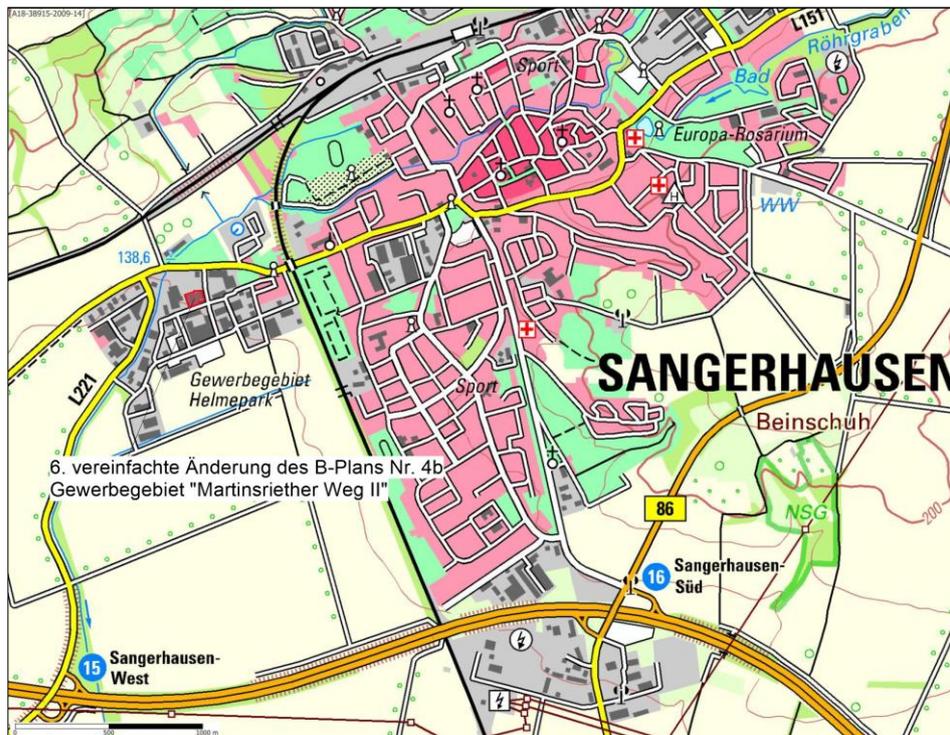


STADT SANGERHAUSEN

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4b Gewerbe- gebiet „Martinsriether Weg II“

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 04.11.1999 sowie auf die 1. Änderung vom 01.11.2001, die 2. Änderung vom 15.01.2004, die 3. Änderung vom 27.03.2009, die 4. vereinfachte Änderung vom 30.04.2010 und die 5. vereinfachte Änderung vom 04.05.2021 verwiesen. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. vereinfachten Änderung wurde am 09.03.2023 gefasst, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

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



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

© LK Mansfeld-Südharz

© terrestris GmbH & Co. KG Data © Openstreetmap-Mitwirkende www.openstreetmap.org/copyright

Planverfasser:

Dipl.Ing. Andrea Kautz
Architektin für Stadtplanung
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen

Tel. 03464 579022

Fax 03464 579024

mail

architekt.andrea.kautz@t-online.de

Sangerhausen, Januar 2024

Begründung zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“

Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1	Ziel und Zweck der Änderung	2
1.2.	Aufstellungsverfahren	2
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung	3
2.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, Altlasten	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	4
3.	Planungsbericht	7
3.1.	Städtebauliches Konzept	7
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen	7
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.2.4	Erschließung	8
3.2.5	Ver- und Entsorgung	8
3.2.6	Umweltschutz	8
4.	Flächenbilanz	8

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Änderung

Im Bebauungsplan Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ wurde 1999 die zu diesem Zeitpunkt schon teilweise bebaute Fläche städtebaulich geordnet.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung geregelt. Ein weiterer Teil des Plangebietes wurde als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Das vorhandene Mischgebiet im nordöstlichen Plangebietsteil wurde durch die Festsetzung von Grünflächen räumlich von den Gewerbeflächen getrennt.

Damit wurde das Ziel verfolgt, den Wirtschaftsstandort städtebaulich so zu gestalten, dass für produzierendes Gewerbe bzw. für solche Unternehmen, mit denen Arbeitsplätze angeboten werden, Planungssicherheit hergestellt wird.

