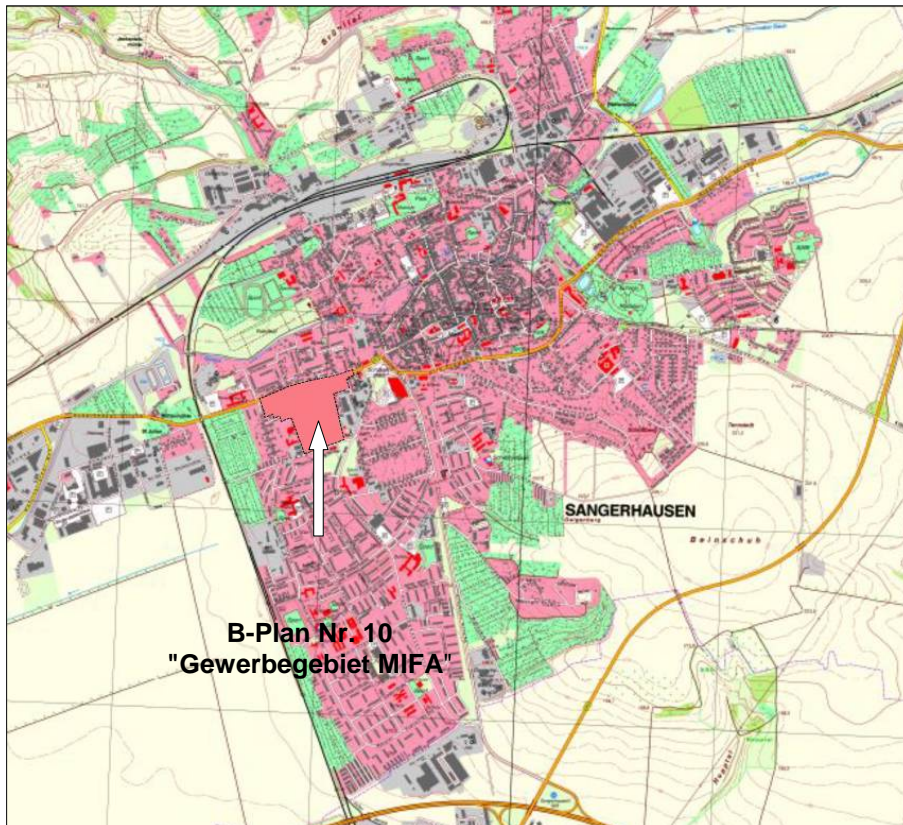


STADT SANGERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10

„GEWERBEGEBIET MIFA“

Bebauungsplan der Innenentwicklung



Auftraggeber

Stadt Sangerhausen
vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Poschmann
Markt 7a
06526 Sangerhausen

Sangerhausen, Januar 2014

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. 10 "Gewerbegebiet MIFA" Stadt Sangerhausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	2
1.2.	Aufstellungsverfahren	2
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4.	Rechtsgrundlagen	4
1.5.	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	4
1.5.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	4
1.5.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)	5
2.	Planungsbericht	7
2.1.	Städtebauliches Konzept	7
2.2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	7
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.2	Verkehrerschließung	9
2.2.3.	Ver- und Entsorgung	13
2.3.	Umweltschutz.....	14
2.3.1.	Naturschutz	14
2.3.2.	Immissionsschutz.....	16
2.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	17
2.5.	Flächenbilanz	18

Anlagen

- Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet MIFA" der Stadt Sangerhausen, Stand Januar 2014, Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
- Überschlägige Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet MIFA" der Stadt Sangerhausen , Liela Stadt-und Landschaftsplanung, November 2013

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Westlich des Stadtzentrums von Sangerhausen befindet sich das Werksgelände des traditionsreichen Fahrradwerkes MIFA. Bereits seit 1907 werden an diesem Standort Fahrräder produziert.

Die MIFA (Mitteldeutsche Fahrradwerke AG) gehört mit über 500 Beschäftigten zu den strukturbestimmenden Unternehmen der Region. In den letzten Jahren sind am Standort zahlreiche Einzelinvestitionen zur stetigen Verbesserung der Produktionsabläufe umgesetzt worden. Gegenwärtig zeichnet sich ab, dass die vorhandenen Baulichkeiten im Werksgelände nicht ausreichen. Zur Zeit werden für Lagerzwecke an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet geeignete Objekte genutzt. Damit verbunden sind u. a. auch erhöhte Anforderungen an die Logistik.

Die Umsiedlung der gesamten Betriebsstätte an einen anderen Standort kommt aus Sicht des Unternehmens nicht in Frage. Aus diesem Grund müssen die nötigen Flächenpotenziale und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des Unternehmens vor Ort gefunden werden.

Mit dem fortschreitenden Stadtumbauprozess in Sangerhausen sind im Umfeld des Werksgeländes Flächen frei geworden, die eine Erweiterung des Gewerbestandes ermöglichen. Diese Chancen nutzend, beabsichtigt die MIFA ihr Produktionsgelände neu zu ordnen und zu erweitern.

In Anbetracht des innerstädtischen Standortes und den damit verbundenen unterschiedlichen Belangen, die hier zu berücksichtigen sind, ist für die Einhaltung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darin sollen ausgehend von den gutachterlichen Untersuchungen zur Anbindung des Werksverkehrs an das öffentliche Straßennetz sowie durchzuführenden schalltechnischen Berechnungen gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und weiterführende planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbestandes festgeschrieben werden.

Damit können langfristig Investitionen auf einer gesicherten Grundlage geplant werden, die u. a. zum Erhalt der Arbeitsplätze am Standort führen. Gleichzeitig werden die Bedingungen festgeschrieben, die für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld einzuhalten sind.

1.2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet MIFA" soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn er im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich erfasst und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Neben den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung kommen alle anderen Maßnahmen in Betracht, die dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung dienen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen überwiegend bebauten Bereich und bezieht darüber hinaus durch Abriss entstandene Brachflächen zur Wiedernutzbarmachung ein.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin daran gebunden, dass mit der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die Schwellenwerte von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. 70.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht überschritten werden.

