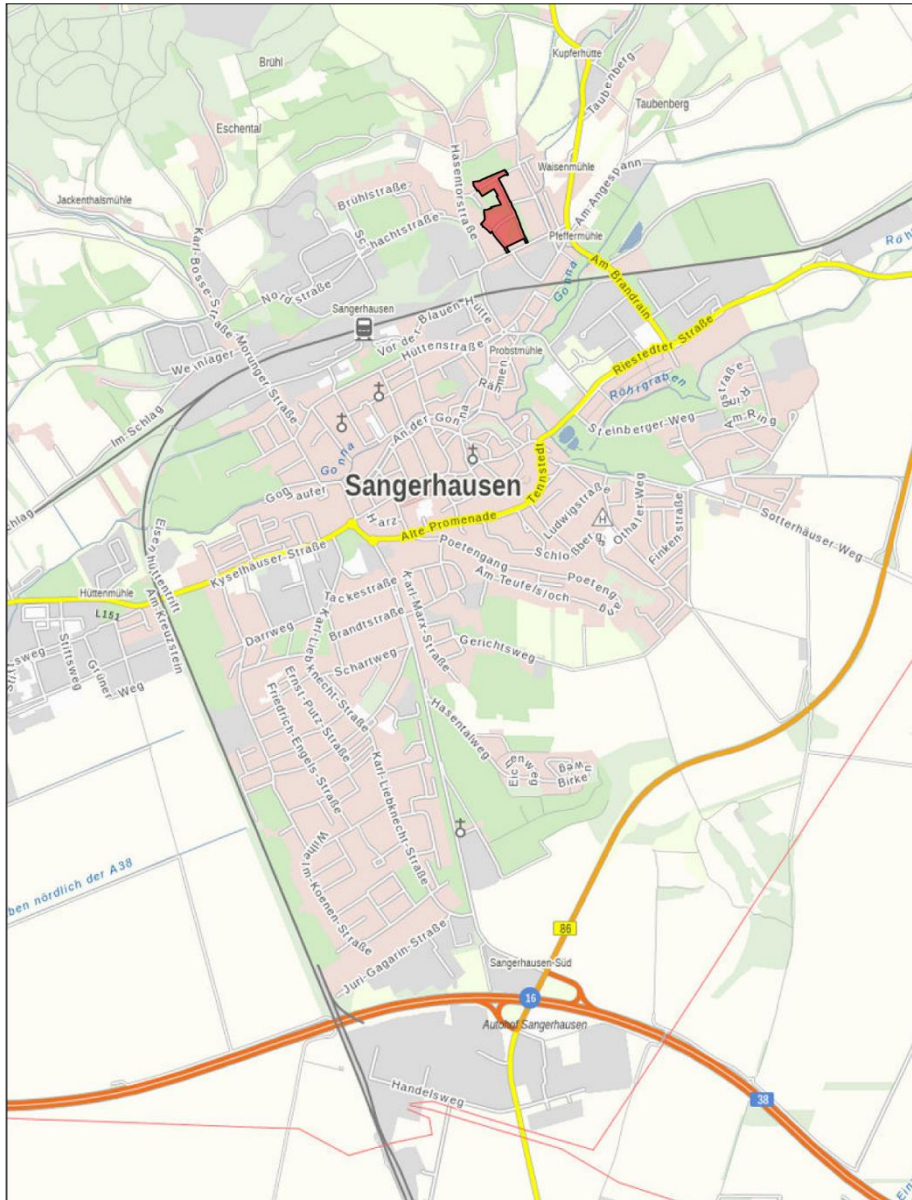


# Sangerhausen

## Bebauungsplan Nr. 42

### „Wohngebiet Ostsiedlung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, [2018, A18-38915-2009-14]  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

#### Auftraggeber

SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen  
Geschäftsführer Herr Erdmenger  
Ulrichstraße 24  
06526 Sangerhausen

Satzung Mai 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

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

#### Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	2
1.2.	Aufstellungsverfahren	2
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Städtebauliche Bestandssituation	4
2.4	Plangrundlagen	4
2.5	Rechtsgrundlagen	4
2.6.	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	5
2.6.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	5
2.6.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)	6
2.6.3	Flächennutzungsplan	6
2.6.4	Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Sangerhausen	7
3.	Planungsbericht	7
3.1.	Städtebauliches Konzept	7
3.2	Planinhalt und Festsetzungen	8
3.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
3.2.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	8
3.2.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	8
3.2.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	8
3.2.1.4	Verkehrerschließung	9
3.2.1.5	Ver- und Entsorgung	9
3.2.1.6	Umweltschutz	11
3.2.2	Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA	15
4.	Hinweise	15
5.	Flächenbilanz	16

#### Anlage

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“, Arbeitsgemeinschaft Fauna & Feder, Büro für Artenschutz Andreas Fritsch, Südharz, April 2022

# 1. Einleitung

## 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt, gemeinsam mit der SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen, Flächen im Wohngebiet Ostsiedlung der Kernstadt Sangerhausen städtebaulich neu zu ordnen.

