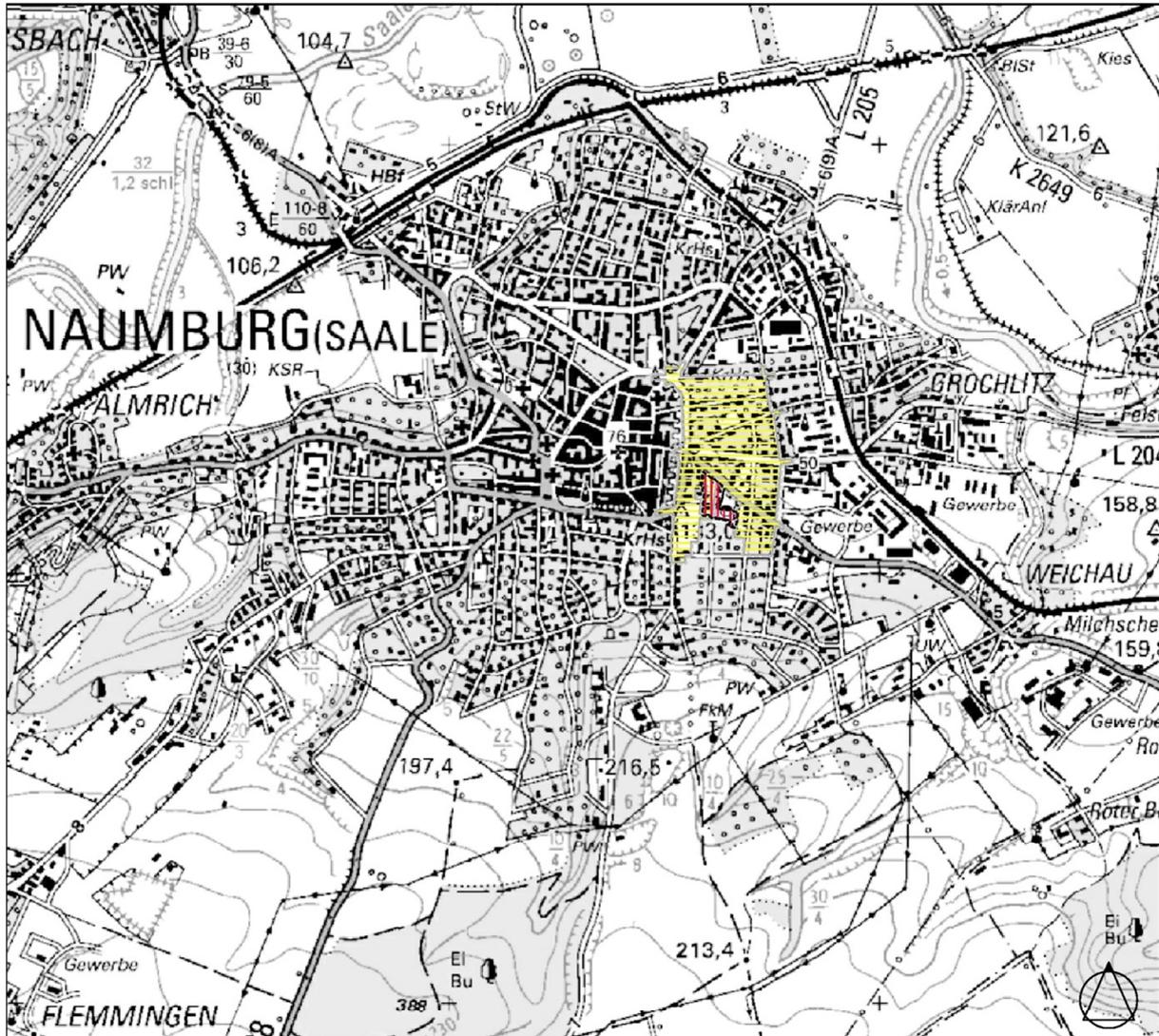


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 60 "Vogelwiese", 1. Änderung, zugleich Erweiterung
als Bebauungsplan der Innenentwicklung, gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der
Stadt Naumburg (Saale)

Stand: 20.10.2012



Top. Karte 1: 50.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A 18-38913-2009-14, v.: Nov. 2009