Mit der vorliegenden Planung wird voraussichtlich eine bebaubare Fläche von ca. 53.450 m² festgesetzt. Damit ist das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Ausreichend ist eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Allerdings sind im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, zu beteiligen. Parallel dazu ist vorgesehen, die Öffentlichkeit, insbesondere die von der Planung durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet berührten Bürger im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	06.03.2008
Vorprüfung des Einzelfalls	
Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

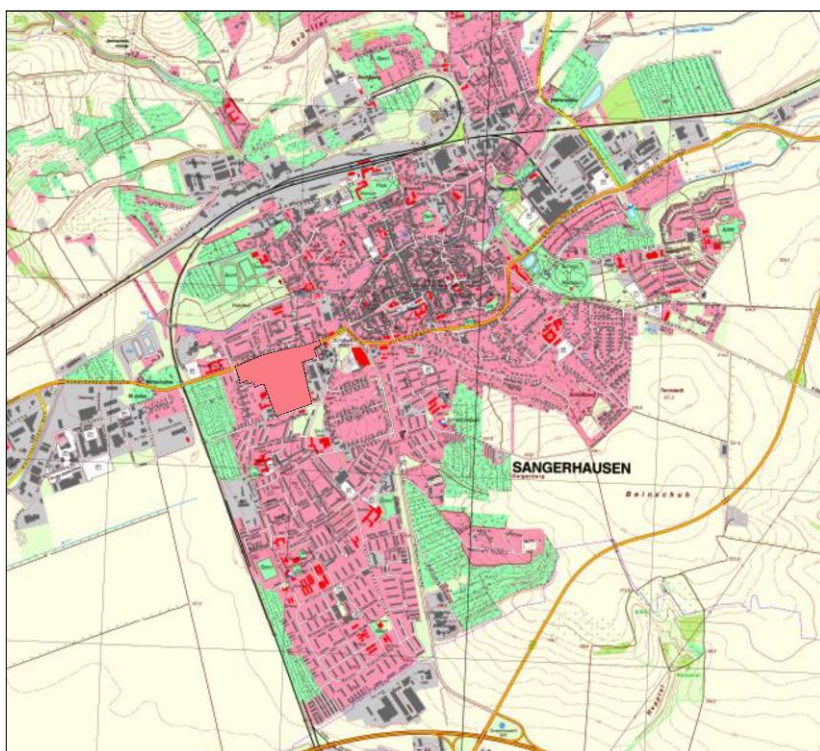


Abb. 1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 10,1 ha ein und umfasst die Flurstücke

329/14 (z. Teil); 1815/415; 415/5; 413/5 der Flur 4,

190/1; 191/2; 190/5; 637/140; 341/190; 190/3; 191/3; 190/6; 142/8; 142/10; 654; 651; 156; 142/9; 142/11; 141/1; 141/5; 469; 142/2; 142/3; 142/6; 141/12; 141/14; 141/16; 659; 461; 142/7; 465; 467; 483; 481; 653; 657; 658; 652; 656; 655; 172/20; 650; 172/19; 172/27; 171/44; 171/24; 172/9; 172/10; 171/22; 171/46; 167/16; 167/17; 167/18; 167/20; 167/21; der Flur 16 und

119 (z. T.); 120; 122; 131; 133; 134; 135; 136; 155; 153; 126; 152 der Flur 20.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben dem Werksgelände der MIFA die öffentlichen Straßen Kyselhäuser Straße, Schulze-Delitzsch-Straße, Fritz-Himpel-Straße, Darrweg und Thomas-Müntzer-Straße. Die Kyselhäuser Straße besitzt den Rang einer Landesstraße (L 151).

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich Parkplätze.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Kyselhäuser Straße;
- im Westen von den rückwärtigen Grundstücken der Schulze-Delitzsch-Straße sowie weiter südlich von der Fritz-Himpel-Straße;
- im Süden vom Darrweg;
- im Osten von der Thomas-Müntzer-Straße sowie weiter nördlich von der privaten Grundstückseinfahrt zur Kyselhäuser Straße 3 (ehemaliges Siemensgebäude).

Der Gewerbestandort wird von Wohn- und Mischbebauung tangiert.

Südlich des Darrweges grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohnpark West", nordwestlich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Neubau eines Dienstgebäudes für das Arbeitsamt Sangerhausen" an das Plangebiet.

Das Gelände fällt in südliche bzw. westliche Richtung ab, der höchste Punkt liegt im nordöstlichen Teil des Plangebietes bei ca. 155 m über NN, der tiefste Punkt im nordwestlichen Teil bei ca. 145 m über NN.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsstandort gekennzeichnet.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich geändert. Im westlichen Teil wurde das Plangebiet bis an die Schulze-Delitzsch-Straße heran erweitert. Durch den Abriss der Wohnblöcke besteht hier die Möglichkeit, diese Flächen als "Puffer" zur Wohnbebauung zu gestalten und rechtlich zu sichern. Im östlichen Plangebietsteil wird der räumliche Geltungsbereich um die Fläche verringert, die von der privaten Straße entlang des Gebäudes der Kyselhäuser Straße 3 (ehemals Siemens) eingenommen wird. Für diese Fläche besteht im Zusammenhang mit dem Gewerbestandort kein Planungserfordernis.

1.4. Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen aktuellen 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 aktuellen Fassungen

- Landesplanungsgesetz (LPIG) 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.

1.5. Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

1.5.1 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 (3.4.1)

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

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.

1.5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Gemäß den Zielen der Regionalplanung sind für das Plangebiet folgende 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 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 Nahverkehrsbedienungs 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.

- 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 mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Sangerhausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), der für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine "gewerbliche Baufläche" vorsieht.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes sieht der FNP eine Wohnbaufläche vor.