Die Siedlung wird von 2-geschossigen Wohngebäuden in Blockbauweise geprägt. Im Zuge des Stadtumbaus ist in den vergangenen Jahren ein Teil des Wohnungsbestandes abgerissen worden. Es ist vorgesehen, die dabei entstandenen Freiflächen neu zu parzellieren, um Grundstücke für Einfamilienhäuser anbieten zu können.

Im Sinne einer positiven Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung ist die Stadt Sangerhausen sehr daran interessiert, in maßvollem Umfang Bauland anzubieten.

Dabei sollen vorzugsweise Standorte innerhalb schon bebauter Bereiche entwickelt werden, um u. a. auch gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

In Sangerhausen, wie auch in anderen Regionen Sachsen-Anhalts sowie ganz Deutschlands, geht der Trend hin zu einer alternden Gesellschaft. Verbunden damit ist ein anhaltender Bevölkerungsrückgang. Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, sind vielfältige Maßnahmen erforderlich, u. a. zählt dazu die Bereitstellung attraktiver Wohnangebote. Dabei spielt insbesondere in den ländlichen Regionen, zu denen Sangerhausen auch zählt, der individuelle Wohnungsbau eine große Rolle. Dieser ist verbunden mit dem Bedarf von Qualitäten, wie z. B. altengerechte und generationenübergreifende Wohnformen oder andere familiengerechte Wohnangebote. Bevorzugt werden dabei innerörtliche Standorte in Zentrumsnähe. Die daraus resultierenden kurzen Wege zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge bilden die Grundlage für eine hohe Wohnqualität.

Die bereits erschlossenen Wohngrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne sind weitestgehend belegt. Die noch verfügbaren Wohngrundstücke reichen nicht aus bzw. erfüllen aus unterschiedlichen Gründen nicht die o. g. Ansprüche der Wohnungssuchenden.

Der hier betrachtete Standort in der Ostsiedlung vereint diese Vorzüge. Die Lage des Plangebietes ist für die Befriedigung moderner Wohnansprüche bestens geeignet. Von hier aus ist das Sangerhäuser Stadtzentrum fußläufig erreichbar.

Eingeschlossen von bestehenden Erschließungsstraßen besteht im Bereich des Plangebietes die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand Wohnbauflächen auf einem innerstädtischen Standort anzubieten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine sinnvollen Planungsalternativen gesehen, ein Angebot an Wohnbauland bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Planungsrecht für dieses Bauvorhaben verbindlich geregelt werden.

## 1.2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die vorgesehene Planung sieht die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung vor.

Im § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird die zulässige Grundfläche als Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren geregelt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Damit sind die geforderten planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Somit erfolgt das Planverfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 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.

Auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des hier zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung kommen.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	14.05.2020
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	03.02.2022
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	01.03.2022
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	09.03. bis 12.04.2022
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	per E-Mail am 01.03.2022
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des innerstädtischen Plangebietes befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt Sangerhausen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 96/17, 402 bis 407, 413 (tw.), 414/1, 414/2, 415, 417, 429 (tw.), 431, 432 (tw.), 433 bis 436, 437 (tw.), 439 (tw.), 453, 456, 457 (tw.), 2426, 2524 bis 2527, 440 (tw.), 2597 (tw.) der Flur 9 in der Gemarkung Sangerhausen.

Das Plangebiet wird von Wohnbebauung begrenzt, im Süden grenzt die Wohnbebauung der Franz-Heymann-Straße an, im Osten die Straße des Friedens und im Westen die Straße der Einheit. Im mittleren Teil grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche. Im Norden grenzen Gartenflächen an das Plangebiet. Es hat eine Größe von 3,82 ha.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist nahezu eben und liegt auf ca. 160 m über NN.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Flächen im räumlichen Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der SWG Städtische Wohnungsbau GmbH, hauptsächlich die vorhandenen Straßen sind städtisches Eigentum. Ein geringer Anteil der Plangebietsflächen befindet sich im Eigentum Dritter, darunter auch der Stadtwerke Sangerhausen GmbH.

## 2.3 Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet ist zum Teil mit Wohngebäuden bebaut. In den Randbereichen befinden sich die für das Gebiet typischen Wohnblöcke, im mittleren Teil sind bereits erste Einfamilienhäuser entstanden.

