

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5

„Stockhausen – Fahrschulübungsplatz“

mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht

der Stadt Sondershausen

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- 2. Änderung -

- S a t z u n g -

im Auftrag der Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Februar 2022

Planung

Architektur- und Städtebaubüro Nickol
Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen
Tel. 03632-707216
Fax. 03632-707220
E-Mail: info@asb-nickol.de

Inhaltsverzeichnis

1. Sachstand	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.3 Planungsstand und Planverfahren	5
1.3.1 Planungsstand	5
1.3.2 Planverfahren	6
2. Übergeordnete Planungen	6
2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)	6
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.3 Landschaftsplan (LP)	7
3. Bestand	7
3.1 Geologie	8
4. Planinhalt und Festsetzungen	8
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.3 Bauweise.....	11
4.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	11
4.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
4.1.6 Hauptversorgungsleitungen, Flächen für die Abfallentsorgung	12
4.1.7 Private Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz der Natur und der Landschaftspflege	12
4.1.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
4.1.9 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen und sonstige Gefahren	13
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.3 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften	15
5. Flächenverteilung	16
6. Grünordnung und Umweltbericht	17
6.1 Ursprungsplanung und Ausgangssituation	17
6.2 Bestand nach der Ursprungsplanung	21
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	21
6.2.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit	24
6.2.3 Vermeidungsgebot	25
6.2.4 Bewertung der Eingriffsflächen	26
6.2.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen	26

6.3 Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	28
6.4 Artenschutzrechtliche Belange	28
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	29
7.1 Bodenordnung	29
7.2 Erschließung	29
7.3 Soziale Maßnahmen	29
7.4 Städtebaulicher Vertrag	30
8. Rechtsgrundlagen	30
Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung – rechtsgültige Fassung 2015	32
Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. 5 – 2. Änderung – Entwurf 2019	33

Anlage 1: Tabelle zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Änderungsareal

Anlage 3: „Sondershäuser Liste“ (Teil I: zentrenrelevante Sortimente aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen (Beschluss 01.10.2020)

1. Sachstand

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Verfahren der 2. Änderung nicht verändert werden. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen bebauten Ortsrand des Stadtteils Stockhausen. Es wird begrenzt durch:

- im Norden: die Bruno-Schönlank-Straße,
- im Nordosten: die Nordhäuser Straße,
- im Süden und Südosten: die Erhebung des Franzberges,
- im Westen: die östlichen Grenzen der Grundstücke an der Gerhard-Hauptmann-Straße, der Bruno-Schönlank-Straße und der Neuen Straße.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 4,07 ha beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Sondershausen

Flur 2

Flurstücks-Nr.: 784/15 (teilw.), 784/9, 784/10, 784/11, 784/12,

Flur 32

Flurstücks-Nr.: 218/6, 218/8, 219/12, 220/3, 220/4, 220/5, 224/5 (teilw.), 224/15, 224/17 (teilw.), 224/18 (teilw.), 224/19, 224/20 (teilw.), 224/21, 224/22, 224/23, 224/24, 225/10 (teilw.), 549 (teilw.), 550/1, 550/2, 550/3, 550/4, 550/5, 550/6, 550/7, 550/8, 550/9, 550/10, 551/1 (teilw.), 2934/224 (teilw.),

Gemarkung Stockhausen

Flur 1

Flurstücks-Nr.: 187/7, 187/18 (teilw.),

Flur 2

Flurstücks-Nr.: 409/3, 409/6, 409/7, 409/9, 409/10, 409/12.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Geschäftshaus Nordhäuser Straße 1 mietete sich ab 2019 eine wichtige öffentliche Behörde ein. Die Behörde, in der ca. 60 Beschäftigte arbeiten, hat einen erheblichen Kundenverkehr. Der Eigentümer des Geschäftshauses beabsichtigt, für die Beschäftigten der Behörde zusätzliche PKW-Stellplätze zu schaffen. Diese sollen auf zwei Grünflächen an der Parkstraße errichtet werden.

Ein Ziel der 2. Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung zusätzlicher PKW-Stellplätze in der Nähe des Geschäftshauses. Die beiden Grünflächen, auf denen die Parkplätze gebaut werden sollen, sind bisher als „Ausgleichsflächen“ für die im Bebauungsplangebiet geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Infolge der angestrebten Verkleinerung der „Ausgleichsflächen“ durch Überbauung mit Parkplätzen muss die Eingriffs- und Ausgleichsplanung überarbeitet werden. Mit dem Neubau von Parkplätzen wird der Zweck verfolgt, dass die Beschäftigten nicht die Stellplätze für Kunden des Einkaufszentrums oder für Einwohner des Stadtteils Stockhausen benutzen. In den frühen Abendstunden soll ein Teil der neu zu errichtenden Stellplätze den Besuchern von Veranstaltungen im „Haus der Kunst“ oder im „Loh“ zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf den Grundstücken direkt an der Parkstraße entstanden mehrere Wohngebäude („Baufenster 1 und 6“). Das Angebot der Stadt zur Entwicklung einer Wohnbebauung im „inneren“ Bereich („Baufenster 2, 3 und 4“) an der „Planstraße B“ fand dagegen keinen Anklang. Die innere Fläche erstreckt sich über mehrere, private Grundstücke. Es gab weder von privaten Bauherren noch von Bau- und Erschließungsträgern Anfragen zur Erschließung und Bebauung dieser Fläche. Die Stadt beabsichtigt, das allgemeine Wohngebiet zu verkleinern. Das zweite Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die „innere“ Wohnbaufläche und die „Planstraße B“ zukünftig nicht mehr auszuweisen. Lediglich an den vorhandenen Verkehrsflächen sollen die Baufenster des allgemeinen Wohngebiets sinnvoll ergänzt werden. Diese Maßnahmen haben den positiven Effekt, dass die ursprünglich geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf den bisher noch unbebauten Flächen insgesamt reduziert werden.

Die textlichen Festsetzungen sollen gestrafft, konkretisiert und in einzelnen Fällen berichtigt bzw. ergänzt oder gestrichen werden. Dabei soll die vollzogene Entwicklung im Planungsgebiet Berücksichtigung finden. Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung berührt. Für die 2. Änderung wird das zweistufige Vollverfahren angewendet.

1.3 Planungsstand und Planverfahren

1.3.1 Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Stockhausen – Fahrschulübungsplatz“ wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 08.08.1996 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde im Amtsblatt trat der Bebauungsplan am 02.04.1997 in Kraft.

Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 09.07.2015 gefasst. Die 1. vereinfachte Änderung trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatcho“ am 25.11.2015 in Kraft.

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 25.10.2018 gefasst und am 28.11.2018 im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatcho“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 11.04.2019 den Vorentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 29.05.2019. In der Zeit vom 11.06.2019 – 12.07.2019 wurde die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und dessen öffentliche Auslegung wurde am 24.10.2019 vom Stadtrat beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.11.2020 im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatcho“ öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2019 bis zum 10.01.2020. Mit Schreiben vom 03.12.2019 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Der Stadtrat fasste am 02.04.2020 den Abwägungsbeschluss über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung. Die Satzung soll am 03.02.2022 vom Stadtrat beschlossen.

1.3.2 Planverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans soll im zweistufigen Vollverfahren durchgeführt werden. Das Vollverfahren ist anzuwenden, da durch die 2. Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden. In zwei Teilbereichen wird die Art der Nutzung geändert. Dadurch ergeben sich Änderungen in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Mit dem Bebauungsplan soll nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet werden, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht erforderlich wäre. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch im Einflussbereich von FFH-Gebieten und EG-Vogelschutzgebieten des Kyffhäuserkreises.

Im Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Bebauungspläne und auch deren Änderungen sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet (s. auch Punkt 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)). Um das geplante Investitionsvorhaben zeitnah realisieren zu können, soll die 2. Änderung des Bebauungsplans vorzeitig gemäß § 8 (4) BauGB durchgeführt werden, also vor der Rechtsgültigkeit des Flächennutzungsplans. Für die vorzeitige Durchführung der 2. Änderung bestehen wichtige Gründe. Die öffentliche Behörde ist Anfang 2019 in das Geschäftshaus eingezogen. Es besteht das Problem, dass die Beschäftigten der Behörde Dauerstellplätze während der Öffnungszeiten der Behörde benötigen. Im Umfeld stehen nur Stellplätze für Kunden des Einkaufszentrums, wenige markierte Stellplätze in der Tempo-30-Zone im Stadtteil Stockhausen sowie wenige Stellplätze „Im Loh“ zur Verfügung, die für die Probenräume des Loh-Orchesters und für Kunden der Gaststätte „Zum Erbprinzen“ benötigt werden.

Durch den Einzug der öffentlichen Behörde im Geschäftshaus, die einen erheblichen Kundenverkehr erzeugt, werden die Rahmenbedingungen zur Erhaltung des Einkaufszentrums gestärkt. Die Stadt Sondershausen will mit der geplanten Bebauungsplanänderung die öffentliche Behörde und das Einkaufszentrum indirekt unterstützen.

Die Ausweisung der „inneren“ Baufläche im allgemeinen Wohngebiet einschließlich der „Planstraße B“ soll aufgehoben werden. Sie wird aufgrund ungünstiger Faktoren, wie die Lage am Nordhang, ungünstiges Verhältnis zwischen Erschließungs- und Bauflächen und schwierige private Eigentumsverhältnisse, nicht von Bauinteressenten angenommen. Zu dieser Fläche gab es bisher keine Anfragen, obwohl ein realer Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht. Dieser soll zukünftig an günstigeren Wohnstandorten in Sondershausen gedeckt werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Der Regionalplan Nordthüringen wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012 beschlossen und von der Obersten Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012 genehmigt. Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 trat er am 29.10.2012 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan Thüringen legt die Stadt Sondershausen als Mittelzentrum fest. Der Regionalplan Nordthüringen übernimmt diese Festlegung der Zentralen Orte. In der Begründung zum Regionalplan Punkt 1.2.2 Mittelzentren heißt es: *„Diese Städte sollen über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs verfügen.“* Die öffentliche Behörde übernimmt eine wichtige Funktion im Landkreis Kyffhäuser.

Die Versorgung für den Grundbedarf im Grundversorgungsbereich Sondershausen (Mittelzentrum) soll insbesondere durch die Kreisstadt sichergestellt werden.

Der Landesentwicklungsplan Thüringen stellt fest, dass „*Einzelhandelsgroßprojekte ... nicht nur von wesentlicher Bedeutung für die längerfristige Versorgung der Bevölkerung, sondern zunehmend auch im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung – insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel*“ sind. Zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion sei eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich (Quelle: LEP 3.2.1). Der Regionalplan Nordthüringen übernimmt diese Aussagen. In der Raumnutzungskarte ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Siedlungsbereich“ festgesetzt. Der Karte Naturschutzfachliche Schutzgebiete (Umweltbericht Anhang 6) ist zu entnehmen, dass der Bebauungsplan außerhalb von FFH-Gebieten, EG-Vogelschutzgebiet oder sonstigem naturschutzfachlichen Schutzgebiet liegt.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Sondershausen stimmen prinzipiell mit den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Nordthüringen überein.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan, der für das gesamte Gemeindegebiet rechtsverbindlich ist. Für das Stadtgebiet von Sondershausen wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans zuletzt am 13.05.2004 beschlossen. Die Darstellungen dieses Entwurfes stimmen mit den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans überein.