VOGELWIESE BEBAUUNGSPLAN NR. 60 1. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

20.10.2012

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Sonstige Planungen	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
4.	BESTANDSAUFNAHME	11
4.1	Eigentumsverhältnisse	11
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	12
4.3	Natur und Landschaft	12
4.4	Verkehrerschließung	14
4.4.1	Straßen	14
4.4.2	Fußwege/Radwege	14
4.4.3	Ruhender Verkehr	14
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14
4.5	Stadttechnische Erschließung	14
4.5.1	Be-/Entwässerung	14
4.5.2	Löschwasser	15
4.5.3	Elektroenergieversorgung	15
4.5.4	Erdgasversorgung	15
4.5.5	Telekommunikation	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	16
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	17
5.3	Verkehrskonzept	18
5.4	Planungsalternativen	18
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
6.1	Änderungs- und Erweiterungsgegenstände	19
6.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	20
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen	24
6.2.3	Bauweise	25

6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	26
6.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	27
6.3	Verkehrsflächen	28
6.4	Grünordnung	30
6.4.2	Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
6.5	Ver- und Entsorgung	31
6.6	Immissionsschutz	34
6.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	36
6.7.1	Stadtsanierung	36
6.7.2	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	37
6.8	Brandschutz	37
6.9	Altlasten/Ablagerungen	38
6.10	Kampfmittel	39
6.11	Baugrund	40
6.12	Bergbau	40
7.	FLÄCHENBILANZ	41
8.	PLANVERWIRKLICHUNG	41
8.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	41
8.2	Besonderes Vorkaufsrecht	41
8.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	41
9.	DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	42
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	42
10.1	Natur und Landschaft	42
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	42
10.3	Ortsbild	43
10.4	Verkehr	43
10.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	43
10.6	Wirtschaft	44
10.7	Städtischer Haushalt	44
11.	VERFAHRENSVERMERK	45

1. ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das vorliegende Plangebiet in südlicher Randlage der Weißenfelder Straße, als eine der zentralen Verkehrsachsen für die Erschließung der Naumburger Innenstadt aus Richtung Osten (BAB 9), ist ein seit Jahren immer wieder für verschiedene Nutzungen diskutierter und unter unterschiedlichen Gesichtspunkten nachgefragter Bereich. Es handelt sich vorliegend um einen beräumten und in Teilen bereits nachgenutzten Standort des ehemaligen Gaswerkes Naumburg sowie angrenzende Flächen mit aufgelassenen Gärten sowie das Betriebsareal einer Baufirma, welche den Standort absehbar verlässt. In diesem Kontext soll zum einen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes erfolgen und zum anderen südlich davon gelegen, ein sog. Ausweichparkplatz für Gäste von Veranstaltungen in der Naumburger Innenstadt entstehen, welcher über eine direkte Anbindung an den Festplatz "Vogelwiese" verfügen wird. Für diese beabsichtigten Entwicklungen sind die zum Teil bereits heute als provisorischer Parkplatzstandort hergerichteten Flächen, aber auch die v. g., aufgelassenen Gärten und der Betriebsstandort (ITS) in die Überlegungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.

Das bislang von der Stadt verfolgte Ziel, welches im Rahmenplan zur Gebietserweiterung Ost der Sanierungssatzung Altstadt festgelegt wurde, hier eine Sporthalle mit dazugehörigen Außensportanlagen sowie die Herstellung eines rückwärtigen Parkplatzes mit einer Fußweganbindung an den Parkplatz Vogelwiese zu errichten, lässt sich inhaltlich in diesem Kontext nicht mehr vollständig umsetzen. Die Errichtung einer Sporthalle entspricht inzwischen nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung. Somit müssen mit der beabsichtigten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes die Sanierungsziele modifiziert und das Baurecht für die Sicherung dieser Ziele neu geschaffen werden. Aus diesem Kontext heraus wurde das Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Naumburg (Saale) entwickelt.

Somit basiert das vorliegende Planverfahren auf der Grundlage der Entscheidung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 21.09.2011, in welchem das Plangebiet mit Blick auf den Ursprungsbebauungsplan, der 1. Änderung, zugleich Erweiterung unterzogen werden soll.