Das aus den früheren Strukturen stammende Großgrün prägt die Freiflächen. Eine Grünfläche befindet sich im zentralen Bereich der geplanten Bebauung.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen: die Franz-Heymann-Straße, die Straße des Friedens, die Straße der Einheit und die Straße des Aufbaus.

Der ruhende Verkehr wird im Bereich des öffentlichen Straßenraums sowie in Garagen, die sich innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld befinden, untergebracht.

In der Franz-Heymann-Straße befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind fußläufig im Stadtgebiet erreichbar.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind bezogen auf die Wohnnutzung im Plangebiet vorhanden.

## 2.4 Plangrundlagen

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS, Lagebezugssystem ETRS89, UTM-Abbildung, Zone 32, Lagestatus 489, EPSG-Code: 25832, Geobasisdaten @ GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-8000127-2011-8.

## 2.5 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

### Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

### Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- 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.

## 2.6. Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

### 2.6.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Im LEP-LSA sind folgende Ziele der Raumordnung festgeschrieben:

- Zentralörtliche Gliederung

*„Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung und ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.*

*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.*

*In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich schwerpunktmäßig vor allem Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung bereitzustellen. Ein entsprechender Bedarf ist unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte nachzuweisen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.“*

Sangerhausen gehört zu den Mittelzentren.

Die vorliegende Planung entspricht den o. g. Funktionen.

#### überregionale Entwicklungsachsen

In der Beikarte 1 zum LEP LSA 2010 werden die überregionalen Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben dargestellt. Dementsprechend liegt das Plangebiet im ländlichen Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben, entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Ländliche Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind Gebiete, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen. In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig sollen auch außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze geschaffen werden oder Einkommenskombinationen ermöglicht werden. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Gemäß Z 16 LEP LSA 2010 dienen Entwicklungsachsen europäischer Bedeutung dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen.

Nach Z 18 LEP LSA 2010 ist zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen, die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung die vorn genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung nicht beeinträchtigt werden.

## 2.6.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. 04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.

Im REPHarz sind folgende, für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung festgeschrieben:

### Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe

Die Stadt Sangerhausen ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen festgelegt.

### Vorranggebiet für Wassergewinnung „X Sangerhausen-Wallhausen-Großleinungen-Lengefeld“

Ein großer Teil des Stadtgebietes ist Bestandteil des Vorranggebietes für Wassergewinnung.

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.

### ÖPNV Schnittstelle

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Mobilität soll in allen Teilräumen der Planungsregion Harz ein angemessenes Angebot im ÖPNV sichergestellt werden.

Dabei wird u. a. die Stadt Sangerhausen als ÖPNV-Schnittstelle zwischen Bahn/Bahn, Bahn/Bus, Bus/Bus festgelegt.

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter Siedlungsflächen. Es ist vorgesehen, im Plangebiet Wohnnutzung in einer dem aktuellen Bedarf entsprechenden Qualität zu etablieren. Die künftigen Auswirkungen, die mit der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, werden sich nicht wesentlich von den Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren räumlichen Umfeld unterscheiden.

Insofern geht die Stadt Sangerhausen davon aus, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung steht.

## 2.6.3 Flächennutzungsplan

Seit dem 30. Januar 2009 hat die Stadt Sangerhausen einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), deren 1. vereinfachte Änderung am 05. März 2010, die 2. Änderung, Teilbereich A „Photovoltaik“ am 08. Juni 2012, die 3. vereinfachte Änderung am 06. März 2015 und deren 6. Änderung „Hühnerberg“ am 08. August 2017 rechtswirksam wurden.

Die Änderungen Nr. 4 und Nr. 5 sind im Verfahren nicht weitergeführt worden.

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt, im nördlichen Teil enthält der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“. Der Flächennutzungsplan von 2009 enthielt im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans eine Grünfläche, die in der 1. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche geändert wurde.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass die vorliegende Planung im Wesentlichen in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan steht und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht und wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans die bisherige Grünfläche künftig als Wohnbaufläche darstellen. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, die

geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der geplanten Baulandausweisung beabsichtigt die Stadt Sangerhausen auf den aktuellen Bedarf nach individuellen Wohnungsangeboten einzugehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine sinnvollen Planungsalternativen gesehen. Der Standort ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage bestens für die geplante Wohnnutzung geeignet.

