

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße" gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Stadt Naumburg (Saale) in der Fassung vom 20.12.2018

**STADT NAUMBURG (SAALE)
EINZELHANDEL
CARL-BROCHE-STRASSE
B-PLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 52/8
ENTWURF**

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

20.12.2018

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES/ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	6
3.2	Sonstige Planungen	9
3.2.1	Landschaftsplan	9
3.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Naumburg)	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
3.4	Planungsalternativen	13
4.	BESTANDSAUFNAHME	14
4.1	Eigentumsverhältnisse	14
4.2	Aktuelle Nutzung	14
4.3	Umweltbelange	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	16
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	16
5.3	Verkehrskonzept	16
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.3	Bauweise	21
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
6.5	Grünordnung	22
6.6	Stellplätze und Nebenanlagen	23
6.7	Verkehrerschließung	24
6.8	Immissionsschutz	26
6.9	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	27
6.9.1	Kampfmittel	27
6.9.2	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	27
6.9.3	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	28

7.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	28
7.1	Wasserversorgung	28
7.1.1	Trinkwasserversorgung/Brauchwasser	28
7.2	Entwässerung	29
7.2.1	Schmutzwasser	29
7.2.2	Niederschlagswasser	29
7.3	Elektroenergieversorgung	30
7.4	Gasversorgung	30
7.5	Telekommunikation	30
7.6	Abfallentsorgung	30
7.7	Baugrund	31
7.8	Brandschutz	31
8.	NATUR UND LANDSCHAFT/UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE)	32
8.1	Aktueller Zustand	32
8.2	Auswirkungen	33
9.	FLÄCHENBILANZ	36
10.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	36
10.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	36
10.2	Besonderes Vorkaufsrecht	36
10.3	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	37
10.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	37
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	37
12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
12.1	Natur und Landschaft	37
12.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	38
12.3	Ortsbild	38
12.4	Verkehr	38
12.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	39
12.6	Wirtschaft	39
12.7	Städtischer Haushalt	40
13.	SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	40
14.	VERFAHRENSVERMERK	41

1. ALLGEMEINES/ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Für die Qualifizierung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" ist es erforderlich, für die in diesem Sinne gewollte Standortentwicklung auf den bislang brach liegenden Teilflächen verbindliches öffentliches Baurecht zu schaffen. Der Standort des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" war bislang gekennzeichnet von der Entwicklung des UTA-Centers, entsprechend der Regelungen des § 34 BauGB und einem südlich zugehörigen Bereich, überplant mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung. Letzterer wurde in den Jahren 2014/2015 zur Rechtskraft gebracht. An beide vorstehende Entwicklungen grenzt die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung unmittelbar an. Somit erhält die komplette Flächenkulisse des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" gemäß des im Jahr 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Naumburg (Saale) im Ergebnis vorliegender Planung ihre Ausgestaltung.

In der Gesamtheit besteht das Bestreben der Stadt Naumburg (Saale), die bereits bestehenden Handelsnutzungen mit den beiden Lebensmitteldiscountmärkten LIDL und NETTO um einen Drogeriemarkt zu ergänzen und darüber hinaus Flächenoptionen anzubieten, die geeignet sind, durch Handels- und Verwaltungsnutzungen den zentralen Versorgungsbereich weiter funktional auszufüllen. Insofern wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum städtebaulich und nutzungsbezogen in einer für das übrige Stadtgebiet verträglichen Form aufgewertet. Dies ist auch insofern geboten, als dass für den vorliegenden Plangeltungsbereich in Form einer innerstädtischen Brachfläche sich ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen keine geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen kann.

Spätestens seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Naumburg (Saale) besteht das Ziel der Stadt Naumburg (Saale) darin, den zentralen Versorgungsbereich auf dem ehemals militärisch genutzten Areal fortzuentwickeln. Die hierfür erforderlichen Erweiterungsflächen zur bestehenden Handelsnutzung erstrecken sich vor allem nördlich der Emil-Kraatz-Straße und westlich an das Ende der Carl-Broche-Straße anschließend. Der zentrale Versorgungsbereich "Stadtteilzentrum UTA-Center" liegt in Randlage eines städtebaulich weitestgehend intakten Gründerzeitquartiers. Auf Grund der hierfür typischen Bebauungsstruktur und der damit verbundenen Bevölkerungsdichte dieses Stadtteils sowie weiterer Wohnlagen im Umfeld der Weibelfer Straße, verfügt der Standort trotz seiner östlichen Randlage zur Naumburger Innenstadt, über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigbaren Erreichbarkeitsdistanzen.

Die hohe Wettbewerbsintensität im Einzelhandel wird es für den Standort mit seinem Discountmarktbesatz in absehbarer Zeit nicht mehr ohne weiteres ermöglichen, eine im Verbund mit dem übrigen kleinteiligen Einzelhandel notwendige Magnetwirkung in der Form entfalten zu können, dass eine Kunden-

frequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung generiert werden könnte. Insofern reagiert die Stadt Naumburg (Saale) mit vorliegendem Bebauungsplan auf die vorgenannte Situation und favorisiert die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur ergänzenden Abrundung des zentralen Versorgungsbereiches, im Sinne eines Nahversorgungszentrums und hat dabei die veränderten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Blick. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, fühlt sich die Stadt Naumburg (Saale) dem Prinzip verpflichtet, eine ergänzende Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ggf. weiterer Handels- und Verwaltungsnutzungen grundsätzlich in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren. Nur dort können sie ihre wichtigen Frequenzbringerfunktionen erfüllen und eine verbrauchernahe Grundversorgung ermöglichen.

Der Vollzug des gegenständlichen Bebauungsplanes mit seinen Rahmenzielstellungen unter der Prämisse der Erhaltung und Fortentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches, hier "Stadtteilzentrum UTA-Center", steht im Interesse des Gemeinwohls, ist er doch Teil der zukünftigen Sicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung von Naumburg (Saale) im Mittelzentrum Naumburg (Saale).

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 05.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße" gefasst. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan handelt, welcher keinen großflächigen Einzelhandel zum Gegenstand hat und sehr konsequent einen innenentwicklungsorientierten Planansatz verfolgt. Im Vorfeld hatte ein Vorhabenträger für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Standortes gestellt.

Die avisierten Gebietsausweisungen (Sondergebiete gemäß BauNVO) innerhalb des Bebauungsplanes tragen dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung an diesem integrierten Standort im Stadtgebiet Naumburg (Saale) sowohl räumlich als auch inhaltlich in besonderem Maße Rechnung.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Emil-Kraatz-Straße gelegen, östlich angrenzend an das LIDL-Markt-Areal mit Erschließung über die Rosa-Luxemburg-Straße. Von Osten zulaufend auf das Plangebiet erstreckt sich die Carl-Broche-Straße, nördlich befinden sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen des UTA-Centers, südlich die revitalisierte Wohnbebauung entlang des historischen Kasernenareals an der Weißenfelser Straße,

ergänzt durch ein Wohngebäude für betreutes Wohnen. Südöstlich gelegen befindet sich das Areal einer Förderschule und nordöstlich grenzen Lagerflächen der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) an.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 1,11 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das zum "UTA-Center" zugehörige Flurstück 203/5, Flur 3, Gemarkung, Gemarkung Naumburg;
- *im Osten* durch das Flurstück 173, Flur 14, Gemarkung Naumburg, das Flurstück 171, Flur 14, Gemarkung Naumburg der Carl-Broche-Straße und Teilflächen des Flurstücks 169, Flur 14, Gemarkung Naumburg mit der hier befindlichen Schulnutzung;
- *im Süden* durch die zum Wohnstandort Weißenfelser Straße/Emil-Kraatz-Straße gehörenden Flurstücke 302/9, 302/10 (in Teilen) und 302/5 (in Teilen) im Bereich Emil-Kraatz-Straße sowie eine Teilfläche des Flurstücks 680 der Emil-Kraatz-Straße, alle Flur 3, Gemarkung Naumburg sowie
- *im Westen* durch das Flurstück 782 (in Teilen) des LIDL-Marktes, Flur 3, Gemarkung Naumburg.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

In die übergeordnete Planung auf Landesebene fügt sich die Stadt Naumburg (Saale) gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160) als Mittelzentrum ein.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle schreibt mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 vom 27.03.2012 den Regionalen Entwicklungsplan Halle fort. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes Halle wurde durch die Regionalversammlung am 01.06.2016 beschlossen. Desweiteren sind für die vorliegende Planung die in Aufstellung befindlichen Ziele der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Halle (Entwurf vom 30.11.2017) sowie die Fortschreibung des Sachlichen Teilplanes "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" (2. Entwurf vom 21.01.2017) zu berücksichtigen. In beiden raumordnerisch relevanten Plan-

werken ist sowohl auf Landes- als auch auf Regionalebene die Stadt Naumburg (Saale) Mittelzentrum.

Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP ST 2010 Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58).

Im Entwurf des v. g. Sachlichen Teilplans befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße" innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Naumburg (Saale). Diese Abgrenzung ist eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Entsprechend Ziel Z 14 LEP ST 2010 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote, unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen, mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich, auszubauen. Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine im Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge besonders in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sind nach dem Grundsatz G 18 besondere Anforderungen an junge Familien, unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen, insbesondere älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP ST 2010 Z 46). Dieser Sachverhalt kommt vorliegend nicht zum Tragen, da der Bebauungsplan zwar Sondergebiete mit der Ausrichtung auf Einzelhandelsnutzungen festsetzt, jedoch diese gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausdefiniert. Ungeachtet dessen, sind sie städtebaulich so zu integrieren, dass eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wird und sie mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind. Ferner dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre keine unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten erfolgen (Z 48).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird der Einzugsbereich des Verflechtungsbereiches des zentralen Ortes nicht überschritten. Der Bebauungsplanstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. In Summe ist es Auf-

gabe des vorliegenden Bebauungsplanes das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität in diesem Teil des Stadtgebietes Naumburg (Saale) zu erhalten und fortzuentwickeln. Dieser Aufgabe sieht sich die Stadt Naumburg (Saale) vollständig verpflichtet, in dem sie bereits in der Vergangenheit über ein Einzelhandelskonzept sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als informelle Planungsgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur für eine verbrauchernahe Versorgung der städtischen Bevölkerung verantwortungsvoll vorgegeben hat.

Die Bildung von zentralen Versorgungsbereichen mit ihren jeweiligen Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbildes der Stadt, zu welchem auch der mit vorliegendem Bebauungsplan anteilig überplante zentrale Versorgungsbereich "Stadtteilzentrum UTA-Center" zählt. Ebenfalls bedeutsam für die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung ist der Grundsatz G 13, welcher zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen) in den Siedlungsgebieten als zu nutzen gebietet und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation orientiert.

Auch zu diesem Grundsatz steht die vorliegende Bebauungsplanung vollständig im Einklang. Damit folgt der vorliegende Bebauungsplan dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch eine bestandsorientierte Planung, sodass in dieser Hinsicht nicht von einer Beeinträchtigung des raumordnerischen Integrationsgebotes auszugehen ist. Es besteht somit für die Stadt Naumburg (Saale) die Überzeugung, dass mit der geplanten weiteren Ausgestaltung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen.

Auch sind die von der Stadt Naumburg (Saale) mit vorliegendem Bebauungsplan konzeptionell verfolgten städtebaulichen Ziele für eine funktionsgerechte Aufgabenerfüllung als zentraler Versorgungsbereich notwendig. Ergänzt durch raumordnerische Steuerungsbedarf wird im Ergebnis durch die Stadt Naumburg (Saale) nicht gesehen. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine bestandsentwickelnde als auch –erweiternde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Naumburger Stadtgebiet, entsprechend Ziel 25 LEP ST 2010. Es handelt sich damit um die Flächenrevitalisierung und Weiterentwicklung eines Nahversorgungszentrums im Range eines zentralen Versorgungsbereiches, mit Einzelhandelsbetrieben und Verwaltungsnutzungen unterhalb der Großflächigkeitsschwelle.

Die Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung über die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes im bestehenden städtebaulichen Kontext nachhaltig entsprochen werden kann. Auch über den Regionalen Entwicklungsplan Halle ist u. a. gemäß Punkt

4.12 G festgelegt, dass in ländlichen Räumen außerhalb von Verdichtungsräumen mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung, notwendige Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und auszubauen sind. Sie sollen auf Grund der bestehenden Standortbedingungen und entsprechend ihrer Leistungsfähigkeiten zu Schwerpunkten im wirtschaftlichen Bereich im ländlichen Raum entwickelt werden (Punkt 5.1.3.2.3 G). Darüber hinaus sind Mittelzentren wie Naumburg (Saale) als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Punkt 5.2.15 Z).

In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung, auch in Bezug zur regionalplanerischen Ebene, in Einklang stehend. Damit wird ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der östlichen Naumburger Innenstadt gefunden.

3.1.2 Flächennutzungsplan Naumburg (Saale)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Neubekanntmachung am 11.02.2015 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Sonderbauflächen für Handel und Dienstleistung dar. Aus den Erwägungen zur Fortentwicklung des "Stadtteilzentrums UTA-Center" (zentraler Versorgungsbereich), wie vor, erfolgt mit Blick auf die städtebauliche Zielstellung in Teilen eine Flächenneubewertung, respektive Festsetzung von Sondergebieten mit der ergänzenden Zweckbestimmung "Verwaltung".

Ungeachtet dessen, sieht die Stadt Naumburg (Saale) diese hinzugefügte Nutzungsoption, im Sinne der Gliederung vorliegenden Bebauungsplanes, vollständig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an, da es sich hierbei lediglich um Teilflächen handelt, die mit Blick auf den Maßstab des Flächennutzungsplanes in untergeordneter Größenordnung daherkommen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2, letzter Halbsatz BauGB, mit Blick auf die abweichenden Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Naumburg (Saale) somit als nicht erforderlich angesehen.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Naumburg (Saale) existiert in den Grenzen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes Naumburg (Saale) ein Landschaftsplan. Dieser fungiert als Fachgutachten, welches die Konkretisierung der Ziele und die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus

abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen im Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes.

3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Naumburg)

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, welches im Dezember 2016 im Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Selbstbindungswirkung beschlossen wurde. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der integrierten Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung.

Das INSEK hebt die Bedeutung der teilräumlichen Schwerpunkte, im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur hervor und thematisiert die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels durch ökonomische, demografische und siedlungsstrukturelle Faktoren. Dabei wird ausgeführt, dass der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Mit den in der Stadt bestehenden 5 zentralen Versorgungsbereichen, einschließlich dem für die vorliegende Bebauungsplanung gegenständlichen, wird ein ausreichendes Angebot für die Nahversorgung, in der Regel den kurzfristigen Bedarf, als gegeben angesehen. Aber das Mittelzentrum Naumburg übernimmt auch für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs eine wichtige Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich. Somit besitzen auch die auto-kundenorientierten Versorgungslagen der Stadt eine übergeordnete Bedeutung.

Dieses Kaufkraftvolumen und die über die Vielzahl an Touristen der Stadt zufließenden Kaufkraftanteile führen dazu, dass Standorte mit entsprechender Funktionsmischung sich auch zukünftig trotz der Tendenzen zu einer stärkeren Profilierung des Onlinehandels behaupten werden können. In dieser Weise befindet sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen städtebaulichen Zielstellungen vollständig im Einklang mit den strategischen Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen - angrenzend an bestehende Wohnnutzungen - aber auch zur Stabilisierung der Einzelhandelsentwicklung und damit der Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" gesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

Weitere Planungen, die schützenswerte Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Fall vollständig zur Anwendung kommen. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale), gemäß § 6 Abs. 6 BauGB erfolgte am 11.02.2015. Sie stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Handel/Dienstleistung" dar.

Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll eine Teilfläche der Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Die festgesetzte Nutzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) entwickelt. Demzufolge kann für den vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den zwischenzeitlich hier konkretisiert vorliegenden Einschätzungen der Stadt Naumburg (Saale) zu den siedlungsfunktionalen Nutzungszusammenhängen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, zeigt sich somit als nicht erforderlich.

Für das vorliegende Planverfahren entscheidet sich die Stadt Naumburg (Saale) zur Durchführung auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), im Detail für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Da es sich bei vorliegender Bebauungsplanung um einen Bebauungsplan mit einer Gesamtgrundfläche von < 20.000 m² handelt, UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet werden und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Letzteres bezieht sich auch auf das Verbot der Kumulierung im Hinblick auf die Ausführungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach die Rahmenvorgaben des § 13 a BauGB insgesamt sowohl für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52/2 "LIDL Naumburg" als auch für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung insgesamt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein müssen. Das ist vorliegend der Fall. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wurde die

Öffentlichkeit in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Für die vorliegende Planung sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostensparnisgründe sowohl für die Stadt Naumburg (Saale) selbst als auch die grundstücksentwickelnden Investoren. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Naumburg (Saale) zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens, zu begünstigen.