Die verkehrsgünstige Lage, unmittelbar am Autobahnkreuz, bietet für die Belegung dieses Standortes inzwischen gute Voraussetzungen. Weitere Festsetzungen sind darauf gerichtet, die Bebauung mit ihren Nutzungen in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu integrieren sowie den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen.

Die 1. Änderung (2001) beinhaltete Änderungen in der Erschließung. Durch die Herstellung einer zentralen Nord-Süd-Erschließungsachse wurde die Erreichbarkeit von der damaligen B 80 (jetzt L 151) aus verbessert. Mit der 2. Änderung erfolgten 2004 die erforderlichen Anpassungen an die sonstigen Sondergebiete im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4a Gewerbegebiet „Martinsriether Weg“. Mit der 3. Änderung wurden 2009 zusätzliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Mit der 4. Änderung wurden 2010 gewerbliche Bauflächen und sonstige Sondergebiete neu geordnet sowie Festsetzungen zu Grünflächen ergänzt. Die 5. Änderung zielte darauf ab, Regelungen zu treffen, mit denen die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet uneingeschränkt für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und dafür die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Plangebiet als Hauptnutzung auszuschließen. Die 6. vereinfachte Änderung soll auf einer Teilfläche eine Änderung der Nutzungsart beinhalten. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 09.03.2023 eingeleitet und ist noch nicht abgeschlossen.

Die 7. vereinfachte Änderung hat das Ziel, in einem Teilbereich die Geschossigkeit sowie die Geschossflächenzahl zu ändern, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Möbelmarktes innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel herzustellen.

1.2. Aufstellungsverfahren

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB werden eingehalten:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Planverfahren wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, 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
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	01.02.2024
Bekanntmachung der formellen Auslegung	
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ der Stadt Sangerhausen befindet sich im westlichen Teil der Stadt Sangerhausen. Er grenzt

- im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn,
- im Westen an gewerbliche Bauflächen (Bebauungsplan Nr. 4a „Gewerbegebiet Martinsriether Weg“ der Stadt Sangerhausen sowie
- im Norden an die L 151.

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“, bezieht sich auf eine ca. 1,0 ha große Fläche im westlichen Teil des oben beschriebenen räumlichen Geltungsbereichs. Sie wird begrenzt:

- im Süden von gewerblichen Bauflächen (Bebauungsplan Nr. 4a „Gewerbegebiet Martinsriether Weg“ der Stadt Sangerhausen,
- im Osten von gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“,
- im Westen von gewerblichen Bauflächen (Bebauungsplan Nr. 4a „Gewerbegebiet Martinsriether Weg“ der Stadt Sangerhausen sowie
- im Norden von Parkplatzflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“.