## **2.6.4 Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Sangerhausen**

Im Jahr 2001 wurde das erste Stadtentwicklungskonzept für Sangerhausen verabschiedet. Inzwischen wurden die entwickelten Ziele, Handlungsfelder und Schlüsselprojekte mit den Fortschreibungen des ISEK vertieft. Zu den Handlungsfeldern zum Leitbild der Stadtentwicklung 2030 gehört die Entwicklung neuer Wohnangebote in der Kernstadt Sangerhausen, vorzugsweise auf Abrissflächen des Stadtumbaus, darunter u. a. auch in der Ostsiedlung.

Im ISEK wird u. a. vorgeschlagen, den Stadtumbau zu nutzen, um „dichte Wohnquartiere am Stadtrand durch kleinteilig bebaute zu ersetzen (Süd Bereich „Am Faß“, Ostsiedlung, Othaler Weg). Dieser „Idealfall“ des physischen Schrumpfens von Städten folgt dem Prinzip der kompakten Stadt und kann im Falle der Renaturierung auch Infrastrukturkosten senken.“ Weiter heißt es „Das Leitbild für Ost setzt auf die Qualifizierung einer niedriggeschossigen, grünen, randstädtischen Wohnlage an der Gonna. Aufgrund der schlechten Substanz der Wohngebäude in der Ostsiedlung kann dies auch Abriss und Ersatzneubau beinhalten. Möglicher Ersatzneubau orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur, bestehend aus einer niedriggeschossigen Straßenrandbebauung mit großen grünen Hofbereichen. Reihenhäuser würden sich ebenso in die kleinteiligen Bestandsstrukturen einpassen wie freistehende Eigenheime.“

Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit dem ISEK.

## **3. Planungsbericht**

### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt, dem Antrag der SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen folgend, mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Wohnbauflächen für die Befriedigung individueller Wohnungswünsche zur Verfügung zu stellen.

Es ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes ca. 21 Wohngrundstücke in unterschiedlichen Größen zwischen ca. 500 und 1.000 m<sup>2</sup> zu erschließen.

Dabei soll eine Wohnqualität angeboten werden, die in besonderem Maße die Vorzüge des Standortes, Nähe zum Stadtzentrum, Nähe zu Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, optimale Erschließungsmöglichkeiten sowie intaktes Wohnumfeld vereint.

Der vorhandene Wohnungsbestand wird in das Gesamtkonzept integriert.

Zur Verkehrserschließung werden ausgehend von den bestehenden Erschließungsstraßen Erweiterungen vorgesehen. Die Planstraßen B und C enden als Sackgassen.

Im zentralen Bereich wird eine „grüne Achse“, die in südliche Richtung in eine für die Öffentlichkeit nutzbare kleine Grünfläche erweitert wird, festgesetzt. Dieser Bereich ist bereits von umfangreichem Grünbestand geprägt und eignet sich somit als Aufenthaltsbereich.



## **3.2 Planinhalt und Festsetzungen**

### **3.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

#### **3.2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

*TF1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO*

*Zulässig sind alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Nach den aufgeführten Standortbedingungen ist das gesamte Plangebiet für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestens geeignet. Einer Befriedigung des Bedarfes vor allem nach einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld kann hier Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung, die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen nicht zuzulassen, soll bewirken, dass die verfügbaren Flächen in maximaler Auslastung für Wohnzwecke sowie daneben auch für die laut § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Zulassung der in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – würde dazu führen, dass die angestrebte Attraktivität des Wohngebietes, u. a. auch durch verstärkten Besucherverkehr, beeinträchtigt werden würde. Die genannten Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, so dass für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung nicht ausreichend Fläche zur Verfügung stehen würde. Für derartige Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichende alternative Standorte zur Verfügung.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben der Hauptnutzung „Wohnen“ allgemein zulässigen wohnfremden Nutzungen sollen dem Gebiet langfristig Entwicklungspotenzial ermöglichen.

#### **3.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

*TF 2 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auf diese Weise soll im Baugebiet eine lockere Bebauung gewährleistet werden, in der die unversiegelten Flächenanteile überwiegen.

Die vorhandene Wohnbebauung in der Ostsiedlung stellt sich überwiegend 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss dar. Die schon neu errichteten Einfamilienhäuser sind ein- bis zweigeschossig. Dementsprechend wird die Höhe der geplanten Einfamilienhäuser ebenfalls auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

#### **3.2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

*TF 3 Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (siehe Planeintrag). Zusätzlich werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO zugelassen. Damit eröffnet sich die Möglichkeit einer den aktuellen Bedürfnissen angepassten Grundstücksnutzung bzw. -aufteilung, die dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt.