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend vollständig um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle bislang keine Nutzungen getreten sind. Solche Konversionsflächen, wie vorstehend als militärische Vornutzung bekannt, können nach einem entsprechenden Zeitraum der Aufgabe der vormals ausgeübten Nutzung noch sehr eindeutig den Konversionsflächencharakter tragen. Dies ist vorliegend unzweifelhaft der Fall. Die Fläche vermittelt den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereiches, der zu seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Es geht dabei um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten baulich-funktionalen Nachnutzung für das in Rede stehende Gebiet, einschließlich der Klärung der Erschließung von zukünftigen Entwicklungspotenzialen am Standort.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch entsprechende Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Naumburg (Saale) präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in der Revitalisierung und Weiterentwicklung von überwiegend bereits bestehenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen am Standort des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" und damit an einem integrierten Standort im Naumburger Stadtgebiet. So ist die vorliegende Bebauungsplanung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der eine Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz, den Verkehr usw., werden durch die Einbeziehung aller rele-

vanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

In den bisher seitens der Stadt Naumburg (Saale) durchgeführten Recherchen ergaben sich keine grundsätzlichen, die vorliegenden Planungsziele generell in Frage stellenden Anregungen. Die Stadt Naumburg (Saale) geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Nutzungsstruktur, angrenzend an das Plangebiet, und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer und Nutzer, einschließlich der Stadt Naumburg (Saale), im Hinblick auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Planverfahrens postulierten Entwicklungsziele, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht.

Auch ist die Frage der Nutzungsartenverteilung, entsprechend seiner Art und dem Maß der baulichen Nutzung, bereits prinzipiell durch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zum zentralen Versorgungsbereich, mit dem Wunsch, dem Stadtteilzentrum eine entsprechende Charakteristik zu geben, beantwortet. Damit folgt der vorliegende Bebauungsplan der Beschlussfassung des Gemeinderates gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu den vorstehenden, in dieser Begründung genannten informellen Planwerken.

Die Chance zur weiteren Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches, in Verbindung mit der Minimierung des Risikos rückläufiger Objektnutzungen mit nachfolgendem Leerstand, ist standortgebunden durch die Stadt Naumburg (Saale) notwendig aufzugreifen. Die Adresse des "Stadtteilzentrums UTA-Center" soll auch fernerhin imageprägende Bedeutung haben können und inhärenter Bestandteil der Wohn- und Aufenthaltsqualität im östlichen Teil der Naumburger Innenstadt sein. Die gegenwärtig unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist somit nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Naumburg (Saale), zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der vorliegend aufgezeigten Form möglich zu verändern. Damit stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan, mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung, nicht.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die zukünftigen Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. So gehören die Straßenflurstücke der Carl-Broche-Straße, einschließlich des Flurstücks 684, Flur 3, Gemarkung Naumburg der Stadt Naumburg (Saale). Alle weiteren Grundstücke des Plangeltungsgebietes, einschließlich das der Emil-Kraatz-Straße befinden sich in der Hand privater Eigentümer.

Nach Abschluss des Planverfahrens wird es im erforderlichen Umfang entsprechende Teilungsvermessungen, im Hinblick auf die sich einstellenden Nutzungsverhältnisse, geben. Sodann sind im erforderlichen Umfang auch vertragliche Vereinbarungen zu Grundstücksan- und -verkäufen zu schließen (z. B. Ecke Emil-Kraatz-Straße/Carl-Broche-Straße).

4.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt als integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" am östlichen Rand eines städtebaulich attraktiven und weitestgehend erhaltenen Gründerzeitquartiers der Stadt Naumburg (Saale). Der hier bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich ist mit Ausnahme der strukturprägenden Magnetbetriebe LIDL und NETTO überwiegend kleinteilig strukturiert und hat seinen Angebotsschwerpunkt mit den Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die Rosa-Luxemburg-Straße gegeben. Stellplätze befinden sich nördlich und südlich des Gebäudekomplexes UTA-Center sowie durch einen größeren Parkplatzbereich südlich des Lebensmitteldiscounters LIDL. Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sind bei beiden Parkplatzarealen direkt an der Rosa-Luxemburg-Straße gegeben. Die Zu-Fuß-Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen ist durch beidseitig entlang der Rosa-Luxemburg-Straße verlaufende Gehwege gewährleistet. Ebenfalls besteht die Möglichkeit über Zugänge direkt die Stellplatzflächen des LIDL-Marktes und die weiteren Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Zwischen Carl-Broche-Straße und den Flächen des LIDL-Marktes erstrecken sich Brachflächen; südlich und südwestlich hiervon befindet sich der Gebäudekomplex eines Gebäudes für betreutes Wohnen sowie Wohnbebauung im Bereich Weißenfelser Straße, von welcher ebenfalls auf kurzem Weg die Erreichbarkeit des bestehenden und neu zu entwickelnden Bebauungsplanareals möglich ist.

Der LIDL-Lebensmitteldiscounter mit zugehörigem Parkplatzareal ist in einer 2-geschossigen Immobilie untergebracht, wobei das Obergeschoss für Büronut-

zungen vorgesehen ist und derzeit leer steht. Das lang gezogenen 2-geschossige "Kerngebäude" des UTA-Centers ist neben dem NETTO-Lebensmitteldiscounter mit einem Schuhfachmarkt und Imbissgastronomie versehen, im Obergeschoss finden sich diverse Dienstleistungseinrichtungen. Ergänzt wird das Areal des zentralen Versorgungsbereiches durch einen Textilfachmarkt. Eine fahrverkehrliche Verbindung zwischen dem Areal des vorliegenden Bebauungsplanes und den vorstehend genannten Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches existiert nicht.

Die vorliegende Siedlungsbrache ist durch großflächige Betonböden ehemaliger Großgaragen für Militärtechnik geprägt; dazwischen verlaufen zum Teil gepflasterte Fahrwege. Die ehemals hier vorhandene hochbauliche Situation wurde bis auf die Grundmauern vollständig abgebrochen. Teilflächen im Osten des Plangebietes besitzen Bauschutt-/Baumaterialienablagerungen. Der devastierte Gesamteindruck dieses Bereiches wirkt negativ auf die hieran anschließenden Grundstücksnutzungen.

4.3 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich in einer Randzone des verdichteten städtischen Siedlungsbereichs von Naumburg (Saale). Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. wegen der fast völligen Überprägung infolge der Vornutzung als "Garagenhof" für Militärfahrzeuge durch Versiegelung und Bebauung dem Naturhaushalt entzogen. Boden- und Wasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf. Lediglich in den unbebaut gebliebenen Randbereichen befinden sich Freiflächen mit einigen nennenswerten Gehölzen. Auch im Bereich der bewachsenen Flächen können Fundamentreste o. ä. im Boden nicht ausgeschlossen werden. Als faunistischer Lebensraum hat das Gelände keine besondere Bedeutung.

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich umfasst insgesamt – einschließlich der nicht überbaubaren Flächen und der Grünflächen 11.100 m² (1,11 ha). Die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG ist nicht anzuwenden. Trotzdem hält es die Stadt Naumburg (Saale) für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulich-gliedernden Gründen, ein Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicher zu stellen und vor allem vorhandene Grünstrukturen in die Neuplanung mit einzubeziehen. Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) anzuwenden.

Weiterhin sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind

weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung zeitgemäßer baurechtlicher Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center", unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Durch die Ansiedlungsmöglichkeiten wird der zentrale Versorgungsbereich weiter aufgewertet, die Attraktivität der umliegenden Wohnnutzungen steigt ebenfalls weiter an. Insbesondere vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung gewinnt eine qualitätsvolle Nahversorgung zukünftig weiter an Bedeutung.

Da das Stadtteilzentrum überwiegend auf den kurz- bis mittelfristigen Bedarf der Mantelbevölkerung ausgerichtet sein muss und weitere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt nicht beeinträchtigt werden dürfen, wird die Verkaufsflächengröße unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit für die einzelnen Handelsnutzungen begrenzt. Im Ergebnis ist ein Nutzungsmix am Standort beabsichtigt, der wirtschaftlich tragfähig, wie stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet. Bei Beachtung der vorgenannten Größenordnungen resultieren keine Umsatzverteilungen in Sortimentsbereichen, welche eine Gefährdung der weiteren städtischen Nahversorgungsstandorte oder des zentralen Versorgungsbereiches "Altstadt" bedeuten würden.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung soll die Eingrünung des Plangebietes in Abhängigkeit von der inhaltlichen Nutzung, aber auch benachbarten Nutzungen und deren Lagebezug, bewältigt werden. Insbesondere zu den angrenzenden Bereichen sollen, sofern möglich, Gehölzstrukturen als Eingrünung erhalten oder neu geschaffen werden.

Die Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Bäumen zur Einbindung in die Umgebung ist wichtig und soll durch den Bebauungsplan abgesichert werden. Damit kommen diese Festsetzungen primär ortsgestalterisch begründet daher, beachtet werden müssen aber auch die Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung.