Aufgrund der Größe der Stadt und deren Bedeutung als Kreisstadt und Mittelzentrum besteht die dringende Notwendigkeit, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Diese komplexe Planungsaufgabe wird einen längeren Bearbeitungszeitraum in Anspruch nehmen. Die finanziellen Mittel müssen in den Haushaltsplan der Stadt eingestellt werden.

Die notwendige Änderung des Bebauungsplans muss zwingend vor dem Inkrafttreten dieses Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Die 2. Änderung soll deshalb im vorzeitigen Verfahren gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt werden (s. auch Punkt 1.3.2 Planverfahren).

2.3 Landschaftsplan (LP)

Für die Stadt Sondershausen besteht ein Landschaftsplan, der für das beplante Gebiet folgende Maßnahmen vorsieht:

- Erhaltung historischer Ortsränder (im Bereich der Hangflanke des Franzberges),
- Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Puffer- und Ausgleichsflächen) und
- Entwicklung von Grünzügen und Grünzäsuren.

Der zum Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellte Grünordnungsplan berücksichtigte die Vorgaben aus dem Landschaftsplan.

Im Rahmen der 2. Änderung werden die Festsetzungen zur Grünordnung der geänderten Flächennutzung angepasst. Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan werden weiterhin erfüllt.

3. Bestand

Der Bestand wurde in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan hinreichend beschrieben. Die Aussagen zum Wasserhaushalt wurden in Bezug auf die Überschwemmungsgebiete durch die 1. vereinfachte Änderung korrigiert, da sich der Geltungsbereich

nicht mehr im Überschwemmungsgebiet befindet. Die Angaben in der Ursprungsplanung zum Bestand behalten ihre Gültigkeit. Sie werden nachfolgend durch Ausführungen zur Geologie und Baugrund ergänzt.

3.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Buntsandsteins, im petrographischen Sinne eine Abfolge von hellgrauen, graugrünen und rotbraunen, fein bis grobkörnigen, z. T. konglomeratischen Sandsteinen im Wechsel mit Ton- und Schluffsteinen.

Im Randbereich der Wipperaue gelegen, werden die triassischen Festgesteine von fluviatilen quartären Lockergesteinen größerer Mächtigkeit überdeckt. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert. Da sich der Grundwasserspiegel etwa im Niveau der offenen Vorflut befindet und deren Schwankungen unterworfen sind, muss im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden.

Im südlichen Bereich des Standortes streichen die fluviatilen Sedimente aus. Hier werden die Festgesteine von pleistozänem Löss bzw. Lösslehm, braunen bis gelbbraunen tonig-feinsandigen Schluffen überlagert.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vermutlich vielfach gestört. Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen. Die Erkundung und Bewertung des Baugrundes für die Folgenutzung sind den zu erwartenden sehr inhomogenen Verhältnissen entsprechend auszulegen.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

zum **allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Die „innere“ Baufläche des Wohngebietes an der „Planstraße B“ (nach der Ursprungsplanung) soll nicht mehr ausgewiesen werden. In der **Planzeichnung Teil A** werden die fünf an der „Planstraße B“ liegenden Baufenster (1x „Baufenster 2“, 2x „Baufenster 3“ und 2x „Baufenster 4“) aus der Ursprungsplanung nicht mehr festgesetzt. Die Baufenster an den vorhandenen Straßen und Wegen sollen sinnvoll ergänzt werden. Das „Baufenster 1“ wird in südöstlicher Richtung verlängert und mit dem „Baufenster 6“ verschmolzen. Für beide Baufenster galten in der Ursprungsplanung die gleichen Festsetzungen. Das verschmolzene Baufenster trägt in der 2. Änderung die Bezeichnung „Baufenster 1“. Das „Baufenster 1“ wird in südwestlicher Richtung um ca. 30 m verlängert. Weiterhin wird die Tiefe des „Baufensters 1“ von 10,0 m auf 15,0 m vergrößert, um eine ausreichende Bautiefe für den Anbau von Terrassen oder Wintergärten an die Wohnhäuser auf der Gartenseite zu schaffen.

Die Fläche des „allgemeinen Wohngebietes“, also des Baulandes, wird reduziert. Im nordöstlichen Abschnitt liegt die Tiefe des Wohngebietes bei 36 m. Im südwestlichen Abschnitt verläuft die Grenze des Wohngebietes auf den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes definiert die Größe der „Grundstücksfläche“ nach Baunutzungsverordnung. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird Bezug auf diese „Grundstückfläche“ genommen.

In den **textlichen Festsetzungen** entfällt der vormalige Punkt 1.2 zum Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA. In der Ursprungsplanung wurden be-

stimmte Arten im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Diese Nutzungen sind nach Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 (1) BauNVO) allgemein zulässig. Sie bilden ein wichtiges Kriterium zur Unterscheidung zwischen dem allgemeinen (§ 4 BauNVO) und reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO). - Die genannten Nutzungen können einen gewissen Kundenzielverkehr erzeugen, der in der Ursprungsplanung auf der „Planstraße B“ im „inneren“ Wohngebietsbereich ausgeschlossen werden sollte. Da sich das Wohngebiet zukünftig nur an den vorhandenen Verkehrsflächen erstrecken soll, ist der Ausschluss dieser Nutzungsarten nicht mehr gerechtfertigt und soll in der 2. Änderung aufgehoben werden.

Weiterhin wurden in der Ursprungsplanung alle Nutzungsarten, die nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, grundsätzlich als unzulässig festgesetzt. Aufgrund der geänderten Lage und Größe des Wohngebietes sollen zukünftig „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zulässig sein. Die Stadt kann so im Einzelfall prüfen, ob ein beantragtes Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet genehmigt werden soll, oder ob es begründete Anhaltspunkte gibt, die eine Störung der Wohnbebauung vermuten lassen und ein Versagen der Baugenehmigung rechtfertigen. Die Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ bleiben weiterhin als unzulässig festgesetzt.

Durch die Erweiterung des Nutzungskatalogs wird sich das zukünftige „allgemeine Wohngebiet“ deutlicher von einem „reinen Wohngebiet“ unterscheiden.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird das besondere städtebauliche Ziel verfolgt, dass ausschließlich Ein- oder Zwei-Familien-Häuser in den neuen „Baufenstern 1 und 8“ errichtet werden. Die „Baufenster 1 und 8“ ergänzen den Stadtteil Stockhausen entlang vorhandener Verkehrsflächen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs im Stadtteil Stockhausen sind ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Es ist die städtebauliche Absicht, diese Art der baulichen Nutzung auch in den „Baufenstern 1 und 8“ fortzusetzen. Ein gewisser Bedarf an Grundstücken für Eigenheime ist vorhanden. Die noch verbliebenen freien Bauflächen in den „Baufenstern 1 und 8“ sind für diese Art der Bebauung gut geeignet und sollen deshalb für Wohngebäude mit 1 – 2 Wohnungen vorgehalten werden.

In den „Baufenstern 1 und 8“ befinden sich mehrere Wohngebäude, die zu unterschiedlichen Zeiten errichtet worden sind. Alle Gebäude weisen nicht mehr als 1 – 2 Wohnungen auf. Die neu aufgenommene Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird voraussichtlich keine Konflikte bezüglich des vorhandenen Gebäudebestandes erzeugen.

zum Mischgebiet

Im Mischgebiet soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe“ ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO. Der Einzelhandel soll im Sondergebiet Einkaufszentrum konzentriert werden. Weitere Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld des Sondergebietes könnten als Konkurrenzunternehmen die nachhaltige Betreuung des Einkaufszentrums beeinträchtigen. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsunternehmen will die Stadt die Erhaltung und Entwicklung des Einkaufszentrums fördern.

zum Sondergebiet (SO)

Der Unterpunkt „Zweckbestimmungen und Art der Nutzung im SO“ wird in den **textlichen Festsetzungen** konkretisiert. Es wird klargestellt, dass das Sondergebiet dem Zweck der Errichtung eines Einkaufszentrums zur Nahversorgung mit einem Lebensmittelmarkt, Fach-

märkten und Shops sowie für die Errichtung von Geschäfts- und Büroräumen, Räumen für freie Berufe, Anlagen für Verwaltungen, Archiv- und Lagerräumen sowie Wohnungen dient. Der Lebensmittelmarkt soll im Einkaufszentrum die Funktion eines „Ankermieters“ für die weiteren Fachmärkte ausüben und die Nahversorgung des Stadtteils Stockhausen übernehmen. Die Festsetzung zu den zulässigen Handelseinrichtungen wird zur Klarstellung eindeutig formuliert. Die Fachmärkte sollen Sortimente des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs anbieten, die durch Randsortimente, möglicherweise auch des langfristigen Bedarfs, abgerundet werden. Die vorhandenen Fachmärkte, die seit einem längeren Zeitraum im Einkaufszentrum eingemietet sind, bieten Sortimente im kurz- und mittelfristigen Bedarf an, z. B. Oberbekleidung, Schuhe, Papier- und Schreibwaren usw. Für das ausschließliche Angebot von Waren des kurzfristigen Bedarfs in Fachmärkten (Drogerie, Parfümerie, Apotheke, Blumen) wäre die vorhandene Verkaufsfläche überdimensioniert.

Die Erhaltung und Entwicklung des Einkaufszentrums im Stadtteil Stockhausen entspricht grundsätzlich dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen“ (Stand 30.09.2020, beschlossen vom Stadtrat am 01.10.2020). Das Einkaufszentrum soll sich zu einem Nahversorgungszentrum entwickeln, das heißt der maßgebliche Anteil der Verkaufsfläche sollte durch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt werden. Entsprechend des Entwicklungsziels wird festgesetzt, dass nahversorgungsrelevante Sortimente als Sortimentsschwerpunkte zulässig sind. Ergänzend sind auch sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig, um mit größerer Flexibilität auf mögliche Leerstände im Einkaufszentrum reagieren zu können. Die konkret zulässigen nahversorgungsrelevanten und zentrumsrelevanten Sortimente sind der „Sondershäuser Liste – Teil I“ aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen“ (Stand 30.09.2020) zu entnehmen. Die „Sondershäuser Liste – Teil I: zentrenrelevante Sortimente“ wird im Text Teil B als Unterpunkt 19.10 im Punkt „19. Hinweise“ sowie als Anlage 3 in die Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die bisherigen Festsetzungen für die Obergeschosse werden durch die Nutzungsarten: „Anlagen für Verwaltungen sowie Archiv- und Lagerräume“ ergänzt. Die Räumlichkeiten in den Obergeschossen sollen u. a. von einer öffentlichen Behörde, der Geschäftsstelle einer Krankenkasse und als Lager und Archiv eines Museumsdepots genutzt werden. Weiterhin wird der Katalog der zulässigen Nutzungen dahingehend geöffnet, dass in allen Obergeschossebenen auch Wohnungen zulässig sind. Es soll Berücksichtigung finden, dass aufgrund eines guten Angebotes an Gewerbeflächen im Stadtgebiet die Vermietung von kleineren Gewerbeflächen in den Obergeschossen zunehmend schwieriger wird. Die Umnutzung in Wohnraum ist oft die einzige Alternative zum Leerstand.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

zur Höhe baulicher Anlagen

In den **textlichen Festsetzungen** werden im Punkt 2.4 die Worte „gewachsenen Erdboden“ durch „angrenzenden Gelände“ ersetzt. Die Höhe des gewachsenen Bodens kann bei einem Bebauungsplan von 1997 und nach Bau- und Erschließungsarbeiten auf den Baugrundstücken u. U. schwer ermittelt werden und ist damit nicht eindeutig. Das angrenzende Gelände kann dagegen auch zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme gemessen werden.