### 3.2.1.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz wird von der Franz-Heymann-Straße aus über die vorhandenen Erschließungsstraßen Straße des Friedens, Straße der Einheit und Straße des Aufbaus erfolgen. Zusätzlich werden im nördlichen Teil des Plangebietes neu zu errichtende Erschließungsstraßen (Planstraße A und C) als Stichstraßen, jeweils in einer Breite von 5,5 m vorgesehen. Dabei wird bei der Bemessung der neu anzulegenden Straßen davon ausgegangen, dass diese als Mischverkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden können. Gleichzeitig haben die neu zu errichtenden Verkehrsflächen damit auch eine ausreichende Breite zur Nutzung für Müll- und Rettungsfahrzeuge. Die schon im Bestand vorhandenen Straßen erfüllen diese Anforderungen bereits.

Die Planstraße B wird angelegt, um die Befahrbarkeit der südlich angrenzenden Fläche zu gewährleisten, u. a. auch für Pflegearbeiten.

Die Planstraße D ist ein bereits vorhandener Wirtschaftsweg, der zur Erschließung der neu zu bildenden Wohngrundstücke im südlichen Teil des Plangebietes genutzt werden soll.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb der privaten Grundstücke untergebracht werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum geeignete Flächen zu nutzen.

### 3.2.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die vorhandenen Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßenzügen-Franz Heymann Straße, Straße des Friedens, Straße des Aufbaus und Straße der Einheit erfolgen.

Auf Grund der früheren Bebauung des Areals befinden sich innerhalb der potentiellen Bauflächen noch Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese müssen überwiegend zurückgebaut bzw. außer Betrieb genommen werden, sofern sie nicht für die Versorgung der künftigen Bebauung genutzt werden können.

In die Planzeichnung wird der Hinweis aufgenommen, dass vor baulicher Inanspruchnahme der Flächen der vorhandene Leitungsbestand zu erkunden ist.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband „Südharz“. Die erforderlichen Leitungen befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

#### Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasserverband „Südharz“.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen im Bereich zwischen Straße des Friedens und Straße des Fortschritts sowie entlang der Straße des Friedens Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise am Anfallort großflächig in der belebten Bodenzone zu versickern. Dabei ist zu gewährleisten, dass das Niederschlagswasser innerhalb der Wohnbauflächen auf dem eigenen Grundstück verbleibt.

Das Niederschlagswasser, welches im öffentlichen Straßenraum anfällt, wird in die vorhandenen Regenwasserkanäle entsorgt.

Für die o. g. Kanalsysteme, die sich außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen befinden, werden im Bebauungsplan die entsprechenden Leistungsrechte festgesetzt. Die Trassenverläufe sind in der Planzeichnung enthalten.

**TF 4 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**TF 4.1** Für die in der Planzeichnung mit „L (1)“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 7,0 m zugunsten des Wasserverbandes „Südharz“, Am Brühl 7, 06526 Sangerhausen festgesetzt.

*Der Wasserverband „Südharz“ ist berechtigt, auf dem Flurstück trink- und abwassertechnische Anlagen einschließlich Schächte und Zubehör zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.*

*Weiterhin sind der Wasserverband „Südharz“ oder von ihm Beauftragte (Dritte) befugt, die beanspruchte Flurstücksfläche zur Ausübung/Durchführung von Wartungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten und zu befahren.*

### Telekom

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Wendeanlage der Planstraße C, verläuft eine Telekomleitung, die ebenfalls im Bestand zu erhalten ist. Für diese Telekomtrasse wird zur Bestandssicherung im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom GmbH festgesetzt.

*TF 4.2 Für die in der Planzeichnung mit „L (2)“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom GmbH festgesetzt.*

Die vorhandenen Telekomleitungen im Umfeld der abgerissenen Wohnblöcke müssen zur Umsetzung der geplanten Bebauung umverlegt oder stillgelegt werden. Die dafür erforderlichen Vereinbarungen sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanungen zu klären.

Für alle übrigen Leitungen besteht zur Zeit kein Handlungsbedarf, das betrifft zum Einen die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Leitungen, zum Anderen auch die Leitungen, die zur Versorgung der Wohnblöcke in der Straße des Aufbaus 7 und 9, Straße des Aufbaus 1,3 und 5 sowie Straße des Aufbaus 10, 12 und 14 auf den dazugehörigen privaten Grundstücksflächen liegen.

Diese Leitungen werden dem Bestand entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

### Elektroenergie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zur Elektroenergieversorgung Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Sangerhausen GmbH.

Die im Bereich des Flurstücks 413 liegenden Kabel müssen zur Baufeldfreimachung in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Auf dem privaten Flurstück 402 befinden sich weitere Gas-, Nieder- und Mittelspannungsleitungen. Laut Stellungnahme der Stadtwerke Sangerhausen GmbH stellen diese Leitungen die medientechnische Verbindung von der Bebauung der Ostsiedlung zur Hasentorstraße bzw. weiterführend zur Bertold-Brecht-Straße dar und sind damit versorgungstechnisch wichtig.