5.3 Verkehrskonzept

Der zentrale Versorgungsbereich soll hauptsächlich über die Zufahrtssituationen von der Rosa-Luxemburg-Straße aus sowie ggf. perspektivisch über die

Carl-Broche-Straße für den individuellen motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein.

Die Lieferverkehre sollten ebenfalls in diesen Relationen fahren, um die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsverbindungen nicht zu überfordern. Ungeachtet dessen, wird der Ausbau der Einmündungssituation Emil-Kraatz-Straße/Carl-Broche-Straße im Ergebnis der Rechtsetzung vorliegenden Bebauungsplanes notwendig werden. Inwiefern perspektivisch eine Fahrverkehrsverbindung zum nördlichen Teilbereich des UTA-Centers anzulegen sinnvoll ist, muss im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes weiter besprochen werden. Über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine interne Verkehrsverbindung innerhalb des Statteilzentrums für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr gelegt werden.

Die zukünftig neu zu errichtende Stellplatzanlage soll zu einer gemeinsamen, zwischen den sich fernerhin gegenüberstehenden Handels- bzw. Verwaltungsagglomerationen, entwickelt werden. Zur konkreten Ausgestaltung der Verkehrsführung bzw. Anbindung sowie der Oberflächenwasserabführung wird eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung zu erstellen und in ihren Inhalten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen sein.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die eingangs zu dieser Begründung genannten informellen Planwerke zur Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung wird die Stadt Naumburg (Saale) darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielstellung soll der Einzelhandel für den vorliegenden Plangeltungsbereich weiterhin eine gewisse Dominanz besitzen, woraus die Festsetzung entsprechender Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO resultiert. Andere Handelsnutzungen im Bereich zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Naumburg (Saale) sollen nicht beeinträchtigt werden, sondern hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben können.

Dies sieht die Stadt Naumburg (Saale) insbesondere als gegeben an, da sie mit vorliegendem Bebauungsplan nicht wesentlich über die im Einzelhandelskonzept vorgegebene Rahmenkonstellation zur Gesamtnutzung des zentralen Versorgungsbereiches "Statteilzentrum UTA-Center" hinausgeht.

6.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete im Bebauungsplan festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Vorliegend werden Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Handel/Verwaltung", "Handel/ Dienstleistung" und "Handel", insbesondere hinsichtlich der Steuerungsnotwendigkeiten der hier zulässigen Warensortimente festgesetzt. Die Einzelhandelsnutzungen kommen unterhalb der Großflächigkeitsschwelle daher, wären also auch in Mischgebieten zulässig. Jedoch scheidet die Festsetzung von Mischgebieten aus, da dieser Standort von der Stadt Naumburg (Saale) nicht als Wohnstandort für die ortsansässige Bevölkerung präferiert wird.

Ein wesentliches Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes ist, wie bereits mehrfach benannt, einen Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Naumburg (Saale) zu leisten. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche mit den entsprechenden Regelungstatbeständen fest. Basierend auf den Inhalten des gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeptes wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Betriebstypen und Sortimente) durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung und damit auch den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Naumburg (Saale).

Letzteres korrespondiert wiederum mit dem Einzelhandelskonzept, welches zum Schutz der Handelsnutzungen in Naumburg (Saale) eine Verkaufsflächenmindestgrößenordnung von 200 m² verlangt, um den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz, insbesondere in der Naumburger Altstadt, durch die Zulässigkeit entsprechender Handelseinrichtungen im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht zu gefährden.

Damit verfolgen die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel der Sicherung einer attraktiven Angebotsstruktur und –qualität, auch in den weiteren, in Relation stehenden zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet. Das Einzelhandelskonzept stellt klar, dass für die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Warengruppen aus absatzwirtschaftlicher Sicht kein Entwicklungspotenzial außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht. Dies würde zwangsläufig zu Umsatzverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Naumburg (Saale) mit negativen Folgen führen. Dem ordnet sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen sortimentspezifischen Festsetzungen unter.

Gestützt auf die Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept sowie den Inhalten des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen auf Basis Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauGB zugelassen. Der Sortimentsschwerpunkt zu Gunsten der nicht zentrenrelevanten Sortimente, in Kombination mit der Festsetzung von Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, in der Betriebsform eines Drogeriemarktes zielt darauf ab, dass zusätzlich zur Vervollständigung der Nahversorgungsfunktion in diesem Bereich von Naumburg (Saale) hier lediglich branchenübliche, zentrenrelevante Randsortimente gehandelt werden dürfen, die max. 10 % der Verkaufsflächengröße jedes einzelnen Betriebs ausmachen. Bei diesen Sortimenten ist nicht davon auszugehen, dass Handelsnutzungen in anderen Teilen des Stadtgebietes signifikant negativ beeinträchtigt werden. Somit sind am Standort sämtliche Einzelhandelsnutzungen, welche auf den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten orientieren, uneingeschränkt zulässig.

Die Sonstigen Sondergebiete "Handel/Verwaltung" bzw. "Handel" mit ihren jeweilig zulässigen Nutzungen greifen damit die Entwicklungssituation des Standortes im vorliegenden Plangebiet auf und ergänzen diese. Dabei ist es für die Stadt Naumburg (Saale) durchaus eine Alternative, im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel/Verwaltung" Verwaltungsnutzungen öffentlicher oder privater Träger zuzulassen, ggf. auch in Ergänzung der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Liegenschaften der Verwaltung des Burgenlandkreises. Diese in der Vergangenheit immer wieder diskutierte Nutzungsoption im in Rede stehenden Bereich, soll durch den Bebauungsplan weiterhin aufrecht erhalten werden, aber auch eine Alternative erhalten können, sofern die Verwaltungsnutzung des Standortes beim Vollzug des Bebauungsplanes nicht zum Tragen kommen kann. Insofern trifft der Bebauungsplan auch keine quantitativen Aussagen zum Verhältnis zwischen Handels- und Verwaltungsnutzungen, sondern lässt bewusst hier einen breiten Spielraum für die perspektivische Grundstücksnutzung.

Mit Blick auf die festgesetzten Mindestverkaufsflächengrößen versteht es sich von selbst, dass mit Blick auf eine angemessene Vielfalt der Handelsnutzungen am Standort der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen, Zeitschriften, Telekommunikations- und EDV-Bedarf möglich bleiben soll.

Darüber hinaus wird mit vorliegendem Bebauungsplan eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 52/5 "LIDL Naumburg" überplant. Die hier festgesetzte Stellplatznutzung reflektiert auf die Verkehrsanbindung des vorliegenden Plangeltungsbereiches an die Stellplatzanlage südlich des LIDL-Marktes. In diesem Zuge müssen festgesetzte Stellplätze des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52/5 "LIDL Naumburg" geändert werden und nehmen hierfür Anpflanzungsflächen zusätzlich in Anspruch. Da die Carl-Broche-Straße nicht leistungsfähig genug ist, den gesamten Bebauungsplankontext zu erschließen, ist diese Anbindung über die Stellplatzanlage des LIDL-Marktes sei-

tens der Grundstücksnachbarn gewollt und wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes einer dinglichen Sicherung zugeführt.

Parallel ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten¹ erarbeitet worden, um die Verträglichkeit des Standortes im Hinblick auf Immissionsschutzerfordernisse in Bezug zu bestehenden, schützenswerten Nachbarschaftssituationen auszugestalten. Die Schalltechnische Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Wohnen, insbesondere im südlichen Umfeld des Plangebietes, in den entsprechenden Rahmenbedingungen weiterhin zugelassen werden kann. Ausdruck dessen ist die Festsetzung, dass im südlichen Teil des Plangebietes ausschließlich Betriebe und Anlagen mit mischgebietstypischem Emissionsverhalten zugelassen werden, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören (s. a. Kap. 6.8).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die festgesetzten Verkaufsflächengrößen greifen die branchenüblichen Fachmarktgrößen für den Standort auf, woraus zusätzliche Erweiterungen im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel" unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen sind.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind im Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Darüber hinaus sind auf Grund der bestehenden Flächenversiegelung in Folge der "Altbebauung" die Bodenverhältnisse bereits hochgradig gestört bzw. versiegelt. An dieser Situation kann der Bebauungsplan nichts ändern, sondern lediglich für ergänzend zu bebauende Teilbereiche entsprechende Lösungen vorgeben. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ermöglichen.

Zudem werden eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden städtebaulichen Situation, aber auch die maßstäblichen Erfordernisse entsprechend den Anforderungen eines derart vorgeprägten Standortes gesehen. Damit setzt die Stadt Naumburg (Saale) für den neu zu bebauenden Bereich aus städtebaulichen Gründen die Geschossigkeit fest. Auf die Vorgabe einer Höhe baulicher Anlagen verzichtet die Stadt Naumburg (Saale) im vorliegenden Fall. Diese käme insbesondere für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel/Verwaltung" in Frage, jedoch wird auf Grund der sehr differierenden Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung hierzu kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel" ist auf Grund der sehr eingeschränkten Festsetzung der Handelsnutzung, im Zusammenhang mit der

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Nr. 18143 vom 01.10.2018

Betriebsform, ebenfalls die Erforderlichkeit einer Bauhöhenfestsetzung nicht abzuleiten.

