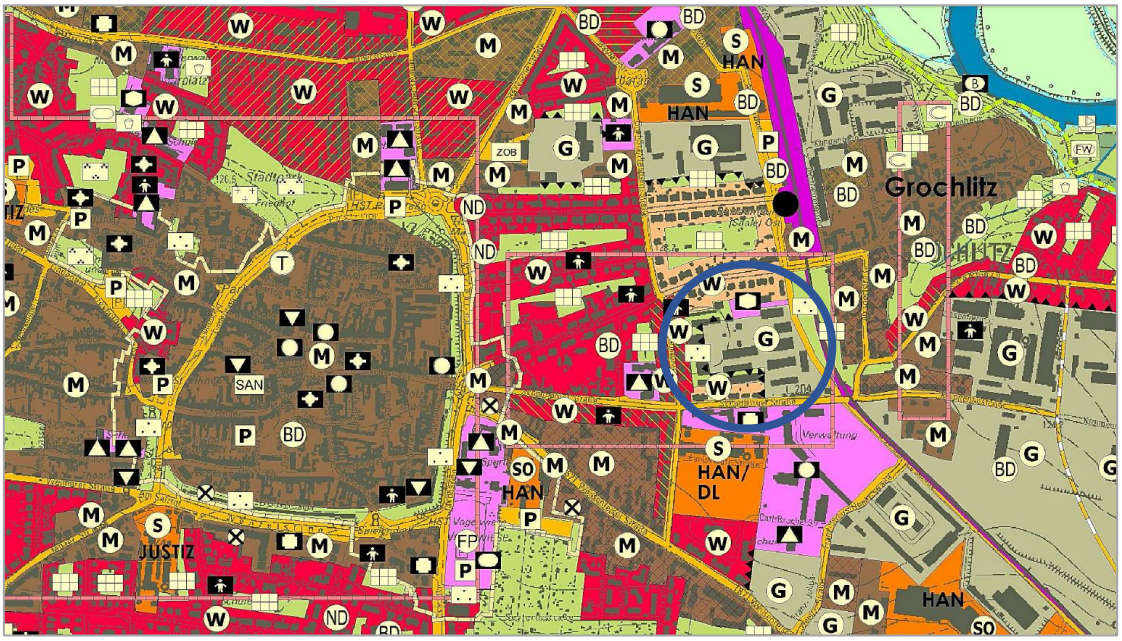
BV 65/21
Anl. 2.0

Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“



Begründung

Satzung

Juni 2021

STADTLANDGRÜN

Stadt Naumburg (Saale)
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62
„Stadtquartier Schönburger Straße“

Planungsträger:

Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1
06618 Naumburg (Saale)

Auftragnehmer:

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umwelt

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

19-366

Bearbeitungsstand:

Satzung

Juni 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	**ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**	**3**
2	**LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**3**
2.1	Lage im Stadtgebiet	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN**	**4**
3.1	Übergeordnete Planungen	4
3.1.1	Landesplanung	4
3.1.2	Regionalplanung	5
3.1.3	Flächennutzungsplan	6
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept, sonstige Planungen	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
3.4	Verfahren	9
4	**STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**	**10**
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand/historische und aktuelle Nutzungen	10
4.3	Verkehrserschließung	11
4.4	Medientechnische Erschließung	11
5	**PLANUNGSKONZEPT**	**12**
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
5.2	Planungsalternativen	13
6	**BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**	**13**
6.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
6.2	Maß der baulichen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
6.4	Fläche für Gemeinbedarf	17
6.5	Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB)	18
6.7	Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19
6.8	Verkehrserschließung	21
6.9	Ver- und Entsorgung	22
6.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22

6.11 Baugestalterische Festsetzungen 23
6.12 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise 24

7 FLÄCHENBILANZ 27

8 PLANVERWIRKLICHUNG 28
8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung 28

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 28
9.1 Belange der Bevölkerung 28
9.2 Belange der Baukultur 28
9.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege 28
9.4 Belange des Artenschutzes 29
9.5 Belange der Wirtschaft 29
9.6 Belange des Verkehrs 29
9.7 Sonstige Belange 29

Anlagen:

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Anlage 2: Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG LSA Anlage Ziff. 3.6 (Bau einer sonstigen Straße) i. V. m. UVPG Anlage 3 „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1 Ziel und Erfordernis der Planung

Mit der Planung wird die Absicht verfolgt, die nördlich der Schönburger Straße gelegene Gewerbebrache zu revitalisieren. Der westliche Teil soll als Wohngebiet entwickelt werden und im östlichen Teil soll ein Schulcampus mit Sekundarschule, Förderschule und Berufsvorbereitung einschließlich Sporthalle gebaut werden.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der Größe der neu zu bebauenden Fläche und der geplanten Nutzungen (bes. Schulcampus mit Sporthalle) ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen sowie eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das einen adäquaten städtebaulichen Rahmen für eine künftige Flächenentwicklung vorgibt,
- Umstrukturierung des Plangebietes mit dem Ziel, sowohl der Nutzung als Schulstandort als auch der weiteren Entwicklung des Wohnens einen ausreichenden Entwicklungsspielraum einzuräumen,
- Anknüpfung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen und Nutzungen und
- Reaktivierung als lebendiges innerstadtnahes Quartier.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Schaffung einer Straßenverbindung zwischen der Schönburger Straße und der Grochlitzer Straße im Zuge der sog. Osttangente, die auch im Flächennutzungsplan seit 2009 dokumentiert ist.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 30. Juni 2019 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 32.311 Einwohner.

Nachbargemeinden sind im Norden die *Verbandsgemeinde Unstruttal* mit der Stadt Freyburg (Unstrut) sowie Balgstädt, Gleina, Goseck, Karsdorf, Laucha an der Unstrut im Osten und Süden die *Verbandsgemeinde Wethautal* mit Meineweh, Mertendorf und Molauer Land, Osterfeld, Schönburg, Stößen und Wethau, im Südwesten im Freistaat Thüringen die beauftragte *Gemeinde Großheringen* (zur erfüllenden Gemeinde Stadt Bad-Sulza) sowie im Westen die *Verbandsgemeinde An der Finne* mit An der Poststraße, Bad Bibra, Eckartsberga, Finne, Finneland, Kaiserpfalz und Lanitz-Hassel-Tal.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“ befindet sich östlich der Naumburger Innenstadt. Die Altbebauung der ehemaligen Getreidewirtschaft wurde im Jahr 2019 abgebrochen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,75 ha und wird umgrenzt

- im Westen durch die östlichen Grenzen der Wohngrundstücke auf der Ostseite der Rosa-Luxemburg-Straße,
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Wohngrundstücke auf der Südseite der Grochlitzer Straße bzw. weiter östlich durch die nördliche Grenze des Straßenflurstücks der Grochlitzer Straße,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Bahnstrecke Naumburg – Teuchern sowie Teile der Straßen Linsenberg und Kroppentalstraße und
- im Süden durch die Südseite des Straßenflurstücks der Schönburger Straße.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Flurstücke:

285, 287, 288, 676, 677, 692, 693, 799, 800, 801, 1419/291, 1472/291 (alle Gemarkung Naumburg, Flur 3),

198 (teilweise), 465/98, 469/99, (alle Gemarkung Naumburg, Flur 14).

Für die Errichtung einer Schallschutzwand zum Schutz der betroffenen Wohnhäuser in der Amsdorfstraße wurde ein zweiter Geltungsbereich abgegrenzt (siehe Planzeichnung). Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 549/51 (Gemarkung Naumburg, Flur 14) und 1552/221 (Gemarkung Naumburg, Flur 3).

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Planzeichnung und dem Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans der Stadt Naumburg (Saale) auf dem Deckblatt dieser Begründung zu ersehen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt trat mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Entsprechend dem Ziel Z 28 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Die B 87, B 180 und die B 88 sind als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Burgenlandkreis in der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 29.01.2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP gebilligt und diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach §10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Die wesentlich geänderten Belange einschließlich entsprechender Teile von Begründung und Umweltbericht wurden mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020“ erneut bis zum 24. März 2021 offengelegt.

Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung der RPG Halle die Abwägung zum „Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen (vgl. Beschluss-Nr. V/16-2021).

Bezogen auf die Thematik Zentrale Orte/Grundzentren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans ist eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist mittels des *Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“* für die Planungsregion Halle erfolgt.