Im Punkt 2.4.1 der textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass es sich bei der sonst nicht üblichen Festsetzung „Z“ um die „Zahl der Vollgeschosse“ handelt. Die Nummer 1 des Punktes 2.4.1 wird gestrichen, in dem die zulässige Traufhöhe bei 1 zulässigen Vollgeschoss festgesetzt wird. In den „Baufenstern 1 und 8“ sind jeweils 2 Vollgeschosse zulässig.

Für die Definition des „Vollgeschosses“ gelten die Übergangsbestimmungen des § 92 (2) ThürBO.

4.1.3 Bauweise

zu Einzelhäuser

In der **Planzeichnung Teil A** wird die Festsetzung, dass im „Baufenster 1“ nur Einzelhäuser zulässig sind, geändert. Aufgrund des Zuschnitts der verbleibenden Bauflächen sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Auch im näheren Umfeld im Stadtteil Stockhausen sind Einzel- und Doppelhäuser vorhanden. Dagegen sind Reihenhäuser (Hausgruppen) in diesem Bereich untypisch und sollen deshalb nicht zugelassen werden.

4.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Ausfahrten

In der **Planzeichnung Teil A** werden die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet, die den ursprünglichen „Baufenstern 2, 3 und 4“ zugeordnet waren, nicht mehr festgesetzt.

In den **textlichen Festsetzungen** wird der Begriff „Carport“ durch „überdachte Stellplätze“ ersetzt, da in der Thüringer Bauordnung nur die Begriffe „Garage“ und „Stellplatz“ verwendet werden.

4.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der 2. Änderung soll die „innere“ Wohngebietsfläche nicht mehr festgesetzt werden. Aus diesem Grund kann die Festsetzung der „Planstraße B“ in der **Planzeichnung Teil A** komplett entfallen. Der nördliche Abschnitt der Planstraßenfläche wird in das allgemeine Wohngebiet integriert. Der südliche Abschnitt der Straße einschließlich der Wendeanlage wird Bestandteil der „privaten Grünfläche“, die in der 2. Änderung neu festgesetzt wird (s. auch Punkt 4.1.7).

Der geplante Fußweg mit seitlichen Verkehrsgrünstreifen, der von der „Planstraße B“ zum Wohngebiet Franzberg führen sollte, wird ebenfalls entfallen. Der nordwestliche Abschnitt wird als „private Grünfläche“ neu festgesetzt. Der südöstliche Abschnitt wird in die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Bezeichnung „MF 2“ integriert.

In der **Planzeichnung Teil A** wird die Mischverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Parkstraße“ (ursprünglich „Planstraße A“) den sich aus der Erweiterung des „Baufensters 1“ ergebenden Erschließungsanforderungen angepasst. Die befestigte Mischverkehrsfläche wird um 46 m verlängert, sodass auch das Flurstück 224/24 erschlossen wird. Die Breite der befestigten Fahrbahn wird auf 4,0 m reduziert, sodass die Begegnungsfälle „PKW-PKW“ und „LKW-Fußgänger“ stattfinden können. Die Seitenstreifen werden als „Verkehrsgrün“ angelegt. Der ursprüngliche Rad- und Fußweg, der die Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ mit der Wendeanlage an der „Planstraße B“ verband, wird nicht mehr festgesetzt. Der gesamte Anteil des öffentlichen Wegestücks 649, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die Seitenstreifen werden ebenfalls als Verkehrsgrün ausgebildet.

Die Ortsvermittlungsstation erhält eine zweite Zufahrt, da auf dem östlichen Teil des Grundstückes eine öffentliche Auto-Elektro-Schnellladestation der Telekom errichtet wurde. Die zweite Zufahrt wird in der **Planzeichnung Teil A** eingetragen.

An der Parkstraße sollen zusätzliche Stellplätze für das Geschäftshaus Nordhäuser Straße 1 errichtet werden. Nördlich der Ortsvermittlungsstation werden zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Auf den beiden Parkplätzen können über 50 PKW-Stellplätze ausgewiesen werden. Diese sollen in den Dienststunden von den Beschäftigten der öffentlichen Behörde genutzt werden. In den Abendstunden und an den Wochenenden soll etwa die Hälfte der Stellplätze (östlicher Parkplatz) den Besuchern von Veranstaltungen im „Haus der Kunst“ oder auf der Freilichtbühne im Loh zur Verfügung ste-

hen. Zum Schutz der ruhebedürftigen Räume im allgemeinen Wohngebiet vor Verkehrslärm in den Nachtstunden darf der westliche Parkplatz nur in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr genutzt werden. An der Zufahrt zum westlichen Parkplatz ist ein Gebotsschild aufzustellen, das auf die eingeschränkte Nutzungszeit hinweist (s. Punkt 4.1.9).

4.1.6 Hauptversorgungsleitungen, Flächen für die Abfallentsorgung

In der Parkstraße befinden sich Fernmelde- / Telekommunikationsleitungen und -anlagen unterschiedlicher Netzbetreiber. Diese Leitungen liegen abschnittsweise auch im Randbereich der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Sie führen gemeinsam in die Ortsvermittlungsstation. Die Trassen der Leitungsbestände werden in der **Planzeichnung Teil A** eingetragen. Ein Standplatz für Wertstoffbehältnisse wird an der Parkstraße nicht benötigt. Der in der Ursprungsplanung dargestellte Wertstoffsammelplatz wird in der **Planzeichnung Teil A** der 2. Änderung nicht mehr festgesetzt. Der Standort wird zukünftig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

In den **textlichen Festsetzungen** wird der Punkt „10. Flächen für die Abfallentsorgung“ komplett gestrichen. Der Unterpunkt 10.1 entfällt, da der Wertstoffsammelplatz in der Planzeichnung nicht mehr festgesetzt wird. Der Inhalt des Unterpunktes 10.2 wird in den Unterpunkt „16.2 Abfallbehälter“ der „Gestalterischen Anforderungen an die Grundstücke“ integriert. Im Unterpunkt 10.2 der Ursprungsplanung handelt es sich um Standplätze von privat genutzten Abfallbehältern in den MI- und SO-Gebieten. In der Festsetzung geht es um die Gestaltung dieser Standplätze. Insofern ist die Zuordnung in den Unterpunkt 16.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richtig.

4.1.7 Private Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz der Natur und der Landschaftspflege

In der 2. Änderung soll die „innere“ Fläche des allgemeinen Wohngebietes nicht mehr ausgewiesen werden. Diese Flächenanteile werden in der **Planzeichnung Teil A** als „private Grünflächen“ festgesetzt. Sie grenzen direkt an das allgemeine Wohngebiet an. Bei den betreffenden Grundstücksflächen handelt es sich um Hausgärten der Wohnhäuser an der Parkstraße. Die Gärten dienen der aktiven und passiven Erholung der Anwohner des Wohngebietes. Die Grünflächen werden deshalb mit der Zweckbestimmung „Hausgarten zum Zweck der Erholung“ festgesetzt. In den **textlichen Festsetzungen** wird dafür der Punkt „10. Grünflächen“ neu eingefügt. Die Hausgärten sollen durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen so gestaltet werden, dass sie dem Zweck der Erholung dienen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auch der Baumbestand in den Hausgärten soll erhalten werden und ist deshalb bei Abgang umgehend artgerecht zu ersetzen. Bereits in der Ursprungsplanung (von 1997) wurden „Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie Einzelbäume zur Erhaltung in diesem Teil des Planungsgebietes festgesetzt. Diese zeichnerischen Festsetzungen werden in die **Planzeichnung Teil A** der 2. Änderung übernommen.

In den „Hausgärten zum Zweck der Erholung“ sollen in beschränktem Umfang auch bauliche Anlagen zulässig sein, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung für Erholungszwecke stehen, wie Spielanlagen, Kleintierställe, Grillöfen und Freisitze. Die baulichen Anlagen sollen untergeordnet sein und eine Grundfläche von maximal 10,0 m² aufweisen. Die Gesamtfläche der untergeordneten baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen darf je Grundstück 30,0 m² nicht übersteigen. Auf den „Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, damit der Gehölzbestand in seiner Gesamtheit erhalten bleibt.

Auf zwei Flächen an der Parkstraße sollen Parkplätze mit zusätzlichen Stellplätzen für die öffentliche Behörde errichtet werden (s. auch Punkt 4.1.4). Die in der Ursprungsplanung (von 2015) festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden in der **Planzeichnung Teil A** um die Fläche der Parkplätze verkleinert. Auch die Anzahl der auf den Maßnahmeflächen anzupflanzenden Bäume muss deshalb reduziert werden.

Im Punkt „11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden geringfügige Korrekturen der **textlichen Festsetzungen** vorgenommen. Diese ergeben sich überwiegend aus der Reduzierung der Wohngebietsfläche und dem Wegfall der Planstraße B.

Im Unterpunkt 11.5 wird er Satz: „Der Bodencharakter ist zu erhalten“ gestrichen. Der Begriff „Bodencharakter“ ist nicht genau definiert. Der Inhalt der Festsetzung ist schwer umsetzbar und nur mit unverhältnismäßigem Aufwand (z. B. durch Bodengutachten und Bodenproben) zu überprüfen. Die Festlegung war nicht praktikabel.

4.1.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf zwei Flächen an der Parkstraße sollen in der 2. Änderung des Bebauungsplans Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ neu festgesetzt werden. In den Randbereich der beiden Flächen verlaufen Fernmelde- / Telekommunikationsanlagen unterschiedlicher Telekommunikationsunternehmen. Zur Sicherung dieser Anlagen, die über die beschriebenen Flächen verlaufen, werden „Flächen mit Leitungsrechten“ in der **Planzeichnung Teil A** neu festgesetzt. Weiterhin wird eine Fläche für Leitungsrechte auf dem Grundstück des Einkaufszentrums (SO Einkaufszentrum) für eine bereits bestehende Abwasserleitung festgesetzt. Alle in der Planzeichnung Teil A dargestellten Leitungsrechte sind als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Im Punkt „12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen“ der **textlichen Festsetzungen** werden die Worte „Energieversorgungsunternehmen“ durch „Netzbetreiber“ ersetzt. Die Leitungsrechte werden sowohl für Abwasserkanäle, Elektro- als auch für Fernmelde- / Telekommunikationsanlagen festgesetzt. Bei den Energieunternehmen wird seit einigen Jahren zwischen Versorgungsunternehmen und Leitungsbetreibern unterschieden.

