührt.

Gemäß Parkplatzlärmstudie, 6. überarbeitete Auflage von 2007, ist in einem Allgemeinen Wohngebiet ein Abstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzung durch Pkw in der Nacht von 28 Meter erforderlich.

Die Schutzfläche wird in einer Breite von 10 m festgesetzt, so dass zur Baugrenze, hinter der die nächstgelegenen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet angeordnet werden können, der geforderte Abstand von 28 m eingehalten wird.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans keine unzumutbaren Belastungen auf schutzbedürftige Bereiche zu erwarten sind.

4. Flächenbilanz

Gesamtfläche der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	1.125 m²
davon	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Parkplatz	1.041 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	84 m ²

5. Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte ist der Baubereich vor Inanspruchnahme der Fläche auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalschutz

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs.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 zuständige Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Sangerhausen GmbH.

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Sangerhausen GmbH vom 26.1.2022 ist die in das Plangebiet führende Gasleitung im Vorfeld der Erschließungsarbeiten von der Hauptleitung zu trennen.