6.3 Bauweise

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im benachbart gelegenen Bebauungsplan Nr. 52/5 "LIDL Naumburg" erfolgte keine Festsetzung einer Bauweise. Hier wurden überwiegend Regelungen zum ruhenden Verkehr, respektive Anlieferverkehren Festsetzungsgegenstand. Mit den Festsetzungen zur Bauweise im vorliegenden Bebauungsplan werden sowohl die historisch gewachsene Situation als auch die Anforderungen an zukünftige Neubebauungen beachtet. Der städtebauliche Maßstab bleibt gewahrt. Das schließt auch Baukörper über 50 m Länge im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel/Verwaltung" ein, wie sie vorliegend durch die avisierte Neubebauung erwartbar sind und damit als zulässig festgesetzt wurden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplangebiet werden in Abhängigkeit von der städtebaulichen Prägnanz, unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung, Baugrenzen festgesetzt. Damit sind es städtebauliche Zielstellungen, die insbesondere südlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baufelder über Baugrenzen definiert festzusetzen und zwischen ihnen Raum zu geben für eine Stellplatzanlage. Hier sieht es die Stadt Naumburg (Saale) als ausreichend an, über Baugrenzen die Entstehung einer Gesamtensemblewirkung im Rahmen des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum UTA-Center" vorzugeben, so dass eine im Zusammenhang mit der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 52/5 "LIDL Naumburg" zu sehende Handels- und/oder Verwaltungsadresse mit Wiedererkennungswert ausgebildet werden kann. Die Undurchführbarkeit der Planung bzw. Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen ist mit dieser städtebaulichen Zielstellung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist die festgesetzte Größe der Baufelder aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) ebenso kein beeinträchtigender Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung etc.. Im Gegenteil, bei erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen orientiert die Stadt Naumburg (Saale) hier für neue Baukörper auf eine verträgliche Einfügung und einvernehmliche Regelungen, unter Bezugnahme auf den festgesetzten Verlauf der Baugrenzen. Dieser wurde großzügig gewählt, um in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen zu bieten.

Hinweis:

Die für den Plangeltungsbereich als Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bestehenden Lasten, sind im Rahmen der baulichen Entwicklung des Plangebietes ggf. im Einzelfall zu berücksichtigen.

Hinweise für den Vollzug der vorstehend genannten baulichen Entwicklung:

- Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße" festgesetzten Baugebiete und Flächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG² eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und ein Lageplan beizufügen.

6.5 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Bebauungsplangebietes werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nichtüberbauba-

² Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

ren Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen (für die Begrünung von Stellplätzen werden Mindeststandards sowohl zur Begrünung als auch zur wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung von Stellplätzen festgesetzt) keine öffentlichen oder privaten Grünflächen festgesetzt. Damit ist die Neuanlage von Vegetationsflächen Bestandteil von Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Der vorhandene Bestand an Bäumen im östlichen Teil des Plangebietes wird soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Er soll in die Neugestaltung integriert werden. Darüber hinaus sind im Plangebiet Ergänzungspflanzungen vorgesehen. Zur räumlichen Abgrenzung, Eingrünung und Abschirmung zur benachbarten Wohnnutzung wird die Stellplatzanlageingrünung aus dem Bebauungsplan Nr. 52/5 "LIDL Naumburg" an der südlichen Plangebietsgrenze fortgeführt. Entlang der südlichen Gebietsgrenze (Nordseite Emil-Kraatz-Straße) soll eine Hecke angelegt werden und in Bezug zu den Stellplätzen sollen Bäume gepflanzt werden. Ebenso fortgeführt wird der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Nachbarbebauungsplanes festgesetzte Pflanzstreifen im Sinne einer kleinklimatisch wirksamen Grünstreifen zwischen UTA-Center und dem vorliegenden Plangebiet.

Damit wird zunächst dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gefolgt, die Festsetzungen zur Grünentwicklung sollen partiell aber auch die neuen Verkehrsanlagen bzw. deren Übergang zu den angrenzenden Grundstücksnutzungen begleiten und so insgesamt das sich von Süden her an das Bebauungsplangebiet heranziehende Grünsystem über Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen in das Bebauungsplangebiet hineinziehen.

Einige erhaltenswerte Bäume befinden sich im östlichen Plangebiet, wo Restbestände von Baumreihen - vorwiegend Pappeln - aber auch Linden und andere heimische/standortgerechte Gehölzarten zu finden sind. Insbesondere die Linden sollen erhalten und in die dort geplante Neupflanzung eines Gehölzstreifens integriert werden.

6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, den im Rahmen des Bebauungsplanes neu konzipierten Stellplätzen in Zuordnung zu den Sonstigen Sondergebieten, auch die entsprechende Anordnung vorzugeben. Nach § 48 BauO LSA³ sind für Vorhaben im Plangeltungsbereich grundsätzlich Stellplätze nachzuweisen. Für die Sonstigen Sondergebiete erfolgt der Nachweis durch Flächenzuordnung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, im Hinblick auf die Anordnung der Einzelhandels- bzw. Verwaltungsbetriebe.

³ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviel Handels- bzw. Verwaltungseinheiten je Grundstück entwickelt/errichtet werden sollen. Ferner wird zum Schutz von Grund und Boden festgesetzt, dass (offene) Stellplätze nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60% zulässig sind.

Eine Besonderheit stellt eine textliche Festsetzung für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel/Dienstleistung" dar, nach welcher ein Werbepylon errichtet werden darf. Für die Festlegung des genauen Standortes im Rahmen des Vollzuges der Planung, ist die Einsehbarkeit entsprechend der neu errichteten Verkehrsrelationen maßgebend.

6.7 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplanstandort kann bislang für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die Carl-Broche-Straße erreicht werden, für den nicht motorisierten Verkehr auch aus Richtung Rosa-Luxemburg-Straße, über die Emil-Kraatz-Straße. Die Erschließungssituation soll dahingehend geändert werden, dass ein dinglich zu sicherndes Überfahrtsrecht über die Stellplatzanlagen im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52/5 "LIDL Naumburg" gesichert und damit die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen in den drei festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit den bisher genutzten Teilen des zentralen Versorgungsbereiches in westlicher Nachbarschaft verbunden wird. Hiervon ausgehend wird es im Rahmen der inneren verkehrlichen Organisation in den Baugebieten, unter Bezug zum perspektivischen Umfang der jeweiligen Grundstücksnutzungen und den damit verbundenen Baukörperanordnungen darauf ankommen, die Grundstückerschließung den entsprechenden Erfordernissen anzupassen (s. u.).

Die Erschließungssituation für den umliegenden baulichen Bestand bleibt aus gegenwärtiger Sicht unverändert erhalten, wenngleich geometrische Anpassungsmaßnahmen im Bereich des Zusammentreffens von Emil-Kraatz-Straße und Carl-Broche-Straße, zur Ausbildung einer richtliniengerechten Verkehrsführung perspektivisch erforderlich werden. Hiervon ausgehend wird nach Norden verlaufend ein 4,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, welches für den Kreis der Begünstigten entsprechend ausgebildet werden kann. Das Recht dient u. a. anliegerbezogenem Fuß- und Radfahrverkehr sowie den im unterirdischen Bauraum neu zu verlegenden Anlagen der technischen Infrastruktur. Aber auch Feuerwehrfahrzeuge können diese Verbindung nutzen. Nördlich hiervon schließt sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur weiteren inneren Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke, mit potenzieller Anbindemöglichkeit benachbarter Grundstücke, an.

Das herausgehobene Interesse der Stadt Naumburg (Saale) an einer städtebaulich prägnanten Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches setzt voraus, dass insbesondere die beiden Sonstigen Sondergebiete SO "Handel" und SO "Handel/Verwaltung", im Hinblick auf ihre Verkehrserschließung

Bung und Ausbildung der infrastrukturtechnischen Systeme, insbesondere im unterirdischen Bauraum bzw. zur Niederschlagswasserabführung, als Einheit entwickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Kooperation zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern der Sonstigen Sondergebiete zwingend. Aus dieser Konstellation heraus sichert die Stadt im Rahmen einer textlichen Festsetzung für den Flächenanteil der Stellplatzanlagen zwischen den beiden Einzelhandels-, respektive Verwaltungsstandorten die gegenseitige Begünstigung, im Hinblick auf die Herstellung der erforderlichen verkehrlichen und Infrastruktursysteme.