Der Sachliche Teilplan wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Der aktuelle Entwurf zur Änderung des REP Halle enthält keine für das Plangebiet relevanten Änderungen. Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ ist Naumburg als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes Mittelzentrum Naumburg.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit der Funktion der Stadt Naumburg als Mittelzentrum steht. Die Planung trägt zur Stärkung der mittelzentralen Funktion bei. Die Ansiedlung des Schulcampus‘ entspricht dem Ziel Z 28 des Landesentwicklungsentwicklungsplan, wonach die zentralen Orte u. a. als „Standorte für Kultur und Bildung zu entwickeln“ sind.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) (Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz) dar. Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch wie auch textlich zusammengeführt.

Die Neubekanntmachung des FNP Naumburg (Saale) hat keine festsetzende, sondern lediglich eine verkündende Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Der Bebauungsplan Nr. 62 kann nicht aus dem seit dem 21. Dezember 2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) entwickelt werden, der Eingang in die Neubekanntmachung am 11. Februar 2015 fand.

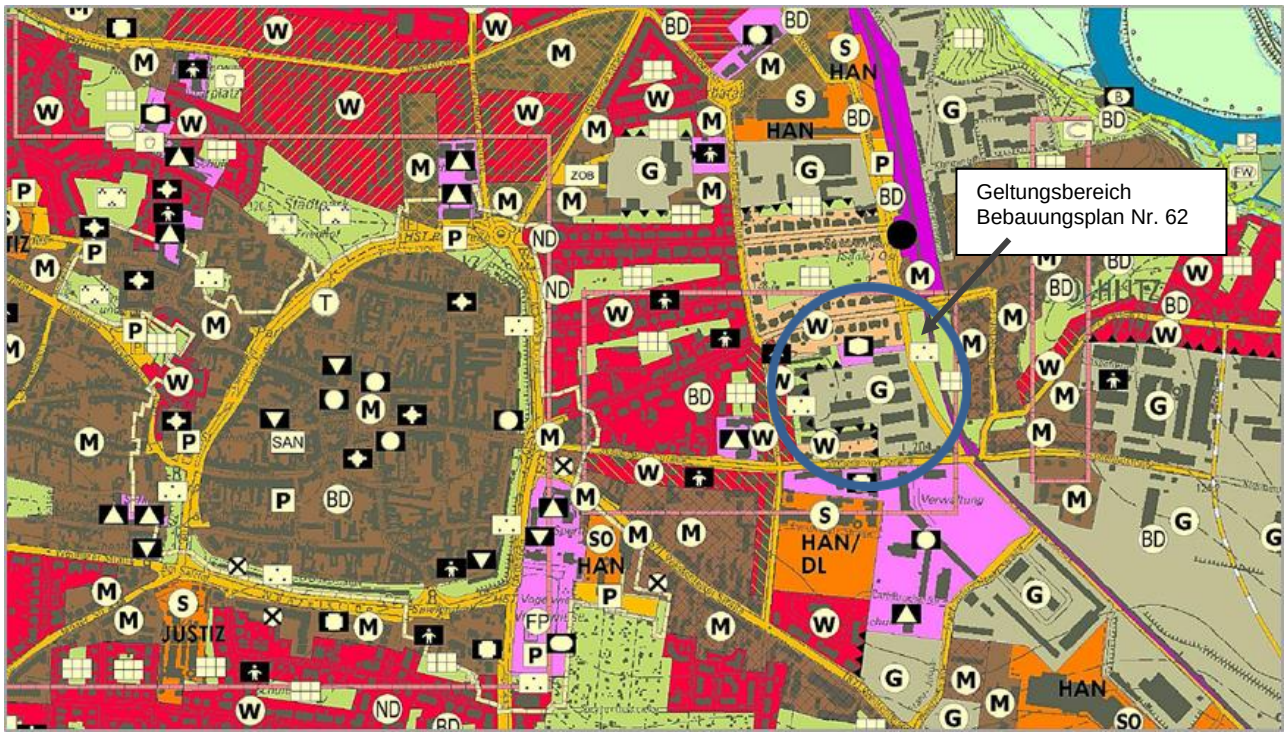
Das Plangebiet des Bebauungsplans ist darin überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene Bestandswohnbebauung ist als Wohnbaufläche mit Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und/oder im Wohnumfeld dargestellt. Die THW-Fläche ist als „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Im östlichen Geltungsbereich ist eine Straßenverkehrsfläche dargestellt. Angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereiches, ist die Bahnstrecke mit einer dazwischen liegenden Grünfläche dargestellt.

Diese Ausweisungen decken sich überwiegend nicht mit den aktuellen Planungsabsichten. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan ist erfolgt, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP noch davon auszugehen war, dass die vorhandene Bebauung der Getreidewirtschaft für gewerbliche Zwecke nachgenutzt werden kann. Inzwischen ist diese Bebauung komplett abgebrochen worden und die innerstädtische Fläche steht für eine Neubebauung zur Verfügung.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist es jedoch möglich, den Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015



3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, sonstige Planungen

Für die Stadt Naumburg liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (**INSEK Naumburg 2028**) vor, welches alle Stadt- und Ortsteile in ihrer Gesamtheit betrachtet (Endbericht vom 1. November 2016). Es wurde durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen und stellt damit eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Grundlagen des Konzeptes bildeten u. a. die Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung sowie die fachlichen und räumlichen Konzepte der Stadt und darüber hinaus die im Leitbildprozess entwickelten Leitziele und konkreten Teilziele.

In Teil C des INSEK 2028 „Ziele und strategische Maßnahmen“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Teile A (Analysen, Bewertungen und Prognosen) und B (Leitbild) das neue räumliche Entwicklungsprofil dargestellt. Es beinhaltet die grundsätzliche strategische Ausrichtung der einzelnen Orts- und Stadtviertel.

Das Stadtviertel, in dem das Plangebiet liegt, ist in der Karte 1 im Teil C (Raumtypen – Ziele und strategische Maßnahmen) als Stadtviertel mit gemischter, zum Teil gewerblicher Prägung dargestellt. Im Maßnahmen-/Projektkatalog ist als Projekt mit hoher Priorität (bis zum Jahr 2020) „Konzept und Bebauungsplan zur Umnutzung ehem. Getreidewirtschaft zu Wohnen/Gewerbe“ unter der laufenden Nr. 15 aufgeführt. Die Umsetzung des Konzeptes ist ebenfalls im Maßnahmenkatalog enthalten (lfd. Nr. 122).

Die Planung der sog. Osttangente findet sich sowohl in der Maßnahme „Aktualisierung Verkehrskonzept“ (zum Teil Osttangente/Ostviertel, lfd. Nr. 153) als auch in der Maßnahme „Fortführung der Planungen zur Osttangente Naumburg“ (lfd. Nr. 162).

Als weitere Maßnahmen (lfd. Nr. 100) werden die „Standortprüfung Multifunktionshalle“ sowie der „Neubau einer Mehrzweck-/Multifunktionshalle inklusive Parkflächen und Straßenbau

(Zufahrten)“ (lfd. Nr. 172) genannt. Diese Zielsetzung könnte mit der geplanten Sporthalle erreicht werden.

Für die Stadt Naumburg (Saale) wurde durch das Büro Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte ein Gutachten zur „**Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)**“ erstellt [2].

Es bewertet das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial, schätzt die potenzielle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ab und stellt diese den verfügbaren Flächen gegenüber.

Der Einwohnerprognose der Stadt Naumburg (Saale) wird die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt, die von einer Abnahme der Bevölkerung bis 2030 um insgesamt ca. 14 % ausgeht. Als Nachfragende für die Bildung von Wohneigentum wurde die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen berücksichtigt. Die Zahl der Einwohner dieser Altersgruppe steigt zunächst bis 2021 leicht an und nimmt danach stetig ab.

Das Nachfragevolumen wurde in drei Varianten berechnet, wobei sich die Stadt mit Beschluss vom 14. Juni 2017 mittelfristig für die Arbeit mit der Variante I (Trend) entschieden hat, die eine Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit darstellt. Das heißt, die Bautätigkeit zwischen 2016 und 2030 bleibt auf dem Durchschnittswert des Zeitraums 2012 bis 2015.

Daraus wird ein Bedarf von 4,59 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen ermittelt, was für die Gesamtstadt einem Bedarf von insgesamt 345 Wohnungen bis 2030 entspricht.

Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde im Gutachten betrachtet (Fläche 10: Getreidewirtschaft). Die Fläche wurde aus gutachterlicher Sicht nicht dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zugeordnet. Es wurde dargestellt, dass es sich um eine mehr als 2 ha große Fläche mit hohem Versiegelungsgrad, Altlasten und Bestandsimmobilien handelt. In Anbetracht der Größe und der Bestandsstruktur wurde die Fläche als eher für eine mehrgeschossige Bebauung geeignet eingeschätzt. Eine Bebauung der Fläche wurde nach 2023 erwartet.