Das betrifft den Bereich, in dem inzwischen die vorhandenen Wohngebäude abgebrochen sind und damit keine Wohnnutzung mehr vorhanden ist. Der überwiegende Teil dieses Bereichs wird als Grünfläche festgesetzt, nur ca. 1.700 m² werden in das geplante Gewerbegebiet einbezogen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt und wird im vorliegenden Bebauungsplan in das Gewerbegebiet einbezogen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon ist auszugehen, wenn der FNP abwägungsfehlerfrei so geändert werden könnte, dass sich die abweichende Planung als aus dem FNP entwickelt darstellen würde (Kommentar Wolters Kluwer Deutschland GmbH - Baurecht für die am Bau Beteiligten, Rechtsstand 1. Januar 2013 - 5.03.2013).

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Planungsbericht

2.1. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandortes geschaffen werden. Diese Zielstellung wird mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO umgesetzt.

Die Bebauungsplanfestsetzungen beschränken sich auf ein Mindestmaß um genügend Raum für individuelle Lösungsansätze offen zu lassen. Die städtebaulichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Neuregelung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes an das öffentliche Verkehrsnetz, auf die Festsetzung von flächenbezogenen Lärmemissionskontingenten und auf Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen.

Grundlegendes Ziel ist es, den Gewerbestandort MIFA in der Einheit mit den aktuell verfügbaren Ergänzungsflächen neu zu gestalten, so dass sowohl die inneren Abläufe optimiert werden können, aber auch die Integration des Standortes in das städtebauliche Gesamtkonzept gewährleistet wird.

Die Anbindung an die öffentliche Erschließung wird über eine neu zu errichtende Zufahrt im Bereich der Kyselhäuser Straße neu organisiert. Die parallel zur Kyselhäuser Straße verlaufende öffentliche Anliegerstraße wird künftig dem Betriebsgelände zugeordnet und damit für den öffentlichen Verkehr nicht mehr nutzbar sein. Anstelle dessen wird unmittelbar entlang der Kyselhäuser Straße, parallel zu dem schon vorhandenen Fußweg ein Radweg errichtet. In diesem Zusammenhang werden die Stellplätze entlang der Straße entfallen und die Grüninseln zurückgebaut. Als Ersatz für die Stellplätze werden innerhalb des Betriebsgeländes mit der Neuordnung des Areals zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Als Ersatz für die rückzubauenden Grüninseln werden Anpflanzungen im Böschungsbereich zwischen Werksgelände und Kyselhäuser Straße erfolgen.

Innerhalb des Betriebsgeländes werden in den Randbereichen, insbesondere dort, wo sensible Wohnnutzungen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, Grünflächen festgesetzt, die Pufferwirkungen entfalten sollen.

2.2. Planinhalt und Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die überwiegenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

zugelassen.

Der Ausschluss der übrigen in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten - erfolgt mit dem Ziel, die verfügbaren Flächen in optimaler Weise dem ansässigen Unternehmen zur Verfügung zu stellen und damit u. a. die Arbeitsplätze am Standort zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE mit 0,8 festgesetzt. Damit soll eine maximale Bebaubarkeit gewährleistet werden, die für eine wirtschaftliche Ausnutzung des Standortes notwendig ist.

Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Das Gewerbegebiet befindet sich auf einem innerstädtischem Standort nur ca. 300 m vom Stadtzentrum entfernt. Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind für eine stadtgestalterisch verträgliche Einordnung erforderlich.

Von Westen her kommend wird die Stadtsilhouette von der Jacobikirche sowie straßenbegleitend von überwiegend zwei bis dreigeschossigen sowie vereinzelt viergeschossigen Gebäuden geprägt.

Das MIFA-Gelände befindet sich gegenüber der Kyselhäuser Straße in einem höhenmäßigem Versatz. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Kyselhäuser Straße auf einer Höhe von ca. 146 m über NN, im östlichen Teil liegt die Straße auf einer Höhe von ca. 153 m über NN. Parallel dazu verläuft eine ca. 2 bis 2,5 m höher gelegene Erschließungsstraße an die sich das Gewerbegebiet "MIFA" anschließt. Der Höhenversatz wird von einer als Grünfläche gestalteten Böschung aufgenommen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen der MIFA konzentrieren sich auf den mittleren Teil des Plangebietes, hier stehen Hallen und andere Betriebsgebäude unterschiedlicher Höhen, von ca. 5 bis 8 m bis zum Hochregallager mit 22 m Höhe.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung, den vorhandenen Gewerbebestand weiter auszubauen, sind Hallenbauten mit den dafür üblichen Mindesthöhen erforderlich. Da sich auf Grund der verfügbaren Platzverhältnisse bauliche Erweiterungen hauptsächlich auf die Randbereiche konzentrieren werden, sind hier der jeweiligen Situation angepasste Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zu verankern.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die jeweilige Oberkante des Geländes (OKG), wobei die Geländehöhen im aktuellen Bestand dafür maßgeblich sind. Lediglich für die Höhenfestsetzung im GE 04 wird als Bezugsgröße eine Geländehöhe von 146 m OKG explizit festgesetzt, um hier eine den benachbarten Flächen angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten. Aktuell befindet sich auf dieser Fläche eine Erdaufschüttung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Gliederung des Gewerbegebietes nach festgesetzten Lärmemissionsgrenzwerten vorgenommen. Damit wird sichergestellt, dass sich das Gewerbegebiet so einordnet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie insbesondere auch in dessen Umfeld gewährleistet sind.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich im Bestand zwei Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Flächennutzungsplan sieht für die südlich und westlich an die MIFA angrenzenden Flächen die Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Aus diesem Grund wird dieser räumlich begrenzte Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes auch als "Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur auf einer nur ca. 1.800 m² großen Fläche wird als unangemessen betrachtet. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese beiden Hauptnutzungen stehen gleichwertig nebeneinander. Es besteht zwar grundsätzlich die Möglichkeit, auch kleinere Teilbereiche innerhalb eines Bebauungsplanes als Mischgebiet festzusetzen, allerdings nur, wenn damit die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet gegeben ist, was auf der hier zu betrachtenden relativ kleinen Flächen voraussichtlich nicht umsetzbar sein wird.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit der Zulassung des gesamten Nutzungsspektrums, welches die BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgibt, soll eine variable Entwicklung des Standortes ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer Grundflächenzahl von 0,4 geregelt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“.