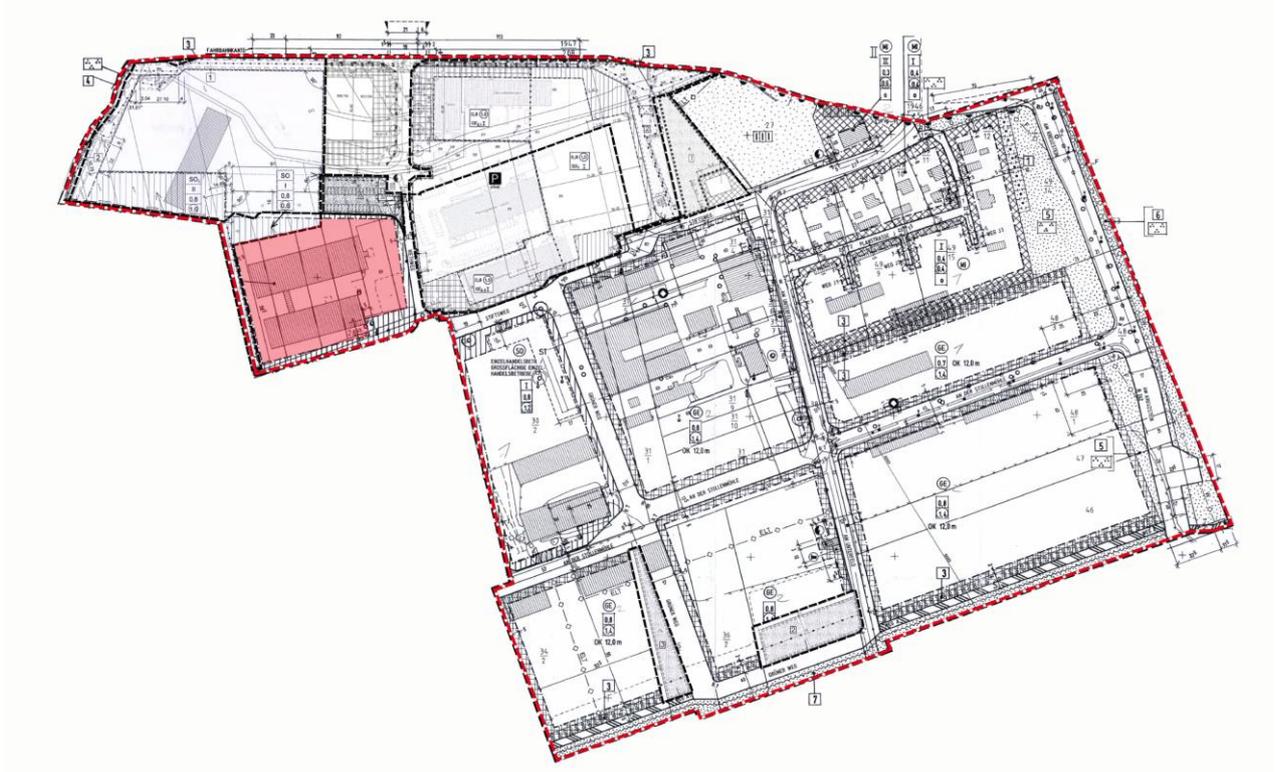


Abb. Räumlicher Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“

2.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ ist bebaut. Auf der Fläche befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, das als Möbelmarkt genutzt wird, mit den dazugehörigen Verkehrsflächen.

2.3 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- 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.

2.4 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

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

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

Mit der vorliegenden Planung wird in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung geändert, die Art der baulichen Nutzung bleibt gleich. Die vorliegende Planung ist mit dem Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen vereinbar.

- 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 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 bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.

Sangerhausen gehört zu den Mittelzentren.

Die Planung ist mit den Funktionen eines Mittelzentrums vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Für das Plangebiet sind folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung 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 Zent-

ralen 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 – Egelh/B81 (-Magdeburg) mit den Bundesstraßen B86 und B180 ausgewiesen.

Die vorliegende Planung ist mit den o. g. Zielen vereinbar.

- 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.

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Helme“

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Teil vom Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz berührt.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

- Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems - Helmeniederung“

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ wird im nordwestlichen Teil vom Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems - Helmeniederung“ berührt.

Im regionalen Entwicklungsplan werden zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Diese sollen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturlandhaushaltes aufgrund ihres eigenen Wertes und als natürliche Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen sowie die Gestaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Zusammenwirken mit anderen raum- und entwicklungsgestaltenden Planungsträger gewährleisten. Das Gebiet der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ wird davon nicht berührt.

- Gasleitung mit überregionaler Bedeutung

Das Gebiet der 7. vereinfachten Änderung wird von einer Gasleitung (> 16 bar Nenndruck) mit überregionaler Bedeutung durchquert.

- 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 raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen 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 durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Planung ist mit den o. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt. Es erfolgt ausschließlich eine Änderung im Maß der baulichen Nutzung.

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.

Das Plangebiet der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ wird im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Die vorliegende 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen.

3. Planungsbericht

3.1. Städtebauliches Konzept

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht darin, den hier vorhandenen regional bedeutsamen Wirtschaftsstandort zu erhalten und in der weiteren Entwicklung zu unterstützen. Aus diesem Grund ist zur Umsetzung eines geplanten Neubaus für den schon vorhandenen Möbelmarkt das Maß der baulichen Nutzung zu ändern.

Alle anderen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

3.2. Planinhalt und Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen in der festgesetzten Art der baulichen Nutzung verbunden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 7. vereinfachten Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossigkeit sowie damit verbunden die Geschossflächenzahl geändert.

Die Geschossigkeit ist bisher auf ein Vollgeschoss beschränkt. Künftig soll hier eine 2-geschossige Bebauung möglich sein. Dementsprechend wird die Geschossflächenzahl von bisher 0,8 auf 1,6 festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die mit der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung zulässige Bebauung in die Umgebung einfügen wird, die bereits von ein- und zweigeschossigen Gebäuden geprägt wird. Die damit verbundene Erhöhung der Geschossflächenzahl lässt eine effektive Baulandausnutzung zu und entspricht damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden.