Inzwischen hat sich ergeben, dass in Naumburg dringend ein neuer Schulcampus benötigt wird, vor allem, weil die bestehenden Sekundarschulen „Alexander-von-Humboldt“ und „Albert-Schweitzer“ zukünftig nicht mehr alle Schüler aufnehmen können (vgl. hierzu Pkt. 5.1). Dieser hat einen Flächenbedarf von 2,5 ha und nimmt somit den größten Teil der nach Abbruch der ehemaligen Getreidewirtschaft frei gewordenen Flächen ein. Ebenso gibt auch in der Innenstadt von Naumburg eine große Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern. Deshalb ist westlich des Schulcampus‘ die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen, so dass im Ergebnis wesentlich weniger Wohnungen entstehen werden, als im Gutachten angenommen wurde, weil darin von einer Bebauung der gesamten Fläche mit Mehrfamilienhäusern ausgegangen wurde.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den im Konzept formulierten Zielen der Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt Naumburg.

Im **Klimaschutzkonzept** der Stadt Naumburg (Saale) von 2015 sind als Maßnahmen die Förderung des ÖPNV sowie die Erweiterung von Verkehrsknotenpunkten zu multimodalen Mobilitätsschnittstellen genannt. Im Zuge der Neustrukturierung des Quartiers wird auch der Bau einer neuen Schnittstelle Bus/Bahn angedacht. Diese könnte sowohl von den Schülerinnen und Schülern des Schulcampus‘ als auch von den Beschäftigten und Besuchern des Landratsamtes sowie von Touristen und Bewohnern genutzt werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Innenbereich, der sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Für den Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 1997 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, aber das Planverfahren nicht abgeschlossen (damalige Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 61/3 „Ehemalige Getreidewirtschaft“). Aufgrund der geänderten Planungsziele hat der Gemeinderat den damaligen Aufstellungsbeschluss am 18. Dezember 2019 aufgehoben und ein neues Verfahren mit einem neuen Aufstellungsbeschluss und aktueller Zielsetzung eingeleitet.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bilden das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan nach den Regelungen des § 9 BauGB.

3.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB. Der § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung") kann angewendet werden, weil es sich vorliegend um eine „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt. Die dabei zu berücksichtigenden Grenzen für die versiegelte Fläche liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m².

Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 62.200 m² wird die geplante Grundfläche voraussichtlich größer als 20.000 m² sein. Somit ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird (vgl. Anlage 1).

Für die geplante Straße ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG LSA Anlage Ziff. 3.6 (Bau einer sonstigen Straße) i. V. m. UVPG Anlage 3 „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ erfolgt. Auch diese hat ergeben, dass der Bau der Straße nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird (vgl. Anlage 2).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (NATURA 2000-Gebiete) berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im kompakt bebauten Stadtgebiet von Naumburg und der früheren gewerblichen Nutzung ist von einer starken Überprägung der Schutzgüter auszugehen.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich. Trotzdem ist eine frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgt, um möglichst frühzeitig für die Planung relevante Informationen zu erhalten.

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 18. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“ gefasst.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom November 2019 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Naumburg sowie im Internet vom 13. Januar 2020 bis zum 7. Februar 2020 erfolgt. Die Auslegung wurde am 10. Januar 2020 im Amtsblatt Nr. 1/2020 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 um Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert worden.

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 27. Januar 2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“ in der Fassung vom Dezember 2020 gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 22. Februar 2021 bis zum 24. März 2021 stattgefunden. Sie wurde am 12. Februar 2021 im Amtsblatt Nr. 3/2021 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. Februar 2021 um Stellungnahme gebeten.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der ehemaligen Getreidewirtschaft (Flurstück 801, Flur 3, Gemarkung Naumburg) und das Grundstück 800 (ebenfalls Flur 3, Gemarkung Naumburg) wurden von einem Vorhabenträger erworben. Die Flurstücke 692 und 693 (ebenfalls Flur 3, Gemarkung Naumburg) befinden sich im Eigentum des Bundes und werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bewirtschaftet. Bei dem Flurstück 692 handelt es sich um den Standort des Technischen Hilfswerks (THW).

Die übrigen im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der Straßenflächen im Eigentum von Privatpersonen.

Bei der Grochlitzer Straße handelt es sich um kommunale Straßen. Die Schönburger Straße und der Linsenberg sind als Landesstraße L 204 im Besitz der Landesstraßenbauverwaltung Sachsen-Anhalt.

4.2 Baubestand/historische und aktuelle Nutzungen

Bis zum vergangenen Jahr wurde das Erscheinungsbild des Plangebietes von den Gebäuden der ehemaligen Getreidewirtschaft mit ihren dominanten Speichern und Silos bestimmt. Die ehemals getreidewirtschaftlich genutzten Flächen waren bis auf den östlichen Randbereich (Gleisanschluss, Schrottplatz II der Ketsch) fast vollständig versiegelt. Die Bebauung der ehemaligen Getreidewirtschaft im Inneren des städtischen Quartiers wurde inzwischen vollständig abgebrochen und die Fläche komplett beräumt. Bei dem Rückbau der Bebauung wurden auch die Keller und Fundamente abgetragen (bei nicht unterkellerten Gebäuden bis in

eine Tiefe von ca. 0,80 m, bei unterkellerten Gebäuden schwanken die Tiefen zwischen 3,50 m und 4,80 m unter Gelände). Der Rückbau ist bis zum gewachsenen Boden erfolgt. Bei den befestigten Flächen ist der Rückbau bis in eine Tiefe von ca. 3,00 m erfolgt.

Teile des nördlichen Plangebietes (Flurstücke 692, 693) wurden seit dem 2. Weltkrieg zunächst durch die deutsche Wehrmacht (Teil des Heeresverpflegungsamts) und nach dem 2. Weltkrieg bis zur politischen Wende als Standort des „Stabes der Roten Armee/WGT“ militärisch genutzt (ehemaliger „Ketsch“).

Die für die Osttangente vorgesehene Fläche entlang der Bahnlinie (östlicher Teil des Flurstücks 801) wurde im Nachwendezeitraum (Abzug der WGT[1]) bis zur Entsorgung als „Lagerfläche" für den zusammengetragenen Abfall aller Art der Kaserne genutzt (einschließlich des Gleisanschlusses der Agrarvis (ehem. Getreidewirtschaft). Hinsichtlich sich daraus ergebender Bodenbelastungen wird auf Pkt. 6.7 verwiesen.

Der nördliche, westliche und südwestliche Quartiersrand ist mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die überwiegend über ausgebaute Dächer verfügen. Auf der West- und Südwestseite des Quartiers sind überwiegend jeweils zwei Wohngebäude einseitig an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (Doppelhäuser). Im Nordosten des Quartiers ist ein Wohnblock aus den 1960er Jahren vorhanden.

Das Gebäude südöstlich des Plangebietes ist eingeschossig und hat den Charakter von Gewerbebauten. In einem Container ist ein KFZ-Schilderdienst vorhanden. Das THW-Gebäude im Norden ist zweigeschossig.

Der Osten des Areals ist unbebaut. Über diese Flächen führten früher die Anschlussgleise der Getreidewirtschaft.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Schönburger Straße (L 204) an das öffentliche und übergeordnete Straßennetz angebunden. Die das Plangebiet im Norden tangierende Grochlitzer Straße stellt die Verbindung zum innerörtlichen Straßennetz her.

Die Autobahn BAB 9 ist über die L 204 mit Verbindung zur südlich des Plangebietes verlaufenden Weißenfelser Straße (B 87/ B 180) zu erreichen.

4.4 Medientechnische Erschließung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Trinkwassernetz der Technischen Werke Naumburg angeschlossen. Trinkwasserleitungen verlaufen auf der Südseite der Grochlitzer Straße und auf der Nordseite der Schönburger Straße. Sie dienen der Versorgung der Bestandsbebauung mit Trinkwasser.

Entwässerung

Das Plangebiet ist an das zentrale öffentliche Entwässerungsnetz des Abwasserzweckverbandes (AZV) Naumburg angebunden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden gemeinsam abgeleitet.

Abwasserkanäle verlaufen entlang der Grochlitzer und der Schönburger Straße. Ein weiterer

[1] WGT = Westgruppe der Truppen

Kanal quert das Plangebiet in Süd-Nord-Richtung (Mischwasserkanal Ei 500/750 B).

Für diesen Mischwasserkanal liegt aktuell ein Leitungsrecht in Form entsprechender Eintragungen in den jeweiligen Grundbüchern vor. Deshalb wurde er auch im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des AZV gesichert (vgl. hierzu Pkt. 6.9).

Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Gasversorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg angeschlossen.

Die Grochlitzer und die Schönburger Straße werden von Gashochdruckleitungen gequert (Südseite Schönburger Straße DN 200, Nordseite Grochlitzer Straße DN 100). In der Schönburger Straße verläuft auch eine Gasmitteldruckleitung (im westlichen Teil auf der Nordseite, ab der Einfahrt zur ehemaligen Getreidewirtschaft auf der Südseite).

Die Gasversorgung der bestehenden Wohnbebauung in der Grochlitzer und der Schönburger Straße erfolgt aus dem Niederdrucknetz.

Elektroenergieversorgung

In der Grochlitzer Straße verläuft ein 20 kV-Mittelspannungskabel auf der Nordseite und anschließend weiter in der Straße Am Ostbahnhof. Ein weiteres Mittelspannungskabel verläuft im östlichen Teil der Schönburger Straße auf ihrer Nordseite.

Eine Trafostation befindet sich innerhalb des Plangebietes nördlich der Schönburger Straße (Station Getreidewirtschaft, siehe Planzeichnung). Eine weitere Trafostation ist im Südosten außerhalb des Plangebietes vorhanden (Station Landratsamt).

Die Versorgung der Bestandsbebauung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz. Niederspannungskabel verlaufen auf der Nordseite der Schönburger Straße und ausgehend von der Station Getreidewirtschaft auch auf Ihrer Südseite in westliche Richtung. Entlang der Grochlitzer Straße verlaufen auf beiden Straßenseiten Niederspannungskabel. Auf die Übernahme der Niederspannungskabel in die Planzeichnung wurde verzichtet.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

In das vorliegende städtebauliche Konzept sind die folgenden grundsätzlichen planerischen Überlegungen eingeflossen:

Im ***östlichen Teil*** der Fläche beabsichtigt der Burgenlandkreis die Errichtung eines neuen Schulcampus‘ für ca. 650 Schüler. Der Neubau ist erforderlich, weil die bestehenden Sekundarschulen „Alexander-von-Humboldt“ und „Albert-Schweitzer“ bereits jetzt und auch zukünftig nicht mehr alle Schüler aufnehmen können.

Es ist geplant, an der neuen Schule lernbeeinträchtigte Jugendliche zu integrieren, die derzeit in die Pestalozzi-Förderschule gehen. Es handelt sich bei dem geplanten Schulcampus um einen Modellversuch, erstmals im Land eine Sekundar- sowie Förderschule gemeinsam zu führen. Hintergrund ist, dass die Pestalozzischule bereits seit Jahren die erforderliche Mindestschülerzahl von 90 Kindern nicht erreicht.

Ergänzend ist der Bau einer Sporthalle mit zugehörigen Pkw-Stellplätzen vorgesehen, wobei eine Dreifelder-Halle angestrebt wird. Für Großveranstaltungen könnten bei erhöhtem

Stellplatzbedarf die Stellplätze des Landratsamtes auf der Südseite der Schönburger Straße mit genutzt werden.

Für den Schulcampus mit Sporthalle wird eine Fläche von ca. 2,5 ha benötigt.

Im ***westlichen Teil*** des Plangebietes soll ein Wohngebiet entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Zwischen dem für die Schule vorgesehenen Grundstück und der Bahnstrecke soll der Neubau einer Straße erfolgen. Sie dient einerseits der Erschließung des Schulgeländes und andererseits einer Verbesserung des innerörtlichen Verkehrsnetzes. Da sie eine weitere Nord-Süd-Verbindung darstellt, wird sie die Amsdorfstraße, die Rosa-Luxemburg-Straße und die Graf-Stauffenberg-Straße entlasten. Wenn später der verkehrsgerechte Anschluss in südlicher Richtung im Verlauf der C.-W.-Gehring-Straße zur Franz-Julius-Hoeltz-Straße/ Weißenfelser Straße hergestellt sein wird, bildet sie einen Teil der sog. Osttangente.

Aufgrund der Lärmemissionen, die vor allem von der Nutzung des **THW-Geländes** an Wochenenden ausgehen, soll das Technische Hilfswerk zukünftig verlagert werden.

5.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen sind mit dem Vorentwurf betrachtet worden. Dabei ging die Variante 1 von einer Erweiterung des jetzigen Standortes des Technischen Hilfswerks aus und die Variante 2 von einer Verlagerung an einen anderen Standort im Stadtgebiet.

Die Entscheidung für den Standort der Gemeinschaftsschule im Plangebiet ist bereits vor Beginn des Planverfahrens gefallen. Diesbezüglich hat sich der Burgenlandkreis als Schulträger im Vorfeld mit alternativen Standorten auseinandergesetzt. Der Standort im Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der guten Verkehrsanbindung für die geplante Nutzung besonders geeignet.

Das geplante Wohngebiet ergänzt die als Blockrandbebauung vorhandene Wohnbebauung sinnvoll. Insofern wurden auch diesbezüglich keine Varianten untersucht.

Für den bestehenden THW-Standort und für seine Erweiterung liegt eine Schallimmissionsprognose vor [4], die ergeben hat, dass die Orientierungswerte an den relevanten Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen an Samstagen nur eingehalten werden können, wenn um den THW-Standort eine 5 m hohe Schallschutzwand errichtet wird.

Aufgrund dessen ist die Entscheidung gefallen, den THW-Standort mittelfristig aus dem Plangebiet zu verlagern. Diese Entscheidung wurde dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

6 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im westlichen Teil des Plangebietes wird für die Neubebauung des Quartiers ein ***allgemeines***

Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, in diesem Teil des Plangebietes stadtnahes Wohnen für Familien zu ermöglichen. Als allgemeines Wohngebiet werden auch die vorhandenen Wohngebäude an der Schönburger Straße festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind in den festgesetzten Wohngebieten:

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

Ausnahmsweise können in den festgesetzten Wohngebieten zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung dieses innenstadtnahen Quartiers zu ermöglichen. Unter anderem soll es möglich sein, Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in das Wohnhaus zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzung (überwiegend Einfamilienhäuser) wird zur Feinsteuerung des Baugebietes Folgendes festgesetzt:

TF 1.1.1 In allen WA-Teilgebieten sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vor allem aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Durch den hohen Flächenverbrauch stehen diese Nutzungen dem Planungsziel einer ergänzenden Wohnbebauung im Inneren des am Blockrand seit langem bebauten Stadtquartiers entgegen. Bei Tankstellen handelt es sich zudem um verkehrsintensive Nutzungen, die gebietsfremden Verkehr in das Plangebiet ziehen würden, was aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung vermieden werden soll.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes und auf der nördlich gelegenen Fläche, die momentan noch vom THW genutzt wird, wird ein ***Mischgebiet*** nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, in diesen Teilen des Plangebietes unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine urbane Mischnutzung zu ermöglichen. So soll u. a. die Nachnutzung der THW-Gebäude ermöglicht werden.

Für die Mischgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.2.1 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten – nicht zulässig.

In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Art der Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung – nicht zulässig.

TF 1.2.2 *In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.*

Der Ausschluss der in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ergibt sich aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe der Mischgebietsflächen. Für den Ausschluss von Tankstellen gelten die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Aussagen analog.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor allem aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sowie des benachbarten Schulcampus‘. Er dient der Vermeidung von Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes, die einerseits von den Vergnügungsstätten selbst ausgehen und andererseits durch gebietsfremden Verkehr verursacht werden.

Bei den hier ausgeschlossenen, im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt es sich insbesondere um Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés und einschlägige Nonstopkinos. Da die vg. Vergnügungsstätten oft mit erheblichen Lärmemissionen auch in den Nachtstunden verbunden sind, sollten sie nicht unmittelbar angrenzend an die vorhandene und geplante Wohnbebauung neu eingeordnet werden.

Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung, die einen größeren Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen.

Des Weiteren werden im Interesse des Ortsbildes im Bereich der Mischgebietsflächen Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen ausgeschlossen. Damit wird der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich von Naumburg sowie der Nähe zum Schulcampus Rechnung getragen

6.2 Maß der baulichen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO wird vorliegend durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grund- und Geschossfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4, in einem Mischgebiet bei 0,6. Die Obergrenzen werden vorliegend ausgeschöpft, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und die zur Verfügung stehende Fläche effektiv zu nutzen.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche bzw. eine GRZ von 0,8 erreichen. Als höchster zulässiger Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten ergibt sich dementsprechend im allgemeinen Wohngebiet ein Wert von 0,6 und im Mischgebiet von 0,8.