2.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig tangiert von

- der Kyselhäuser Straße sowie einer ca. 5,0 m breiten Anliegerstraße, die parallel dazu verläuft und westlich, vor der Einmündung in die Schultze-Delitzsch-Straße als Sackgasse endet,
- der Fritz-Himpelstraße,
- der Thomas Müntzer-Straße und
- dem Darrweg.

Als Hauptzufahrten für den Lieferverkehr werden zur Zeit die Anliegerstraße parallel zur Kyselhäuser Straße sowie der Darrweg genutzt.

Beide Zufahrten sind nicht geeignet, das aktuelle Verkehrsaufkommen geordnet zu bewältigen. Fehlende Flächen für Rangiermöglichkeiten und Begegnungsverkehr innerhalb des Werksgeländes führen zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs.

Bei der Anbindung an die Kyselhäuser Straße mischen sich Werks- und Anlieferverkehr. Hier bestehen für den Schwerlastverkehr keine ausreichenden Parameter und Bedingungen.

Im nordöstlichen Bereich des Werksgeländes befindet sich ein Parkplatz für die Beschäftigten der MIFA, im Bereich der Ausfahrt vom Parkplatz auf die Kyselhäuser Straße kommt es ebenfalls zu Überlagerungen von Anlieferverkehr, Beschäftigtenverkehr und dem öffentlichen Verkehr der angrenzenden Flächen.

Zur verkehrlichen Neuordnung wurde vom Planungsbüro Lambrecht & Partner, Bechsteinstraße 33, 99423 Weimar Untersuchungen angestellt, deren Inhalte im Folgenden wiedergegeben werden:

Verkehrsplanerische Ansätze/ Prämissen

1. Erhalt des Knotens Schulze-Delitzsch-Straße/ Kyselhäuser Straße/ Baumschulenweg mit Ampelregelung im Hauptnetz. Der Knoten ist vierarmig und leistungsfähig ausgebaut. Eine zusätzliche Anbindung im Knoten sollte wegen des beengten Raums und des notwendigen überproportionalen Ausbaus ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für einen fünfarmigen Kreisverkehrsplatz. Die Hauptverkehrsströme liegen auf der Hauptstraße. Die anderen Arme sind mit ihrer Verkehrsbelastung wesentlich untergeordnet. Die mögliche Anbindung zur Erschließung wäre dezentral zum Firmengelände.
2. Anbindung des Werkverkehrs für den Anliefer- und Auslieferverkehr sowie den ruhenden Verkehr der MIFA mit direkter normgerechter Anbindung an die Kyselhäuser Straße. Komplette Orientierung der Neuanbindung an diese Hauptverkehrsstraße. Von dieser Straße werden die wesentlichen Transporte im Bestand abgewickelt.
3. Sicherung der Rad- und Fußgängerverbindungen entlang der Kyselhäuser Straße.
4. Sicherung notwendiger Bauflächen im Werksgelände durch eine optimierte Trassenausweisung in der inneren Neuerschließung.
5. Trennung von Anliefer- und Auslieferverkehr auf dem Firmengelände. Diese Trennung ist durch die bauliche und funktionelle Gliederung im Werk bereits vorhanden. Beide Verkehrsströme haben keine Berührungspunkte und funktionieren separat. Vorhandene Überlagerungen im Bestand sollen ausgeschlossen werden.
6. Nutzung von vorhandenen Erschließungsstrukturen der MIFA und Ergänzung bzw. eindeutige Zuordnung von halböffentlichen Bereichen. Festsetzungen zur Zuordnung der parallelen Anliegerstraße zur Kyselhäuser Straße müssen mit der Neuanbindung und Erschließung der MIFA erfolgen.

Vorschlag zur zukünftigen Anbindung und Erschließung:

Äußere Anbindung:

Die Hauptanbindung der Verkehrsströme zum bzw. vom Betriebsgelände der MIFA soll zukünftig auf eine normgerecht ausgebaute und leistungsfähige Anbindung an die Kyselhäuser Straße (L 151) orientiert sein. Dazu muss ein komplett neuer Anbindepunkt an der Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden. Die Trennung zwischen Anlieferverkehr und dem Verkehr des Abtransportes erfolgt auf dem Betriebsgelände.

Entlang des bereits bebauten Bereiches der MIFA kann durch die Höhendifferenz der L 151 zum Werksgelände und ohne gravierende Einschnitte keine leistungsgerechte Verkehrsanbindung geschaffen werden. Eine günstige Möglichkeit zur Anbindung besteht im Übergang vom bebauten Betriebsgelände zur Entwicklungsfläche im westlichen Teil des Plangebietes. Hier bestehen geringe Höhendifferenzen für die bauliche Ausführung der Verkehrsanbindung und der nötige Freiraum zur Entwicklung der Verkehrsstrassen.

Der Abstand der geplanten Betriebszufahrt zum benachbarten Knotenpunkt L 151/Schulze - Delitzsch - Straße/Baumschulenweg beträgt ca. 120 m und gibt damit ausreichend Raum für den leistungsfähigen Ausbau der Zufahrt. Der seitliche Verkehrsraum lässt eine Verbreiterung der Straßenfläche problemlos zu. Für den einfahrenden Linksabbieger von der L 151 wird ein separater Abbiegestreifen vorgesehen. Die Aufstelllänge ist für einen Lastzug zu bemessen. Der einfahrende Rechtsabbieger kann ohne Behinderungen unter Berücksichtigung des querenden Geh- und Radweges aus dem Verkehrsstrom der Hauptstraße in das Betriebsgelände abbiegen.

