

# Stadt Naumburg (Saale)



**Begründung einschließlich Umweltbericht**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 81/4**

**„Moritzwiesen 20“**

**Entwurf Stand 17. März 2017**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahrensablauf und Geltungsbereich	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	4
1.3	Untersuchung der Umweltbelange	4
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND UMFELD</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BESTAND</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
5.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt	7
5.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	8
5.3	Flächennutzungsplan (FNP)	9
5.4	Bezug zum Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale)	10
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>6</b>	<b>DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>SCHUTZGEBIETE</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>GEOLOGISCHE SITUATION/ NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
9.2	Überbaubare Grundstücksflächen	15
9.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Standplätze für Abfallbehälter	15
9.4	Ver- und Entsorgung	15
9.5	Verkehrsanbindung	17
<b>10</b>	<b>EINGRIFFSBILANZIERUNG</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)</b>	<b>18</b>
12.1	Beschreibung des Planvorhabens	18
12.1.1	Angaben zum Standort	18
12.1.2	Art des Vorhabens	18
12.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	19

12.1.4	Darstellung der Festsetzungen	19
12.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	19
12.2.1	Bestandsbeschreibung	19
12.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter, ihre Funktionen und die Beeinträchtigung	20
12.2.2.1	Schutzgut Mensch	20
12.2.2.2	Schutzgut Pflanze und Tiere	21
12.2.2.3	Schutzgut Boden	21
12.2.2.4	Schutzgut Wasser	22
12.2.2.5	Schutzgut Luft/ Klima	22
12.2.2.6	Schutzgut Landschaft	23
12.2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
12.2.2.8	Schutzgüter Wechselwirkungen	23
12.2.3	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	23
12.2.4	Vermeidungsmaßnahmen	24
12.2.5	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	24
12.2.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	24
12.3	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	24
12.4	Zusammenfassung	24
<b>13</b>	<b>ALTLASTEN / KAMPFMITTEL</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND UMSETZUNG</b>	<b>25</b>

## 1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

### 1.1 Verfahrensablauf und Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 02.12.2009 zur planungsrechtlichen Sicherung der ansässigen Gewerbebetriebe am Standort gefasst.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

02.12.2009	Aufstellungsbeschluss
18.03.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt
19.04.2017/ 10.05.2017	TA/ GR
<i>29.05.2017-30.06.2017</i>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung
<i>20.05.2017</i>	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
<i>15.05.2017- 30.06.2017</i>	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
<i>21.07.2017</i>	Fertigstellung Unterlagen für Technischen Ausschuss
<i>23.08.2017/ 13.09.2017</i>	TA/ GR
<i>13.09.2017 16.09.2017</i>	Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>25.09.2017- 27.10.2017</i>	Öffentliche Auslegung
<i>18.09.2017-16.10.2017</i>	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
<i>20.10.2017</i>	Fertigstellung Unterlagen für Technischen Ausschuss
<i>22.11.2017/ 13.12.2017</i>	TA/ GR
<i>13.12.2017</i>	Abschließende Abwägung
<i>13.12.2017</i>	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung

*Kursiv – geplante Termine*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Moritzwiesen 20 (Flurstück 66/4) und die südlich und westlichen Teile der angrenzenden Verkehrsflächen Flurstücksteile 136 und 182 in der Gemarkung Naumburg Flur 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 18.600 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuell gültigen Fassung.  
Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.3 Untersuchung der Umweltbelange

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794, ber. S. 2797) ist das Vorhaben unter Punkt 18.8 der Anlage Spalte 2 – Allgemeine Vorprüfung einzuordnen. Gemäß § 17 UVPG erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB.

Die Gemeinde hat gemäß § 2a BauGB der Begründung einen Umweltbericht beizufügen. Dieser ist unter Punkt 12 Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung und enthält entsprechend dem Stand der Planung die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Stadt Naumburg (Saale) hat für den Bereich des Grundstückes „Moritzwiesen 20“ den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die am Standort vorhandenen Handelseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden und die Möglichkeit gegeben werden, diesen vorhandenen Standort wieder einer Nutzung als Großhandelsstandort zu zuführen.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat sich an dieser Stelle gegen die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für eine Angebotsplanung entschieden. Damit bleibt ein geringer Handlungsspielraum für die ansässigen Unternehmen und es wird die Möglichkeit eröffnet, dass sich bei Nutzungsaufgabe auch andere Handelseinrichtungen am Standort niederlassen können, wenn das zulässige Warensortiment gemäß den Textlichen Festsetzungen (nicht innenstadtrelevante Sortimente) gehandelt wird.

Der Bebauungsplan soll die vorhandene und sich aufzeigende Entwicklung am Standort rechtlich sichern. Auf dem Gelände der Moritzwiesen 20 war früher die Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft e. G. (Groß- und Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Trockenfrüchten) ansässig. Bis ca. 2006 dienten die Gebäude zur Lagerung und Aufbereitung von Obst. Aktuell werden die Gebäude und Hallen von mehreren Firmen genutzt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der LPG Pflanzenproduktion Kretzschau i.L. steht leer. Die LPG Kretzschau existiert nicht mehr.

Weiterhin nutzt eine Firma die Garagen im südwestlichen Teil und eine andere Firma betreibt im nordöstlichen Teil des Geländes einen Groß- Einzelhandel von Molkereiprodukten.

Den Großteil der vorhandenen Gebäude und Hallen nutzt ein Baustofffachhandel. Der Baustofffachhandel bedient in erster Linie Gewerbetreibende, Großverbraucher, Wiederverkäufer, Behörden und nur in untergeordnetem Maß private Endverbraucher.

## **3 LAGE UND UMFELD**

Das Vorhabengebiet liegt am westlichen Stadtrand von Naumburg (Saale) im Bereich der Moritzwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und im Westen an landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten verläuft unmittelbar angrenzend ein Feldweg. Im Anschluss daran befindet sich eine Grünfläche und daran anschließend Wohnbebauung.

Im Süden befindet sich unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche das Regenrückhaltebecken Moritzwiesen des AZV Naumburg. Südöstlich befindet sich ein Sportplatz mit Turnhalle, die durch den Schulsport und Vereine aktiv genutzt werden. Der Standort ist durch eine öffentliche Straße erschlossen, die in westlicher Richtung auch den in den Moritzwiesen 4 ansässigen Holzgroßhandel erschließt.

Die Flächen liegen weder im Überschwemmungsgebiet der Saale noch im Landschaftsschutzgebiet.

## **4 BESTAND**

Bei der Überplanung der Flächen der Moritzwiesen 20 handelt es sich um Flächen der ehemaligen Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft e.G.. In den vorhandenen Hallen und Gebäuden wurde früher Obst aus der Region gesammelt, gelagert, aufbereitet und weiter verkauft. Die vorhandenen Gebäude mit solider und guter Grundbausubstanz boten sich für die Weiternutzung an, dies spiegelt sich auch in der derzeitigen Nutzung wider.

Auf der Fläche befinden sich nur wenige Gehölze und keine wertvollen Biotopflächen. Die Flächen haben aufgrund der Vornutzung ökologisch derzeit kaum Bedeutung. Die Flächen sind durch die Vornutzung geprägt. Es werden keine bestehenden Ökosysteme zerstört oder zerschnitten. Der Versiegelungsgrad liegt bei knapp 90 %.

Aktuell werden durch den Baustoffhandel ca. 3000 – 3500 m<sup>2</sup> als Innenverkaufs- und Außenverkaufsflächen bzw. Ausstellungsfläche genutzt. Bis auf geringe Grünflächen werden die restlichen Flächen als Lager- und innerbetriebliche Verkehrsflächen genutzt.