4.1.9 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den Wohngebäuden werden sich auch schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, befinden, die vor Lärm geschützt werden sollen, insbesondere in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr. Auf Parkplätzen kann vor allem in den Nachtstunden Lärm entstehen, der die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit übersteigt. Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat zum Thema eine „Parkplatzlärmstudie“ veröffentlicht. In der Tabelle 37 (S. 107) der „Parkplatzlärmstudie - 6. überarbeitete Auflage“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, München, August 2007) wird ein erforderlicher Abstand von 34 m vom Rand eines Parkplatzes mit PKW-Stellplätzen für einen Einkaufsmarkt und dem nächstgelegenen Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet angegeben. Dieser Mindestabstand zwischen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet und allgemein zugänglichen Stellplätzen wird in zwei Bereichen des Bebauungsplangebietes unterschritten: Zum einen vom neu geplanten, östlichen Parkplatz an der Parkstraße zum „WA-Baufenster 1“, zum anderen von zwei Stellplatzreihen auf dem Parkplatz westlich des Einkaufszentrums zum „WA-Baufenster 8“. Für diese Bereiche werden in der **Planzeichnung Teil A** „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren“ zeichnerisch festgesetzt. In den **textlichen Fest-**

setzungen wird diesbezüglich eine Festsetzung als Pkt. 13 neu eingefügt. Darin wird festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze innerhalb der festgelegten „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren“ nur in der Tagzeit von 6:00 – 22:00 Uhr genutzt werden dürfen. Die betroffenen Stellplätze sind durch Gebotsschilder entsprechend zu kennzeichnen, damit Parkplatzsuchende eindeutig über die eingeschränkte Nutzungsdauer informiert werden.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Gebäude

In den **textlichen Festsetzungen** werden im Unterpunkt 15.2 die festgesetzten Farben für die Dacheindeckungen gestrichen. Die Farbangaben sind nicht eindeutig bestimmt. Die Festsetzung ist in der bisherigen Form juristisch nicht durchsetzbar. Eine Auswahl von Farben nach einem anerkannten Farbsystem, wie RAL oder NCS, zu treffen, wäre sehr aufwendig und in der Praxis schwer nachprüfbar.

Der Unterpunkt 15.3 zu den Dachaufbauten wird komplett gestrichen. Es ist städtebaulich kaum begründbar, warum in diesem Bereich vom Stadtteil Stockhausen bestimmte Gauben verwendet werden müssen, die Summe der Dachaufbauten nur $\frac{1}{4}$ der Dachfläche und $\frac{4}{10}$ der jeweiligen Gebäudelänge aufweisen darf, während im größten Teil des Stadtteils keine beschränkenden Festlegungen bestehen. Ebenso wenig ist es erforderlich, die Größe von liegenden Dachfenstern und deren Gesamtanteil an der Dachfläche festzusetzen. Anlagen für die Solarenergiegewinnung sind dort zulässig, wo sie nicht durch Gestaltungssatzung ausgeschlossen werden. Zur Erweiterung der gestalterischen Möglichkeiten für die Bauherren entfällt dieser Unterpunkt.

In den textlichen Festsetzungen wird weiterhin der Unterpunkt 15.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) zu den Gebäuden komplett gestrichen. Inhalt des Unterpunktes sind umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im WA-Gebiet. Im „Baufenster 1“ in den Abmessungen der 2. Änderung wurden bereits 4 Wohnhäuser errichtet. Lediglich auf zwei Grundstücken könnten noch Wohngebäude eingeordnet werden. Die vorhandene Bebauung hat ein differenziertes Erscheinungsbild. Die Baukörper- und Fassadengestaltungen weichen teilweise deutlich voneinander ab. Aus diesem Grund erscheint die Beibehaltung der Gestaltungsvorschriften, die eher bei großen, mehrgeschossigen Gebäuden wirkungsvoll wären, nicht sinnvoll. Er würde die Bauherren unnötig einschränken.

Der Unterpunkt 15.6 (neu 15.4) regelt die Gestaltung von Werbeanlagen. Der Satz: „Fremdwerbung ist nicht zulässig“ wird gestrichen, da sich die Festsetzung auf den Inhalt bzw. den Gegenstand der Werbung bezieht, aber nicht auf deren Gestaltung. Der Satz „Werbeanlagen sind an den Fassadenflächen anzubringen“ wird neu eingefügt. Durch die Festsetzung wird nicht die Gestaltung von Werbeanlagen, sondern die Gestaltung der baulichen Anlagen mit Werbeanlagen geregelt. Es wird festgelegt, dass die Werbeanlagen an Gebäuden an Fassadenflächen anzubringen sind. Die Montage auf Dachflächen wird damit ausgeschlossen. Werbeanlagen, die auf den Grundstücksflächen aufgestellt werden sollen, sind von der Festsetzung nicht betroffen.

In der **Planzeichnung Teil A** wird in der Nutzungsschablone des „Baufensters 1“ das „Flachdach (FD)“ als zulässige Dachform ergänzt. Die Errichtung eines Eigenheims in einer zeitgemäßen Architektur soll an diesem Standort ermöglicht werden. Für die Gebäude in der Formensprache des „Neuen Bauens“ werden typischerweise Flachdächer gewählt. In den letzten Jahren sind einige moderne Einfamilienhäuser mit Flachdächern in Sondershausen entstanden. Auf diese Entwicklung soll mit der Ergänzung des „Flachdachs“ Bezug genommen werden.

für Grundstücke

Die **textlichen Festsetzungen** im Unterpunkt „16.1 Einfriedungen“ werden ergänzt und gelockert. Es werden nun ausschließlich Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen. Zulässig sind sowohl Laubhecken als auch Zäune. Die Zäune müssen blickdurchlässig sein. Neben Drahtgeflecht dürfen auch andere Materialien, wie Holz oder Stahl, zur Gestaltung herangezogen werden. Geschlossene Einfriedungen aus Lamellen-Elementen, Holzbrettern, Betonplatten oder Mauerwerk sind unzulässig. Ein Blickschutz kann aber durch eine Begrünung mit Laubgehölzen entwickelt werden. Geschlossene Einfriedungen sind auch im angrenzenden Bereich von Stockhausen untypisch.

Der Unterpunkt „16.2 Abfallbehälterplätze“ der textlichen Festsetzungen zu den Grundstücken wird geändert und ergänzt. Die Festsetzungen zur Pflicht der Eingrünung von Einhausungen für bewegliche Abfallbehälter im allgemeinen Wohngebiet wird gestrichen. Einhausungen für Abfallbehälter, die in einem Eigenheimgebiet aufgestellt werden, führen nicht zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes, die die Pflicht zur Eingrünung der Einhausung rechtfertigen würde. Diese Festsetzung wird nicht mehr als erforderlich erachtet.

Die vormaligen Festsetzungen aus dem Punkt „10. Flächen für die Abfallentsorgung“ aus der Ursprungsplanung werden in den Unterpunkt 16.2 eingefügt, da sich die Festsetzung auf rein privat genutzte Abfallbehältnisse in den MI- und SO-Gebieten bezieht, nicht auf öffentlich genutzte Stellplätze für die Abfallentsorgung (s. auch Punkt 4.1.6).

Der vormalige Unterpunkt 16.3 zu den Grundstücken legt fest, dass PKW-Stellplätze durch Bepflanzungen abzuschirmen seien. Dieser Unterpunkt wird gestrichen. PKW-Stellplätze stellen keine Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes dar, die eine Abschirmung erfordern würden. Die PKW-Stellplätze gehören zu den Baugebieten. Sie müssen nach der Thüringer Bauordnung nachgewiesen werden. Eine Bepflanzungspflicht ist insbesondere auf den MI- und SO-Gebieten nicht praktikabel und nicht durchsetzbar. Es kann kein Erfordernis für diese Festsetzung begründet werden.

Die Festsetzungen des Unterpunktes 16.4 werden komplett gestrichen. Bei der ursprünglich geplanten „inneren“ Erschließung des allgemeinen Wohngebietes über die „Planstraße B“ in einem leicht ansteigenden Gelände konnte mit der Errichtung von Böschungen gerechnet werden. Aus diesem Grund wurden Festlegungen zur maximalen Höhe von Böschungen und Stützmauern getroffen. Da der „innere“ Bereich des Wohngebietes nicht mehr erschlossen werden soll, sind die Festlegungen des Unterpunktes 16.4 nicht mehr erforderlich und können entfallen.

4.3 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

Es handelt sich um **textliche Hinweise** auf unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen, die allgemein für Bauvorhaben in Sondershausen gelten, zur Information der Bürger und Bauherren.

Der Unterpunkt 19.2 wird dahingehend ergänzt, dass das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken vorzugsweise zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten sei. Die Einleitung in den Regenwasserkanal ist mit dem TAZ „Helbe-Wipper“ abzustimmen.

Der Unterpunkt 19.4 zu den Erdaufschlüssen bleibt inhaltlich erhalten, wird aber komplett im Wortlaut geändert. Der aktualisierte Wortlaut wird derzeit von der zuständigen Behörde, dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in den Stellungnahmen verwendet.

Der Unterpunkt 19.10 wird neu in die „Hinweise“ aufgenommen. In dem Unterpunkt wird die „Sondershäuser Liste“ zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente, Teil I zentrenrelevante Sortimente aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen“ (BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, 30.09.2020) aufgeführt.

Die „Sondershäuser Liste“ Teil I wird als Auszug aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ als Anlage 3 an diese Begründung angefügt.

5. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht dem der Ursprungsplanung. Er umfasst auf der Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) eine Gesamtfläche von 4,07 ha. Die Abweichung zum Bebauungsplan, der auf der Grundlage eines gezeichneten Lage- und Höhenplans basiert, beträgt 97 m².

Die Verteilung der Flächen nach ihrer Nutzung wird von der 1. vereinfachten Änderung abweichen. Die Verschiebungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Flächenbezeichnung	Flächen 1. vereinfachte Änderung		Flächen 2. Änderung	
	m ²	%	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	8.768	21,6	4.945	12,2
Mischgebiet (einschl. Flächen für den Naturschutz MF 2)	12.196	30,0	12.082	29,7
Sondergebiet Einkaufszentrum	11.657	28,6	11.657	28,7
Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	60	0,1	45	0,1
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsgrün)	6.007	14,8	6.686	16,4
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft (MF 1)	1.989	4,9	727	1,8
Private Grünflächen (einschl. Fläche für die Erhaltung von Bäumen)	0	0,0	4.535	11,1
Summe	40.677	100,0	40.677	100,0

6. Grünordnung und Umweltbericht

6.1 Ursprungsplanung und Ausgangssituation

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen auf zwei Flächen südlich der Parkstraße zusätzliche PKW-Stellplätze für die Beschäftigten einer großen öffentlichen Behörde, die sich im Geschäftshaus Nordhäuser Straße 1 eingemietet hat, geschaffen werden. Durch die Ausweisung von Verkehrsflächen für die besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“ werden die in der Ursprungsplanung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, im Weiteren als „Maßnahmenflächen“ bezeichnet, entsprechend verkleinert. Auch die Anzahl der auf den „Maßnahmenflächen“ anzupflanzenden Bäume wird reduziert.