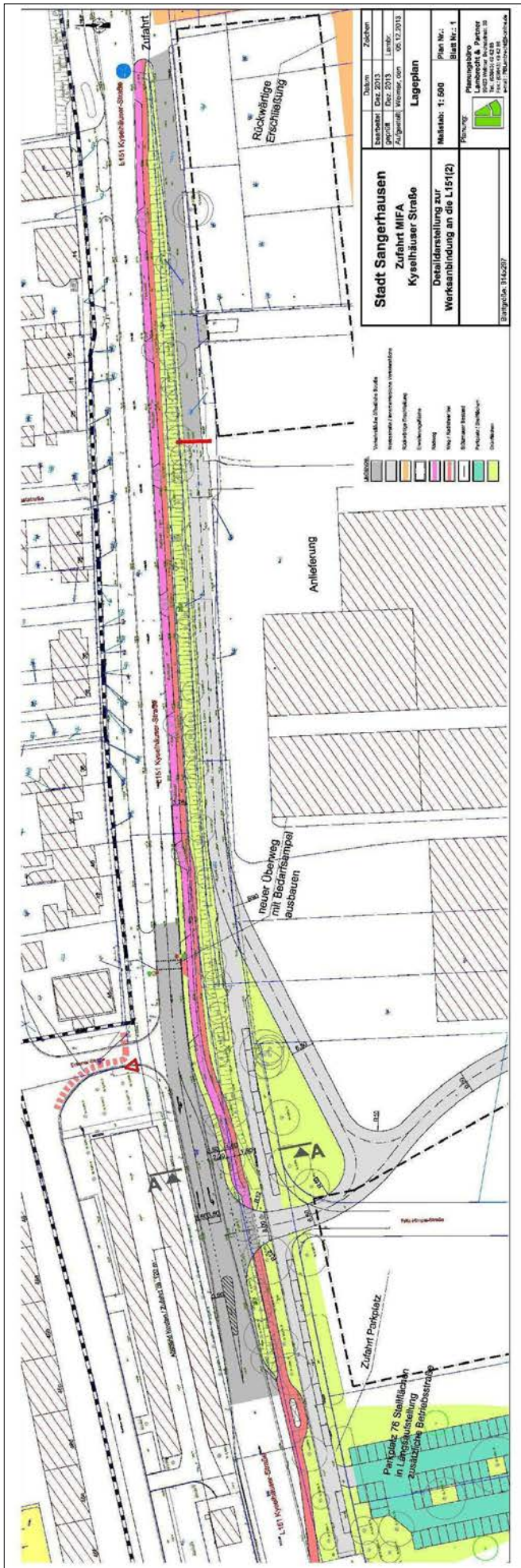
Die neue Betriebszufahrt wird den Lieferverkehr aufnehmen und gleichzeitig die Zufahrt zu dem Firmenparkplatz ermöglichen. Mit dem Ausbau der Anbindung werden verkehrsorganisatorische Veränderungen im Bereich der Kyselhäuser Straße erforderlich, die u. a. den sicheren Rad- und Fußgängerverkehr an der Kyselhäuser Straße gewährleisten sowie eine zusätzliche Anbindung des Wohngebietes Nord über die Eckener Straße in der bestehenden eingeschränkten Form weiterhin offen halten. Die Anbindung der Eckener Straße an die Kyselhäuser Straße ermöglicht weiterhin das Ein- und Ausfahren von der Hauptverkehrsstraße als Rechtsabbieger.

Der ausfahrende Linksabbieger von der Eckener Straße Richtung Stadtmitte kann auch bei der Ausbildung des Linksabbiegestreifens der Betriebseinfahrt auf der Kyselhäuser Straße bestehen bleiben. Zusätzlich ermöglicht die Ampelanlage am Baumschulenweg eine gesicherte Ausfahrt aus dem Wohngebiet in Richtung Stadtmitte. Der geplante Ausbau der Betriebseinfahrt/ Kyselhäuser Straße ist in der detaillierten Darstellung (Abb. 2) und dem Querschnitt A-A (Abb. 3) dargestellt.

Die parallel zur Kyselhäuser Straße verlaufende südliche Anliegerstraße wird nicht mehr für den öffentlichen Verkehr benötigt. Die Verkehrsfläche soll vollständig dem Firmengelände zugeschlagen werden und teilweise die innere Erschließung des Geländes ermöglichen. Östlich der geplanten Anbindung wird diese den Anlieferverkehr aufnehmen und im Bereich der Hallenzufahrten als Sackgasse enden. Im westlichen Abschnitt ermöglicht die Bestandsstraße eine gesicherte Erschließung des geplanten Firmenparkplatzes.

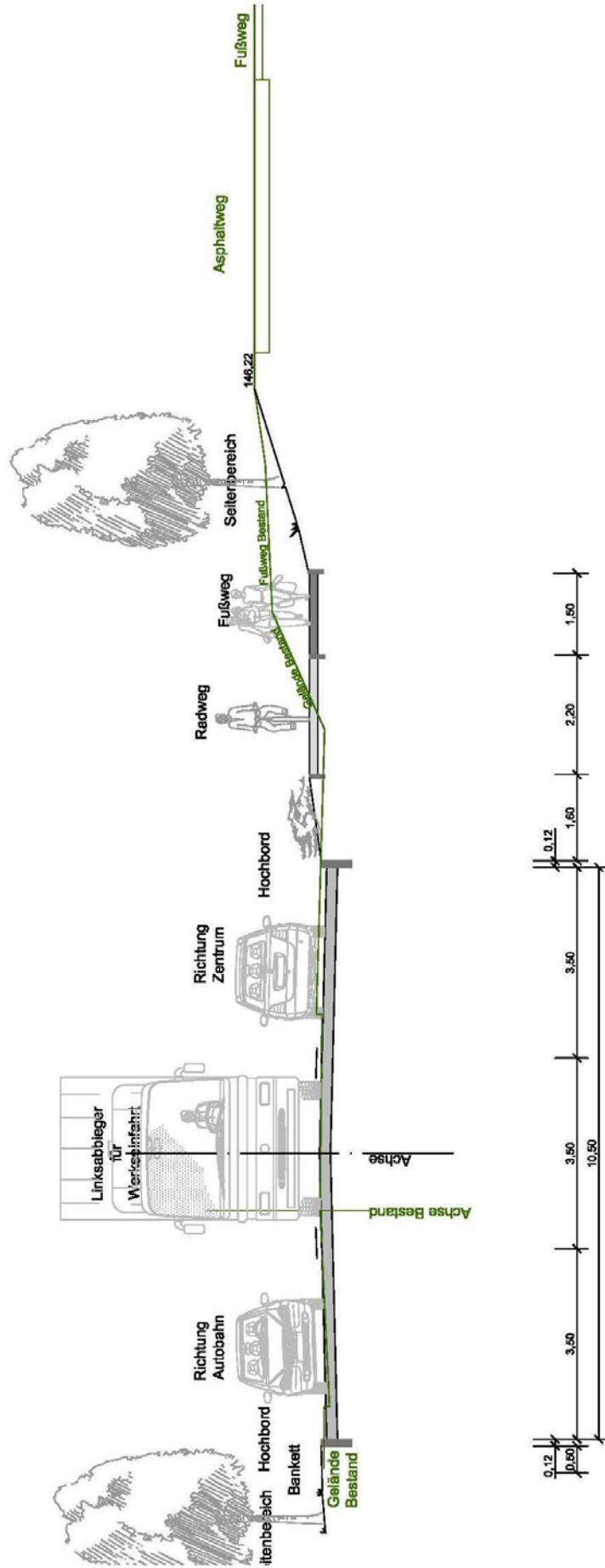
Der parallel zur Kyselhäuser Straße verlaufende Gehweg bleibt erhalten und wird durch die Anlage eines separaten Radweges ergänzt. Dazu werden die Grüninseln zwischen den Längsparkflächen an der Kyselhäuser Straße rückgebaut und gepflastert. Als Ersatz werden entlang der Böschung Anpflanzungen erfolgen (siehe Punkt 2.1). Anstelle der damit entfallenden PKW-Stellplätze werden innerhalb des Betriebsgeländes Möglichkeiten angeboten, das Parkplatzangebot zu erweitern. Die Breite des derzeit vorhandenen Parkstreifens von mindestens 2,50 m entspricht den Anforderungen für einen Radweg im Zweirichtungsverkehr. Die Trennung zwischen Radweg/ Straße und Radweg/ Gehweg ist über Bordsteinführungen gesichert. Damit kann eine durchgehende gesicherte Verbindung für den Radverkehr südlich der L 151 geschaffen werden.