Im Baustofffachhandel sind aktuell ca. 10 Arbeitskräfte beschäftigt. Beide Firmen sind dem Großhandel zuzuordnen, wobei der Baustofffachhandel auch in untergeordneter Menge Ware an den Endverbraucher abgibt.

Die aktuellen Öffnungszeiten sind Montag – Freitag zwischen 6.00 – 18.00 Uhr und Samstag von 8.00 – 12.00 Uhr.

Mit der Sicherung des Standortes für die Zukunft wird auch der Grundstein für eine Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz und die Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Hinzu kommen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Ausstellungsflächen, Sortiment und Lagerung, da derzeit die vorhandenen Lagerkapazitäten nicht ausgeschöpft sind.

Den Baufirmen der näheren Umgebung kann ein abgestimmtes Sortiment mit fachlich hochwertiger Vor-Ort-Beratung und kurzen Wegen und Anlieferungs- bzw. Abholzeiten zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Baurechtschaffung wird die langfristige Existenzsicherung am Ort und die Sicherung von ca. Arbeitsplätzen). Es werden klare Signale bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Unternehmen und der Bedeutung des vorhandenen Standortes für die Unternehmen, aber auch für die Region und die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen, gesetzt.

Weiterhin ist ein Großhandel für Molkereiprodukte (subventionierter Milch bzw. Obst und Gemüse) am Standort in der Nordosthälfte ansässig. Die Firma ist ursprünglich aus der Molkerei Naumburg entstanden. Derzeit sind dort 4 ½ Arbeitskräfte beschäftigt und es werden ca. 455 Kunden betreut. Die Firma deckt eine Nische im Molkereihandel und Handel mit Lebensmitteln ab. Es wird bereits verpackte Ware (Milch/ Molkereiprodukte und auch Lebensmittel) sortiert und weiter geliefert. Die Firma gehört zum Großhandel und nicht zum Einzelhandel.

Die Lieferung von Milch bzw. Obst und Gemüse beschränkt sich ausschließlich auf die Auslieferung EU subventionierter Milch bzw. Obst und Gemüse sowie nicht subventionierter Milch bzw. Obst und Gemüse in speziellen Verpackungen an Kindertagesstätten und Schulen (nur an öffentliche Einrichtungen). Dafür verfügt die Firma über die notwendigen Zertifikate. Die Firma wird seitens der Molkereien bzw. der Obst- und Gemüseproduzenten beliefert und es erfolgt der Weiterverkauf an die Kindereinrichtungen und die ausliefernden Cateringunternehmen. Dafür fließen teilweise finanzielle Mittel durch die EU.

Die hierfür notwendigen rechtlichen Grundlagen sind:

- Die Verordnung (EU) 2016/791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2016 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1308/2013 sowie der Verordnung (EU) Nr. 1306/2013 hinsichtlich der Beihilferegulierung für die Abgabe von Obst und Gemüse, Bananen und Milch in Bildungseinrichtungen sowie die

- Durchführungsverordnung (EU 2017/39 der Kommission vom 3. November 2016 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EU) Nr. 1308/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Gewährung einer Unionsbeihilfe für die Abgabe von Obst und Gemüse, Bananen und Milch in Bildungseinrichtungen sowie die
- Verordnung (EU) 2017/40 der Kommission vom 3. November 2016 zur Ergänzung der Verordnung (EU) Nr. 1308/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Gewährung einer Unionsbeihilfe für die Abgabe von Obst und Gemüse, Bananen und Milch in Bildungseinrichtungen und zur Änderung der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 907/2014 der Kommission

Lebensmittel, wie z. B. Zucker, Tee, Saft, Filinchen u.ä., werden ebenfalls nur für gemeinnützige öffentliche Einrichtungen gehandelt.

## **5 ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Bauleitpläne sind gemäß BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus dem Landesentwicklungsplan sind die Ziele der Raumordnung zu übernehmen, soweit erforderlich, näher festzulegen und zu ergänzen und daraus die regionalen Programme zu entwickeln. Die regionalen Entwicklungsprogramme bilden die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden.

### **5.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

#### Zentrale Orte

Gemäß LEP 2010 LSA (Punkt 2.1. Zentrale Orte) ist die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Dabei ist das Mittelzentrum (Zentraler Ort) der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Gemäß Z 37 soll der Zentrale Ort durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

Dies wird im Rahmen der beschlossenen Fortschreibung des REP Halle in Anpassung an die VO über den LEP 2010 erfolgen.

#### Entwicklungachsen

Entwicklungachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischen Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet.

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Bereich einer überregionalen Entwicklung Achse von europäischer Bedeutung entlang der BAB 9 (siehe Beikarte 1 zum LEP).

(Ziel Z 16) „Überregionale Entwicklungachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raumes und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene

Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen.“

#### Ziele der Raumordnung

Gemäß den Zielen der Raumordnung sind sonstige großflächige Handelsbetriebe, die in dem geplanten Sondergebiet angesiedelt werden können, an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Naumburg (Saale) mit der Zuordnung Mittelzentrum hat die Möglichkeit, Standorte für derartige Betriebe / Handelseinrichtungen zu planen und auszuweisen.

#### Grundsätze der Raumordnung

Als wesentlicher Grundsatz ist in Bezug auf den Einzelhandel der Grundsatz 4 hervorzuheben: „Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicher zu stellen.“

Bezüglich der vorliegenden Planung ist hierzu auszuführen, dass das Hauptaugenmerk bei der Planung auf dem Großhandel liegt und der Einzelhandel auf maximal 25 % des Gesamtumsatzes begrenzt wird. Es soll hier Baurecht für eine vorhandene Struktur geschaffen werden, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen/ Gebäude werden in ihrer Nutzung gesichert und damit auch der Fortbestand der Firmen am Standort.

Die Stadt Naumburg (Saale) folgt mit der Ausweisung der Fläche dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wird kein neuer Freiraum in Anspruch genommen.

Die geplante Sonderbaufläche hat durch zwischengelagerte Grünflächen, die einen Puffer darstellen, einen ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen. Die geplante Sonderbaufläche ist größtenteils erschlossen. Insofern über das vorhandene Maß hinaus Maßnahmen zur Erschließung erforderlich werden, ist dies im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) abzuklären.

Die Sichtbarkeit in der Landschaft ist zwar gegeben, kann jedoch durch gestalterische Maßnahmen im Rahmen einer Gebäudesanierung vermindert werden.

#### Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Hierzu zählt, dass die geplanten sonstigen großflächigen Handelsbetriebe mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich hier der Stadt Naumburg (Saale) nicht wesentlich überschreiten. Schon allein aufgrund der Flächenbegrenzung des Standortes und der im folgenden Bebauungsplan zu begrenzenden Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten kann hier ausgeschlossen werden, dass der Verflechtungsbereich weit über die Stadtgrenzen von Naumburg (Saale) hinaus führt.

Der Standort soll städtebaulich für Großhandelseinrichtungen, die aufgrund ihres Warensortimentes mehr Lagerfläche als Verkaufsfläche benötigen und im Innenstadtbereich aufgrund des Sortimentes nicht zu integrieren sind, gesichert werden.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch die Planung nicht gefährdet, da diese Nutzungen schon mehrere Jahre vorhanden sind und auch derzeit keine innenstadtrelevanten Sortimenten gehandelt werden.

Die Zufahrt zum Standort ist bereits von der B 180 über eine vorhandene öffentliche Straße gegeben.