Auf die Regelung der GFZ wird verzichtet. Es wird als ausreichend erachtet die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen.

Zahl der Vollgeschosse

Für die WA-Teilgebiete WA 1 und WA 2 werden zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt, für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 zwingend zwei Vollgeschosse.

Ziel ist es, dass die im Quartiersinnenbereich gelegenen Flächen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung gegenüber dem Quartiersrand mit überwiegend dreigeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zurücktreten, wobei anteilig eine differenzierte Höhenentwicklung ermöglicht werden soll, sodass insgesamt ein- bis zweigeschossige Gebäude gebaut werden können.

Für die Bestandswohnbebauung nördlich der Schönburger Straße werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnhäuser, die dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sind, vier Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Für die jetzige THW-Fläche (MI 1) wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die Mischgebietsfläche (MI 2) nördlich der Schönburger Straße wird unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Bestandsgebäude eine Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Damit soll die Blockrandbebauung im gleichen Maßstab ergänzt werden.

Aussagen zur Geschossigkeit im Bereich des Schulcampus‘ werden unter Pkt. 6.4 getroffen.

Die Festsetzung erfolgt mittels Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan Nr. 62 mittels Baugrenzen bestimmt. Sie umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und wird entsprechend vermaßt.

Für den Schulcampus wird die Baugrenze generell in einem Abstand vom 3,00 m zu angrenzenden Grundstücken bzw. benachbarten Nutzungen festgesetzt. Ziel ist es für die Anordnung der künftigen Schulgebäude eine größtmögliche Flexibilität zu erreichen.

Die Baugrenzen für die neu zu erschließende Wohnbaufläche werden mit einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den westlich angrenzenden Grundstücken wird die Baugrenze abgerückt. In dem Teilgebiet WA 2 werden Baufenster mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt; im Teilgebiet WA 3 mit einer Tiefe von 18 m. Die entstehenden Baufenster räumen den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung ihrer Grundstücke ein.

Die vorderen Baugrenzen entlang der Schönburger Straße orientieren sich an der Bestandsbebauung. Die nördliche Baugrenze im Mischgebiet wird aufgrund der geringen Grundstückstiefe mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt; im allgemeinen Wohngebiet orientiert sie sich an der vorhandenen Bebauung (auch außerhalb des Plangebietes).

In dem derzeit vom THW genutzten Mischgebiet wird die Baugrenze umlaufend mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um einen möglichst großen Spielraum für die spätere Nachnutzung des Geländes zu ermöglichen.

Die Notwendigkeit, zulassungsfähige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der überbaubaren Flächen einzuschränken, besteht aus städtebaulicher Sicht nicht.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

6.4 Fläche für Gemeinbedarf

Im Teil A Planzeichnung ist der östliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sporthalle festgesetzt.

Ziel der Festsetzung ist es, eine neue Schule mit Sporthalle zu errichten, um den steigenden Bedarf abzudecken, da die Kapazitäten der bestehenden Schulen schon jetzt nicht mehr ausreichen (vgl. hierzu Pkt. 5.1).

Nach derzeitigen planerischen Überlegungen ist die Errichtung einer Gemeinschaftsschule für ca. 650 Schüler vorgesehen. Für die geplante Sporthalle bestehen derzeit noch verschiedene Optionen (Zweifelder- oder Dreifelder-Sporthalle bzw. Mehrzweckhalle).

Weiterführende Festsetzungen, etwa hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, erfolgen zu dieser Fläche nicht. Es wird lediglich die Zahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt. Das geschieht unter Berücksichtigung der vorhandenen Blockrandbebauung, die überwiegend dreigeschossig mit ausgebautem Dach ist. Vier Geschosse reichen auch aus, um das für die Gemeinschaftsschule vorgesehene Raumprogramm unterzubringen.

Da auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl für die für den Schulcampus vorgesehene Gemeinbedarfsfläche verzichtet wird, ist bei der Freianlagenplanung für den Schulcampus Folgendes zu beachten:

Wegen der Zunahme von Extremwetterlagen, Hitze- und Starkregenereignissen sollte eine ausreichende Ausstattung der Fläche mit einer durchgehenden Klimatisierung durch offene Bodenbereiche (Kohlenstoffspeicher) und damit auch zur Versickerung von Regenwasser konzipiert werden.

Die Bodenversiegelung sollte deshalb auf das notwendige Maß begrenzt werden, weil nur die offenen Bodenbereiche als klimatische Kühlfläche wirken, was für die sensible Nachnutzung als Schule besonders wichtig ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten der Träger der öffentlichen Verwaltung gemäß § 13 Abs. 2 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik barrierefrei gestaltet werden sollen.

6.5 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Grünfläche im Kreuzungsbereich Grochlitzer Straße/Osttangente/Bahn festgesetzt. Diese dient der Aufwertung des Kreuzungsbereiches.

Es wird davon ausgegangen, dass die nicht überbaubaren Flächen im Bereich der neuen Wohnbebauung weitgehend als Grün- und Spielflächen angelegt werden, da die Bauordnung des Landes entsprechende Vorschriften enthält (§ 8 Bauordnung Sachsen-Anhalt). Damit sind im Nahbereich die Spielflächen für Kleinkinder vorhanden. Für Grundschulkinder befindet sich der nächste Spielplatz in ca. 200 m Entfernung am Frauenplan.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

Zur Gliederung des Straßenraums werden entlang der geplanten Straße Baumpflanzungen wir folgt festgesetzt:

TF 3.1 Die in der Planzeichnung entlang der Verkehrsfläche gekennzeichneten Bäume sind wie folgt anzupflanzen:

Tilia cordata ‚Greenspire‘ - Stadt-Linde

Pflanzqualität.: Hochstamm mit Stammumfang 18 – 20 cm, 3x verpflanzt

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 8,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

Für den dauerhaften Erhalt der Bäume und um den Bäumen gute Wachstumsbedingungen zu schaffen, werden Angaben zur Ausbildung der Baumscheiben festgesetzt. Diese Festsetzung ist insbesondere für die im westlichen Straßenraum festgesetzten Bäume zu beachten.

Hinsichtlich der Artenauswahl wird keine Festsetzung getroffen. Es sollte im Rahmen der Vorhabenplanung auf stadtklimaverträgliche Aspekte bei der Artenauswahl abgestellt werden.

TF 3.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

Östlich der Grochlitzer Straße 26 wird zum Schutz der Anwohner ein Lärmschutzwall festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit einem Pflanzgebot überlagert. Es sind demnach Sträucher anzupflanzen. Um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild zu erreichen, sind mehrere Gehölzarten anzupflanzen. Es werden keine Arten festgesetzt, da der Aufbau und die Bodenqualität nicht bekannt sind. In Abhängigkeit davon kann aus der angefügten Artenliste ausgewählt werden.

TF 3.3 Innerhalb der WA-Gebiete sind je Baugrundstück zwei heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm

Pflanzqualität Obstbaum: Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm

Zur Gliederung und Durchgrünung des Wohngebietes werden Baumpflanzungen innerhalb der Hausgärten festgesetzt. Damit verbunden werden weiterhin auch Aspekte des Klimaschutzes. Obstbäume werden zur Anpflanzung ausdrücklich empfohlen, da sie einen großen ökologischen Wert als Lebensraum für zahlreiche Tierarten besitzen.

Artenauswahl

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Artenauswahl. Nachfolgende Arten werden zur Anpflanzung empfohlen. Die Auswahl orientiert sich an im Landschaftsraum heimischen Arten.

Sträucher

Amelanchier ovalis	-	Echte Felsenbirne
Coryllus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Sambucus nigra	-	Holunder

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Espe
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Für Obstgehölze wird auf eine Vorgabe verzichtet, da hierfür der Sortenaspekt eine größere Bedeutung hat.

6.7 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zu der Planung liegt eine Schallimmissionsprognose des Büros für Bauphysik Dipl.-Phys. Manfred Weiße vor [5, 6]. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Existenz des ***THW*** stellt grundsätzlich in schallschutztechnischer Hinsicht ein Konfliktpotenzial dar. Eine Erweiterung des THW-Geländes wird den bestehenden Konflikt

verschärfen.

Um diesen Konflikt aufzulösen, soll der THW-Standort mittelfristig verlagert werden. Als neue Standorte kommen das Gefahrenabwehr und Feuerwehrzentrum und das Gewerbegebiet Steinkreuzweg in Frage.

Die Entscheidung zur Verlagerung des THW wurde im Entwurf des Bebauungsplans durch Festsetzung eines Mischgebietes berücksichtigt.