Der ampelgesicherte Fußgängerüberweg über die Kyselhäuser Straße wird in östlicher Richtung versetzt und geht direkt auf die Mischverkehrsfläche der nördlichen Parallelstraße. Der Versatz wird wegen der Einordnung des Linksabbiegestreifens auf der Kyselhäuser Straße für den Betriebsverkehr des MIFA Werkes notwendig.



(Abbildung 2: Werksanbindung an die L 151

Querschnitt A - A



bearbeitet	Dez. 2013	Zeichen
geprüft	Dez. 2013	Lambr.
Aufgestellt	Weimar, den 06.12.2013	
Querschnitt A-A		
Maßstab: 1: 100		Plan Nr.: Blatt Nr.: 2
Planungsbüro Lambrecht & Partner 98033 Weimar, Am Kaiserstr. 33 Tel.: (03603) 4942-0 Fax.: (03603) 4942-88 e-mail: P.Lambrecht@online.de		
Stadt Sangerhausen Zufahrt MIFA Kyselhäuser Straße		
Detaildarstellung zur Werksanbindung an die L151(2)		
Blattgröße: A4		

Abbildung 3: Querschnitt A-A

Innere Erschließung

Die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Werksgeländes werden nur insofern festgesetzt, wie sie für das Funktionieren der neuen Verkehrsanbindung erforderlich sind. Darüber hinaus gehende private Verkehrsflächen können auch innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen untergebracht werden.

Die innere Erschließung teilt sich auf dem Betriebsgelände nach ca. 35 m hinter der Anbindung an die L 151 und orientiert sich zu den Flächen der Anlieferung im nördlichen Abschnitt und der Abholung im zentralen südlich gelegenen Bereich. Diese Erschließungsstraßen müssen neu trassiert und ausgebaut werden. Die Ausbaubreite sollte aufgrund der Anteile Schwerlastverkehr 6,50 m betragen. Ein Teil der nördlichen Anliegerstraße, die dem Betriebsgelände zugeordnet werden kann, kann im Bestand genutzt und im geplanten Erschließungsnetz integriert werden. Im Bebauungsplan werden die dafür benötigten Flächen als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf separate Geh- und Radwege innerhalb des Betriebsgeländes wird verzichtet.

Die Fritz-Himpel-Straße, die hauptsächlich die westlich daran anschließenden Kindereinrichtungen sowie die nördlich anschließenden Garagen erschließt, wird in ihrer Funktion als Anliegerstraße erhalten und endet als Sackgasse. Parallel dazu wird die vorhandene Lärmschutzwand erhalten bzw. im nördlichen Teil der Fritz-Himpel-Straße zur Anbindung des Auslieferungsbereichs im Werksgelände an die neue Betriebszufahrt geringfügig versetzt.

Die Thomas-Müntzer-Straße im östlichen Teil des Plangebietes wird ebenfalls in ihrer Funktion als Anliegerstraße erhalten. Allerdings wird die nördliche Ausfahrt nur noch in östliche Richtung möglich sein, um hier eine eindeutige Trennung zwischen dem Werksverkehr und den übrigen Verkehrsströmen zu erreichen.

Westlich der geplanten Einmündung wird die bestehende Anliegerstraße als Parkplatzzufahrt genutzt. Diese Straße wird Bestandteil des zukünftigen Betriebsgeländes. Eine separate Geh- und Radwegverbindung zwischen Betriebsgelände und Straßenfläche sichert eine öffentliche durchgehende Verbindung entlang der Kyselhäuser Straße.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Werksgeländes untergebracht. Insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes stehen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung. Gleichzeitig kann damit eine räumliche Distanz zwischen den geplanten Hallenbauten im Werksgelände und der westlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung erzielt werden.

2.2.3.Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen im Verantwortungsbereich der Stadtwerke Sangerhausen GmbH sowie der Trink- und Abwasserzweckverbände "Südharz".

Die im westlichen Teil des Plangebietes liegenden Leitungen dienen hauptsächlich der Versorgung der dort ehemals vorhandenen Wohnbebauung. Mit der geplanten Nutzungsänderung wird eine Umverlegung bzw. der Rückbau der davon betroffenen Leitungen erforderlich.

