



Stadt Sondershausen

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße"

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Sondershausen Oktober 2023

Präambel

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Begründung zum Rechtsplan

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sondershausen Oktober 2023

Stadt / Gemeinde:	Stadt Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen
Ansprechpartner:	Stadtplanungsamt Frau Silvia Stein FG Planung und Hochbau Tel.: (03632) 622197 Fax: (03632) 622260 email: stein@sondershausen.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Sondershausen, Oktober 2023

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan

Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen	4
2.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
3.	Begriffsdefinitionen.....	4
4.	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr.1 BauGB	5
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	5
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	6
7.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	6
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
7.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
7.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen.....	8
7.4.	Informelle Planungen der Stadt Sondershausen	9
7.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	11
7.6.	Sonstige Nutzungsregelungen	11
8.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	12
8.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	12
8.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	13
9.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	13
10.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	16
11.	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.....	16
12.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	17
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	17
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)	17
12.3.	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	18
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)	18
12.5.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB).....	19
12.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	19
12.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO	19
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	20
14.	Erschließung	20
15.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	20
16.	Städtebauliche Werte der Inanspruchnahme von Grund und Boden	21
17.	Planverfasser	21

Anlagenverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen

Lage der Stadt Sondershausen im Raum

Das Stadtgebiet von Sondershausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im Norden des Kyffhäuserkreises im Landschaftsraum der Windleite und der Hainleite.

Die Kernstadt von Sondershausen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B4 sowie der Eisenbahnlinie Nordhausen – Erfurt.

Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Sondershausen leben 20.885 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2021; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*). Damit ist die Stadt Sondershausen die größte Gemeinde im Kyffhäuserkreis. Die Flächenausdehnung der Stadt Sondershausen beträgt ca. 20.121 ha (Stand: 31. Dezember 2021; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Sondershausen ist Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.

Der Stadt Sondershausen ist gemäß LEP 2025 (Kap. Z 2.2.9) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt besitzt damit die raumordnerische Aufgabe, die über die Grundversorgung hinaus notwendigen gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Mittelzentralen Verflechtungsbereich abzudecken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Kernstadtgebietes; zwischen dem Hagebaumarkt und der staatl. Grundschule Franzberg, südlich der Talstraße sowie nördlich einer Kleingartenanlage.

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von 9.075 m² und umfasst die Flurstücke 15/18, 37/8, 17/3, 16/5 und 17/4 der Flur 2, Gemarkung Bebra.

Das Plangebiet ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: Stadt Sondershausen) und erfolgte im konkreten Fall, um das unter Pkt.4. detailliert erläuterte Planungsziel planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

4. Ziel und Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr.1 BauGB

Beim Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort. Im Norden sind neben Büro- und Dienstleistungsunternehmen bereits einige Fachärzte ansässig. Der südöstliche Bereich ist ebenfalls durch bauliche Anlagen, anthropogen vorgeprägt. Der Süden des Plangebiets ist durch eine natürliche Vegetation gekennzeichnet.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat für den Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes am 23.06.2016 bereits einen Aufstellungsbeschluss als einfachen Bebauungsplan gefasst. Mit dem Ziel auf dem ehemaligen Gewerbestandort eine städtebaulich geordnete Entwicklung als Wohn- und Geschäftsstandort herbeizuführen. Diesem Ziel zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Pfortmühle-Talstraße soll weiterhin gefolgt werden. Der Geltungsbereich des im Jahre 2016 gefassten Aufstellungsbeschlusses wird jedoch verkleinert.

Auf den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können mischgebietsrelevante Nutzungen realisiert werden, also neben individuellen Wohnnutzungen auch Büro- und Geschäftshäuser und andere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

So ist derzeit zum Beispiel geplant, auf den südlichen Flächen des Geltungsbereiches die Ansiedlung weiterer Fachärzte zu ermöglichen, um so den Charakter eines Medizinischen Versorgungszentrums für den Gesamtstandort zu etablieren. (Je nach Bedarf könnte im Bereich des Erdgeschoß auch ein kleiner OP-Trakt sowie eine erforderliche Anzahl an Betten für die Nachversorgung der Patienten entstehen). Dienstleister im Gesundheitsbereich (z.B. Physiotherapie, Ergotherapie etc.) sowie allgemeine Büro- und Geschäftsnutzung sollen das Flächenangebot ergänzen. In den Obergeschossen der Gebäude sollen Wohnungen entstehen. Die Gebäude können mit maximal 3 Vollgeschossen errichtet werden.