## **5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle**

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes. Zur Umsetzung



dieser im § 17 Landesplanungsgesetz festgeschriebenen Aufgabe hat sich die Planungsregion Halle gebildet und den Regionalen Entwicklungsplan erarbeitet.

Nach § 2 des LEP gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen und die bestehenden Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne (-programme) fort, soweit sie den in der Verordnung (LEP) festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle verfügt seit dem 21. Dezember 2010 über einen rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle).

Dessen ungeachtet sind die Regionalen Entwicklungspläne der einzelnen Planungsregionen an die Verordnung über den LEP 2010 anzupassen.

Dementsprechend hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle in ihrer Sitzung am 27.03.2012 einen Beschluss zur Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP Halle) gefasst.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) wurde die Stadt Naumburg (Saale) im Ziel der Raumordnung, Punkt 5.12.17. in Übernahme aus dem alten LEP als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen.

Hier wird im Rahmen der Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an die VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt eine Präzisierung erfolgen.

Die VO über den LEP 2010 LSA weist analog zu dem bisherigen Gesetz zum LEP im Grundsatz G 8 vier Grundtypen des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt aus, welche im REP zu präzisieren sind.

Diese 4 Grundtypen des ländlichen Raumes waren und sind durch die Regionalplanung räumlich zu präzisieren bzw. konkret festzulegen.

Auch hiermit wird sich die Regionale Planungsgemeinschaft Halle im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans beschäftigen.

Gleichwohl hat die Regionale Planungsgemeinschaft im gültigen Regionalplan für die Planungsregion Halle den ländlichen Raum präzisiert festgelegt (siehe Punkt 5.1.3. Ländlicher Raum). Danach wurde das Plangebiet gemäß Punkt 5.1.3.2.2. als Ziel der Raumordnung dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zugeordnet (siehe Karte 2 – Raumstruktur).

### **5.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet von Naumburg (Saale) zum Gebietsstand 31.12.2009 wurde mit Datum vom 21.12.2009 rechtswirksam. Mit Beschluss vom 21.01.2015 erfolgte die Zusammenführung der Flächennutzungspläne der Stadt Naumburg (Saale), der Ortschaft Crölpa-Löbschütz und des Ergänzungsflächennutzungsplans für die Ortschaften Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz. Dieses Verfahren ist inzwischen abgeschlossen und der FNP mit dem Namen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist seit dem 11.02.2015 rechtswirksam.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche der Moritzwiesen 20 ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt ausgewiesen:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
- anteilig innerhalb eines flächigen Bodendenkmals.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Stadt das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier ist die Fläche neu als Sonderbaufläche mit dem Zusatz Großhandel und Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausgewiesen.

Damit ist für den Bebauungsplan davon auszugehen, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

#### **5.4 Bezug zum Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale)**

Der Stadt Naumburg (Saale) liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 vor. Mit Beschluss Nr. GR 36/08 wurde die Umsetzung des Konzeptes beschlossen.

Darin sind 5 Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, in denen der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll. Der Standort der Moritzwiesen 20 gehört nicht dazu. Weiterhin wurde eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen und es wurde festgelegt, dass bis 2015 grundsätzlich nur Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in den festgelegten Versorgungsbereichen angesiedelt oder erweitert werden soll.

Außerhalb dieser Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer max. Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> angeboten werden. Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

An diesen Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes wird auch bei der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes festgehalten. Somit ist bei Einhaltung dieser Festlegungen aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) mit Bezug auf die Ausführungen im Einzelhandelskonzept kein Verträglichkeitsgutachten erforderlich.

Es soll hier die Sicherung des Baustofffachhandels und der weiteren vorhandenen Betriebe, von sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, ermöglicht werden, die jedoch insbesondere durch die Sortimentsbeschränkung auch künftig keine schädlichen Auswirkungen auf die seitens der Stadt festgelegten Versorgungszentren haben sollen

Bauplanungsrechtlich sind diese mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar, weil sie in nicht unerheblichem Umfang (ab 10 v.H. des Gesamtumsatzes oder in der Regel ab 700 Quadratmeter Verkaufsfläche) auch an private Endverbraucher(innen) verkaufen und deshalb die gleichen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben können.

Der Unterschied liegt hier vor allem in der Tatsache, dass die Nutzungen am Standort bereits seit mehreren Jahren vorhanden sind.

#### **Auswirkungen der geplanten Handelseinrichtung/ Sonderbaufläche**

Sonstige großflächige Handelsbetriebe (zu diesen zählt der Baustofffachhandel) sind im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen, die nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu beurteilen.

Auswirkungen im Sinne der vorgenannten Sätze sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Immissionen auf die Schutzgüter, Emissionen...) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m<sup>2</sup> überschreitet. Diese Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen

bereits bei weniger als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die zuvor genannten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Auswirkungen in Bezug auf den innenstadtrelevanten Einzelhandel sind nicht zu erwarten, da nur ein kleiner Teil des Sortimentes dazu gehört und auch nur in geringem Maß an den Endverbraucher verkauft wird.

Die Festsetzung der gesamten Verkaufsfläche im Gebiet wurde auf eine Größe von 4500 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind im Punkt 12 Umweltbericht, soweit diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfassbar sind, dargestellt.

Mittels der Textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes erfolgt die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche für das Gebiet auf 4500 m<sup>2</sup>. Diese Zahl liegt mit ca. 1000 – 1500 m<sup>2</sup> über der derzeitigen Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche gehört neben der Verkaufsfläche im Gebäude auch die Ausstellungsfläche = Verkaufsfläche im Außenbereich.

### **Widerlegung der Regelvermutung**

Die Regelvermutung aus § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt nicht ausnahmslos.

Bei der vorliegenden Planung ist von einer Erhaltung eines vorhandenen Standortes mit einer Wiederbelebung mit eingeschränkten Sortimenten auszugehen.

Dabei besteht durch die Planung auch die Möglichkeit von geringfügigen Erweiterungen der bestehenden Nutzungen, oder auch ein Wechsel der Nutzungen. Die Sortimentsbegrenzung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen zulässigen Hauptnutzungen im Text Teil B. Dabei wird vorrangig auf die derzeit vorhandenen Nutzungen abgestellt, aber die Möglichkeit offen gehalten, auch einen Nutzungswechsel zu ermöglichen.

Es werden nur Ansiedlungen von Nutzungen zugelassen, die durch ihr Sortiment und den Platzbedarf nicht im Innenstadtbereich handelbar sind. Es soll in erster Linie ein gewerblich genutztes Warensortiment = Großhandel erfolgen dürfen. Innenstadtrelevante Randsortimente werden ebenfalls begrenzt.

Aus planungsrechtlichen Sicht sieht die Stadt Naumburg (Saale) für den Standort der Moritzwiesen 20 hier aktuell den Bedarf für einen Baustofffachhandel bzw. die Sicherung des ansässigen Handels mit Milch/ Molkereiprodukten, Obst und Gemüse und Lebensmitteln an öffentliche Einrichtungen, wie Kindertagesstätten und Schulen. Aber auch Fachmärkte für Baumaschinen, landwirtschaftliche Maschinen und Gartentechnik mit Verleih, oder ein Fachmarkt für Büromöbel wären gegebenenfalls vorstellbar.

Aktuell gibt es in Naumburg (Saale) Baumärkte, ein Werkzeuggeschäft an der Wenzelsmauer sowie einen kleineren Baustofffachhandel im Gewerbegebiet Schönburg (bei Naumburg). Es gibt brancheneigene Großhändler für Fliesen und Malerbedarf im Gewerbegebiet „Am Steinkreuzweg“ bzw. einen Holzhandel in der Graf-Stauffenberg-Straße. Weitere kleine Baustofffachhändler gibt es in Laucha an der Unstrut und in Freyburg (Unstrut). Größere Baustofffachhändler findet man in Weißenfels und weiter entfernt.