2. Der Neubau der ***Osttangente*** führt am Wohnhaus Grochlitzer Straße 26 an der Ostfassade und an den Westfassaden der Wohnhäuser Amsdorfstraße 23, 23A, 25 und 25A zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Es sind daher aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

   Vorrang haben dabei aktive Lärmschutzmaßnahmen, stehen die Kosten dafür allerdings nicht im Verhältnis zum Nutzen, so sind auch passive Schallschutzmaßnahmen zulässig.

   Die Ansprüche auf Lärmschutz dem Grunde nach sind dann gemäß 24. BImSchV zu prüfen und zwischen Eigentümer und Träger der Baulast vertraglich zu vereinbaren.

Zum Schutz des Wohnhauses *Grochlitzer Straße 26* schlägt der Gutachter als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit Lärmschutzwand auf einer Länge von rund 41 m und mit einer Mindesthöhe von 3,50 m vor. Dieser Empfehlung wurde gefolgt und ein Lärmschutzwall mit den entsprechenden Abmessungen zeichnerisch festgesetzt.

Zum Schutz der Wohnbebauung *Amsdorfstraße 23, 23A, 25 und 25A* empfiehlt der Gutachter als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung einer 80 m langen und mindestens 3,0 m hohen Lärmschutzwand. Dieser Empfehlung wurde ebenfalls gefolgt und eine Lärmschutzwand mit den entsprechenden Abmessungen in einem zweiten Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Zum geplanten ***Schulstandort*** trifft die immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Büros für Bauphysik Dipl.-Phys. Manfred Weiße folgende Aussagen:

In schallschutztechnischer Hinsicht ist vorrangig die Lage der Sporthalle in Verbindung mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen von Bedeutung. Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft, hier die vorhandenen und geplanten Wohnbebauungen, muss auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) erfolgen.

Die mit der Sporthalle verbundenen Geräuschemissionen umfassen vorrangig:

a) die Geräuschabstrahlung aus dem Innern der Turnhalle über die Außenbauteile der Sporthalle,

b) lüftungstechnische Anlagen sowie

c) den Parkplatz einschließlich Zu- und Abfahrten.

Während der Schulsport dabei voraussichtlich von untergeordneter Bedeutung ist, bedürfen der Vereinssport (teilweise Pkw-Fahrten nach 22:00 Uhr im Nachtzeitraum) sowie Sportveranstaltungen an Sonn- und Feiertagen einer näheren Betrachtung im Rahmen des Planverfahrens.

Der Gutachter geht davon aus, dass die Punkte a) und b) durch bautechnische Maßnahmen (ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile) und schalltechnische Dimensionierungen der Lüftungsaggregate (Schalldämpfer) planerisch zu lösen sind.

Er stellt außerdem fest, dass die Lage der Sporthalle im südlichen Teil des Schulstandortes

mit der Längsachse in Nord-Süd-Richtung optimal ist, da der Abstand zur nächsten Wohnbebauung mit ca. 60 m wesentlich größer ist als bei einer Anordnung auf der Nordseite (nur ca. 25 m Abstand).

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes empfiehlt er eine Andienung des Parkplatzes der Sporthalle aus östlicher Richtung.

Um Konflikte zu vermeiden, wurde außerdem empfohlen, für den Vereinssport sowie Sportveranstaltungen an Sonn- und Feiertagen vorhandene öffentliche Parkplätze mit ausreichendem Abstand zu nutzen (z. B. Kreisverwaltung).

6.8 Verkehrserschließung

Die bestehenden und die geplanten Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wobei der festgesetzten neuen Straßenverkehrsfläche im Osten eine Vorplanung des Büros IPN Ingenieur Planung Naumburg GmbH zugrunde liegt.

Im Südosten des Plangebietes wurde ergänzend eine Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, auf der künftig die Flächen für den geplanten kombinierten Bus-/Bahnhalt mit Wartebereich und Begrünung oder ggf. ein Wartebereich/Wendeschleife für Busse eingeordnet werden sollen.

Die Erschließung des Schulgeländes soll ausgehend von der geplanten Osttangente erfolgen, wobei nach derzeitigen Überlegungen zwei Einfahrten vorgesehen sind (vgl. Planzeichnung). Die nördliche Zufahrt soll die Schule erschließen, die südliche die Sporthalle einschließlich des zugehörigen Parkplatzes.

Das geplante Wohngebiet soll über eine ringförmigen Erschließungsstraße erschlossen werden, die in die Schönburger Straße einmündet. Diese Ringstraße wird mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, wobei keine Trennung der Verkehrsarten vorgesehen ist. Die Straße kann somit zweistreifig befahren werden und eine Begegnung von Pkw und Müllfahrzeug ist möglich.

Für den geplanten Knotenpunkt L 204 (Schönburger Straße) /Osttangente wurde ein Verkehrsgutachten erstellt [8]. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplante Einmündung der der festgesetzten neuen Straßenverkehrsfläche im Osten in die Schönburger Straße als Vorfahrtsknoten ausreichend leistungsfähig ist. Die Einmündung weist mit Qualitätsstufe A nur geringe Wartezeiten und ausreichend Reserven auf.

Zur besseren ***ÖPNV-Erschließung*** des östlichen Naumburger Stadtgebietes wurde eine Untersuchung zur Errichtung neuer Verkehrsstationen entlang der Strecke Naumburg – Teuchern durchgeführt. Einer der betrachteten Standorte befindet sich östlich des Plangebietes. Er würde sowohl der Anbindung des neuen Schulstandortes als auch der Kreisverwaltung des Burgenlandkreises an den öffentlichen Personennahverkehr dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen nach § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten sind. Gemäß § 13 Abs. 2 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt sollen Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten der Träger der öffentlichen Verwaltung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik barrierefrei gestaltet werden.

6.9 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung ist aufgrund des innerstädtisch gelegenen Standortes weitgehend gesichert.

Wasserversorgung

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Versorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg erweitert werden (vgl. hierzu Pkt. 4.5). Die Erneuerung von Trinkwasserverteilungsanlagen ist im Bereich des Plangebietes erforderlich.

Entwässerung

Die Schmutzwasserableitung des Plangebietes kann über das zentrale öffentliche Entwässerungsnetz des AZV Naumburg erfolgen (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Hierzu ist die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Geologisch befindet das Plangebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Kiesen der Mittel- und z. T. auch der Hauptterrasse und ist damit nach erster Einschätzung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen für Versickerungen geeignet. Mit Grundwasser ist in Tiefen von mehr als 5 m zu rechnen.

Gasversorgung

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Gasversorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg erweitert werden (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

Elektroenergieversorgung

Für die Stromversorgung ist der Neubau einer Trafostation erforderlich. Die nördlich der Schönburger Straße bestehende Trafostation soll aufgegeben werden. In Vorbereitung der Umsetzung der Planung ist deshalb die Standortklärung für den neuen Trafo erforderlich.

Fernwärme

Die Versorgung des Standortes mit Fernwärme wurde in Aussicht gestellt.

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den das Plangebiet von der Schönburger Straße in nördlicher Richtung zur Grochlitzer Straße durchlaufenden Mischwasserkanal Ei 500/750 B liegt aktuell ein Leitungsrecht in Form entsprechender Eintragungen in den jeweiligen Grundbüchern vor.

Entsprechend wurde auch im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des AZV Naumburg festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4 m (beidseits der Kanalachse je 2 m). Im Bereich des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen (z. B. Neuanpflanzung oder Ersatzpflanzung tiefwurzelnder Gewächse), die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Zugänglichkeit zur Abwasseranlage, insbesondere zu vorhandenen Schachtbauwerken ist zu gewährleisten. Dabei muss zwecks Unterhaltung der

Anlage die Erreichbarkeit mit entsprechender Technik (so z. B. Saug- und Spülfahrzeug) sichergestellt sein. Schachtbauwerke dürfen nicht überbaut oder überdeckt werden.

Allgemein ist zu der Festsetzung Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Begünstigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks sein. Im Bebauungsplan muss auch nicht festgesetzt werden, ob die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts öffentlich oder privat erfolgen soll.

Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

6.11 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Naumburg (Saale) vorliegend Gebrauch.

Es werden die folgenden Festsetzungen zur Gestalt der Dächer für die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 mit geplanter neuer Wohnbebauung getroffen:

II/1.0 Dächer

In den WA-Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind für die Hauptgebäude Krüppelwalmdächer zulässig.

In den WA-Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad zulässig.

Die Satteldächer in den WA-Teilgebieten WA 1 bis WA 4 sind mit zwei beidseitig gleich geneigten Dachflächen auszubilden, die an der höchsten waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinandertreffen.