Zur Sicherung einer stabilen Versorgungssicherheit werden von den Stadtwerken Sangerhausen GmbH gegenwärtig verschiedene Lösungsansätze verfolgt.

Die bestehenden Elt-Leitungen auf dem privaten Flurstück 402 werden in die Planzeichnung übernommen. In der Legende wird vermerkt, dass sich diese im Eigentum der SWS befinden.

Die vorhandene Trafostation auf dem Flurstück 405 wird in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### Gas

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zur Elektroenergieversorgung Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Sangerhausen GmbH.

Die Gasversorgungsleitungen befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Ausnahme bildet eine Gasversorgungsleitung, die analog der o. g. Elt-Leitung über das private Flurstück 402 verläuft und auch hier die medientechnische Verbindung von der Bebauung der Ostsiedlung zur Hasentorstraße bzw. weiterführend zur Bertold-Brecht-Straße darstellt.

Die bestehenden Gasversorgungsleitungen auf dem privaten Flurstück 402 werden in die Planzeichnung übernommen. In der Legende wird vermerkt, dass sie sich im Eigentum der SWS befinden.

*TF 4.3 Auf der durch Leitungsrecht beanspruchten Flurstücksfläche dürfen keine tiefwurzelnden Sträucher oder Bäume gepflanzt, keine Anlagen (Bauwerke aller Art) errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden, vorgenommen werden. Geländeänderungen sind nicht erlaubt.*

Die Festsetzungen 4.1. und 4.3 entsprechen den Inhalten der Dienstbarkeit. Deren Einhaltung ist für die ordnungsgemäße Unterhaltung der abwassertechnischen Anlagen erforderlich.

Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Ausübung des vorstehenden Betretungs- und Befahrrechtes durch den Dienstbarkeitsberechtigten entstehen, haftet der Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Von der Haftung ausgeschlossen sind Schäden, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Eigentümers oder Pächters oder sonstige Dritte verursacht werden.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz für eine maximale Einsatzzeit von zwei Stunden ist gewährleistet. Dabei werden nach den Vorgaben des Technischen Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ sämtliche Hydranten im Umkreis von 300 m berücksichtigt.

### **3.2.1.6 Umweltschutz**

#### Naturschutz

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Damit erfolgt das Planverfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Um dennoch die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere des besonderen Artenschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen, wurde ein Artenschutzbeitrag (Anlage) beauftragt. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen werden, sofern sie den Anforderungen des § 9 BauGB entsprechen, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird gutachterlich eingeschätzt, dass mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

#### **Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft**

Der Standort befindet sich innerhalb einer gewachsenen innerstädtischen Siedlungsstruktur.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute bzw. ehemals bebaute Flächen. Im Bereich der Freiflächen befinden sich entlang früherer Strukturen Gehölzbestände.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

#### **Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft**

Mit der Umsetzung der Planung wird der innerstädtische Standort einer baulichen Nutzung zugeführt. Es ist vorgesehen, die Flächen neu zu parzellieren und mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu bebauen. Die Freiflächen innerhalb der privaten Baugrundstücke werden gärtnerisch gestaltet. In Verlängerung der Straßenachse vor der Waisenmühle wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## Eingriffsregelung

Auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des hier zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung kommen.

## Artenschutz

Zusammenfassend ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand von keinem Verletzen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszugehen.

Um dem Schutzbedürfnis potentieller Arten gerecht zu werden, werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachfolgende Maßnahmen vorgeschlagen, die bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben zu beachten sind.

### **TF 5.1 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten**

*Werden bei der Fällung des betroffenen Baumbestands oder bei den Gebäudeuntersuchungen der vom Abriss betroffenen Gebäude im Zuge der Nachkontrolle Niststätten von Höhlenbrütern oder Fledermausquartiere festgestellt, müssen diese ausgeglichen werden. Je nach Fledermausquartiertyp oder betroffener höhlenbrütenden Vogelart sind diese in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mansfeld-Südharz sowie einem Artenschutzsachverständigen in einem Kompensationsverhältnis von 1:3 zu ersetzen. Die Auswahl der jeweils bestgeeigneten Kästen ist dabei individuenabhängig und erfolgt in Abstimmung zwischen Sachverständigen und Naturschutzbehörde.*