Den Handwerkern und Gewerbetreibenden steht in Naumburg selbst, hinsichtlich Baustoffe, kein Großhändler zur Verfügung.

Ziel der städtebaulichen Sicherung des Standortes mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten ist es, diesen so auszurichten, dass der Versorgungsauftrag der Versorgungsbereiche lt. Gemeinderatsbeschluss nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Vorrangig wird der Bedarf für die Nutzung in Richtung Baustofffachhandel gemäß der aktuellen Nutzung gesehen. Bei einer derartigen Nutzung erfolgt kein Kaufkraftabfluss.

Es gibt auch im Versorgungsbereich keine anderen leer stehenden Immobilien, die für derartige Nutzungen geeignet wären.

### Umwelt

In unmittelbarer Nähe zur geplanten Sonderbaufläche befindet sich keine Wohnbebauung. Durch die geplante Nutzung als überwiegend Großhandelseinrichtung ist nicht von einem hohen Verkehrsaufkommen auszugehen.

### Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz - Bundesstraße B 180 (Bereich Freyburger Straße) und die Anbindung an die öffentliche Straße Moritzwiesen gegeben. Über diese Straße ist die Zufahrt zu den angrenzenden Nutzungen, unter anderem zur Turnhalle, zum Regenrückhaltebecken und zum Holzhandel Moritzwiesen 4, derzeit gegeben. Über diese Straße erfolgt auch die Anbindung des weiter westlich ansässigen Holzgroßhandels. Kurz hinter der Anbindung an die Freyburger Straße ist eine Engstelle vorhanden, die keinen Begegnungsverkehr LKW/PKW zulässt. Hier ist seitens der Stadt Naumburg (Saale) künftig eine Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen.

### Versorgung der Bevölkerung

Seitens der Stadt Naumburg (Saale) wird am Standort Moritzwiesen 20 vorrangig die Großhandelseinrichtung gesehen. Durch die Großhandelseinrichtung erfolgt keine Gefährdung der Nahversorgung.

Da es sich in den letzten Jahren immer mehr gezeigt hat, dass auch gern fachspezifische, hochwertige Ware vom Endverbraucher eingekauft wird, soll der Verkauf an den Endverbraucher nicht ausgeschlossen werden. Es kann zum gegenwärtigen Stand der Planung noch nicht eingeschätzt werden, in welchem Verhältnis an den Endverbraucher verkauft werden wird. Ziel ist es, dass es in untergeordnetem Maß erfolgt. Daher begrenzt der Bebauungsplan diesen auf maximal 25 % des Umsatzes.

### Zentrale Versorgungsbereiche

Durch einen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Text Teil B gemäß dem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) GR 36/08 wird sichergestellt, dass keine Gefährdung von Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren bzw. den seitens der Stadt definierten Versorgungsbereichen erfolgt.

Das Sondergebiet soll in erster Linie dem Großhandel dienen und nur untergeordnet dem Einzelhandel. Das Warensortiment für den Anteil des Einzelhandels wird im Wesentlichen auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt und nur bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. es sind zentrenrelevante Sortimente bzw. Randsortimente zulässig.

### Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung ist bereits seit Jahrzehnten ohne wesentliche Eingrünung/ Einbindung in die Landschaft vorhanden. Im Norden befinden sich Grünzüge unmittelbar angrenzend an das Gelände. Im Nordwesten gibt es einige Gehölze ebenso an der Ostseite der Grenze zum Wirtschaftsweg. Durch gestalterische Maßnahmen im Rahmen von Gebäudesanierungen sind Verbesserungen möglich.

### Naturhaushalt

Es werden bereits zu knapp 90 % versiegelte bzw. mit Gebäuden überbaute Flächen überplant. Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind hier aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten. Aufgrund des ökologischen Bestandes, der Vornutzung und der hohen Versiegelung ist der Standort auch artenschutzrechtlich unbedenklich. Es erfolgen keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes und der überwiegenden Großhandelsfunktion wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen.

## **5.5 Nachrichtliche Übernahmen**

In die Planzeichnung wurden nachrichtlich, soweit bekannt, die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser und Telekom) übernommen.

### *Hinweise*

*Es besteht hier kein Anspruch auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit. Entsprechende Lageauskünfte für die konkreten Baumaßnahmen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern abzufragen.*

## **6 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE**

Gemäß aktueller Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Geltungsbereich im Bereich eines Bodendenkmals. Die Flächen des Geltungsbereiches sind bis auf sehr geringe Flächen bereits versiegelt bzw. mit Gebäuden überbaut.

Mit Baumaßnahmen ist hier künftig nur in geringem Umfang zu rechnen. Insofern Baumaßnahmen durchgeführt werden, ist das Denkmalschutzgesetz zu beachten und frühzeitig eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

### *Hinweis*

*Sollte es im Rahmen von Baumaßnahmen zu unerwarteten archäologischen Funden kommen, so sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten. Hierzu zählen die gesetzliche Meldepflicht und die Verpflichtung zur Ermöglichung archäologischer Untersuchungen.*

*Die Dokumentation und Bergung ist zeitlich und finanziell durch den Investor zu gewährleisten.*

## **7 SCHUTZGEBIETE**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind von keiner Schutzgebietsverordnung im Sinne des Naturschutzrechtes oder Wasserrechtes betroffen. Die Fläche liegt auch nicht im Überschwemmungsgebiet der Saale.

## **8 GEOLOGISCHE SITUATION/ NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG**

Regionalgeologisch gehört das BP-Gebiet zur Struktureinheit der Merseburger Scholle im südwestlichen Grenzbereich der Hermundurischen Scholle. Beide Schollen sind Bestandteil der Osterlandscholle, die sich wiederum im Nordostteil der Thüringischen Senke befindet.

Speziell lässt sich das Gebiet dem äußersten Nordrand der Naumburger Mulde zuordnen, die unmittelbar nördlich der sogenannten Nordrandstörung der Hermundurischen Scholle liegt. Hier streichen an den Rändern der Naumburger Mulde die Schichten des Buntsandsteines. Im Untergrund stehen die Schichten des Oberen Buntsandsteins an. Die oberen Bodenschichten werden durch Auenschluff geprägt.

## **9 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Um die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten relativ offen zu halten und die Nutzung im BP-Gebiet nicht nur auf die vorhandenen Nutzungen festzuschreiben, werden weitere mögliche Nutzungen zugelassen.

## **9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der Nutzung mit folgenden zulässigen Zweckbestimmungen ausgewiesen:

- Baustoff-Fachhandel mit Baufach- und Gartenmarkt
- Großhandel für Molkereiprodukte/ -zwischenprodukte
- Möbelhandel- und Büromöbel
- Verkauf und Verleih von Baumaschinen und landwirtschaftlichen Geräten und Gartentechnik

Diese benannten Zweckbestimmungen wurden in den Textlichen Festsetzungen mit den zulässigen Nutzungen gemäß Einzelhandelskonzept unterlegt.

Der Baustofffachhandel unterteilt sich derzeit in den Verkaufsraum mit Ausstellung zuzüglich Technikraum und Büro sowie in die Innen- und Außenlagerflächen und die Ausstellungsfläche außen.