Dacheindeckungen sind ausschließlich als Ziegeleindeckungen vorzunehmen; der Farbton ist aus dem erdfarbenen Farbspektrum oder aus dem grauen Farbspektrum zulässig. Seidenmattengobierte Dachziegel sind zulässig; ausgeschlossen sind glänzende und engobierte Dachziegel.

Für Dachaufbauten sind nicht mehr als 40% der Fläche des Hauptdaches einzunehmen; diese dürfen den Dachfirst nicht überragen.

Mit den Festsetzungen zu Dachneigung, Dachform, Material und Farbspektrum der Dächer soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung in das umgebende Stadtquartier mit der bestehenden Blockrandbebauung einfügt.

Die Festsetzungen dienen somit der Wahrung der gebietstypischen Stadtgestaltung.

Mit Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung am nördlichen, westlichen und südwestlichen Quartiersrand (zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser), sind zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes wenige, aber maßgebliche gestalterische Festsetzungen in Verbindung mit Festsetzungen zu Geschossigkeit unverzichtbar. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich

ab aus dem Gebietscharakter der zuvor benannten Bebauung der näheren Umgebung. Sie berücksichtigen auch die Absicht auf der Fläche überwiegend Einfamilienhäuser zu errichten.

Des Weiteren werden im Interesse des Ortsbildes im Bereich der Mischgebietsflächen Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen ausgeschlossen (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.2.1). Damit wird der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich von Naumburg sowie der Nähe zum Schulcampus Rechnung getragen.

Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

II/2.0 Werbeanlagen

In den MI-Teilgebieten sind Werbeanlagen nur an den Stätten der Leistungen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dächern und Dachaufbauten unzulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen in Form von Pylonen ist unzulässig.

6.12 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Kampfmittel

Der östliche Teil des Plangebietes ist laut Kampfmittelkataster Sachsen-Anhalt (Ausgabe 2018) als kampfmittelbelastet eingestuft. Für das übrige Plangebiet sind keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt.

Sollten im Zuge von Maßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, so ist über diesen Fund gemäß § 2 Abs. 2 KampfM-GAVO unverzüglich die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

Bodenbelastungen

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung von Teilen des Plangebietes war eine Abklärung des Altlastenverdachts im „***Ketsch-Bereich***“ erforderlich. Die Fläche ist im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ des Burgenlandkreises unter der Katasternummer 07332-KETSCH gelistet.

Die Ketsch wurde im Zeitraum von 1992-2006 altlastenseitig bearbeitet. Hauptschwerpunkt nach der Flächenberäumung im Rahmen des Abzuges der WGT bildeten die Tankstelle, das Tanklager, die Waschrampe und der Schrottplatz.

Nach entsprechendem Rückbau und Untersuchungen von 1996-2001 zeigten sich Belastungen des Bodens mit Mineralölen bis max. 78.000 mg/kg im Tanklager und bis 20.200 mg/kg im Bereich der Waschrampe. Im Bereich des Gleisanschlusses und des Schrottplatzes II wurden außerdem erhöhte Schwermetallbelastungen nachgewiesen. Des Weiteren gab es punktuelle Belastungen im oberen Bodenbereich (Schrottplätze I und III; Werkstatt, Wartungsgruben). Mit Ausnahme des Bodens, der im Zuge des Rückbaus der Tanks, Tankanlagenteile und anderen Bauteilen zwangsläufig mitgeborgen wurde, erfolgte bodenseitig keine Sanierung. Zeittypisch wurden zur Abklärung, ob von diesen Mineralölbelastungen eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist, 1998 fünf Grundwassermessstellen errichtet. Das Grundwasser steht durchschnittlich bei -3,50 m und tiefer an. Da eine Belastung des Grundwassers mit Mineralöl nachgewiesen wurde, erfolgte bis 2006 im 2-Jahresrhythmus ein Grundwassermonitoring. 2006 wurden keine Belastung mehr im Grundwasser festgestellt und die Grundwassermessstellen wurden zurückgebaut. Gemäß den vorliegenden Abnahmeprotokollen

wurde geschlussfolgert, dass damit die mobilen Schadstoffanteile im Boden nicht mehr vorhanden waren.

Im Zuge des Flächenverkaufs hat die bisherige Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), aktuell eine orientierende Erkundung (Phase IIa-2) durch die G.U.T. Merseburg unter Zugrundelegung der sensiblen Folgenutzung als Schulstandort durchführen lassen [3]. Die Untersuchungen erstreckten sich im Wesentlichen auf das Flurstück 693.

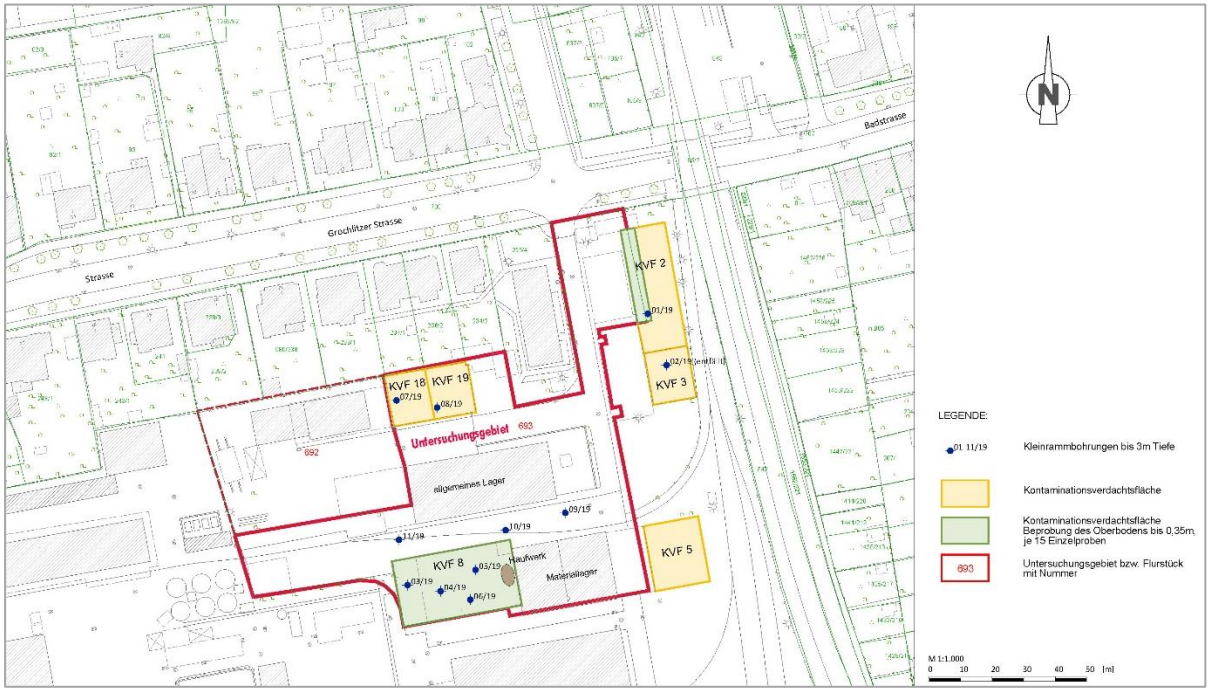
Für die Untersuchungen wurden Bodenproben aus Kleinrammbohrungen und Oberflächenmischproben nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entnommen. Die Analytik erfolgte auf relevante Parameter zur Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch, für die Boden-/Bauschutt-Zuordnung und zur allgemeinen Einschätzung der Altlastensituation auf die Parameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) sowie BTEX (Benzol/ Toluol/Ethylbenzol/Xylol) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) an ausgewählten Standorten.

Auf den untersuchten Kontaminationsverdachtsflächen wurde ***keine*** relevante Schadstoffbelastung im Boden festgestellt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand findet über den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung statt. Die Untersuchungen des ersten Meters unter der Geländeoberkante zeigen nur für den untersuchten Teilbereich der Kontaminationsverdachtsfläche 2 (KVF 2) relevante Belastungen, die eine Einstufung in Z1[2] erforderlich machen. Die anderen beiden Bereiche der KVF 8 und der Gleisbereich können in Z0 eingestuft werden. Nach diesen Ergebnissen ist für alle untersuchten Bodenbereiche nicht mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen zu rechnen. Das untersuchte Haufwerk auf der KVF 8 wurde als Z2 eingestuft und ist gemeinsam mit dem beim Rückbau anfallenden Material gleicher Zuordnungswerte zu entsorgen.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich die vorstehenden Ausführungen ausschließlich auf die oberen 35 cm, tlw. den oberen Meter Boden beziehen, da nur dieser Bereich Gegenstand der Untersuchungen des von der BImA beauftragten Gutachtens war. Für tiefere Bodenbereiche, die wie oben dargestellt, sehr hohe MKW-Belastungen aufwiesen, sind nur die mobilen Anteile nicht mehr nachgewiesen. Inwieweit die nicht mobilen Anteile noch im Boden sind (langkettige Mineralöle), ist aufgrund fehelender Untersuchungen nicht bekannt. Der Gutachter des BImA-Berichtes weist ausdrücklich darauf hin, dass für geplante Eingriffe in die tieferen Bodenbereiche mit dem Gutachten keine pauschale Bestätigung für Nichtbelastung und Verwertbarkeit des Bodens gegeben ist und dass es sich bei den Untersuchungen ausschließlich um punktuelle Ergebnisse handelt.