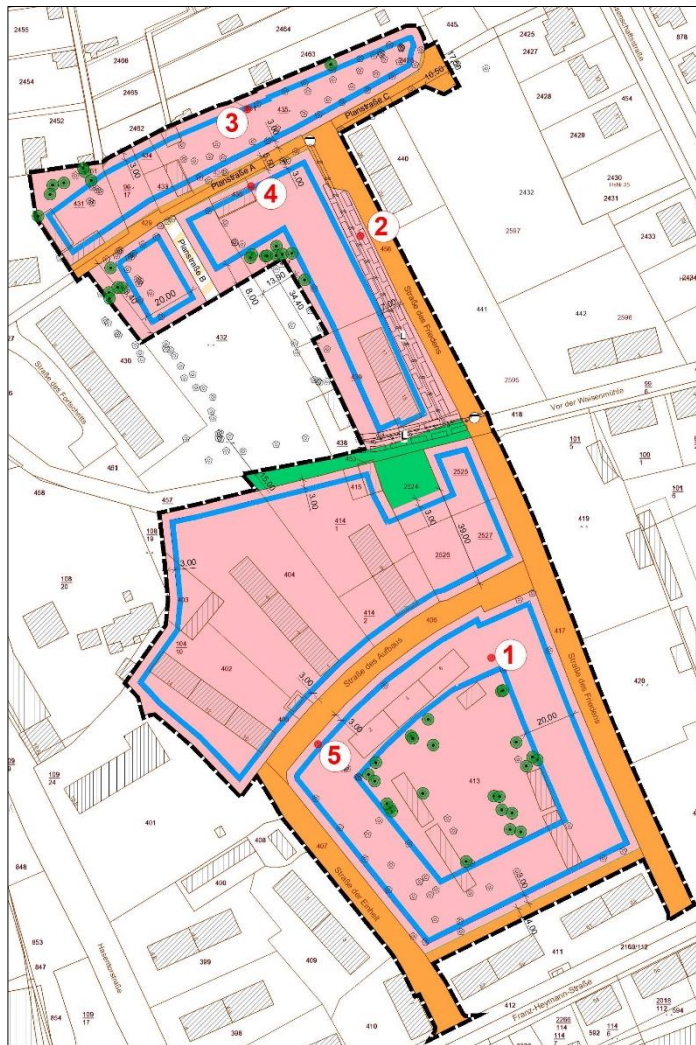
*Die Anbringung der Ersatzkästen/-quartiere hat dabei im räumlichen Zusammenhang zu erfolgen.*

*Standorte für die Anbringung der Kästen sind die Wohngebäude und der Baumbestand der Grundstücke der SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen, Straße des Friedens Nr. 15-17, Straße des Friedens Nr. 24-26, Vor der Waisenmühle Nr. 1-3, Straße des Fortschritts Nr. 1-2 und Straße des Fortschritts Nr. 3-5.*

Die Festsetzung ist nur unter Hinzuziehung eines dafür qualifizierten Sachverständigen der eng mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zusammenarbeitet, umsetzbar.

Da die Umsetzung der Planung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Sangerhausen und der SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen durch die SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen erfolgt, sind die festgesetzten Standorte für die Anbringung der Ersatzkästen verfügbar, so dass die Realisierbarkeit gewährleistet ist.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 5 Höhlen- und Quartierbäume für Fledermäuse und Höhlenbrüter vorgefundenen und kartografisch erfasst.



In der Planzeichnung werden diese Bäume nicht als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt, weil sich deren Standorte innerhalb der Flächen befinden, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Der Höhlenbaum Nr. 2 befindet sich innerhalb einer mit einem Leitungsrecht gesicherten Fläche.

Diese sowie weitere Höhlenbäume, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erfasst werden, sind vor Fällbeginn durch einen Artenschutzsachverständigen auf ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nachzukontrollieren. Werden entsprechende Hinweise darauf vorgefunden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass notwendige Fällarbeiten in den dafür gesetzlich eingeräumten Zeitfenstern durchzuführen sind, d.h. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG jeweils im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, muss eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Bei den Gehölzfällungen ist außerdem die Baumschutzsatzung der Stadt Sangerhausen zu beachten.

Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten.

### Wasserschutz

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Oberflächengewässer.

Schutzgebiete nach Wasserrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Der Grad der Flächenversiegelung ist zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildungsrate, Abflussverhalten) auf ein Minimum zu beschränken.

### Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL1 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Diese Regelung dient, sofern sie den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betrifft, der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL.

Es wird davon ausgegangen, dass sich in der Nachbarschaft des Plangebietes keine Anlagen mit störfallrechtlich relevanten Bereichen befinden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL dienen, durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung werden keine Konflikte in Bezug auf mögliche vorhandene oder geplante Störfallbetriebe erwartet.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und störepfindlichen 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 wird überwiegend von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgeben. Südlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Franz-Heymann-Straße, eine innerörtliche Erschließungsstraße, dahinter schließen sich gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO an.