Ein weiterer Schwerpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verkleinerung der Fläche des allgemeinen Wohngebiets. Die „innere“ Erschließungsfläche an der „Planstraße B“ soll aufgrund des fehlenden Bedarfs von Bauplätzen in diesem Bereich von Sondershausen nicht mehr ausgewiesen werden.

Die beiden beschriebenen Änderungen erzeugen eine veränderte Situation des Eingriffs in Natur und Landschaft und wirken sich auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus. Es werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und damit die Grundzüge der Planung berührt.

Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden als Ursprungsplanung bezeichnet. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung (2015) wurden die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan von 1997 in den Bebauungsplan integriert. Es wurden damals keine Änderungen an der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vorgenommen.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft sollte durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. In der Grünordnung der Ursprungsplanung werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Entwicklung von 4 Maßnahmenflächen an der Parkstraße als Wildblumenwiese, Anpflanzung bzw. Erhaltung von standortheimischen Laubbäumen. - Die 4 Flächen wurden angelegt und vorhandene Bäume erhalten, Neuanpflanzungen erfolgten noch nicht.
- Erhaltung des Bodenreliefs und des Gehölzbestandes auf Maßnahmenflächen an der Hangflanke des Franzberges im Süden des Geltungsbereiches. - Die Maßnahmenflächen wurden unverändert im Bestand erhalten.
- Erhaltung von Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern nach Planzeichnung Teil A, Verbot von Abgrabungen im Bereich zu erhaltender Bäume, Wiederverwendung des Mutterbodens. - Ein großer Teil der zeichnerisch festgesetzten Bäume in den Hausgartenflächen wurde erhalten. Im Nahbereich der vorhandenen und neu gebauten Wohnhäuser mussten einzelne Bäume gefällt werden. Auch am Rad-/Fußweg in Verlängerung der Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ wurde eine Reihe von Bäumen beseitigt, da in diesem Bereich ein Entwässerungsgraben angelegt werden musste.
- Maßnahmen zur Minimierung der Vollversiegelung in den WA- und MI-Gebieten. Bei den Baumaßnahmen in den WA- und MI-Gebieten wurden die festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung der Vollversiegelung berücksichtigt.

- Anpflanzung von Laubbäumen an den Straßen und im WA-Gebiet. - An den vorhandenen Straßen wurden Straßenbäume angepflanzt. Das Pflanzgebot im WA-Gebiet wurde noch nicht vollständig umgesetzt.
- Anpflanzung von Laubbäumen auf den Flächen zum Anpflanzen nach Planzeichnung Teil A. - Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen wurden noch keine Laubbäume angepflanzt.

Die in der 2. Änderung geplanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen in einem räumlich eng begrenzten Bereich erfolgen. Auch die dafür geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem Bereich geplant. Zur Vereinfachung wird die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur für diesen Bereich vorgenommen, der nachfolgend als „**Änderungsareal**“ bezeichnet wird.

Das „Änderungsareal“ hat eine Gesamtgröße von 18.857 m². Es wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenseite der „Parkstraße“, am Ende des Geschäftshauses auf die südliche Straßenseite verspringend,
- im Osten, Süden und Westen durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.

In der Grünordnungsplanung zur 2. Änderung wird davon ausgegangen, dass die in der Ursprungsplanung geplanten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt sind oder noch umgesetzt werden. Die Ursprungsplanung wird als **Ausgangssituation** angenommen, auch wenn sie von der Realität abweicht.

Im „Änderungsareal“ wird nach der Ursprungsplanung von folgenden Flächen ausgegangen:

Ausgangssituation im „Änderungsareal“ nach der Ursprungsplanung

• Allgemeines Wohngebiet (ohne Bäume) mit „Flächen zum Anpflanzen“	6.623 m ²
• Fläche der zu erhaltenden Laubbäume im WA-Gebiet	435 m ²
• Fläche der anzupflanzenden Laubbäume im WA-Gebiet	627 m ²
• Maßnahmenfläche im WA-Gebiet mit Baumbestand (Erhaltung)	247 m ²
• Mischgebiet (ohne Bäume) ohne Maßnahmenfläche	2.871 m ²
• Fläche der anzupflanzenden Bäume im MI-Gebiet	63 m ²
• Maßnahmenfläche im MI-Gebiet mit Baumbestand (Erhaltung)	2.782 m ²
• Planstraße B (ohne Bäume)	581 m ²
• Fläche der anzupflanzenden Bäume auf der Planstraße B	13 m ²
• Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ (ehem. Planstraße A)	182 m ²
• Rad- und Fußweg (befestigte Fläche)	125 m ²
• Verkehrsgrün am Rad- und Fußweg (ohne Bäume)	265 m ²
• Fläche der zu erhaltende Bäume am Rad- und Fußweg	142 m ²
• Fußweg (zwischen Planstraße B und Franzberg)	96 m ²
• Verkehrsgrün am Fußweg (ohne Bäume)	117 m ²
• Fläche der zu erhaltenden Bäume am Fußweg	13 m ²
• Vier Maßnahmenflächen an der Parkstraße (ohne Bäume)	1.401 m ²
• Fläche der zu erhaltenden Bäume auf den Maßnahmenflächen	20 m ²
• Fläche der anzupflanzenden Bäume auf den Maßnahmenflächen	568 m ²
• Fußweg (zum WG Franzberg) (befestigte Fläche)	149 m ²
• Verkehrsgrün am Fußweg (ohne Bäume)	129 m ²
• Fläche der zu erhaltende Bäume am Fußweg (zum WG Franzberg)	26 m ²
• Fläche der anzupflanzenden Bäume am Fußweg (zum WG Franzberg)	101 m ²

• Fußgängerbereich (Anteil im „Änderungsareal“)	205 m ²
• Stellplatz für Wertstoffcontainer	15 m ²
• Parkstraße (Asphaltfläche), anteilig	701 m ²
• Fußweg an der Parkstraße	197 m ²
• Verkehrsgrün an der Parkstraße (ohne Bäume)	37 m ²
• Fläche für anzupflanzende Laubbäume an der Parkstraße	126 m ²
• Gesamtfläche des „Änderungsareals“	<hr/> 18.857 m ²

Diese Flächen werden in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für das „Änderungsareal“ verwendet.

Planung der 2. Änderung im „Änderungsareal“ für die ursprünglichen Flächen (nach der Planung der 1. Änderung)

Allgemeines Wohngebiet (ohne Bäume) mit „Flächen zum Anpflanzen“: Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird reduziert. Die reduzierte Fläche wird einschließlich der „Fläche zum Anpflanzen“ in eine „private Grünfläche“ umgewandelt.

Fläche der zu erhaltenden Laubbäume im WA-Gebiet: Einzelne Bäume im Nahbereich der „Baufenster 1 und 6“, die nach der Ursprungsplanung erhalten werden sollten, mussten gefällt werden, sodass sich die Fläche der zu erhaltenden Bäume verringert.

Fläche der anzupflanzenden Laubbäume im WA-Gebiet: Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Ein Teil dieser Bäume wurde in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Da sich die Fläche des WA-Gebietes reduziert, verringert sich auch die Fläche der darauf anzupflanzenden Laubbäume.

Maßnahmenfläche im WA-Gebiet mit Baumbestand: Die Maßnahmenfläche mit Baumbestand wird als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der 2. Änderung festgesetzt.

Mischgebiet (ohne Bäume): Die Mischgebietsfläche für die Ortsvermittlungsstation wird in der 2. Änderung in gleicher Form wie in der Ursprungsplanung festgesetzt.

Fläche der anzupflanzenden Bäume im MI-Gebiet: Die Fläche der anzupflanzenden Bäume im MI-Gebiet wird unverändert übernommen. Der Standort von 3 Laubbäumen wurde aufgrund des Leitungsbestands auf dem Grundstück verändert. Die Baumstandorte werden von der West- auf die Ostseite des Grundstücks verlegt.

Planstraße B (ohne Bäume): Die „Planstraße B“ entfällt in der 2. Änderung. Ihre Fläche wird im nördlichen Abschnitt in das allgemeine Wohngebiet umgewandelt. Der südliche Abschnitt mit Wendeanlage wird „private Grünfläche“.

Fläche der anzupflanzenden Bäume auf der Planstraße B: Der in der Wendeanlage festgesetzte Baum wird in die „private Grünfläche“ umgewandelt.

Mischverkehrsfläche „Parkstraße“: Die befestigte Fläche der Mischverkehrsfläche wird von 5,5 m Breite auf 4,0 m reduziert. Die Seitenflächen werden als Verkehrsgrün festgesetzt.

Rad- und Fußweg zwischen Planstraße B und Mischverkehrsfläche: Der Rad- und Fußweg entfällt. Der Teil des Wegestücks 649, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der befestigte Teil der Mischverkehrsfläche wird eine Länge von 78 m haben. Die Art der Befestigung mit Pflaster bleibt erhalten.

Verkehrsgrün am Rad- und Fußweg (ohne Bäume): Teile des Verkehrsgrüns werden in die befestigte Mischverkehrsfläche umgewandelt. Der zweite Teil wird als Verkehrsgrün an der Mischverkehrsfläche dargestellt. Im östlichen Abschnitt geht das Verkehrsgrün in die „private Grünfläche“ ein.

Fläche der zu erhaltende Bäume am Rad- und Fußweg: Die in der Ursprungsplanung als zu erhaltenden Bäume am Fußweg mussten in Vorbereitung auf die Herstellung eines offenen Entwässerungsgrabens gefällt werden. Die Fläche der Bäume wird als Verkehrsgrün der verlängerten Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Fußweg zwischen Planstraße B und Franzberg: Die befestigte Fläche des Fußweges wird im westlichen Abschnitt in die „private Grünfläche“ umgewandelt. Im östlichen Abschnitt wird sie die Maßnahmenfläche „MF 2“ im Mischgebiet erweitern.

Verkehrsgrün am Fußweg (ohne Bäume): Der westliche Abschnitt des Verkehrsgrüns am Fußweg wird „private Grünfläche“, der östliche Abschnitt ergänzt die Maßnahmenfläche „MF 2“ im Mischgebiet.

Fläche der zu erhaltenden Bäume am Fußweg: Der Bestandsbaum wird auch in der 2. Änderung als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Vier Maßnahmenflächen an der Parkstraße (ohne Bäume): Auf den beiden größeren Maßnahmenflächen nördlich der Ortsvermittlungsstation sollen Parkplätze mit über 50 Einstellplätzen errichtet werden. Diese Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Größe der beiden Maßnahmenflächen reduziert sich entsprechend. Es entstehen 3 kleinere Maßnahmenflächen „MF 1“. Die anderen beiden, kleineren Maßnahmenflächen „MF 1“ werden unverändert dargestellt.