Im Kontext der gegenwärtig rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" ist die Realisierung des angestrebten Vorhabens im Plangeltungsbereich unzulässig. Die Änderung/Erweiterung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller fachplanerischen Belange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Vorliegender Bebauungsplan ist Bestandteil erheblicher Anstrengungen der Stadt Naumburg (Saale), um die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation vor dem Hintergrund des strukturellen und demografischen Wandels weiter zu stabilisieren. Hierzu gehört die Attrak-

tivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Naumburg (Saale) im Zuge der geplanten Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss leicht geänderte Geltungsbereich resultiert im Hinblick auf die Hinzunahme des Flurstücks 590/10, Flur 4, Gemarkung Naumburg, aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bzw. im Hinblick auf die anteilige Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks der Weißenfelser Straße, aus der in diesem Zusammenhang durchgeführten Konsultation des Straßenbulasträgers. Die Verfahrenskonstellation eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wurde der Allgemeinheit/Öffentlichkeit im Rahmen eines Informationsblattes frühzeitig zur Kenntnis gegeben. Hierin erfolgte ebenso der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 4 BauGB von der Umweltprüfung und § 2 a BauGB vom Umweltbericht im Rahmen der vorliegenden Planung abgesehen werden soll.

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im vorliegenden Plangeltungsbereich werden unter dem Begriff "1. Änderung, zugleich Erweiterung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in ein und demselben Planverfahren vorgenommen. Damit beinhaltet die im Folgenden verwendete Sprachregelung "1. Änderung" in der Regel beide Gegenstände, sofern für den Einzelfall nicht anders bezeichnet.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt, südlich der Weißenfelser Straße, im Vorfeld der Einmündung derselben auf den Theaterplatz in einem sehr heterogen genutzten städtebaulichen Kontext. Die Entfernung des Plangeltungsbereiches zur Naumburger Altstadt beträgt ca. 300 m.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 1,97 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden:* durch den Verlauf der Weißenfelser Straße (Flurstück 731, Flur 3, Gemarkung Naumburg);
- *im Osten* durch die Flurstücke 6/7, 62, Teile der Flurstücke 7, 8 und 10/1, Flur 16, Gemarkung Naumburg;
- *im Süden* durch Dauerkleingärten im Bereich des Flurstücks 597, Flur 4, Gemarkung Naumburg sowie der Flurstücke 1 und 6/6, Flur 16, Gemarkung Naumburg und

- *im Westen* durch das Flurstück 587/1, Teile der Flurstücke 586/2, 586/3, 586/5, 586/6 und 590/5 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 590/7, alle Flur 4, Gemarkung Naumburg.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

In die übergeordnete Planung auf Landesebene fügt sich die Stadt Naumburg (Saale) gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011, als Mittelzentrum ein. Dieses löste das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP HAL) vom 21.12.2010 stuft Naumburg (Saale) ebenfalls als Mittelzentrum ein.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle schreibt mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 vom 27.03.2012 den Regionalen Entwicklungsplan Halle fort und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung vom 30.04.2012. Die Planungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes werden hiervon nicht berührt.

Im Regionalen Entwicklungsplan Halle ist u. a. gemäß Pkt. 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 Leistungsfähigkeit zu Schwerpunkten im wirtschaftlichen Bereich im ländlichen Raum entwickelt werden (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 (Pkt. 5.2.15 Z).

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 im 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 Sporteinrich-

tungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP-2010 LSA Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-2010 LSA Z 46). Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortimentes so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP-2010 LSA Z 46). Gleiches gilt hinsichtlich der verbrauchernahen (wohnnahen) Versorgung (LEP-2010 LSA Z 48 Nr. 3) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (LEP-2010 LSA Z 52). Diese landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten korrespondieren mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der mittelständischen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Somit wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des östlich der Altstadt gelegenen Naumburger Stadtzentrums gefunden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Bekanntmachung am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar. Aus den eingangs genannten Erwägungen heraus erfolgt mit Blick auf die geänderte städtebauliche Zielstellung eine Flächenneubewertung, respektive Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes sowie von Mischgebieten und Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung. Für diese geänderten Festsetzungsgegenstände ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Planverfahrens entsprechend zu berichtigen.