Im Einmündungsbereich Emil-Kraatz-Straße/Carl-Broche-Straße wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf dieser kann die geometrische Anpassung der Verkehrsführung/des Einmündungsbereiches im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes erfolgen. Im Sinne einer vorsorgenden "verkehrssicherheitstechnischen" Festsetzung wird für einen Teilbereich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für die Herstellung dieses Bereiches mit überwiegend öffentlichem Verkehrsbedürfnis ist eine ingenieurtechnische Planung erforderlich, welche den Straßenraum innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen räumlichen Parameter ausgestaltet. Die Verkehrsflächendimensionierung ist relativ breit gewählt, was sich darin begründet, dass sowohl Bepflanzungs- als auch Entwässerungsmaßnahmen sowie ggf. weitere Anlagen für die technische Infrastruktur leitungsgebunden integrierbar sein sollen. Ebenso soll für die ingenieurtechnische Erschließungsplanung ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Trassierung und Straßenraumgestaltung vorgegeben werden.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen, auch im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, wurde sowohl für 3-achsige Müllfahrzeuge als auch Sattelzüge, mit Blick auf entsprechende Anlieferverkehre, ausgelegt. Die räumlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen im Bereich Carl-Broche-Straße/Emil-Kraatz-Straße geben dies ebenfalls wieder (siehe Nutzungsbeispiel).

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen werden durch die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege ist die Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen (RASt 2006) zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind, auch auf den Privatgrundstücken, die Voraussetzungen einer hindernisfreien, baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig nicht unmittelbar durch Buslinien im Bereich der angrenzenden Straßenräume angeedient. Dies gilt auch für den zentralen Versorgungsbereich insgesamt. Eine Änderung dieses Zustandes liegt nicht im

Erkennen des vorliegenden Bebauungsplanes, so dass das Plangebiet über die nächstgelegenen Haltstellen im näheren Umkreis von 300 m, z. B. in der Weißenfelder Straße in ca. 120 m Entfernung, auch zukünftig erreicht werden kann.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz⁴ (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung⁵ unterzogen.

Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden Aussagen zum anlagenbezogenen Lärm getroffen. Die nächstgelegene von den Geräuschen der betrachteten Sondergebietsflächen am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bebauungen schließen sich südlich des Plangeltungsgebietes entlang der Emil-Kraatz-Straße an. Für diese Grundstücke ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß BauNVO zu Grunde zu legen.

Im Ergebnis der Beurteilung der Geräuschsituation weist das Gutachten nach, dass durch die aus dem Plangebiet resultierenden Geräusche die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaften sowohl am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) um mindestens 8 dB (A) unterschritten werden. Dabei sind die pegelbestimmenden Geräusche die im Bereich der PKW-Stellplätze und Fahrgassen auftretenden Emissionen. Voraussetzung ist, dass ein LKW-Lieferverkehr in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr (nachts) grundsätzlich ausgeschlossen wird. Dies wird im Kontext der textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan im Hinblick auf die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben im Plangebiet vermerkt.

Die vorgenannte Thematik der Nachtanlieferung bezieht sich im engeren Sinne auf das Sonstige Sondergebiet SO "Handel", für welches auf Grund des bereits bekannten Vorhabens (siehe textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) auf die Nutzung durch einen Drogeriemarkt abgestellt wurde. Für das nördlich angrenzende Sonstige Sondergebiet SO "Handel/Verwaltung" liegt eine derart konkrete Nutzungskonstellation bislang nicht vor. Insofern wird

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.04.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

⁵ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Nr. 18143 vom 01.10.2018

hier ein Immissionskontingent vorgegeben, welches ebenfalls sicherstellt, dass die südlich benachbarten Bauflächen keine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete erfahren.

Die Immissionskontingentierung, wie vor, gemäß DIN 45691 nimmt Bezug auf eine der jeweiligen Anlage zuzuordnende Grundstücksfläche. Die anlagenbezogene Prüfung der festgesetzten Immissionskontingente erfolgt im Rahmen resultierender Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw.-Immissionsschutzrecht. Im Genehmigungsverfahren einer baulichen Anlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionskontingente sicher eingehalten werden. Die festgesetzten Immissionskontingente stellen Obergrenzen dar, die im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der jeweiligen Vorhabenansiedlung nicht überschritten werden dürfen.

Ergänzt werden diese um ein Zusatzkontingent mit einem entsprechenden Richtungssektor. Dies ist möglich, da lediglich zum Schutz der unmittelbar südlich angrenzenden Bauflächen der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt sein muss. Nördlich bzw. östlich befinden sich keine schutzwürdigen Wohnnutzungen, welche für die Kontingentierung von Immissionen sich als relevant darstellen würden. Das Zusatzkontingent ist mit Blick auf eine möglichst hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung entsprechend der Art der baulichen Nutzung so ausgelegt, dass sichergestellt wird, dass im Bereich der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baukörper des UTA-Centers bzw. des nordöstlich benachbarten Landratsamtes die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte um mehr als 10 dB (A) unterschritten werden. Die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hierzu regeln diesen Sachverhalt.

Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

6.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.9.1 Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemals militärisch genutztes Areal) eingestuft. Für alle erdeingreifenden Arbeiten ist daher eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbergungsdienst erforderlich.

6.9.2 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlastenflächen befinden sich im vorliegenden Geltungsbereich nicht. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des

Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG⁶ begründen, ist dies beim Burgenlandkreis, untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

6.9.3 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme

Bau- und Kulturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen weist die Stadt Naumburg (Saale) auf Nachfolgendes hin:

Nach § 9 Abs. 3 des DSchG ST⁷ sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST durch den Planungsträger abzusichern. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung/Brauchwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches sich in den im Plangebiet und hieran angrenzend befindlichen Straßenräumen befindet. Von hier aus ist es in die Bereiche der neu zu bebauenden Teilflächen zu führen und entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Naumburg. Mit diesem sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Hausanschlüsse vom vorhandenen Anschlusspunkt zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze sind auf Kosten der jeweiligen Vorhabenträger herzustellen.

Brauchwasserentnahmestellen im Plangebiet sind gegenwärtig nicht bekannt.

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

⁷ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Bei einer ggf. neu zu verlegenden Trinkwasserleitung ist die Anordnung von Hydranten mit der Freiwilligen Feuerwehr Naumburg abzustimmen.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an die Sammler in der Emil-Kraatz-Straße erforderlich werden. Abhängig von zukünftigen Grundstücksteilungen besteht vom Grundsatz her auch die Möglichkeit einer Anbindung in Richtung Rosa-Luxemburg-Straße. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und Abwasserzweckverband Naumburg zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen.

Hinweis:

Der Abwasserzweckverband Naumburg ist in weitere Planungen und Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, sofern nicht anteilig auf privaten Grundstücken versickerbar, über entsprechende Einleitbauwerke in das Kanalisationssystem (ggf. gedrosselt) erfolgen. Bei Versickerungsanlagen ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW - Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist. Hierzu ist projektbezogen ein hydrologisches Gutachten zu erstellen, welches bei Planvollzug der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt wird. D. h., mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen.

Der Abwasserzweckverband Naumburg weist darauf hin, dass für Mehrversiegelungen von Grundstücksflächen zu vorderst Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen sind. Ist dies auf privaten oder öffentlichen Grundstücken nicht mög-

lich, kann lediglich für gedrosselte Ableitungen eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden (§ 97b WG LSA⁸).

Hinweis:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels technischer Anlagen erfüllt einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 WHG und bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

7.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den das Baugebiet querenden bzw. angrenzenden Straßenräumen abgesichert. Ggf. benötigte Erweiterungen in Abhängigkeit des vorhandenen Anschlussumfanges sind mit den Technischen Werken Naumburg (TWN) abzustimmen.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes kann über die in der Weißenfelser Straße bzw. Rosa-Luxemburg-Straße vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit den Technischen Werken Naumburg (TWN) erforderlich. Es sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf in der erforderlichen Dimensionierung herzustellen.

7.5 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist bereits für die in der Nachbarschaft bestehenden baulichen Anlagen vorhanden. Eine Erweiterung der Anbindungssituation ist möglich. Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den jeweiligen Erschließungsträger gebeten. Für Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt. Wünscht der Bauträger eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt

⁸ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

Süd Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR) abgesichert. Für gefährliche Abfälle, resultierend aus möglichen Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Auch die Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Burgenlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen einer Verwertung zuzuführen.

7.7 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass trotz der in der Vergangenheit hergestellten baulichen Situation, auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive seine Vornutzung, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten.

Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen, zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

7.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für die erwartete Neubebauung innerhalb der Sonstigen Sondergebietes eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden, bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Naumburg (Saale) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von

der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Naumburg (Saale) abzustimmen.

Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Freiwilligen Feuerwehr Naumburg (Saale) abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

8. NATUR UND LANDSCHAFT/UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE)

Gemäß § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, da der Geltungsbereich nur eine Größe von 11.100 m² besitzt und damit bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundflächenzahl die bebaute Grundfläche incl. Verkehrsflächen unterhalb des Schwellenwertes liegt. Die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG ist daher nicht anzuwenden. Trotzdem hält es die Stadt Naumburg (Saale) für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulich-gliedernden Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicher zu stellen und vor allem vorhandene Grünstrukturen in die Neuplanung mit einzubeziehen.

8.1 Aktueller Zustand

Das Plangebiet befindet sich in einer Randzone des verdichteten städtischen Siedlungsbereiches von Naumburg (Saale). Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. wegen der fast völligen Überprägung durch Versiegelung und Bebauung dem Naturhaushalt entzogen. Infolge der starken Eingriffe ist der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft irreversibel verändert zu beschreiben.

Boden- und Wasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf. Lediglich im Osten befindet sich nennenswerter älterer Gehölzbestand, der aus einigen Großbäumen und Aufwuchs besteht, aber auch im Bereich dieser bewachsenen Flächen können Fundamentreste o. ä. im Boden nicht ausgeschlossen werden. Im Norden des Geländes sind ebenfalls Gehölze vorhanden, die ehemals im direkten Gebäudeumfeld standen, im Westen entlang der Grundstücksgrenze zum LIDL-Markt erstreckt sich ein Grünstreifen mit Baumanpflanzungen aus jüngerer Zeit.

Die vorhandenen Biotoptypen (auch der Umgebung) sind als Siedlungsbiotope anzusprechen; es handelt sich um aufgelassene, nur teilweise entsiegelte

Flächen mit randlichem Gehölzbestand aus heimischen wie standortfremden Arten. Als erhaltenswert sind in erster Linie Linden an der östlichen Gebietsgrenze anzusprechen – offenbar Reste einer Reihenpflanzung östlich des Weges. Pappeln bzw. Pappel- und Birkenaufwuchs sowie verschiedenste Ziergehölze und Fichten sind dort westlich des Weges vorhanden. Weitere große Bäume sind im Norden zu finden, hauptsächlich Weiden und Pappeln. Während der westliche Grünstreifen offenbar sporadisch gepflegt wird, sind die übrigen Freiflächen in devastiertem Zustand, die Bäume zeigen z. T. erhebliche Schäden. Im Unterwuchs wurde an zahlreichen Stellen Müll- und Unrat abgelagert, außerdem werden dort Hunde ausgeführt.

Als faunistischer Lebensraum hat das Gelände keine besondere Bedeutung. Hauptsächlich die älteren Bäume bzw. der Gehölzaufwuchs entlang der östlichen Grundstücksgrenze machen auch den überwiegenden Anteil des faunistischen Lebensraumes im Plangebiet aus. Die Flächen sind in Anbetracht der Vornutzung und der störenden Einflüsse aus der umgebenden Nutzung in erster Linie für den temporären Aufenthalt bzw. als Lebensraum für wenig störungsempfindliche, siedlungsgewohnte Arten geeignet. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind – nach aktuellem Wissensstand – nicht vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden; Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sind nicht betroffen.

Für das Stadtbild und die Stadtsilhouette bzw. die "Stadtlandschaft" hat das Areal derzeit keine Wirkung, eine gewisse Raumbildung entfalten die Gehölze am östlichen Gebietsrand, die auch deshalb erhalten werden sollten.

8.2 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind bedingt durch die bereits intensive Vorprägung und die Lage inmitten des Siedlungskörpers für die meisten Schutzgüter marginal, es können aber Folgen in Form zusätzlicher Bodenversiegelung, den Verlust von Grünstruktur und Lärmbelastungen für das Wohngebiet im Süden auftreten, welchen es über die Bebauungsplanung gegenzusteuern gilt.

Die Versiegelungsrate im Plangebiet beträgt aktuell rd. 40 %, der Bebauungsplan ermöglicht anhand der GRZ von 0,6, 0,7 und 0,8 die Zunahme der Versiegelung, womit in erster Linie weitere Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen – hier der Aufnahme und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers – verbunden sind. Wenn auch von der baurechtlich möglichen Überschreitung Gebrauch gemacht wird, käme insgesamt eine maximale Versiegelungsrate von 80 % zustande.

Gegenwärtig beträgt der Anteil an Versiegelungsfläche im Plangebiet rd. 0,45 ha (4.480 m²). Die für die einzelnen Baugebiete (insgesamt 3) festgesetzten GRZ von 0,6, 0,7 und 0,8 ergeben in Summe rd. 0,85 ha (8.545 m²), was einem Anstieg um rd. 0,4 ha (4.065 m²) entspricht. Bei Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeiten (s. o.) würde die Gesamtversiegelung rd. 0,9 ha (9.030 m²) erreichen, eine Zunahme im Vergleich zum Ausgangszustand von rd. 0,45 ha (4.550 m²). Tabellarische Übersichten zum Vorher-Nachher-Vergleich sind als Anlage beigefügt.

Zwar soll auch in Zukunft Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden, wahrscheinlich muss aber auch in die umliegenden Kanalsysteme Wasser eingeleitet werden. Zur Minderung der Versiegelungsfolgen werden für die Stellplätze ein Abflussbeiwert von 60 % sowie die flächendeckende Eingrünung aller nicht versiegelten Flächen mindestens mit Landschaftsrasen festgesetzt.

Um ein Mindestmaß an interner Grünstruktur zu gewährleisten und einen städtebaulichen Bezug zur Umgebungssituation zu erreichen, setzt der Bebauungsplan eine Hecke entlang der Emil-Kraatz-Straße, Baumanpflanzungen in Bezug zu den Stellplätzen sowie im östlichen Bereich zur dortigen Bildung zusammenhängender Gehölzbestände fest. Hinzu treten Festsetzungsinhalte für die Anpflanzungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Im Geltungsbereich befinden sich 18 Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung Schutzstatus besitzen. Von der Planung sind wahrscheinlich (gemäß Nutzungsbeispiel) 14 Bäume betroffen, für die anhand der erreichten Größe Ausgleichspflicht nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung besteht. Der zu leistende Ersatz soll vorzugsweise im Plangeltungsbereich stattfinden.

Eine tabellarische Übersicht zum Baumbestand ist als Anlage beigefügt, sie ergänzt die Eintragungen der vorhandenen Bäume auf der Karte der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen, die ebenfalls Teil der Anlagen ist.

Mit dem Wegfall eines Teils der Bäume infolge der geplanten Bebauung, gehen potenzielle Brut- und Nistplätze verloren, im Umfeld finden sich vergleichbare Strukturen, so dass Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Nach einer gewissen Entwicklungszeit werden sich durch die Neuanpflanzungen im Plangebiet und insbesondere im östlichen Bereich durch die dortige Kombination von Baumerhalt und Neupflanzung wieder Habitatqualitäten entwickeln.

Mit der Erweiterung des Handelsstandortes kommt es zur weiterem Kunden- und Betriebsverkehr, der sich wahrscheinlich ähnlich wie am westlich anschließenden LIDL-Standort darstellen wird. Für die südlich angrenzende Wohnbebauung kommt es damit zu zusätzlichen Schallimmissionen, neben dem Pkw-Verkehr der Kunden und Angestellten ist vor allem der Lieferverkehr mit Lkw zu betrachten.

Parallel zur hiesigen Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten⁹ erstellt. Nach Maßgabe der Immissionsprognose werden zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse im Bauantragsverfahren zu beachtende Schutzvorkehrungen baulicher Art und/oder Regelungen zu Lieferzeiteinschränkungen festgesetzt.