Die maximale Verkaufsfläche wird in den textlichen Festsetzungen auf 4500 m<sup>2</sup> für das gesamte Gebiet festgeschrieben. Damit besteht zum aktuellen Bestand hinsichtlich der max. zulässigen Verkaufsfläche eine geringe Entwicklungsmöglichkeit. In erster Linie besteht die Möglichkeit, das leer stehende Bürogebäude umzunutzen oder es abzureißen und hier eine straßennahe Ausstellungsfläche zu gestalten. Auch im vorhandenen Gebäudebestand gibt es noch geringe Reserven zur Vergrößerung der Verkaufs- bzw. Lagerflächen.

Die Grundflächenzahl von 0,9 wurde abweichend vom Höchstwert der Baunutzungsverordnung mit Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bereits der aktuelle Bestand der Bebauung und Versiegelung hat einen Wert von ca. 0,9. Da die bestehende Versiegelung schon so hoch ist, soll diese auch als Wert festgesetzt werden. Dies ist auch dem Sachverhalt geschuldet, dass die Flächen ansonsten eng begrenzt sind und durch die vorhandene Bebauung kaum anders zu gestalten sind. Es gibt hier auch technologische Zwangspunkte, die aus der Anordnung des Gebäudebestandes resultieren.

Generell genießt die aktuelle Bebauung Bestandschutz.

Weiterhin soll auf den Dachflächen die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien (Photovoltaik bzw. Solaranlagen) zulässig sein, um die Anforderungen an die Energiewende durch die Realisierung einer nachhaltigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Die Begrenzung der maximalen Höhe der Gebäude erfolgt auf 12 m. Die Hallen haben aktuell eine Höhe von ca. 10 m, das Sozialgebäude liegt ca. bei 12 m. In Anlehnung an diesen Bestand wurde die Gebäudehöhe festgesetzt.

Mit Bezug auf den vorhandenen Bestand wurde die Bauweise als abweichend im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise dürfen nur Gebäude mit einer maximalen Ausdehnung von 50 m errichtet werden. Diese Längenbegrenzung entfällt mit der festgesetzten Bauweise, so dass auch Hallen mit einer größeren Länge zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Hinblick auf die Großhandelsfunktion weitestgehend auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Festlegung der 500 m<sup>2</sup> für eine zweigeschossige Bebauung begründet sich aus der aktuellen Zweigeschossigkeit des Gebäudes der ehemaligen LPG und der Tatsache, dass Betriebswohnungen zulässig sein sollen.

## **9.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen in einem Abstand von 3 m (bis auf den nordwestlichen Teilbereich) von der Grundstücksgrenze beschränkt. Aufgrund der bereits starken Versiegelung mit ca. 90 % wurden die kompletten Flächen als überbaubar dargestellt.

## **9.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Standplätze für Abfallbehälter**

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale).

Die Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) gibt für die Nutzung keine konkreten Stellplatzzahlen vor. Ordnet man die Handelseinrichtungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze zu, so ist je 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen.

Dies würde bedeuten, bei max. 4500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind 225 Stellplätze nachzuweisen. Diese Menge ist unrealistisch hoch, da der Kundenstrom einer Großhandelseinrichtung nicht mit dem einer Einzelhandelseinrichtung gleich zu setzen ist.

Gemäß Punkt 9.2. der Richtlinie ermittelt sich für Lagerräume, Lagerplätze Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 Stellplatz je 80 – 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Besucher.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes würde dies bedeuten 16340 m<sup>2</sup> : 100 m<sup>2</sup> = 163 Stellplätze oder ausgehend von max. 30 Kunden pro Stunde 30 : 3 = 10 Stellplätze. Hinzu kommen ca. 7 Stellplätze für Mitarbeiter. Damit bewegt sich der tatsächliche Stellplatzbedarf bei ca. 17 Stellplätzen zuzüglich zwei Stellplätzen für eigene Liefer-LKW.

Die Stellplätze sind in den Bauanträgen zu den Einzelvorhaben nachzuweisen. Es erfolgt im Rahmen dieser Planung keine Ausweisung spezieller Flächen für Stellplätze, damit diese auf dem Gelände flexibel und entsprechend den wirtschaftlichen Gegebenheiten errichtet werden können.

## **9.4 Ver- und Entsorgung**

### **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Mitglied des AZV Naumburg. Das Grundstück Moritzwiesen 20 ist seit 2005 an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen des AZV wurde ein zentraler Grundstücksanschluss geschaffen. Dieser liegt an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die weitergehende Ableitung erfolgt über ein Pumpwerk und Druckleitung zum Schmutzwasserkanal Moritzwiesen.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Trennsystem, d. h. eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Den Planunterlagen ist der Verlauf zu entnehmen. Dieser wurde nachrichtlich dargestellt und unterscheidet öffentliche Leitung und nicht öffentliche Leitungen (nicht im Eigentum des AZV Naumburg).

Die Verantwortung für die nicht öffentliche Leitung liegt beim Nutzer/ Betreiber der Leitung.

Zum Baustoffhandel liegt mit Datum vom 01.10.2012 eine Aussage des AZV Naumburg vor, die darauf hinweist, dass bei weiteren Planungen verbunden mit einer inneren schmutzwasserseitigen Erschließung, ausgehend von den örtlichen Verhältnisse, davon auszugehen ist, dass eine Ableitung ausschließlich im Freispiegelsystem vermutlich nicht möglich ist bzw. zu prüfen ist. Es kann maximal eine Schmutzwassermenge von 2,5 m<sup>3</sup> pro h entsorgt werden.

Aktuell und auch künftig fällt bei dem Vorhaben lediglich Schmutzwasser aus den Sanitärbereichen (Toiletten, Waschbecken, Kaffeeküche) an. Hier ist davon auszugehen, dass der Schmutzwasseranfall weit unter den 2,5 m<sup>3</sup>/h liegt. Der Wasserverbrauch (entspricht dem Schmutzwasseranfall) lag in den letzten Jahren bei ca. 120 m<sup>3</sup> pro Jahr.

Aktuell befindet sich der Sanitärbereich im Süden des östlichen Gebäudekomplexes.

Sollte es in der Zukunft Änderungen geben, so sind diese mit dem AZV Naumburg abzustimmen. Für die Leitungsführung auf seinem Grundstück ist der Eigentümer verantwortlich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt aktuell über den Anschluss des Baustoffhandels.

### **Trinkwasserversorgung**

Ebenfalls im Süden des östlichen Gebäudekomplexes ist ein Trinkwasseranschluss vorhanden. Alle anderen Gebäude haben derzeit keine Trinkwasserversorgung. Das Trinkwasser wird nur für sanitäre Zwecke und zur normalen Gebäudereinigung benötigt. Der aktuelle Jahresverbrauch liegt bei ca. 120 m<sup>3</sup> / Jahr und wird sich auch in Zukunft kaum verändern.

### **Löschwasserversorgung**

Für ein Gewerbegebiet ist gemäß DVGW W 405 je nach Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden (gesamt ca. 200 Kubikmeter) bei geringer bzw. mittlerer Gefahr der Brandausbreitung als Grundschutz bereit zu stellen.

Die Bestandsgebäude (bis auf das Bürogebäude der ehemaligen LPG) haben alle nur ein Vollgeschoss, die großen Gebäude/ Hallen sind in mehrere Abschnitte teilweise ohne Verbindung untereinander getrennt und verfügen über feuerbeständige bzw. feuerhemmende Umfassungswände und Bedachungen. Die aktuell im Außenbereich lagernden Baustoffe sind zum überwiegenden Teil nicht brennbar (Betonteile, Pflaster, Zuschlagstoffe).