Die Übernahme der mit dem Planverfahren verbundenen Kosten wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

Die Stadt Sondershausen beabsichtigt das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchzuführen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der gültigen Fassung zur Zeit des Satzungsbeschlusses Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - TA Lärm - RAST 06 - DGUV Regel 114-601 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPiG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene

- Aktualisierung des Integriertem Stadtentwicklungskonzept 2011 – 2020 der Stadt Sonderhausen, erstellt von Rittmannsperger + Partner Erfurt

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Hinweise**
 - **Teil 5 – Verfahrensvermerke**
- der **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**
- den **Anlagen zur Begründung**: keine

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1: 500 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstabs, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen liegt innerhalb des südlichen Stadtgebietes von Sondershausen.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich – wie bereits dargestellt – um eine innerstädtische, ehemalige gewerblich genutzte Fläche, welche durch Wohnbebauung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie einer Schule umgeben ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstruments eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt oder geändert werden, die auf den (klassischen) Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben.

Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Bebauungsplanes Nr. 12 in Sondershausen städtebaulich dementsprechend zu bewerten, dass es sich hier um eine innerstädtische Fläche handelt, die im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper der Stadt Sondershausen umgeben ist.

Es erfolgt somit keine Siedlungsentwicklung nach „außen“, in den Raum land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen hinein. Zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen für ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf den Inhalt des Abschnitts 8.1. in der nachfolgenden Begründung verwiesen.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind dann die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei den weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen (§ 30 BauGB).

7.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) und des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) zu berücksichtigen.

Der Stadt Sondershausen wird im Landesentwicklungsprogramm 2025 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Dazu heißt es im LEP 2025:

- 2.2.10 G: *In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere*
- *Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,*
 - *regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
 - *überregionale Verkehrsknotenfunktion,*
 - *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,*
 - *Steuerungsfunktion.“*

Mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes und seiner konkreten städtebaulichen Zielausrichtung wird der raumordnerischen Aufgabe zur Entwicklung und Stabilisierung des Mittelzentrums Sondershausen Rechnung getragen, um im Besonderen die Funktionalität von Sondershausen als Mittelzentrum zu erhalten und den weiteren gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Die Stadt Sondershausen liegt in Nordthüringen im sogenannten ländlichen Raum. Gemäß der Karte Raumstruktur bildet die Stadt Sondershausen, wie der gesamte östliche Bereich Nordthüringens, einen Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben.

Ihr ist – in Anpassung an die Ziele des LEP 2025 – im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (G 1-8).

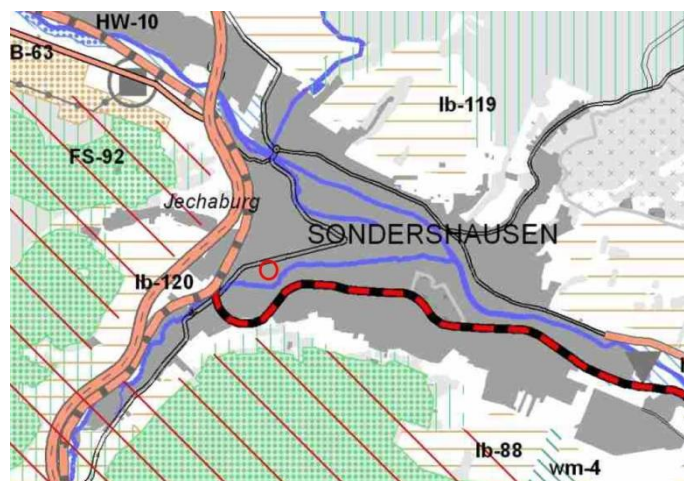
Sondershausen ist somit ein Entwicklungsschwerpunkt mit direkter Lage an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse entlang des Trassenverlaufes der Bundesstraße B4.