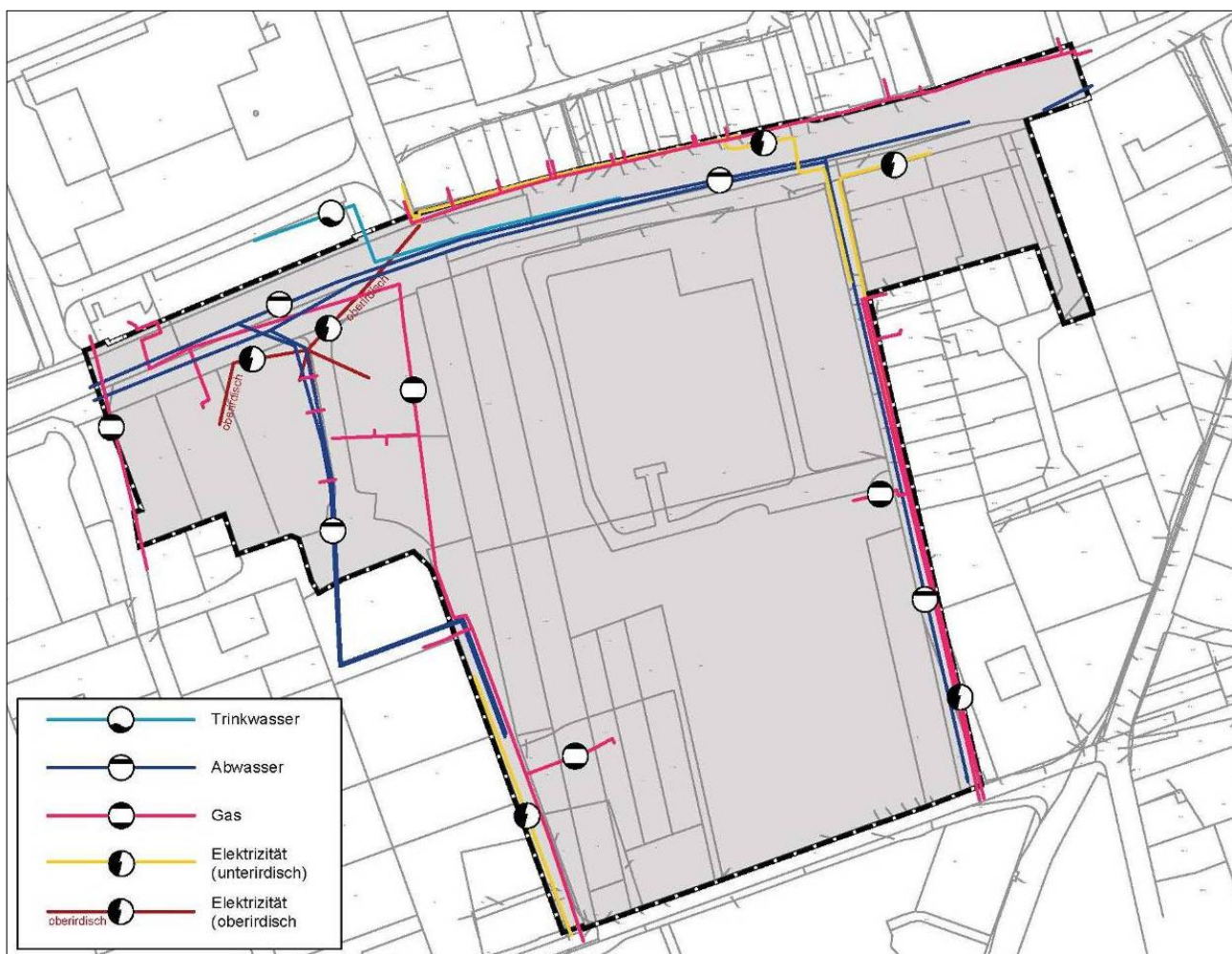


Abbildung 4: Ver- und Entsorgung

2.3. Umweltschutz

2.3.1. Naturschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine überschlägige Umweltprüfung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Liela Stadt- und Landschaftsplanung, Oktober 2013 angefertigt (siehe Anlage).

Die überschlägige Prüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB kommt zu der Einschätzung, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „MIFA“ führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Planung Beeinträchtigungen bzw. Verletzungen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Bei der Kartierung wurden jedoch Arten, die nach BundesartenschutzVO als „streng geschützt“ bzw. als „besonders geschützt“ gelistet sind, festgestellt. Als streng geschützte Art wurde der Grünspecht (*Picus viridis*) innerhalb des Geltungsbereiches und der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) außerhalb des Geltungsbereiches kartiert.

Zum Schutz der vorgefundenen Arten werden die vom Büro Liela vorgeschlagenen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1. **Bauzeitenregelung:** Um eine Schädigung von brütenden Vögeln im Geltungsbereich und im unmittelbarem Grenzbereich dessen zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (April – August) durchzuführen.
2. **Erhalt raumprägender Einzelbäume:** Die im Plan festgesetzten besonders raumprägenden und schützenswerten 5 Bestandsbäume (*Acer spec.*, *Salix spec.* und *Tilia spec.*) auf der ehemaligen Bachfläche sind zu erhalten.
3. **Erhalt Brutbaum:** Die im Plan gekennzeichnete Baumweide, inklusive der angrenzenden schützenden Gehölzstrukturen ist zum Schutz des Grünspechts (*Niststätte*) als streng geschützte Art nach § 7 BNatSchG zu erhalten.
4. **Erhalt Baumbestand:** Darüber hinaus ist der Baumbestand außerhalb der bebaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Nötige Fällungen werden über die Baumschutzsatzung geregelt, Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste 1.
5. **Herstellung von Pufferzonen:** Um die geplanten Flächen des ruhenden Verkehrs im westlichen Teil des Plangebietes, sowie um das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Plangebietes sollen Pufferzonen entstehen. Dabei werden die bisherigen Grünstrukturen erhalten und ggf. ergänzt. Das bedeutet, dass die lt. Planzeichnung als Grünflächen festgelegten Bereiche, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Der Gehölzanteil der Grünflächen muss bei 80 % liegen. Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste 1. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen – Fertigstellung spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage.
6. **Fassadenbegrünung:** Die in Richtung der Kyselhäuser Straße orientierten Hallenansichten im GE 1, GE 2 und GE 4 sind zu begrünen. Die Begrünung soll bis zu einer Höhe von 5 m erfolgen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach Pflanzliste 2. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen – Fertigstellung spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage.
7. **Fledermausschutz:** Bei Abbruch von Gebäuden müssen diese vorher vom Fachmann in Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde auf gebäudebewohnende Fledermäuse untersucht werden. Gemäß § 39 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt für Winterquartiere von Fledermäusen eine Schutzfrist vom 1. Oktober bis 31. März. Wird ein Nachweis erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzliste 1