Nach dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt haben die Gemeinden leistungsfähige Feuerwehren aufzustellen, die ständig einsatzbereit sind.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt mit ihren Ortsteilen über mehrere leistungsfähige Feuerwehren, die technisch und personell den abwehrenden Brandschutz gewährleisten.

Zur Löschwasserversorgung liegt eine Stellungnahme des Ordnungsamtes der Stadt Naumburg (Saale) vor. Im Kreuzungsbereich Moritzwiesen/ Sportplatz (Streuobstwiese) ist ein Unterflurhydrant mit 2 Anschlüssen auf einer Versorgungsleitung VBL 200 mit einer anzurechnenden Fördermenge von 48 m<sup>3</sup>/h vorhanden. Hiermit kann eine gleichzeitige maximale Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h, jedoch nur für einen Zeitraum von 1 Stunde, abgesichert werden. Es fehlt somit die für den Grundschutz erforderliche Menge von 96 m<sup>3</sup>/h für die zweite Stunde.

Aus diesem Grund wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasser auf der Planzeichnung festgesetzt. Hier ist ein Löschwasserteich oder vorzugsweise eine Zisterne oder eine andere Löschwasserentnahmestelle vorzusehen.

Bei einer unterirdischen Anlage besteht die Möglichkeit, an der Oberfläche eine Ausstellungsfläche oder auch eine Grünfläche zu realisieren.

### **Telefon**

Gegenwärtig ist das Gebiet mittels zwei Hausanschlüssen erschlossen. Die Leitungen verlaufen in der öffentlichen Straße und im Feldweg.

Der vorhandene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Hinweise**

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien



der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

### **Gasversorgung**

Derzeit ist ein Gasanschluss über das ehemalige Bürogebäude der LPG Kretzschau im Bereich der Moritzwiesen 20 vorhanden.

Über diesen Anschluss und die innerbetriebliche Weiterverteilung erfolgt aktuell die Beheizung der Büro-, Verkaufs- und Ausstellungsbereiche.

### **Stromversorgung**

Für die Energieversorgung ist die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH (Weißenfels) zuständig. Auf dem Flurstück befindet sich eine abnehmereigene Trafostation (Obj.Nr. 001520020801). Auch hier wird sich an dem aktuellen Bedarf kaum etwas ändern. Die ansässige DEFRI GmbH verfügt über einen eigenen Hausanschluss.

### **Abfallentsorgung**

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Mitglied des AW SAS (Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – Anstalt des öffentlichen Rechtes) mit Sitz in Mertendorf OT Görschen. Durch die AW SAS wird gewerbeähnlicher Hausmüll entsorgt.

Der anfallende Gewerbeabfall sowie Kartonagen u. ä. werden von Spezialfirmen mit entsprechenden Berechtigungen fachgerecht und entsprechend dem Stand der Technik entsorgt. Zurzeit übernimmt dies die UMTECH Entsorgungs-GmbH. Das Betriebsgelände ist an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Wendemöglichkeiten bestehen durch eine vorhandene Umfahrung der Ausstellungsfläche auf dem Gelände.

### **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Gasheizungsanlage.

## **9.5 Verkehrsanbindung**

Das Grundstück Moritzwiesen 20 ist über die öffentliche Verkehrsfläche Moritzwiesen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Gemeindestraße erfolgt die Anbindung im Bereich Freyburger Straße an die B 180 in Richtung Freyburg bzw. Weißenfels/ Autobahn A 9. Bis zur Bundesstraße sind es ca. 200 m.

Die vorliegende Planung soll Baurecht für die Fläche schaffen und den Standort für die Zukunft dauerhaft sichern. Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs im Vergleich zum aktuellen Bestand wird in der Zukunft nicht gerechnet.

## **10 EINGRIFFSBILANZIERUNG**

Für den Geltungsbereich wurde keine Eingriffsbilanzierung nach dem Berechnungsmodell für das Land Sachsen-Anhalt erstellt, da der überwiegende Teil bereits bebaut und versiegelt ist.

## **11 IMMISSIONSSCHUTZ**

Der ansässige Baustofffachhandel arbeitet derzeit wochentags von 6.00 – 18.00 Uhr und Samstag von 8.00 – 12.00 Uhr. Die Betriebszeiten/ Öffnungszeiten des Großhandels für Molkereiprodukte sind 7.00 – 14.00 Uhr, die Lieferzeiten 5.00 – 16.00 Uhr.

Die Lagerung der Baustoffe erfolgt sowohl in Gebäuden als auch im Außenbereich. Geräusche in Form von Emissionen werden durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie den innerbetrieblichen Staplerverkehr hervorgerufen. Der „Betriebshof“ = die Flächen, auf denen im Gebiet der Verkehr stattfindet, sind durch vorhandene Gebäude nach Osten zur Wohnbebauung der Freyburger Straße abgeschirmt. Der Stadt Naumburg (Saale) ist aktuell nichts über Beschwerden hinsichtlich der Emissionen von Anwohnern aus der umliegenden Wohnnutzung bekannt.

Auch ist der Liefer- und Kundenverkehr mit maximal 40 Fahrten pro Stunde, davon max. zwei LKW-Fahrten pro Stunde, als relativ gering einzustufen.

Die Belieferung des Großhandels für Molkereiprodukte erfolgt einmal wöchentlich durch die Molkerei bzw. andere Fremdfahrzeuge (max. ein Fahrzeug/ Tag). Die Auslieferung erfolgt dann durch firmeneigene Kleintransporter, wobei die Beladung in der Regel am Nachmittag erfolgt. Die Fahrer fahren mit den Kleintransportern von zu Hause aus los, so dass keine Verkehrsbewegungen in den frühen Morgenstunden am Standort erfolgen.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von 80 m östlich bzw. 110 m südlich vom Geltungsbereich des BP-Gebietes.

## **12 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)**

### **12.1 Beschreibung des Planvorhabens**

#### **12.1.1 Angaben zum Standort**

Für den Standort Moritzwiesen 20 in Naumburg soll Baurecht geschaffen werden. Die bereits ansässigen Firmen benötigen dieses für ihre dauerhafte Existenzsicherung am Ort. Dabei geht es um bereits langjährig genutzte Flächen mit einer Größe von ca. 1,6 ha zuzüglich Verkehrsflächen. Der Planbereich ist bereits durch eine sehr kompakte Bebauung gekennzeichnet. Ursprünglich ansässig war hier die als Dienstleistungs- und Handelsunternehmen arbeitende ehemalige Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft e. G. (Groß- und Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Trockenfrüchten).

Die Bauleitplanung soll die sich aufzeigende Entwicklung am Standort rechtlich sichern.

#### **12.1.2 Art des Vorhabens**

Es wird mit dem Bebauungsplan eine bestehende, mit Hallen und Gebäuden bebaute Fläche überplant. Es erfolgt aufgrund eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großhandelseinrichtungen mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die maximale Verkaufsfläche wurde auf 4500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat sich dazu entschieden, für den Standort eine Angebotsplanung zu erstellen, um im Falle der Nutzungsaufgabe eines ansässigen Nutzers hier Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Nutzer zuzulassen.

### 12.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,85 ha, die sich wie folgt darstellt:

Nutzungen	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Gebäude	6155
Grünflächen / unbefestigte Flächen Bestand – 10%	1550
Flächen für Versorgungsanlagen	870
Freiflächen / Lagerflächen versiegelt	7762
Verkehrsflächen	2220
Gesamt	18557

Die äußere Erschließung des Gebietes ist im Wesentlichen über den aktuellen Bestand gesichert.