Auszug Regionalplan Nordthüringen, Karte Raumstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt im Süden des Siedlungsbereiches der Stadt Sondershausen. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der grauen, für den Siedlungsbestand gekennzeichneten Fläche im Norden der regional bedeutsamen Schienenverbindungsachse und berührt keine zeichnerischen raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze.



Auszug Regionalplan Nordthüringen, Karte Raumordnung

Da die Stadt Sondershausen bei der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches den inhaltlichen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes zu Grunde liegt,

- die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Nordthüringen entsprechend beachtet hat und
- eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen für das Mittelzentrum Stadt Sondershausen durch den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht begründet wird,

kann sie davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

7.3. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Flächennutzungsplan

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten, so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Sondershausen besitzt jedoch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sie ist sich aber dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Gleich in den 1990er Jahren wurde seitens der Stadt Sondershausen begonnen, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieses Planverfahren wurde jedoch nach mehreren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Jahr 2006 (zu einem Zeitpunkt mit mehreren erfolgten Eingemeindungen) abgebrochen.

Die Stadt Sondershausen ist bestrebt die Aufstellung des Flächennutzungsplanes fortzuführen. Die dazu erforderlichen Mittel sind dazu bereits in den Haushalt der Stadt eingestellt. Derzeit wird die Vergabe der erforderlichen Planungsleistungen vorbereitet.

Unberührt davon wurde das Plangebiet in der Talstraße der Stadt Sondershausen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2011-2020 und 2021-2030) der Stadt Sondershausen bereits mit untersucht (siehe dazu auch Pkt. 7.4. der Begründung). Das ISEK stellt dabei selbst eine städtebauliche Planung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das gilt nicht nur für den in Rede stehenden Bebauungsplan, sondern auch für den zukünftig aufzustellenden Flächennutzungsplan.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der aufzustellende verbindliche Bauleitplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegenstehen wird, gibt der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen oder zu ändern.

In welchen Fällen dringende Gründe vorliegen, definiert das Baugesetzbuch aber nicht. Es handelt sich somit zunächst einmal um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Das Verwaltungsgericht Magdeburg hat - im U. v. 19.03.2010 - 4 A 35/08 - juris. Rn. 45 - zu der Funktion des Tatbestandsmerkmals dringende Gründe ausgeführt:

„Dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB stellen eine Konkretisierung des städtebaulichen Erfordernisses für den Bebauungsplan in den Fällen dar, in denen ein beschlossenes planerisches Gesamtkonzept für das Gemeindegebiet in Gestalt des Flächennutzungsplans noch nicht existiert und dessen Aufstellung nicht abgewartet werden kann.“

Es muss somit ein dringender Planungsbedarf im Hinblick auf den Bebauungsplan bestehen. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch eine vorzeitige verbindliche Bauleitplanung zu erwarten ist als durch das Warten auf den Flächennutzungsplan (siehe dazu auch das Urteil des Oberverwaltungsgericht Weimar (Urteil v. 22.06.2011 -1 KO 238/10 -juris. Rn. 32).

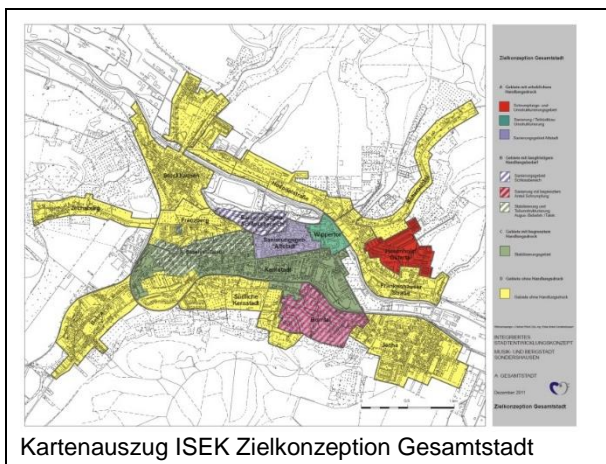
Im Hinblick auf die dringenden Gründe für die Planaufstellung nach § 8 (4) BauGB ist auch das Planungsrisiko der verfahrensführenden Gemeinde zu beachten, die im konkreten Fall den dringenden Planungsbedarf aus kommunaler Sicht im Zusammenhang mit der geplanten Standortentwicklung im Bereich der Talstraße wie folgt begründet:

- Bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2011-2020 ist der Standort Talstraße als „mittel- bis langfristigen Handlungsbedarf“ für „Revitalisierungs-, Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen“ ausgewiesen.
- Aus diesem Grund wurde dieser Standort auch als „städtebauliche Problemzone“ in das Programm Fördergebiet Stadtumbau aufgenommen.
- In der zweiten Fortschreibung des ISEK 2021-2030 wurde der akute Handlungsbedarf für diesen Bereich noch einmal durch die Bezeichnung „Gebiet mit Handlungsdruck“ hervorgehoben und konkrete Entwicklungsziele aufgezeigt.
- Dabei wurden auch die Umfrageergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerbefragung) in Sondershausen mit aufgenommen (hier insbesondere die Thematik der fehlenden Fachärzte).

Da die Umsetzung dieses Ergebnisses des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes jedoch planungsrechtlich ohne eine verbindliche Bauleitplanung nicht möglich ist, da sich die geplanten Vorhaben nach § 34 BauGB nicht vollständig einfügen würden, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich, welcher gemäß § 8 (4) BauGB vorzeitig aufgestellt werden soll, um die im ISEK festgelegten Entwicklungsziele zeitnah zu erfüllen und nicht erst auf das Ergebnis des Flächennutzungsplanverfahrens zu warten.

7.4. Informelle Planungen der Stadt Sondershausen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)



Die Stadt Sondershausen besaß ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für den Entwicklungszeitraum 2002 bis 2010. Die Fortschreibung dieses Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte für den Zeitraum 2011 – 2020 in dem für den in Rede stehenden Standort südlich der Talstraße städtebauliche Ansatzpunkte für eine städtebauliche Aufwertung vorgesehen sind.

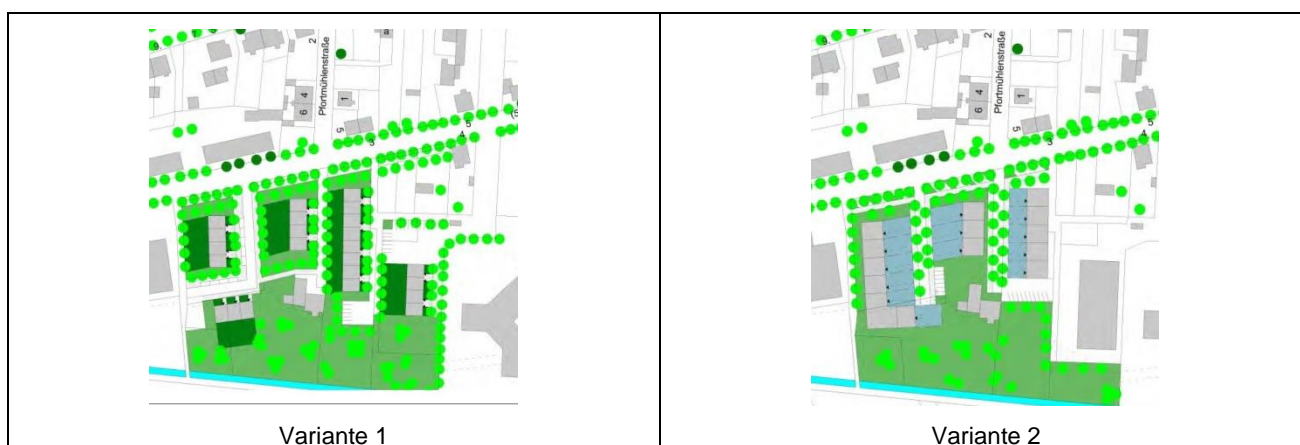
Der Standort Talstraße wird im ISEK 2011 -2020 als eines von vier Gebieten mit Handlungsbedarf eingestuft. Im Gebiet August-Bebel-Straße / Talstraße sollen daher *mittel- bis langfristige Revitalisierungs-, Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen* durchgeführt werden.