3.2 Sonstige Planungen

Für das Stadtgebiet Naumburg (Saale) in den Grenzen des wirksamen Flächennutzungsplanes existiert ein Landschaftsplan. Dieser fungiert als Fachgutachten, das 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 grünordneri-

schen Festsetzungen in den entsprechenden Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich vollständig im festgestellten Sanierungsgebiet Altstadt. Hierzu wurden Voruntersuchungen durchgeführt, welche u. a. in das städtebauliche Konzept zur Sanierungsgebietserweiterung Ost einfließen. In diesem wurde, mit Blick auf die vorstehend genannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine von den aktuellen Zielstellungen des Bebauungsplanes in Teilen abweichende Entwicklungsidee Gegenstand. Die hier aufgezeigte, überwiegend nach Abriss von Altanlagen sportlichen Zwecken dienende Entwicklung i. V. m. zugehörigen Parkplätzen stellt sich aus heutiger Sicht im Hinblick auf die wirtschaftlichen Notwendigkeiten, aber auch die stadtstrukturellen Erfordernisse zur Zentrumsentwicklung in Naumburg (Saale) als nicht mehr aufrecht zu erhalten dar. Resultierend wurde für den zentralen Standort des Bebauungsplangebietes ein Entwicklungsszenario, welches darauf ausgerichtet ist, einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment (umfangreiche Auswahl an Lebensmitteln, Getränken etc.) zu etablieren und die räumliche Verknüpfung mit geplanten städtischen Stellplatzanlagen zu erzielen und dabei die Bereiche der Vogelwiese/des Bürgergartenviertels fußwegbezogen anzubinden, herausgearbeiteter Gegenstand und Beschlusslage zur Einleitung des Planverfahrens. Damit werden die sanierungsrechtlichen Zielstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes für die Sanierungsgebietserweiterung Ost im vorliegenden Kontext bewusst in anderer Weise fortentwickelt.

Westlich angrenzend entwickelt sich mit Ausnahme der Flurstücke 590/5, 586/2 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 590/9 der weitere Kontext des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese". Gleiches gilt für die angrenzende stadträumliche Situation östlich und nördlich des Bebauungsplanes. Die hier rechtskräftigen Festsetzungen im weiteren Kontext des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" bleiben zum gegenwärtigen Zeitpunkt unberührt.

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, entlang der wichtigen Erschließungsachse der B 87/ B 180 für die Naumburger Innenstadt gesehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig wirtschaftlich tragfähige und vertretbar funktionale Entwicklung und damit das Gesamterscheinungsbild in diesem Auftaktbereich zum Stadtzentrum von Naumburg (Saale). Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten heraus stellen.

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 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden 1. Änderung nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist durch Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar.

Auf Grund der Absichten, die Beseitigung eines gegenwärtigen städtebaulichen Missstandes zu begünstigen, eine gewerbliche Brachfläche damit zu revitalisieren sowie kurzfristig verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind die dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BauGB als gegeben anzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung, als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB, ist somit für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des vorzeitigen Bebauungsplanes verlagert. Aussagen dazu erfolgen in den Abschnitten dieser Begründung. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet.

In den bisher seitens der Stadt Naumburg (Saale) durchgeführten Recherchen ergaben sich keine grundsätzlichen, das vorliegend geänderte Planungsziel generell in Frage stellende Anregungen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Stadt Naumburg (Saale) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011, auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, 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. 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 mit einem Informationsblatt zu den Zielen und Zwecken der beabsichtigten Planung im Ergebnis einer ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auf, jedoch faktisch nicht an, da weder der Vollzug der ergänzend beabsichtigten Baumaßnahmen im in Rede stehenden Bereich, noch etwa eine vorausgehende Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen für den in Rede stehenden Änderungsbereich bisher erfolgt sind. Deshalb ist auch unter diesen Gesichtspunkten der § 13 a BauGB w. v. uneingeschränkt anwendbar.

Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Naumburg (Saale) selbst als auch den avisierten Investor. 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 bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend 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 keine neuen Nutzungen getreten sind. Solche Brachflächen können, wie im vorliegenden Fall auch ehemalige Gewerbeflächen sein. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar sind. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen maßgeblich.