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - innerörtliche Freifläche - abgeräumter ehemaliger Garagenhof für Militärfahrzeuge - Schallemissionen durch vorhandene Handelseinrichtung im Umfeld - Vorbelastung durch "Gemengelage" - Wohnbebauung, Senioreneinrichtung, Schule und Handelseinrichtungen in der Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet für Neubau Handelseinrichtung und Stellplätzen - verkehrlichen Erschließung über vorhandene Straßen - Heranrücken von intensiven Nutzungen an Wohnbebauung (im Süden) - immissionsschutzrechtliche Prüfung/Gutachten wird planbegleitend erstellt 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Nahversorgung/ Einkaufsmöglichkeiten für Mantelbevölkerung - Erreichbarkeit für Wohnbevölkerung aus dem Umfeld zu Fuß möglich - Zusätzliche Schallquellen - Immissionskonflikte können durch Schallschutz und sonstige schalltechnische Maßgaben geregelt werden - keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen
Arten- und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Rasenflächen, Rabatten - reduzierte, überprägte Siedlungsbiotope mit stark eingeschränkten Habitatfunktionen - Baumreihe, Einzelbäume, vorwiegend Pappeln, Birken, Ahorn, Linde, Weiden 	<ul style="list-style-type: none"> - GRZ 0,6 bis 0,8 - Erhalt/ Ersatzbepflanzung und Eingrünung unversiegelter Flächen - Anpflanzung von Bäumen und Bildung von durchgängiger Gehölzstruktur (im östlichen Plangebiet) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme von versiegelte Fläche - Verlust ersetzbarer Biotope ohne besondere Habitatfunktion - Verlust von Bäumen - Neuanlage interner Grünstruktur, nach einer gewissen Entwicklungszeit siedlungstypische Habitatfunktion - Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen
Boden/ Grundwasser, Flächenverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> - Vollversiegelungsanteil rd. 40 %, darüber hinaus teilversiegelte und verdichtete und/oder durch Materialeinbringung veränderte Böden - stark überprägte Bodenfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> - GRZ 0,6 bis 0,8 - Soweit als möglich Versickerung vor Ort und Rückhalt, darüber hinaus Ableitung des Niederschlagswassers in umliegende Kanalsysteme 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Bodenversiegelung von 40 % auf 80% - Verlust von Versickerungsfläche, Zunahme der abzuleitenden Wassermengen - Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen
Oberflächen-gewässer	-	-	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung - Baumbestand mit Luftfilterfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung - Teilerhalt von Bäumen mit Luftfilterfunktion - Neuanlage interner Grünstruktur, Bauman- 	<ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen - Verlust von Bäumen mit Luftfilterfunktion - nach einer gewissen Entwicklungszeit: Siedlungsbiotope mit positi-

⁹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Nr. 18143 vom 01.10.2018

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
		pflanzungen -	ver mikroklimatischen Wirkung
Landschaftsbild/Ortsbild	- Wohngebäude und Handelseinrichtungen im Umfeld - integrierter Standort - städtebauliche Fehlstelle: oberflächiger Abbruch, Reste von Befestigungen/ Fundamenten, Brache	- Positionierung der Baukörper im nördlichen und südlichen Plangeltungsbereich, Stellplätze im "Innenhof"	- Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation - positive Auswirkung neugestalteter Gebäude/ Attraktivitätssteigerung - Verlust von Bäumen - Neuanlage interner Grünstruktur mit raumbildenden Gehölzen - keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	-	-	- Werterhalt und Wertzuwachs mit Ausstrahlung auf Wohnquartiere und Handelsstandorte im Umfeld - keine Beeinträchtigung/ Umweltauswirkungen

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße"	1,11 ha	100,00%
Sonstige Sondergebiete (SO):		
- Handel	0,42 ha	37,84 %
- Handel/Dienstleistung	0,03 ha	2,70 %
- Handel/Verwaltung	0,59 ha	53,15 %
Straßenverkehrsflächen:		
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,07 ha	6,31 %

10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

10.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts ist für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Im Übrigen wird das Allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

10.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

10.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau öffentlicher Straßen und Wege kommt in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Vollzuges der Planung im Plangebiet im Einmündungsbereich Carl-Broche-Straße/Emil-Kraatz-Straße zu Tragen. Für die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und die Erschließung ist vorrangig geplant, dass die Stadt mit dem jeweiligen Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag abschließt, so dass Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Planung zunächst nicht resultieren. Auch alle weiteren, erforderlichen Erschließungs-/Anpassungsmaßnahmen werden ausschließlich grundstückseigentümerbezogen bzw. durch einen Erschließungsträger vorzunehmen sein. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Naumburg (Saale) ausgeschlossen.

10.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹⁰

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Naumburg (Saale) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

12. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat im Bereich der Baugebiete insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil an Biotopstruktur/ Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Zusätzliche Versiegelung bzw. Bodenentzug für Bebauung kommt, bedingt durch die intensive Vornutzung, im Wesentlichen nur partiell zum Tragen. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungs-

¹⁰ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

planes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen durch die naturschutzfachlichen Maßgaben sicher, dass die im Gebiet vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen erhalten oder ersetzt und weiterentwickelt werden.

12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die Stärkung der städtebaulichen Zentrumsstruktur von Naumburg (Saale) ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße".

Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich der Entwicklung dieses Teilbereichs der Naumburger Innenstadt mit eigenständigem Image sowie einer Vielzahl von Funktionsergänzungen ermöglichen. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser städtischen Nahversorgungslage gelingen und durch Nutzungsoptionen innerhalb der neu zu bebauenden Flächenanteile zur weiteren Stärkung des Standortes beigetragen werden.

Die städtebaulich funktional nachhaltige Aufwertung des gesamten Plangelungsbereiches ist somit Voraussetzung für ein auch zukünftig starkes "Stadtteilzentrum UTA-Center".

12.3 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von möglichen Trading-Down-Tendenzen in diesem wichtigen Nahversorgungsbereich Naumburgs, in Korrespondenz zu den angrenzenden Stadtvierteln gelingen. Die Abwehr eines sich schleichend entwickelnden städtebaulichen Misstands führt zu einem robusten standortgemäßen Erscheinungsbild, im Sinne einer maßstabsprägenden Bebauung in diesem Bereich der Stadt. Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können die neu bebaubaren Räume in Ergänzung zu den bestehenden, mit neuen Nutzungen eine Aufwertung für den Gesamtstandort bewirken.

12.4 Verkehr

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend, dass die Erreichbarkeit des Wohnquartiers an der Emil-Kraatz-Straße verbessert und über den Bebauungsplan die Option aufgezeigt wird, die nördlich angrenzenden Liegen-

schaften des UTA-Centers, wenn nicht fahrverkehrlich, so doch auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen zu können.

Mit einer geordneten Verkehrsführung, auch im Bereich der Vorhabenflächen, werden durch eine richtliniengerechte Verkehrsraumprofilgestaltung sichere Verkehrsabläufe für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, im Zusammenhang mit der erweiterten Erschließung des "Stadtteilzentrums UTA-Center", bereit gestellt. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen werden den zukünftigen Stellenwert dieses Stadtteilzentrums unterstützen.

12.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes besteht die Chance, in Nachbarschaft zum Wohnen, wie auch zu den bereits bestehenden Handels- und Dienstleistungsagglomerationen im "UTA-Center", städtebauliche Missstände bzw. Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens verschwinden zu lassen. Das allgemeine Niveau und damit das Umfeld in diesem wichtigen und lebendigen Bereich des Naumburger Stadtgebietes kann weiter aufgewertet werden. Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Naumburg (Saale) darin, mobilitätseingeschränkte Bevölkerung in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren. Die Neuordnung der Nutzungen innerhalb des Quartiers mit geregelten Wegebeziehungen wird perspektivisch auch zu einem größeren Sicherheitsempfinden bei der Durchquerung des Quartiers führen.

Alle diese Gesichtspunkte sind letzten Endes auch Standortfaktoren für eine zukünftig nachhaltige Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Wohnentwicklung im diesem Bereich von Naumburg (Saale) und ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit für die Identifikation und das Image dieses Teilbereiches der Stadt.

12.6 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält das Stadtteilzentrum die rechtsverbindliche Option, für die Entwicklung eines zeitgemäßen Versorgungstandortes, welcher sich zu einem "tatsächlichen" Stadtteilzentrum weiterentwickeln kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken, dass am Standort zukünftig Einzelhandelsagglomerationen im Verbund mit Verwaltungs- und benachbarten Dienstleistungsnutzungen eine angemessene Größe erhalten können und damit ein konkurrenzfähiges Qualitätsniveau besitzen werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite, zukünftige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienender Verkaufseinrichtungen bis hin zu Verwaltungsnutzungen. Werden die Chancen der bereitgestellten Nutzungsofferten konsequent genutzt, ist ein weiterer Baustein für ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähig-

ger Struktur auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel absehbar.

12.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushaltes sind durch die vorliegende Bebauungsplanung gegenwärtig nicht absehbar. Für die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Erschließung des Plangebietes sind Vereinbarungen über städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Eigentümern vorgesehen. Sobald hierzu Entscheidungen notwendig werden sollten, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Haushaltspolitik die entsprechenden Entscheidungen treffen.

Die Anpassung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur mit den hierzu erforderlichen Umbaumaßnahmen ist Gegenstand eines gesondert abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und einem Vorhabenträger.

13. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

siehe Anlage

14. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Stadt Naumburg (Saale) hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) am __.__.2019 als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den

.....
Oberbürgermeister

Anhang als Bestandteil der Begründung:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Nr. 18143 vom 01.10.2018

Anlagen zu dieser Begründung:

- Flächenbilanzierung
- Baumbestandsliste
- Karte Biotop- und Nutzungstypen
- Nutzungsbeispiel