In der Karte zur Zielkonzeption der Gesamtstadt (siehe die Seite zuvor) sind die o.g. Teilgebiete des Stadtgebietes Sondershausen dargestellt. Die Zuordnung der Talstraße erfolgt dabei als Gebiet mit *langfristigem Handlungsdruck*.

Daher werden im Teil B 02 „Zielstellungen / städtebauliches Konzept für den Stadtteil“ für den „Mischbereich südlich der Talstraße“ mit den ehemaligen Mühlengrundstücken der Pfortmühle und der Schleifhütte Ansatzpunkte für städtebauliche Aufwertung unter Einbeziehung des Wasserlaufes der Bebra konkretisiert. [...]

Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Aufwertung des Umfeldes der ehem. Pfortmühle durch eine städtebauliche Neustrukturierung mit den beiden Planungsvarianten

- Neuanlage eines Wohnhofes unter Einbeziehung der historischen Mühlengebäude einschließlich Freiflächen- und Umfeldgestaltung und
- Neuanlage eines kleinteiligen Gewerbehofes mit vermietbaren Einheiten einschließlich Freiflächengestaltung.



Im Teil B „Stadtteilkonzept“ wird der südliche Bereich der Talstraße einschließlich des in Rede stehenden Plangebietes zudem als „städtebauliche Problemzone“ identifiziert und in das Programm Fördergebiet Stadtumbau 2009 aufgenommen.

Die Stadt Sondershausen hat in den letzten Monaten dieses Jahres an einer weiteren Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2021- 2030 gearbeitet und dieses in der Stadtratssitzung im März 2023 beschlossen.

Im Zuge dieser Fortschreibung wurden die bereits o.g. Gebietskategorien und räumliche Schwerpunktbereiche grundsätzlich weiter bestätigt. Für den Bereich der Talstraße ergaben sich jedoch Änderungen. Die im ISEK 2020 ausgewiesene Gebietskategorie B, unter welche auch der Standort Talstraße fällt, wurde von „Gebiete mit langfristigen Handlungsdruck“ in „Gebiete mit Handlungsdruck“ angepasst.

Die oben genannten städtebaulichen Maßnahmen und Zielvorstellung für den Standort Talstraße sind bereits im ISEK der Stadt Sondershausen 2011 bis 2020 (Stand 2012) festgestellt und als erforderlich angesehen wurden. Durch die Präzisierung in „Gebiete mit Handlungsdruck“ in der Fortschreibung des ISEK 2021 – 2030 wird die Notwendigkeit zur Entwicklung dieses Bereiches nochmals deutlich herausgestellt.

Das bestätigt zudem auch die Weiterführung der Stadtumbaumaßnahmen in den Schwerpunktgebieten des ISEK 2021-2030, in dem der Bereich Talstraße immer noch ein Teil des Förderprogrammes Stadtumbau ist.

Unter dem Leitprojekt Wohnungs- und Immobilienmarkt werden im ISEK zwei Einzelziele benannt, die ebenfalls die Entwicklung des Bereiches Talstraße betreffen.

- Aufwertung Bereich August-Bebel-Straße / Talstraße zwischen Bahnhof und Zentrum
- Neuordnung Talstraße / ehemaliges Finanzamt

Hinsichtlich der Erarbeitung des ISEK 2021 – 2030 fand eine öffentliche Umfrage der Bevölkerung der Stadt Sondershausen statt. Die Ergebnisse dazu wurden in den Amtsblättern (Sondershäuser Heimatecho) bekanntgemacht und sind im ISEK 2021-2030 als Anlage enthalten.