In ca. 200 m Entfernung zum südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung befindet sich die Bahnstrecke 6343 Halle (S) Hbf - Hann Münden. Zwischen der Bahnlinie und dem Plangebiet befindet sich weitere innerstädtische Bebauung sowie auch Gehölze. Die in Ost-West-Richtung stehenden Wohngebäude sowie auch die gewerblichen Bauten entfalten dabei eine abschirmende Wirkung. Da sich schon im Bestand andere Wohngebäude in kürzerer Entfernung zur Bahnlinie befinden, wird davon ausgegangen, dass von der Bahnstrecke keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wird in der Stellungnahme des Landkreises Mansfeld-Südharz (08.04.2022) darauf hingewiesen, dass Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke so zu errichten sind, dass sie den Anforderungen des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ - vom 28. August 2013, aktualisiert durch Beschluss der 139.LAI-Sitzung vom 24.03.2020 in der zurzeit der Errichtung der Anlage geltenden Fassung, entsprechen.

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen, die von den o. g. Anlagen ausgehen können, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*TF 6 Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*Die Auswahl des Typs der zum Einsatz kommenden stationären Geräte, z. B. Luft-Wärmepumpen, hat so zu erfolgen, dass diese den jeweils gültigen schalltechnischen Anforderungen entspricht.*

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplans keine unzumutbaren Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz durch die Umsetzung der Planung ausgelöst werden.

### **3.2.2 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 3 BauO LSA können im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

*TF 7.1 Grundstückseinfriedungen sind in einer nicht die Durchsicht verwehrenden Konstruktion in maximaler Höhe von 1,5 m zulässig. Ausnahmen können bei Heckenanpflanzungen sowie Schling- oder Rankpflanzen zugelassen werden.*

Das Plangebiet wird mit der Umsetzung des Planungsziels von kleinteiligen Strukturen geprägt sein. Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen werden so dimensioniert, dass sie den Mindestanforderungen genügen. Damit der städtebauliche Raum von den öffentlichen Flächen aus erlebbar wird, ist es erforderlich, die angrenzenden Einfriedungen in angemessenen Höhen zu gestalten und dafür die entsprechenden Regelungen zu treffen. Die festgesetzte Höhe in Kombination mit einer durchsichtigen Gestaltung, beispielsweise als Lattenzaun oder als Heckenanpflanzung soll das Raumerleben unterstützen bzw. eine „Tunnelwirkung“ vermeiden.

## **4. Hinweise**

### Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Abbaufelder des bis 1990 im Sangerhäuser Revier umgegangenen Kupferschieferabbaus. Der Planbereich selbst ist nicht unterbaut, die nächstgelegenen Abbaufelder befinden sich, lt. Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Betrieb Kali-Spat-Erz (LMBV) vom 10.03.2022, westlich des mittleren Planbereichs in ca. 155 m Entfernung. In den hier befindlichen Flügeln 15 und 80 erfolgte der Abbau in den Jahren 1982 bis 1987 in einer Teufe von ca. -270 m NN (etwa 430 m unter Gelände). Die Verwahrung der Grubenbaue erfolgte im Zeitraum 1989/1990 durch großflächige Flutung. Zukünftige bergbauliche Tätigkeiten sind aus Sicht der LMBV definitiv auszuschließen.

Die ohnehin geringen Auswirkungen der eigentlichen Abbautätigkeit an der Tagesoberfläche sind seit Jahrzehnten abgeklungen. Eventuell zukünftig noch auftretende geringfügige Bodenbewegungen werden nach Einschätzung der LMBV auf Grund der geringen Intensität ohne negative Auswirkungen auf Bauwerke bleiben.

### Geologie

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Im Bereich des Plangebietes ist das Auftreten oberflächennaher Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Auf dem östlich angrenzenden Gelände wurden in Bohrungen (Landesbohrdatenbank) Wasserstände in Tiefen weniger als 2 m unter Gelände angetroffen.

Die konkrete hydrogeologische Situation sollte im Rahmen der Baugrunduntersuchung geklärt werden.

### Leitungsbestand

Zur Sicherung der bestehenden Leitungen ist vor baulicher Inanspruchnahme der Flächen der vorhandene Leitungsbestand zu erkunden.



## 5. Flächenbilanz

Plangebietsfläche		ca. 38.238 m <sup>2</sup>
davon	Bauflächen	ca. 30.605 m <sup>2</sup>
	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.722 m <sup>2</sup>
	öffentliche Grünfläche	ca. 847 m <sup>2</sup>
	Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 64 m <sup>2</sup>