Fläche der zu erhaltenden Bäume auf den Maßnahmenflächen: Der Baumbestand auf der kleineren Maßnahmenfläche „MF 1“ an der Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ wird unverändert als zu erhaltend festgesetzt.

Fläche der anzupflanzenden Bäume auf den Maßnahmenflächen: Auf den beiden Maßnahmenflächen, auf denen die Parkplätze errichtet werden sollen, wird sich die Anzahl der anzupflanzenden Bäume von 42 Stück nach der Ursprungsplanung auf 9 Stück in der 2. Änderung reduzieren. Auf der kleinen Maßnahmenfläche „MF 1“ an der Nordhäuser Straße werden nur 2 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Ein Baum muss aufgrund des Leitungsbestands entfallen.

Parkstraße – Straßenfläche und Fußweg

Die Straßenfläche der Parkstraße und der angrenzende Fußweg werden unverändert in die 2. Änderung übernommen.

Verkehrsgrün an der Parkstraße (ohne Bäume)

Die Fläche des Verkehrsgrün an der nördlichen Seite der Parkstraße bleibt unverändert erhalten. Der Grünstreifen ist mit Bodendeckern bepflanzt.

Fläche der anzupflanzenden Bäume an der Parkstraße

Der Grünstreifen an der nördlichen Seite der Parkstraße ist relativ schmal und hängig, so dass Regenwasser schnell abläuft. Die ursprünglich geplanten Bäume sollen nicht gepflanzt werden, weil die Wahrscheinlichkeit, dass die Bäume in den trockenen Sommermonaten Schaden nehmen können, als relativ hoch eingeschätzt wird.

6.2 Bestand nach der Ursprungsplanung

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft geplant. Auf zwei Maßnahmenflächen an der Parkstraße nördlich der Ortsvermittlungstation werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen, sodass sich die Größe der Maßnahmenflächen und die Anzahl der darauf anzupflanzenden Bäume verringern wird. Die Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ soll in Richtung Süden verlängert werden. Die Mischverkehrsfläche wird der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets dienen. Das „Baufenster 1“ wird in Richtung Süden verlängert, sodass dort ein weiteres Wohnhaus entstehen kann. Der nördliche Abschnitt des Rad- und Fußwegs wird in eine Mischverkehrsfläche umgewandelt. Teile des Verkehrsgrüns müssen dafür befestigt werden. In der Ursprungsplanung wurden mehrere Bäume festgesetzt, die zu erhalten sind. Am Rad- und Fußweg mussten zwischenzeitlich einige von den festgesetzten Laubbäumen gefällt werden, weil an ihrer Stelle ein Entwässerungsgraben errichtet wurde. Weiterhin wurde einzelne der festgesetzten Laubbäume im Nahbereich der „Baufenster 1 und 6“ an der Parkstraße gerodet. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Laubbäume im Grünstreifen an der Parkstraße sollen nicht mehr angepflanzt werden.

Nachfolgend wird der Bestand nach der Ursprungsplanung auf den Flächen, auf denen zusätzlichen Eingriffe geplant werden, bewertet.

Schutzgut Mensch: Die beiden Maßnahmenflächen an der Parkstraße sind Pflanzflächen, die das Straßen- und Ortsbild an der Parkstraße aufwerten. Sie wirken sich positiv auf das Wohn- und Arbeitsumfeld der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Der in der Ursprungsplanung festgesetzte Rad- und Fußweg sollte Fußgängern und Radfahrern zur Erschließung des Wohngebietes dienen. Er bietet damit auch Voraussetzungen zur aktiven Erholung der Anwohner.

Die nach der Ursprungsplanung zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Laubbäume tragen zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes bei.

Schutzgut Pflanze: Auf den Maßnahmenflächen an der Parkstraße soll eine Blumenwiese entwickelt werden. Zwischen den Bäumen sollen Sträucher in Gruppen gepflanzt werden. Die Vegetation auf den Maßnahmenflächen soll durchschnittlich strukturreich sein. Sie wird geringfügig vom Verkehr der benachbarten Straßen und Parkplätze durch Abgase, Feinstäube und Streusalze beeinflusst. Andererseits hat sie Verbindung zur Begründung an Straßenrändern und Baugrundstücken und trägt damit zur Vernetzung von Biotopen bei. Das Biotop könnte in einem kürzeren Zeitraum (10-15 Jahre) wiederhergestellt werden.

Biotoptyp: Grünfläche (9390) mit der Ausprägung durchschnittlich strukturreich,
Bedeutungsstufe: 20

Zur Verlängerung der Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ muss ein Teil des Verkehrsbegleitgrüns am Rad-/Fußweg aus der Ursprungsplanung als Mischverkehrsfläche überbaut werden. Die Vegetation des Verkehrsbegleitgrün soll aus einer krautreichen Rasenfläche bestehen. Sie wird geringfügig vom Verkehr der benachbarten Straßen und Parkplätze durch Abgase, Feinstäube und Streusalze beeinflusst. Andererseits hat sie Verbindung zur Begründung der Baugrundstücke und trägt damit zur Vernetzung von Biotopen bei. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächen durch häufige Mahd kurzgehalten werden wird. Die Flächen werden als leicht unterdurchschnittlich strukturreich angenommen und werden aufgrund der Intensivpflege leicht abgewertet.

Der Grünstreifen an der Parkstraße ist mit bodendeckenden Sträuchern bepflanzt. Die Bepflanzung ist ebenfalls unterdurchschnittlich strukturreich, die Pflege der Fläche kann in größeren Zeitabständen erfolgen.

Biotoptyp: Verkehrsbegleitgrün (9280), Ausprägung unterdurchschnittlich strukturreich, Bedeutungsstufe: 17

Auf den Maßnahmenflächen an der Parkstraße sollen 42 Laubbäume angepflanzt werden. Da diese Maßnahme noch nicht ausgeführt wurde, ist die Beurteilung theoretisch. Aufgrund des Baus von Parkplätzen wird sich die Zahl der anzupflanzenden Bäume auf 9 reduzieren. Am Rad-/Fußweg sollten 13 Bäume erhalten werden. Sie wurden vor dem Bau eines Entwässerungsgrabens gefällt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse infolge der Verlängerung der Mischverkehrsfläche sollen keine Ersatzbäume angepflanzt werden. Weiterhin wurden einige Bäume im Nahbereich der „Baufenster 1 und 6“ beseitigt. Von einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle muss aufgrund der Nähe zu den Gebäuden abgesehen werden. An der Parkstraße sollten auf der Rückseite des Geschäftshauses 10 Laubbäume gepflanzt werden. Von der Anpflanzung soll abgesehen werden, da von der Stadtverwaltung die Wahrscheinlichkeit, dass die Bäume in den trockenen Sommermonaten auf dem schmalen, hängigen Grünstreifen Schaden nehmen als sehr hoch eingeschätzt wird.

Die Bäume werden als Einzelbäume mit einem Durchschnittswert von 35 angesetzt. Das Biotop der Einzelbäume hat einen langen Entwicklungszeitraum von mehr als 20 Jahren. Die Bäume tragen zur Durchgrünung der bebauten Ortslage und damit zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes bei.

Biotoptyp: Einzelbaum (6400),
Bedeutungsstufe: 35

Schutzgut Tier: Die Maßnahmenflächen sollen aus einer Wildblumenwiese bestehen, auf der einzelne Sträucher und Bäume angepflanzt werden. Die Vegetation des Verkehrsgrüns am Rad-/Fußweg wird aus krautreichen Rasenflächen gebildet. Am Rad-/Fußweg standen mehrere Laubbäume. Die Vegetationsstrukturen dieser Flächen ähneln der in den benachbarten Hausgärten. Die Einzelbiotope sind miteinander vernetzt und ergänzen sich. Sie haben über das Verkehrsbegleitgrün auch Verbindung mit Grünflächen im Ortsteil Stockhausen und der Hangflanke des Franzberges mit einem dichten Baumbestand. Die Biotope korrespondieren miteinander. Im Verbund sind diese Bereiche Lebens-, Teillebens- und Nahrungsräume verschiedener Vogelarten (z.B. Gartenrotschwanz), Insekten (diverse Schmetterlings-, Käfer- und Heuschrecken-Arten) sowie weniger Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Maus-Arten). Die bebauten Ortslage mit ihren kleinteiligen Strukturen ist für die Fauna von durchschnittlicher Bedeutung. Als wichtigstes Element werden die Laubbäume angesehen. Sie können Rast- und Nistgelegenheiten und eventuell Bruthöhlen für Vögel bieten. Die Bäume sind Trachtpflanzen und Lebensraum für Insekten. Laub und Früchte sowie in den Bäumen lebende Insekten bieten Nahrung für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Schutzgut Boden: Im Holozän bedeckte Auelehme die Talböden im Wippertal. Die Auelehmschicht breitet sich von Norden her bis an die Parkstraße. Der Auelehm ist feinkörnig ähnlich dem Löß bzw. Lößlehm. Er ist schwach kalkhaltig. Unter dem Auelehm finden sich andersgeartete feinkörnige Sedimente. In den meisten Fällen handelt es sich um stark kalkhaltig, tonige bis sandige Mergel. Auf dem Auelehm entwickelten sich sandige Lehm Böden, lehmige Sandböden oder Lehm Böden meist mit hoher Basensättigung. Es handelt sich um Braunen Auboden, der im Wippertal kalkhaltig ist.

Südlich der Parkstraße wird der untere Teil der Hangflanke des Franzberges Löß bzw. Lößlehm bedeckt. Löß ist ein gelbockerfarbener, schluffiger Staubsand mit einer charakteristischen Korngrößenzusammensetzung. Die Sedimente wurden im Pleistozän u. a. an den Hängen des Wippertales vor allem als Fließ- und Schwemmlöß abgelagert. Im Bereich der

Lößschicht sind feinsandige-schluffige Lehmböden und schwach tonige Lehmböden anzutreffen. Sie liegen überwiegend als Parabraunerde oder gebleichte Parabraunerde vor. Im Randbereich der Maßnahmenflächen und der Flächen des Verkehrsgrüns am Rad-/Fußweg ist von Störungen in der oberen Bodenschicht auszugehen. Es sind Vorbelastungen des Bodens infolge von Straßen- und Tiefbautätigkeit, wie Abtrag für Straßenborde und Auftrag zur Angleichung des Höhenniveaus, anzunehmen. Die Grünflächen dienen der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Weiterhin hat der Boden ein hohes Filtervermögen für gelöste Stoffe. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen kann wohl ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Planungsgebiet liegt am Randbereich des Wippertales im Übergang zur Hangflanke des Franzberges. Die Wipper, ein Gewässer 1. Ordnung, verläuft nördlich der Ortslage von Stockhausen. Die Mühlwipper, ein von der Wipper abgezwiegt Graben, fließt auf der Nordseite der Nordhäuser Straße durch den Schlosspark. Die Maßnahmenflächen und die Flächen des Verkehrsgrüns am Rad-/Fußweg stehen vollständig der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und damit in einem Gebiet für die Grundwasserneubildung.