Aus diesen öffentlichen Beteiligungsverfahren geht hervor, dass für die Bevölkerung der Stadt Sondershausen unter anderem die Verbesserung der medizinischen Versorgung mit Fachärzten ein wichtiges Thema ist. Der Fachärztemangel wird von den Bürgern und Bürgerinnen als eine Schwäche der Stadt genannt und die Förderung der Ansiedlung von Fachärzten eingefordert.

Die oben genannten Gründe zur Entwicklung / Nachnutzung des Standortes sind bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sondershausen 2011 bis 2020 enthalten und werden in der zweiten Fortschreibung 2021-2030 beibehalten bzw. sogar noch präzisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" beabsichtigt südlich der Talstraße die Ansiedlung weiterer Fachärzte zu ermöglichen, um so den Charakter eines Medizinischen Versorgungszentrums für den Gesamtstandort zu etablieren. Dienstleister im Gesundheitsbereich (z.B. Physiotherapie, Ergotherapie etc.) sowie allgemeine Büro- und Geschäftsnutzung sollen das Flächenangebot ergänzen. In den Obergeschossen der Gebäude sollen Wohnungen entstehen. Eine entsprechende Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bebra ist geplant.

Somit greift der in Rede stehende Bebauungsplan die o.g. Entwicklungsziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und seinen Fortschreibungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf und entspricht zudem noch der, durch die Bevölkerung geforderten Verbesserung des Angebotes bei der fachärztlichen Versorgung in der Stadt Sondershausen.

Beim Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" handelt es sich um innerstädtische Flächen, welche bereits durch vorhandenen Bebauung stark anthropogen vorbelastet ist. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben (Norden: Wohnbebauung, Osten: Möbelmarkt sowie eine Schule, Süden: Kleingartenanlage, Westen: Baumarkt). Der Bebauungsplan ist durch die direkte Lage an der Talstraße bereits vollständig erschlossen.

Im Ergebnis des Planverfahrens könnte ein bereits erschlossenes Grundstück städtebaulich sinnvoll nachverdichtet werden, was sowohl dem Gebot gemäß 1a BauGB, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ und dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 12 soll deshalb aus Sicht der Stadt Sondershausen vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden. Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 12 wird der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegen stehen.

7.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Sondershausen geht davon aus, dass deren Belange durch die konkrete städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" nicht berührt werden.

7.6. Sonstige Nutzungsregelungen

Schutzgebiete des Naturschutzes sowie des Wasserechtes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Archäologische Hinweise

Aus dem unmittelbaren Umfeld sind bereits bronze- und eisenzeitliche Funde dokumentiert. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 – gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit das Thüringer Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen kann.

Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Schichtenfolgen des Mittleren Buntsandsteins. Diese Festgesteine werden durch vergleichsweise setzungsempfindliche bzw. gering tragfähige weichselkaltzeitliche Lößlehme und holozäne Süßwasserkalke (Travertin, Travertinsand, mürbe, porös) sowie anthropogene Auffüllungen überlagert.

Die Eignung des Untergrundes als Baugrund ist durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

8. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

8.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan-Umweltprüfung-Richtlinie (Plan-UP) wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da:

- alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen in der „Talstraße“ effizient genutzt werden können,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 9.075 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschritten wird (siehe dazu auch die Tabelle zur Flächenbilanz unter Pkt. 16 der Begründung):
- die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr.12 beträgt insgesamt 9.075 m²,
- die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Mischgebiet unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,6 beträgt:
- $8.700 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (GRZ)} = 5.220 \text{ m}^2$,
- damit beträgt die Gesamtgröße der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Plangebiet: **5.220 m² und ist damit kleiner als 20.000 m².**
- er nicht auf unbebaute / unversiegelte Außenbereichsflächen zugreift und auch nicht die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs verschiebt,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVP (Anlage 1) durchzuführen ist,

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen

- das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Sondershausen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt,
- es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Sondershausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

8.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Für das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen wurde im Jahr 2016 ein Aufstellungsbeschluss als einfacher Bebauungsplan mit dem Ziel gefasst, auf dem ehemaligen Gewerbestandort eine städtebaulich geordnete Entwicklung als Wohn- und Geschäftsstandort herbeizuführen. Diesem Ziel zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Pfortmühle-Talstraße soll weiterhin gefolgt werden.