### 12.1.4 Darstellung der Festsetzungen

Festsetzungen

- Beschränkung der Nutzungen mit Unterlegung der genauen zulässigen nicht innenstadtrelevanten Sortimente
- Grundflächenzahl 0,9 aufgrund der bereits heute sehr hohen Versiegelung des Bestandes
- maximale Gebäudehöhe 12 m
- großflächige Festlegung eines Baufeldes, um flexibel zu bleiben

## 12.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

### 12.2.1 Bestandsbeschreibung

Die Flächen befinden sich am Ortsrand von Naumburg und wurden zuvor von der Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft genutzt. Sämtliche auf der Planzeichnung dargestellten Gebäude sind im Bestand vorhanden. Errichtet wurden diese wahrscheinlich im Zeitraum von ca. 1970 – 1980. Typisch für diese Zeit sind die Dächer mit HP-Schalen. Die Hallen-Gebäude wurden ursprünglich zur Obstlagerung genutzt. Dabei handelt es sich um einzelne, nicht miteinander verbundene Zellen/Gebäudeabschnitte, die entweder nur von außen oder über einen seitlich gelagerten Gang zu erreichen sind. Diese Zellen haben massive Umfassungswände und sind zum Teil nachträglich in die Gebäude eingebaut worden. Der Standort ist hinsichtlich der Medien voll erschlossen.

Aktuell sind der Baustofffachhandel (Großhandel mit begrenzter Abgabe an den Endverbraucher), ein Großhandel für Molkereiprodukte, ein leer stehendes Bürogebäude der ehemaligen LPG und eine Doppelgarage auf dem Gelände vorhanden.

Die Außenflächen sind bis auf geringe Randbereiche mit Beton befestigt und werden als Lager- oder Ausstellungsfläche bzw. als innerbetriebliche Verkehrsflächen bzw. für Stellplätze genutzt. Im Süden befindet sich vor dem östlichen Gebäudekomplex eine Grünfläche mit Rasen und wenigen Sträuchern, dazwischen sind eine alte Kläranlage und kleine bauliche Nebenanlagen aus der Vergangenheit vorhanden. Diese zeigen einen teilweise desolaten Zustand. Weiterhin befindet sich an der südöstlichen Ecke eine firmeneigene Trafostation (gehört zum Baustofffachhandel). Eine weitere Grünfläche befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Diese ist unzugänglich und mit Brombeeren überwuchert.

Die vorhandenen Gebäude und Hallen haben eine solide Grundsubstanz und sind teilweise im Dach- und Fassadenbereich sanierungswürdig.

Mit der Baurechtschaffung und der damit langfristigen Sicherung des Standortes lohnt es sich, auch in die Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie in eine optische Aufwertung zu investieren.

Die Beschreibung des Umfeldes ist bereits im Punkt 3 der Begründung enthalten.

## **12.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter, ihre Funktionen und die Beeinträchtigung**

Durch die Ausführungen zu den schutzgutbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass nicht alle Schutzgüter betroffen sein werden und damit untersuchungsrelevant sind.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgut- und wirkungsspezifisch und umfasst i. d. R. die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplanes in einer durchschnittlichen Entfernung von 100 m. Damit liegt auch die nächste schutzbedürftige Wohnnutzung im Untersuchungsraum.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden (siehe auch Punkt 12.2.2.), werden entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt.

### **12.2.2.1 Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich sind die Gebäude und Hallen bereits mit einem großen Bestand vorhanden. Die Errichtung weiterer Hallen/ Gebäude ist theoretisch möglich, dadurch minimieren sich dann jedoch die Außenlagerflächen.

Der Baustofffachhandel stellt eine Handelseinrichtung dar, die jedoch durch den überwiegenden Großhandel nicht so hohe Publikumsströme hat, wie z. B. vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen, speziell Baumärkte. Damit ist auch die Verkehrsbelastung weitaus geringer als bei Einzelhandelseinrichtungen. Vielfach wird auch die Ware direkt zum Firmenkunden geliefert, ohne auf dem Gelände eingelagert zu werden.

Durch den Großhandel an sich sind Geräusche durch den Lieferverkehr ggf. das Be- und Entladen und durch den Staplerverkehr zu verzeichnen.

Staubemissionen entstehen durch die Heizung mit Gas im Ausmaß ganz normaler Gebäudeheizungen.

Die Warenanlieferung bzw. -abholung findet während der Öffnungszeiten (außerhalb der Ruhezeiten) statt. Nach Osten zur nächsten Wohnbebauung schirmen die vorhandenen Gebäude Lärmimmissionen ab. Ähnlich verhält es sich nach Süden. Hier sind in der unmittelbaren Nachbarschaft das ehemalige Bürogebäude der LPG Kretzschau und eine große Doppelgarage vorhanden, die ebenfalls eine abschirmende Wirkung zur südlich befindlichen Wohnbebauung übernehmen.

Lieferverkehr gab es auch bei der Vorgängernutzung, so dass sich durch die Nutzung der Fläche durch den Baustofffachhandel kaum Änderungen ergeben haben bzw. ergeben werden.

#### Auswirkungen

Prognostisch wird eingeschätzt, dass sich auch künftig die Zahl der Verkehrsbewegungen (Spitzenstunde 40 Fahrten durch Kunden und maximal 2 LKW) kaum ändern werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Kundenkreis wesentlich verändert. Im Großhandel wird bei größeren Bestellungen/ Einkäufen mit dem Direktversand gearbeitet. Damit steigt zwar der Umsatz, davon ist am Standort hinsichtlich Liefer- und Kundenverkehr jedoch nichts zu merken.

Insofern sich andere Großhandelnutzungen am Standort ansiedeln (ist. lt. aktuellen Festsetzungen möglich), ist die Einhaltung der zulässigen Emissionen/ Immissionen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### Ergebnis

Infolge der insgesamt geringen Fahrzeugbewegungen und der Abschirmung der nächsten schutzbedürftigen Wohnbebauung durch die vorhandene Bebauung, sowohl für die Warenanlieferung als auch für den Kunden-Verkehr, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Lärm durch das Vorhaben zu erwarten.

### **12.2.2.2 Schutzgut Pflanze und Tiere**

#### Beschreibung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Untersuchungen bzw. Bestandserfassungen zu vorhandenen Arten. Es liegt kein Landschaftsplan vor.

Das Gebiet ist seit Jahrzehnten intensiv genutzt und stark bebaut und versiegelt.

Es sind lediglich im Süden und Nordwesten kleine Grünbereiche ohne schützenswerten Bestand vorhanden.

Durch die aktuelle Bauleitplanung ändert sich an der vorhandenen Situation nichts wesentliches, da die Versiegelung bereits bei ca. 90 % liegt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengebietes ist eine Streuobstwiese vorhanden. Es ist anzunehmen, dass Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Bereich der Streuobstwiese vorkommen.

#### Auswirkungen

Durch die Überplanung der Flächen erfolgt keine weitere Versiegelung

Es erfolgt keine Zerschneidung der Landschaft durch die Planung.

Durch die Überplanung des seit Jahrzehnten genutzten Standortes und die Ausweisung der Flächen als Flächen für den Baustoffhandel erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie.

#### Ergebnis

Es sind keine wertvollen Biotopbestände durch die Planung gefährdet bzw. betroffen.

### **12.2.2.3 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung

Im Untersuchungsraum findet man gemäß Übersichtskarte des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Böden der Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden, also Böden mit hohem bzw. sehr hohem Ertragspotential. Diese Böden setzen sich aus lehmigem Schluff bis Schlufflehm (Löß) in unterschiedlicher Mächtigkeit zusammen. Darunter stehen in der Regel Schmelzwassersande, Geschiebemergel oder Schotter, lokal auch Ton, an. Der Flächenentzug für solche hochwertigen ertragsreichen Böden ist so gering wie möglich zu halten. Die Böden sind vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Relative Bindungsstärke der Oberböden für Schwermetalle (z. B. Cadmium) wird mit sehr hoch angegeben.