[2] Je nach Schadstofflast wird das Material in Einbauklassen eingestuft, welche die Möglichkeit zur weiteren Verwendung des Materials regeln. Es gibt folgende Zuordnungswerte (Obergrenzen der Einbauklasse): Z0, Z1, Z2, Z3, Z4 und Z5, wobei Z0 die Gruppe mit der geringsten Belastung und daher freiesten, breitesten Verwertbarkeit ist.

Abb. 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet der Altlastenuntersuchung des Ketsch-Bereichs



Quelle: [3]

Für den ***östlichen Bereich des Flurstücks 801*** kann nach Einschätzung des Burgenlandkreises nicht ausgeschlossen werden, dass belastete Böden anfallen, die mindestens abfallrechtlich kostenträchtig wirken können.

Für das Gelände des ***THW*** (ehemalige ***Tankstelle***) liegen keine aktuellen Untersuchungen vor, obwohl sich die „Ketsch" auch auf dieses Gelände erstreckte. Das Flurstück 692 (und ein 5 m breiter Streifen des Flurstücks 801) wird deshalb im Bebauungsplan vorsorglich als Fläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (vgl. Planzeichnung).

Auf dem ***Agrarvis-Gelände*** (ehemalige Getreidewirtschaft) sind keine Kontaminationen bekannt. Der Bereich Agrarvis wird von der unteren Bodenschutzbehörde prinzipiell als „normale, langzeitig besiedelte und genutzte" Baufläche eingestuft.

Archäologische Denkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat mitgeteilt, dass die bisherige Nutzung des Geländes ein ausgedehntes mehrphasiges archäologisches Kulturdenkmal überprägt hat.

Da dennoch Reste dieses Kulturdenkmals ungestört erhalten sein können, sind für Erdarbeiten entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Bergbauberechtigung

Das hier zu betrachtende Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche mit folgender Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	**Bewilligung**
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06628 Bad Kösen

Bei der o. g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“

Das gesamte Stadtgebiet von Naumburg (Saale) liegt innerhalb des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“. Für die vorliegende Planung ergeben sich aufgrund des innerstädtisch gelegenen, zu revitalisierenden Altstandortes keine Auswirkungen.

Belange des Artenschutzes

Parallel zum Bebauungsplan ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird folgender Hinweis gegeben:

> *Zum Schutz von Brutvögeln und Zauneidechsen sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

Die vorgegebene Rodungszeit nimmt dabei Bezug auf § 39 Abs. 5 BNatSchG.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,22 ha.

Davon entfallen auf:

	Fläche
Allgemeine Wohngebiete	1,96 ha
Mischgebiete	0,37 ha
Flächen für Gemeinbedarf	2,57 ha
öffentliche Grünflächen	0,04 ha
Straßenverkehrsfläche	1,26 ha
Lärmschutzwand	0,02 ha
Summe	**6,22 ha**

8 Planverwirklichung

8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Belange der Bevölkerung

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer Gemeinschaftsschule mit Modellcharakter an einem innerstädtisch gelegenen Standort geschaffen. Damit verbessern sich die Lernbedingungen sowohl für die Schüler der Sekundarschule als auch der Förderschule.

Ebenso wird innerstädtisch ein zusätzliches Angebot an Flächen für die Schaffung von Wohneigentum zur Verfügung gestellt. Somit wird sich mit Umsetzung der Planung auch das Wohnungsangebot in Zentrumsnähe in diesem Marktsegment verbessern.

In den festgesetzten Mischgebieten erfolgt die Bereitstellung von Flächen für kleinteilige gewerbliche Ansiedlungen bzw. die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen. Daraus ergeben sich für die Bevölkerung (wenn auch in geringem Umfang) neue Beschäftigungsmöglichkeiten.

Die bisherigen gewerblichen Brachflächen stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der mit der Neuordnung beseitigt wird.

9.2 Belange der Baukultur

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht unmittelbar betroffen.

9.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege

Mit der beabsichtigten Planung wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, in besonderem Maße entsprochen. Es wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche neuen Nutzungen zugeführt. Damit wird gleichzeitig die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich vermieden.

Zudem führt die festgesetzte Bebauung zu einer Neuordnung der bisherigen stark überprägten und versiegelten Gewerbebrache und trägt beispielsweise durch die Freiflächen der Schule und die Hausgärten der geplanten Wohnhäuser zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere hinsichtlich eines gesunden Wohnumfeldes zu untersuchen. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Auch in Bezug auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sind keine Auswirkungen zu ermitteln, da diese Schutzgüter bereits vollständig überprägt sind.

Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht berührt, da das Plangebiet keine Lebensraumeignung aufweist.

Negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, überschreitet jedoch hinsichtlich der zulässigen Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. hierzu § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Ziff. 4 BauGB), so dass die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden wäre.

Mit dem Bebauungsplan wird jedoch eine bis vor Kurzem nahezu vollständig versiegelte bzw. bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Fläche war rechtmäßig bebaut und ist durch die ehemalige Getreidewirtschaft bis Anfang der 1990er Jahre genutzt worden. Danach ist sie durch die Agravis GmbH übernommen worden, die bis Ende der 1990er Jahre den Standort nutzte. Ein Rückbau der baulichen Anlagen und Verkehrsflächen erfolgte 2019. Es haben sich im Gebiet seit Nutzungsaufgabe keine geschützten Biotope entwickelt. Die Sukzession dauert auch nicht länger als 25 Jahre an. Unter Bezugnahme auf § 6 NatSchG LSA ist die Nachnutzung des Plangebietes daher nicht als Eingriff zu bewerten.

9.4 Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, deren Ergebnisse im Artenschutzfachbeitrag dargestellt werden (Anlage 3). Die darin hergeleiteten Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Mit Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

9.5 Belange der Wirtschaft

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum, in dem ihre Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur verbessert wird.

9.6 Belange des Verkehrs

Mit der Umsetzung der Planung werden sich die äußere und innere Erschließung der Fläche wesentlich verbessern.

Die neu geplante Straße als Teil der späteren „Osttangente“ trägt zur allgemeinen Attraktivierung des Standorts bei. Durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen werden unzumutbare Störungen für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen, die aus dem Verkehrsaufkommen dieser Straße resultieren, vermieden.

9.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht berührt.

LITERATURVERZEICHNIS

[1] Flächennutzungsplan Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 11. Februar 2015

[2] Stadt Naumburg (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale), Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt/GMA Gesellschaft für Markt-Wohn- und Absatzforschung mbH/Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Endbericht November 2016

[3] Untersuchungsbericht zur orientierenden Erkundung (Phase IIa-2) auf der ehemaligen WGT-Liegenschaft KETSCH, Grochlitzer Straße, Naumburg (Saale), G.U.T. mbH Merseburg im Auftrag des Landesbetriebs für Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt, Technisches Büro Halle

[4] Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen an der benachbarten bestehenden und geplanten Bebauung durch die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk Ortsverband Naumburg für den IST-Zustand und PLAN-Zustand Grochlitzer Straße 26 in 06618 Naumburg, Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH im Auftrag des Landesbetriebs für Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt, Technisches Büro Halle, August 2020

[5] Schallschutztechnische Machbarkeit, Vorhaben: Entwicklung der „Getreidewirtschaft“, Neuer Standort für Schule und Wohnen im Ostviertel von Naumburg, Büro für Bauphysik Dipl.-Physiker Manfred Weiße, September 2019

[6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“, Büro für Bauphysik Dipl.-Physiker Manfred Weiße, Dezember 2020

[7] 1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“, Büro für Bauphysik Dipl.-Physiker Manfred Weiße, Mai 2021

[8] Knotenpunkt L 204/Osttangente in Naumburg, Verkehrsgutachten, Uhlig & Wehling GmbH im Auftrag der NBG Grundstücksverwertungs- und Verwaltungs GmbH, Juni 2021