Die Stadt Sondershausen beabsichtigt den in Rede stehenden Bebauungsplan mit verkleinertem räumlichem Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB weiterzuführen.

Gemäß § 13a i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt im vereinfachten Verfahren nur eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB. Von der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Da die Stadt Sondershausen über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" am Ende des Planverfahrens einer Genehmigung durch den Kyffhäuserkreis.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist diese Genehmigung anschließend durch die Stadt Sondershausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Gebiet und in der Umgebung durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland und nicht störenden Gewerbe auf bereits anthropogen geprägten Flächen innerhalb der Siedlungsfläche. Schonender Umgang mit Grund und Boden.</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<i>Anpassung der getroffenen Festsetzungen an die umgebenden Bebauungsstrukturen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<i>gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<i>bislang keine besondere Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<i>temporär begrenzte Betroffenheit durch Bautätigkeit im Zuge der Umsetzung</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>die Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des seit 01.11.2020 geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer, von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Aussagen der Aktualisierung des ISEK 2011-2020 sowie der Fortschreibung 2030 der Stadt Sondershausen
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	<i>durch Pflanzfestsetzungen im B-Plan berücksichtigt</i>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Sondershausen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Denkmal-, Naturschutz- und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine unlösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegen.

10. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Dessen unbenommen gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Fledermäuse / Vögel

Ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen innerhalb des Plangebiets kann, aufgrund des leerstehenden Gebäudebestandes nicht ausgeschlossen werden. Vor geplanten Abrissarbeiten ist daher zu prüfen, ob an den Gebäuden Spuren auf ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen gegeben ist.

Ein Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Bäume des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Baumaßnahmen haben deshalb nur innerhalb des Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG), um die Brutzeiten nicht zu beeinträchtigen.

11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im konkreten Fall des Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" werden keine Flächen im unberührten Außenbereich gem. § 35 BauGB außerhalb des Siedlungsbereichs erstmals in Anspruch genommen.

Damit dient der Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Bauvorhaben im Sinne einer Nachverdichtung in vollem Umfang dem zu beachtenden Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird der vorgegebene Rahmen der Orientierungswerte der Tabelle § 17 (1) BauNVO nicht überschritten.

Im Zusammenhang mit den konkreten Bauvorhaben ist auch der Einsatz regenerativer Energieerzeugungsanlagen geplant, welche im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen projektiert werden sollen; Grundlage dafür stellen letztendlich auch die erhöhten Anforderung nach der EnEV 2021 dar.

12. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Sondershausen dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Kernstadtgebietes; zwischen dem Hagebaumarkt und der staatl. Grundschule Franzberg, südlich der Talstraße sowie nördlich einer Kleingartenanlage.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 9.075 m² umfasst die Flurstücke 15/18, 37/8,17/3, 16/5 und 17/4 der Flur 2, Gemarkung Bebra der Stadt Sondershausen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" Auf Grund der bereits umgebenden Bebauung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Um die vorhandenen Nutzungen weiterhin zu sichern und den städtebaulich gewollten, künftigen Entwicklungen zu entsprechen, werden in der Textlichen Festsetzung § 1 (1) folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO werden ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte von vornherein auszuschließen.

Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine hohe Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall zum einen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Oberkante für Gebäude (OK) bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegenden Teil des Baugrundstückes im Mischgebiet, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In der Planzeichnung wird für das Mischgebiet die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,6) rechtseindeutig festgesetzt. Durch die nicht ausgeschlossene Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO kann die festgesetzte GRZ von 0,6 durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 überschritten werden.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Abstufung in den südlich angrenzenden Landschaftsraum wurde innerhalb des Mischgebietes eine maximale Oberkante von 10,00 m und eine maximale Geschosshöhe von 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Der für die Bestimmung der Oberkante relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung rechts-eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfasade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 2,50 m ist zulässig.