Schutzgut Klima und Luft: Die Stadt Sondershausen zählt zum Börde- und Mitteldeutschen Binnenklima und gehört damit zu den relativ trockenen, milden und temperaturmäßig begünstigten Gebieten Thüringens. Der Wind kommt aufgrund der Lage im Wippertal zwischen Windleite und Hainleite vorrangig aus westlichen Richtungen. Der Siedlungskörper von Stockhausen befindet sich im südlichen Randbereich des Wippertals im Übergang zur nördlichen Hangflanke des Franzberges. Das Lokalklima wird durch die relative Nähe der Wipper und Mühlwipper begünstigt.

Schutzgut Landschaft: Das Landschaftsbild wird auf der Nordseite der Nordhäuser Straße vom in diesem Bereich auslaufenden Schlosspark mit seinem alten Baumbestand geprägt. Südlich des Planungsgebietes dominiert die Erhebung des Franzberges. Der Höhenzug der Hainleite mit dem markanten Frauenberg läuft über Jechaburg und den Franzberg aus und endet mit dem Schlossberg am Stadtzentrum. Die nördliche Hangflanke des Franzberges wurde in früheren Zeiten überwiegend für Gärten genutzt. Heute liegt ein großer Teil der Gärten brach und es entwickelte sich ein dichter Baumbestand. Der Baumbestand, der das Landschaftsbild positiv prägt, reicht bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Nördlich der Nordhäuser Straße befindet sich der Schlosspark Sondershausen, der in diesem Bereich ausläuft. Er wurde 1836 im Stil eines Englischen Landschaftsparks angelegt und ist in der Denkmalliste erfasst. Am Rand des Schlossparks, nordöstlich des Geltungsbereichs, befindet sich ein Fachwerkkomplex mit dem Restaurant „Zum Erbprinzen“ und Räumlichkeiten des Sondershäuser Lohorchesters. Daran angebaut ist das „Haus der Kunst“, ein Theater- und Konzerthaus, dass in den 1950er Jahren umgebaut und durch ein Bühnenhaus ergänzt wurde. Gegenüber befinden sich zwei weitere Fachwerkgebäude. Alle Gebäude stehen unter Denkmalschutz. An das „Haus der Kunst“ schließt sich der Loh-Platz an. Die vorhandene Freilichtbühne ist der Ersatz für die abgebrochene „Lohhalle“ (eine Musikhalle). Hier fanden die berühmten „Loh-Konzerte“ statt. Das Wippertal in der Nähe des Frauenberges gehört zu den alten Siedlungsgebieten. In der Wipperraue und deren Randbereichen sind an verschiedenen Stellen Bodendenkmale bekannt.

6.2.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Konfliktanalyse

Schutzgut Mensch: Über die Parkstraße werden nur wenige Einfamilienhäuser, die Ortsvermittlungstation und Garagen erschlossen. Die Verkehrsbelegung ist äußerst gering. Durch die Errichtung von Parkplätzen an der Parkstraße wird ein zusätzlicher Zielverkehr erzeugt. Die Folgen sind eine geringe Erhöhung des Verkehrslärms, von Stäuben und Abgasen. Auch auf der Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ wird eine minimale Erhöhung des Verkehrs durch ein zusätzliches Einfamilienhaus entstehen. Eine Beeinträchtigung für die Wohnbebauung wird aber von der geringen Erhöhung des Zielverkehrs nicht ausgehen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume in den angrenzenden Wohngebieten wird die Nutzung von allgemein zugänglichen PKW-Stellplätzen im Umkreis von mindestens 34 m von den schutzbedürftigen Räumen in der Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr untersagt.

Schutzgut Pflanze: Die Fläche des Biotops der „Grünfläche“ an der Parkstraße wird verkleinert. Im Bereich der zu errichtenden Parkplätze wird dieser Teil des Biotops zerstört werden. Die verbleibenden Flächen zwischen der Parkstraße und den Parkplätzen werden als „Grünflächen“ gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten und gepflegt (Maßnahmenflächen „MF 1“). Die Funktion der Verbesserung des Straßenbildes wird eingeschränkt werden.

Das Biotop des „Verkehrsbegleitgrüns“ wird im Bereich der neu zu errichtenden Fahrbahn der Mischverkehrsfläche vernichtet. Beidseitig der Fahrbahn werden Streifen für Verkehrsbegleitgrün angelegt. Das Biotop bleibt im Bereich der Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ erhalten und kann seine Vernetzungsfunktion ausüben.

Die Zahl der Laubbäume, die zum Biotop der „Einzelbäume“ gehören, wird sich verringern. Im Bereich der „Grünflächen“ an der Parkstraße werden weniger Bäume angepflanzt. Am Rad-/Fußweg sind mehrere Bäume beseitigt worden, an deren Stelle ein Entwässerungsgraben errichtet wurde. Für Ersatzpflanzungen fehlt der erforderliche Raum. Auch im Nahbereich der „Baufenster 1 und 6“ wurden Bäume gefällt. Im Grünstreifen an der Parkstraße sollen keine Laubbäume mehr gepflanzt werden.

Insgesamt wird ein Teil des Biotops der „Einzelbäume“ im „Änderungsareal“ beseitigt oder nicht angepflanzt. Diese Bäume können ihre Funktion nicht ausüben. Der größere Teil der im Bebauungsplangebiet anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume wird aber von der 2. Änderung des Bauleitplans nicht berührt. Im angrenzenden Bereich der ungenutzten Gärten an der Hangflanke des Franzberges wird sich voraussichtlich der Baumbestand weiter erhöhen.

Schutzgut Tier: Im Bereich der Eingriffsflächen wird der von der Fauna nutzbare Lebensraum vernichtet. Im „Änderungsareal“ wird der Baumbestand reduziert. Diese Bäume werden der Fauna nicht als Nist- und Ruheplatz sowie als Nahrungslieferant zur Verfügung stehen. Für die in den Hausgärten und deren Umfeld lebenden Tiere wird sich die geplante Verkleinerung des allgemeinen Wohngebiets positiv auswirken. In den geplanten privaten Grünflächen werden die dort lebenden Tiere weniger Störungen ausgesetzt sein. Die Lebens-, Teillebens- und Nahrungsräume der in den Hausgärten vorkommenden Arten werden sich quantitativ und qualitativ verbessern. Die in diesem Bereich vorhandenen Strukturen, wie Laub- und Obstbäume oder die Grünlandvegetation, bleiben unverändert erhalten. Positiv wirkt sich die Nähe der ungenutzten Gartenflächen am Nordhang des Franzberges aus.

Schutzgut Boden: Der Boden wird im Bereich von den neu errichtenden Fahrbahn- und Parkplatzflächen durch Abtrag, Verdichtung und Überdeckung beeinträchtigt werden. Die Flächen, auf denen Verkehrsanlagen errichtet werden sollen, werden der direkten Versickerung nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen. Der Boden verliert im Bereich der Verkehrsanlagen seine Speicher- und Filterfunktion und steht als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Schutzgut Wasser: Die Flächen, die zusätzlich mit Verkehrsanlagen überbaut werden, stehen nur noch eingeschränkt der Versickerung zur Verfügung. Der überwiegende Teil des unverschmutzten Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen wird über offene Gräben oder Regenwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt.

Schutzgut Klima und Luft: Die Klima- und Luftverhältnisse werden im Prinzip von den neu geplanten Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigt. Der Luftaustausch in der bebauten Ortslage von Stockhausen wird nicht behindert. Die überbauten Verkehrsflächen werden sich an heißen Tagen stärker aufheizen als die angrenzenden Pflanzflächen. Spürbare Veränderungen im Lokalklima werden davon aber nicht hervorgerufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch die geplanten baulichen Anlagen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Bei den in den 1990er Jahren durchgeführten Erdarbeiten wurden keine archäologischen und paläontologischen Zufallsfunde gemacht. Die geplanten Verkehrsanlagen werden sich nicht nachteilig auf die Umgebung der denkmalgeschützten Parkanlage und das Gebäude-Ensemble mit dem „Haus der Kunst“ auswirken.

Eingriffserheblichkeit

Die 2. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von PKW-Stellplätzen an der Parkstraße schaffen. Die Stellplätze sollen auf bisher festgesetzten „Maßnahmenflächen“ hergestellt werden. Diese „Maßnahmenflächen“ dienen dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge des Bebauungsplans durchgeführt werden dürfen. Der rechnerisch vollständige Ausgleich kann mit den reduzierten Maßnahmenflächen nicht mehr erbracht werden.

Die in der 2. Änderung geplante Herstellung von Verkehrsanlagen stellt somit einen zusätzlichen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Der geplante Eingriff muss entweder reduziert oder durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

6.2.3 Vermeidungsgebot

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Planung wurde Anfang der 1990er Jahre ein Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Fahrschulübungsplatz an der Nordhäuser Straße errichtet. In den Obergeschossen des Geschäftshauses konnten mehrere Verwaltungseinrichtungen und Praxen untergebracht werden. Mit der 1. vereinfachten Änderung zeigte die Stadt Sondershausen ihren Willen, das Einkaufszentrum durch maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche zu stärken. Es ist geplant, dass eine wichtige, große Behörde in das Objekt einziehen wird. Es ist anzunehmen, dass der überwiegende Teil der Angestellten mit dem eigenen Fahrzeug zur Arbeitsstelle fahren wird. Für die Mitarbeiter der Behörde sollen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme soll verhindert werden, dass die Beschäftigten langfristig Stellplätze am Geschäftshaus belegen, die für die Kunden des Einkaufszentrums bereitgestellt werden. Auch in der Nähe des Objektes werden in der Tempo-30-Zone in Stockhausen nur wenige Stellplätze ausgewiesen. Die begrenzte Anzahl von Stellplätzen am „Haus der Kunst“ werden für das Restaurant „Zum Erbprinzen“ und die Musiker des „Loh-Orchesters“ benötigt. Ein Teil der zusätzlichen Stellplätze an der Parkstraße sollen außerdem in den Abendstunden und am Wochenende für Veranstaltungen im „Haus der Kunst“ oder auf dem „Loh-Platz“ genutzt werden. Die Errichtung der Stellplätze ist sinnvoll. Der entstehende Eingriff soll deshalb nicht vermieden werden.

Zum Ausgleich soll der Umfang der geplanten Eingriffe im allgemeinen Wohngebiet reduziert werden. Die in den 1990er Jahren geplanten Eingriffe wurden bisher noch nicht durchgeführt. Die flächenmäßige Reduzierung des allgemeinen Wohngebietes ist ebenfalls sinnvoll. Mit dieser Maßnahme wird dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

6.2.4 Bewertung der Eingriffsflächen

Die in der 2. Änderung zusätzlich geplanten Eingriffsflächen im „Änderungsareal“ werden in der Tabelle Anlage 1 auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet.