Diese Böden weisen i. d. R. hohe Speicher- und Reglerfunktionen auf. Die aktuelle und potentielle bodenkundliche Feuchte ist als mittel-frisch einzustufen. Das Abflussregulationspotential ausgehend vom Bodenwasserhaushalt ist als hoch einzustufen. Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ist sehr gering - und die relative Bindungsstärke für Schwermetall sehr hoch. (Geolog. Karten Sachsen-Anhalt)

Ein Ausweichen auf andere Standorte mit schlechteren Böden ist auf Grund der Überplanung der Flächen mit ähnlicher Vornutzung nicht möglich. Es gibt im Stadtgebiet von Naumburg keine Standortalternativen, bei denen keine Neuversiegelung stattfinden würde. Es sind kaum Veränderungen im Plangebiet zu erwarten.

#### Auswirkungen

Durch die Überplanung des Standortes erfolgt kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen.

#### Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **12.2.2.4 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwässer zu unterscheiden.

Zu den Grundwasserständen im Plangebiet sind keine Werte bekannt. Aufgrund der Lage und der Nähe zur Saale ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in Tiefen bis 5 m je nach Jahreszeit und schwankendem Grundwasserstand ansteht.

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Saale.

Der Untersuchungsraum gehört zum Einzugsgebiet der Saale und von Nebengräben.

Ein solcher Graben verläuft westlich des Gebietes in einer Entfernung von ca. 150 m. In diesen wird auch das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet.

#### Auswirkungen

Die Erschließung des Gebietes ist vorhanden, der vorhandene Versiegelungsgrad ist mit knapp 90 % bereits sehr hoch. Die Planung lässt hier keine weitere Versiegelung mehr zu, daher werden keine Veränderungen und damit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

#### Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **12.2.2.5 Schutzgut Luft/ Klima**

#### Beschreibung

Das Plangebiet kann zu dem trockenwarmen und wintermilden mitteldeutschen Binnenlandklima gerechnet werden. Dieses wird durch eine mittlere Jahrestemperatur von 8 °C und eine mittlere Niederschlagsmenge von 500 bis 550 mm gekennzeichnet.

Dabei herrschen überwiegend Winde aus westlicher Richtung vor.

Der Verkauf und die Lagerung finden in geschlossenen Gebäuden aber auch im Außenbereich statt. Der Liefer- und Kundenverkehr ist mit max. 42 Fahrten in der Spitzenstunde relativ gering.

#### Auswirkungen

Außer dem Fahrzeugverkehr und den aus dem Fahrverkehr resultierenden Emissionen, die sich aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Abgasuntersuchungen der Fahrzeuge im zulässigen Rahmen bewegen müssen, fallen keine luftverunreinigenden Stoffe an.

#### Ergebnis

Es werden keine Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft erwartet.

### **12.2.2.6 Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung

Die Bewertung des Landschaftsbildes kann sich nicht allein auf die engen Grenzen des Untersuchungsraumes beschränken, sondern muss weiter gefasst werden.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand und unweit verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Saale“.

In der unmittelbaren Nachbarschaft dominieren Ackerflächen, Wege mit Begleitgrün, eine Streuobstwiese und ein naturnahes Regenrückhaltebecken prägen das Landschaftsbild ebenso wie in weiterer Entfernung der Blick auf die Saaleberge, das Oberlandesgericht und den Dom.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung mit nur wenig Grün im Randbereich geprägt. Im Untersuchungsraum werden die vorhandenen Wege zur ortsnahen Erholung (Zuwegung zum Saaleradweg) genutzt.

#### Auswirkungen

Im Rahmen der aktuellen Planung erfolgt keine Verschlechterung des Landschaftsbildes.

Durch Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden, verbunden mit einer einfühlsamen Farbgebung, erfolgt eine optische Aufwertung des Plangebietes.

#### Ergebnis

Aufgrund des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes wird eingeschätzt, dass die geplante Bebauung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt.

### **12.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung

Über das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale liegen derzeit keine Informationen vor. Im Flächennutzungsplan ist zwar eine Teilfläche im Südosten als Bodendenkmal dargestellt, die Flächen sind jedoch überbaut bzw. durch Bodenaufschüttungen anthropogen überprägt.

### **12.2.2.8 Schutzgüter Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Bei der vorliegenden Planung werden hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet.

### **12.2.3 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben**

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften in der Regel auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.

Das Gebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet.

#### **12.2.4 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachnutzung eines Handelsstandortes handelt und im Stadtgebiet kein gleichwertiger Standort zur Verfügung steht, wurde kein alternativer Standort gefunden.

#### **12.2.5 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Nach aktuellem Kenntnistand gibt es keine Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.

#### **12.2.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Das Gebiet ist durch die Vornutzung und bereits starke Bebauung und Versiegelung geprägt. Die Überplanung dient der langfristigen Existenzsicherung und der Regelung der künftigen Nutzung. Maßnahmen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

#### **12.3 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Anderweitige Lösungsvorschläge wurden im vorliegenden Fall aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht gesucht.

- Auf dem Gelände wurde schon immer Großhandel betrieben, die Firmen sind am Standort bereits vorhanden und es soll hier Baurecht für die Existenzsicherung der Unternehmen am Ort geschaffen werden. Es erfolgt eine Nachnutzung vorhandener Bausubstanz.
- Es erfolgen keine oder nur sehr unwesentliche Neuversiegelungen durch das Vorhaben.

#### **12.4 Zusammenfassung**

Das Vorhabengebiet wurde bereits in der Vergangenheit als Großhandelseinrichtung für Obst genutzt. Ihr folgten der Großhandel für Molkereiprodukte und der Baustofffachhandel, der sich nicht als Konkurrenz zu den Baumärkten sieht, da er als Großhändler überwiegend seine Ware an Firmen und öffentliche Einrichtungen vertreibt. Teilweise erfolgt das Geschäft auch durch Direktlieferung an den Firmenkunden.

Die Nachnutzung der Gebäude und Flächen in den Moritzwiesen 20 verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen. Dies ist vorwiegend der Tatsache geschuldet, dass Gebäude und Freiflächen nachgenutzt werden und die Fläche schon stark bebaut bzw. versiegelt ist. Der Standort ist hinsichtlich der Medien voll erschlossen. Mit der Schaffung von Baurecht für diese Fläche erfolgt die Existenzsicherung am Standort Moritzwiesen für zwei ansässige Unternehmen mit ca. 15 Arbeitsplätzen.



Auch die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden und erfolgt 200 m über eine Gemeindestraße zur Bundesstraße 180.

### **13 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**

Über das Vorliegen von Altlasten oder Kampfmitteln im Plangebiet ist nichts bekannt. Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollte entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend den §§ 2-4 KampfM – GAVO zu verfahren.

### **14 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND UMSETZUNG**

Das Flurstück 66/4 befindet sich im Eigentum des Domstiftes. Für die Flächen gibt es aktuell Pacht- bzw. Erbbaupachtverträge. Die Gebäude befinden sich im Eigentum der Nutzer. Aktuell laufen Gespräche zum Erwerb der Flächen und der Zusammenführung des Eigentums von Gebäude und Grund und Boden.

17. März 2017

Auslegungsexemplar nach § 3 Abs. 1 BauGB