- | | |
|--|---|
| - <i>Acer campestre</i> , Feldahorn | - <i>Amelanchier laevis</i> , Kahle Felsenbirne |
| - <i>Acer platanoides</i> , Spitzahorn | - <i>Cornus mas</i> , Kornelkirsche |
| - <i>Acer pseudoplatanus</i> , Bergahorn | - <i>Cornus sanguinea</i> , Roter Hartriegel |
| - <i>Betula pendula</i> , Sandbirke | - <i>Corylus avellana</i> , Haselnuss |
| - Gemeine Esche, <i>Fraxinus excelsior</i> | - <i>Crataegus monogyna</i> , Eingrifflicher Weißdorn |
| - <i>Malus sylvestris</i> , | - <i>Euonymus europaea</i> , Pfaffenhütchen |
| - <i>Populus tremula</i> , Zitterpappel | - <i>Lonicera xylostern</i> , Rote Heckenkirsche |
| - <i>Prunus avium</i> , Vogekirsche | - <i>Prunus spinosa</i> , Schlehe |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> , Eberesche | - <i>Rosa canina</i> , Hunds-Rose |
| - <i>Taxus baccata</i> , Gemeine Eibe | - <i>Rosa pimpinellifolia</i> , Bibernelle-Rose |
| - <i>Tilia cordata</i> , Winterlinde | - <i>Sambucus nigra</i> , Schwarzer Holunder |
| - <i>Tilia platyphyllos</i> , Sommerlinde | - <i>Virburnum lantana</i> , Wolliger Schneeball |

Pflanzliste 2

- *Clematis montana*, Berg-Waldreben
- *Parthenocissus tricuspidata*, Dreilappiger Wilder Wein,
- *Lonicera caprif.*, Geißblatt
- *Clematis vitalba*, Gemeine/Gewöhnliche Weiße Waldrebe
- *Aristolochia macrophylla*, Großblättrige Pfeifenwinde

- Humulus lupulus, Hopfen
- Lonicera henryi, Immergrünes Geißblatt
- Fallopia baldschuanica, Knöterich, Schlingknöterich
- Aristolochia tomentosa, Pfeifenwinde
- Parthenocissus inserta (vitacea), Rankender Mauerwein/Gewöhnliche Jungfernrebe

Der Standort befindet sich innerhalb einer gewachsenen innerstädtischen Siedlungsstruktur, so dass gemäß des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

2.3.2. Immissionsschutz

Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Berechnungen vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Januar 2013 durchgeführt, in deren Ergebnis die folgenden aufgeführten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet MIFA" der Stadt Sangerhausen übernommen werden.

1. Emissionskontingente

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche (Schallemissionen je m² Grundstücksfläche) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe: 2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Die Zuordnung der Teilflächen zu den Emissionskontingenten (L_{EK}) tags und nachts in dB:

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
Teilfläche 01 (TF 01)	65	50
Teilfläche 02 (TF 02)	65	52
Teilfläche 03 (TF 03)	64	46
Teilfläche 04 (TF 04)	65	50
Teilfläche 05 (TF 05)	63	47
Teilfläche 06 (TF 06)	65	47
Teilfläche 07 (TF 07)	62	50
Teilfläche 08 (TF 08)	63	50
Teilfläche 09 (TF 09)	58	45
Teilfläche 10 (TF 10)	62	45
Teilfläche 11 (TF 11)	61	45
Teilfläche 12 (TF 12)	58	50
Teilfläche 13 (TF 13)	60	44

2. Schalldämmmaße für die Außenbauteile

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) für Außenbauteile muss gem. DIN 4109 (Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen") im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden (siehe schalltechnische Berechnung Anlage 2). Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

3. Wohnungen

Ausnahmsweise zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts außerhalb von dem bewohnten Gebäude nachweislich (Einzelfallprüfung) nicht überschritten werden.

4. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der Maßnahmen, der Emissionskontingente (L_{EK}) und den Immissionskontingenten (L_{IK}) (siehe schalltechnische Berechnung Anlage 3) können im Rahmen einer Einzelfallprüfung und unter den folgenden Bedingungen zugelassen werden:

Dokumentationsstand

Bezeichnung	Einrichtung	Nummer/Jahr Dokument
Altlastenunters.	Dr.Jan Rau GmbH	1990 s. Bemerk.
Abschlussbericht Sanierungsuntersuchung und -planung MIFA GmbH i. L. Sangerhausen (TLG-Nr.: 410935) Geotechnisches Gutachten für den Neubau der Regallagerhalle	33-97/799 323/01, IGB	HGN Hydrogeologie GmbH, Zepernick 1998 05.140, 01.06.2005
Stellungnahme zur Ablagerung der Aushubmassen	IGB	08.03.2006

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Sangerhausen wurde eingeschätzt, dass bei beibehaltener Nutzung keine Gefahr ausgeht, Teile wurden in der Vergangenheit saniert bzw. abgerissen oder neu bebaut.

2.5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet			70.764 m ²
allgemeines Wohngebiet			1.805 m ²
Verkehrsflächen,	davon		
	öffentlich		21.028 m ²
	privat		1.678 m ² ,
Grünflächen,	davon		
	öffentlich (Verkehrsgrün)	2731	1.483 m ²
	privat	5108	3.646 m ²
Summe			100.404 m²