6.2.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

In der 2. Änderung werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft geplant. Zur Kompensation dieser Eingriffe wird die Reduzierung der bisher geplanten Eingriffe an anderer Stelle im „Änderungsareal“ vorgesehen. Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets wird verkleinert. Die „Planstraße B“ und der „Fußweg“ von der „Planstraße B“ zum Franzberg werden entfallen. Der ehemalige „innere“ Bereich des Wohngebietes, bestehend aus überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Der südliche Abschnitt der „Planstraße B“ und der nördliche Abschnitt des Fußweges werden ebenfalls als „private Grünfläche“ festgesetzt. Der südliche Abschnitt des Fußweges wird die „Maßnahmenfläche MF 2“ am Mischgebiet ergänzen.

Weiterhin werden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung aus der Ursprungsplanung übernommen. Die beiden bereits festgesetzten „Maßnahmenflächen MF 2“ am Mischgebiet sowie an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur Erhaltung des Gehölzbestandes werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Markante Einzelbäume in den Gartenflächen werden als zu erhaltend festgesetzt. An der Parkstraße werden „Maßnahmenflächen MF 1“ festgelegt, auf denen Laubbäume anzupflanzen sind.

Aus der Ursprungsplanung übernommen:

Kompensationsmaßnahme A 1: Entwicklung von Maßnahmenflächen „MF 1“ an der Parkstraße

An der Parkstraße sollen vier „Maßnahmenflächen“ (nach der 2. Änderung fünf „Maßnahmenflächen“) angelegt und entwickelt werden. Sie sind als durchschnittlich artenreiche Blumenwiesen zu bepflanzen und zu pflegen. Zwei der ursprünglichen Flächen werden aufgrund der geplanten Parkplätze in ihrer Fläche reduziert.

Die Kompensationsflächen werden sowohl in der Ursprungsplanung als auch in der 2. Änderung mit einer mittleren Bedeutungsstufe bewertet. Die Maßnahme trägt direkt zur Kompensation und zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung 11.1 in den Text Teil B aufgenommen. Die Maßnahmenflächen erhalten in der Planzeichnung Teil A die Bezeichnung „MF 1“.

Maßnahme zur Eingriffsminimierung A 2: Erhaltung von Gehölzflächen (Maßnahmenflächen „MF 2“) an der Hangflanke des Franzberges

Am Nordhang des Franzberges entwickelte sich ein dichter Baumbestand, der bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragt. Diese Flächen werden als „Maßnahmenflächen MF 2“ erhalten. Das Bodenrelief darf nicht verändert werden. Die Flächen sollen nicht mehr durch einen Fußweg zerschnitten werden.

Die Kompensationsflächen werden sowohl in der Ursprungsplanung als auch in der 2. Änderung mit einer höheren Bedeutungsstufe bewertet. Die Maßnahme trägt zur Eingriffsminimierung und zur Erhaltung des Landschaftsbildes bei.

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung 11.2 in den Text Teil B aufgenommen. Die Maßnahmenflächen erhalten in der Planzeichnung Teil A die Bezeichnung „MF 2“.

Maßnahme zur Eingriffsminimierung A 3: Erhaltung von Laub- und Obstbäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind markante Bestandsbäume zu erhalten. Die Standorte der Bäume, die nach der 2. Änderung zu erhalten sind, werden in der Planzeichnung Teil A eingetragen. In der textlichen Festsetzung 11.3 wird festgelegt, dass die vorhandenen Laub- und Obstbäume zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Abgang sind die Bäume umgehend artgerecht zu ersetzen.

Die Erhaltungsmaßnahme trägt zur Minimierung des Eingriffs, zur Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes, zur Artenvielfalt und zur Stärkung des Biotopverbunds bei.

Kompensationsmaßnahme A 4: Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen im WA-Gebiet

Auf den privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind je 200 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die Baumflächen werden sowohl in der Ursprungsplanung als auch in der 2. Änderung mit einer höheren Bedeutungsstufe bewertet. Die Maßnahme trägt direkt zur Kompensation und zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung 11.8 in den Text Teil B aufgenommen.

Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

Innerhalb des WA- und MI-Gebietes sind vollversiegelte Beläge nur für Lager- und Abstellflächen zulässig. Die maximalen Breiten von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen werden vorgegeben. Der Fußweg zum Franzberg ist mit einer versickerungsfähigen Deckschicht herzustellen. Die Festsetzungen werden als Punkt 11.4 getroffen.

Nach Festsetzung 11.5 sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Mutterboden ist wiederzuverwenden.

An den Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Straßenbäume anzupflanzen (Festsetzungen 11.6 und 11.7).

Auf den Flächen zum Anpflanzen (hier Flächen außerhalb des „Änderungsareals“) sind nach Planzeichnung Teil A hochstämmige Laubbäume anzupflanzen (Festsetzung 11.9).

Für die anzupflanzenden Laub- und Obstbäume werden Pflanzqualitäten festgesetzt. Es sind standortheimische Arten nach Pflanzliste zu verwenden. Alle Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang umgehend artgerecht zu ersetzen. Für die Pflanzarbeiten werden Realisierungszeiträume festgelegt (Festsetzungen 11.10 – 11.14).

In der 2. Änderung des Bauleitplans geplant:

Kompensationsmaßnahme A 1: Umwandlung von WA-Flächen in private Grünflächen

In der 2. Änderung soll der „innere“ Bereich des allgemeinen Wohngebietes nicht mehr ausgewiesen werden. Dieser Bereich wird als „private Grünfläche“ festgesetzt. Die Grünfläche soll als Hausgarten, der der Erholung der Anwohner dient, angelegt und gepflegt werden. Der Baumbestand ist zu erhalten.

Nach der Ursprungsplanung hätten theoretisch Anteile der Fläche (max. 40 % vollversiegelt und zusätzlich max. 20 % teilversiegelt für Stellplätze und deren Zufahrten) überbaut oder

teilversiegelt werden dürfen. Diese Werte werden in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung als Ausgangssituation angesetzt. In der Praxis wurden die Hausgartenflächen nicht verändert, es erfolgten bisher keine Eingriffe.

Die Fläche wird als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten zum Zweck der Erholung“ zeichnerisch festgesetzt. Die Maßnahmen werden in der textlichen Festsetzung 10.1 und 10.2 beschrieben.

Auf den „privaten Grünflächen“ soll die Errichtung untergeordneter bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 10,0 m² zugelassen werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Hausgärten für Erholungszwecke stehen, wie Spielanlagen, Kleintierställe, Grillöfen und Freisitze. Die Überbauung wird auf maximal 30,0 m² je Grundstück begrenzt. Durch diese Anlagen darf zwar Fläche versiegelt werden, aber die Strukturvielfalt der Erholungsgärten wird in ihrer Gesamtheit nicht herabgesetzt. Auf den „Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind baulichen Anlagen unzulässig.

Die Maßnahme trägt zur rechnerischen Kompensation bei. Die Kompensation soll auf den ursprünglich als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächenanteilen stattfinden. Die Hausgartenflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb der „privaten Grünflächen“ werden mit der gleichen Bedeutungsstufe bewertet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in der Tabelle Anhang 1 nach dem Thüringer Bilanzierungsmodells.

6.3 Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch vollständig ausgeglichen werden (s. Anlage 1 Tabelle zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Die zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen sind in die 2. Änderung des Bebauungsplans integriert worden.

6.4 Artenschutzrechtliche Belange

In den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG ist der besondere Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen verankert. Die Beachtung dieser Vorschriften ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Artengruppen bei der Beurteilung zu berücksichtigen:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,
- wildlebende europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie,
- Arten laut § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Dies betrifft Arten, die in Deutschland als „Verantwortungsarten“ gelten. Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch derzeit noch nicht anwendbar, da bisher eine finale Liste durch den Bund fehlt. Grundsätzlich sind diese Arten jedoch bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans einschließlich des Grünordnungsplans muss das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Anderenfalls müssen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) geplant und umgesetzt werden.

Im Punkt „Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ des Texts Teil B wurde der Unterpunkt 18.7 zum Schutz wildlebender Tiere angefügt (s. auch „4.3 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ in der Begründung). Zur Sicherung des Artenschutzes werden Hinweise zur zeitlichen Durchführung von Bau- und Baumfäll-Arbeiten sowie zum Umgang mit dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben.

Es besteht für die Beteiligten am Bau eine Mitwirkungspflicht beim Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen. Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Kyffhäuserkreis unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bau- oder Erschließungsarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegen sollte.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Durch die Reduzierung der Fläche des allgemeinen Wohngebietes und der Verlängerung des „Baufensters 1“ können für die Bebauung im Wohngebiet die vorhandenen Grundstückszuschnitte genutzt werden. Die für die Bebauung der „inneren“ Baufläche erforderliche Teilung der alten Grundstücke oder die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht mehr erforderlich.

Der Eigentümer des Geschäftshauses Nordhäuser Straße 1, Herr Christoph Artmann aus Kronberg i. T., hat die Flurstücke, auf denen die Parkplätze errichtet werden sollen, von der Stadt Sondershausen käuflich erworben.

7.2 Erschließung

Die wichtigen Erschließungsstraßen, die zur Erschließung der Baugrundstücke, insbesondere in den MI- und SO-Gebieten, dienen, wurden bereits realisiert: die Knappschaftsstraße und die Parkstraße.

Für die Erschließung der im südwestlichen Abschnitt des allgemeinen Wohngebietes liegenden Baugrundstücke ist die Mischverkehrsfläche „Parkstraße“ mit seitlichem Verkehrsgrün zu errichten.

Die „Planstraße B“ aus der Ursprungsplanung entfällt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans.

7.3 Soziale Maßnahmen

Bei der Realisierung der 2. Änderung werden keine Konflikte oder Spannungen erwartet, die z.B. durch Abrissmaßnahmen bewohnter Gebäude entstehen könnten. Die Aufstellung eines Sozialplans und die Durchführung und Finanzierung sozialer Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Sondershausen schloss mit dem Eigentümer des Geschäftshauses Nordhäuser Straße 1, Herrn Christoph Artmann aus Kronberg i. T., der die Errichtung der zusätzlichen PKW-Stellplätze an der Parkstraße finanziert und realisiert hat, einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss ab. Der Vertragspartner der Stadt Sondershausen verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme folgender Leistungen: die städtebauliche Planung der 2. Änderung, die Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen sowie die Planung und Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf den eigenen Grundstücken. Der Vertragspartner hat die Grundstücke, auf denen die Parkplätze errichtet worden sind, von der Stadt Sondershausen käuflich erworben.

8. Rechtsgrundlagen

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erarbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147),
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 131 der Verordnung vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436),

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436),
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Art. 44 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 762),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115),
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341),
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121),
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).
- Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 560).
- Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2017 (GVBl. S.246), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 741),
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22.12.1992 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2016 (GVBl. S. 149).

Sondershausen, im Februar 2022