12.3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der angrenzenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile, Windfänge, Wintergärten, Balkone, Kellerzugänge, Dachüberstände und Treppen ist gem. Textlicher Festsetzung § 3 (2) bis zu 1,00 m zulässig.

12.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann bereits über den vorhandenen Ein- und Ausfahrtsbereich von und zur Talstraße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich wurde durch das Planzeichen 6.4. PlanZV festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wurde in der Planzeichnung entsprechend aufgenommen.

Die erforderlichen Kfz-Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren.

12.5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Süden der Bachlauf der Bebra an das Plangebiet. Um den Gewässerrandstreifen in seiner Funktion zu schützen, wurde daher im Süden des Plangebietes eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind durch natürliche Sukzession die vorhandenen Gehölze und Ufervegetationen zu erhalten.

12.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Da im vorliegenden Fall durch die maximal mögliche Grundflächen-Inanspruchnahme von 5.220 m² die Höhe im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" der Stadt Sondershausen gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten.

Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht. Dessen ungeachtet erfolgen in den § 4 (1) bis § 4 (4) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes je 500 m² neu in Anspruch genommener Fläche.

Zudem ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen eine einreihige, geschlossene Strauchhecke als frei wachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Pflanzliste § 4 (4) der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen ist dabei zu beachten. In dieser sind der Erhalt, die Pflege und der Ersatz von Bäumen innerhalb des Stadtgebiets sowie innerhalb von Satzungen geregelt.

12.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO

Trotz der Praktikabilität haben Vorgärten, die hauptsächlich aus Kies und Steinplatten bestehen, mehrere große Nachteile: Sie sind schlecht für den Artenschutz und die Artenvielfalt und sie wirken sich negativ auf das Stadtklima aus.

Aufgrund der bei Schottergärten fehlenden Pflanzen fehlt es Insekten und Vögeln an Nahrung, Versteckmöglichkeiten und Nistplätzen. Die teilweise auf den Kies- und Geröllbelag gesetzten Neophyten können diese Aufgaben nicht erfüllen.

Aus diesen Gründen erfolgte im § 5 der Textliche Festsetzung Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Alle nicht durch bauliche Haupt-, Neben- und Verkehrsanlagen überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Freiflächengestaltungen mit gebrochenen oder ungebrochenen, natürlichen oder künstlichen Gesteinsmaterialien, z. B. Schotter oder Ziegelbruch, sind unzulässig. Diese Regelung trifft nicht für Spritzschutzstreifen an den Gebäuden zu.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Gemäß § 29 ThürWG wurde der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

In diesem Bereich ist das Entfernen von Bäumen und Sträuchern und das Anpflanzen von nicht standortgerechten Gehölzen (Bereich von 10 m landseits der Böschungsoberkante der „Bebra“) verboten. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist außerdem nicht zulässig.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße" werden nach Kenntnisstand der Stadt Sondershausen keine, nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

14. Erschließung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die

- verkehrliche Anbindung,
- Schmutzwasserentsorgung,
- Trink- und Löschwasserversorgung,
- Gas- und Elektroenergieversorgung sowie
- Abfall- und Wertstoffentsorgung

vollständig erschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

Oberflächenwasserentsorgung

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung wird im Teil 4 (Hinweise) unter Pkt. 4 auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verdunsten ist. Sollte dafür keine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden können, ist vorerst die gedrosselte Einleitung in die, im Süden angrenzende, Bebra zu prüfen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird auf der Baugenehmigungsebene am konkreten Vorhaben berechnet und nachgewiesen werden.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal der Talstraße ist aufgrund zu beachtender gesetzlicher Vorgaben auszuschließen (siehe Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde).

15. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Sondershausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

16. Städtebauliche Werte der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Mischgebiet (MI) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO - davon GRZ-relevante Fläche (8.700 m ² x 0,6 + 8.700 m ² x 0,2 = 6.960 m²) -davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 195 m²	8.700 m ²	95,9 %
Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB davon Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (375 m²)	375 m ²	4,1 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	9.075 m²	100 %

17. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Sondershausen, Oktober 2023