Der Erweiterungsteil stellt sich flächenbezogen im Verhältnis zum Gesamtbebauungsplan Nr. 60 "Vogelwiese" untergeordnet/abrundend, mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. In Teilen handelt es sich hierbei um seinerzeit von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" ausgenommene Teilflächen, welche nunmehr im Rahmen des geänderten planerischen Kontextes mit betrachtet werden. Auch hier stehen die Rahmenregelungen des § 13 a BauGB nicht entgegen.



Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Gesamtgröße des Plangebietes der 1. Änderung/Erweiterung beträgt rd. 1,97 ha.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Nachnutzung von überwiegend altgewerblichen Konversionsflächen an einem integrierten Standort. So ist die vorliegende Bebauungsplanung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die zukünftigen Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. So gehören die im Plangebiet befindlichen Flurstücke 6/2, 6/6, 6/9, 6/10, 63, 64, Teile des Flurstücks 6/11, alle Flur 16, Gemarkung Naumburg der Stadt Naumburg (Saale). Alle weiteren Flurstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Das Plangebiet der 1. Änderung ist angrenzend an die Weißenfelser Straße durch Gebäudesubstanz zum Wohnen in Verbindung mit rückwärtig gelegenen, vornehmlich ehemals handwerklich und energieverorgungsbezogen geprägten Betriebsnutzungen anzusprechen. Darüber hinaus schließen aufgelassene bzw. noch anteilig bewirtschaftete Grün- und Gartenflächen an die Weißenfelser Straße an. Ebenso befindet sich hier ein Zufahrtsbereich zu einem rückwärtig gelegenen Betriebsstandort eines Baubetriebes, welcher mit seinen baulichen Anlagen Bestandteil des Plangebietes ist. Insgesamt handelt es sich um unsanierte Bausubstanz, wovon die Gebäude auf den Flurstücken 6/9 sowie 6/10 unter Denkmalschutz stehen.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befinden sich, im Ergebnis einer bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahme von Flächen des ehemaligen Gaswerkes Naumburg, großflächig versiegelte Asphaltflächen, welche derzeit als Parkflächen genutzt werden. Die Sanierung erfolgte hier von April bis Ende Juni 2002 auf Grundlage eines bestätigten Sanierungsplanes. Die nach Abschluss der v. g. Sanierung im Boden verbliebenen Schadstoffkonzentrationen stellen bei einer gewerblichen Nutzung der Fläche nach Mitteilung des Amtes für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft – Burgenlandkreis keine Gefahr dar. Durch die vorhandene Versiegelung wird sowohl der Transfer der Schadstoffe in das Grundwasser als auch ein möglicher Direktkontakt mit schadstoffhaltigem Boden wirksam unterbunden.

Durch Leerstände bzw. Nutzungsaufgaben im vorliegenden Plangebiet entsteht zunehmend ein Bild städtebaulichen Verfalls und geringen Sanierungsstandes. Eine bessere Vermarktung wird durch die Verkehrsbelastung der Weißenfelser Straße, ungünstige Flächenzuschnitte sowie die hohen Sanierungskosten bei gleichzeitig zur Refinanzierung nicht ausreichenden Miethöhen wesentlich erschwert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei Beibehaltung der beschriebenen Situation im Geltungsbereich, auf Grund fehlender Synergien, die über die Stadtsanierung/den Stadtumbau beabsichtigte Aufwertung im Umfeld der Weißenfelser Straße nicht erfolgen kann. Damit bestehen gegenwärtig keine guten Voraussetzungen zur Stabilisierung des Sozialniveaus als Voraussetzung für gutes Zusammenleben, insbesondere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes.

4.3 Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Landschaftsgliederung wird Naumburg (Saale) vom Saale-Unstrut-Urstromtal bestimmt. Naumburg an der Saale liegt an der geologischen Grenze zwischen Muschelkalk und Buntsandstein, der hier mit der obersten Schicht – dem Röt – zutage tritt. Im Mündungsbereich der Unstrut hat sich ein großer Talkessel gebildet, da der mergelige Röt leicht abgetragen werden konnte. Später im Pleistozän erfolgten großräumige Sedimentablagerungen in den Flusstälern. Die Schotterterrassen sind teilweise noch vorhanden

und bieten überflutungsfreie Siedlungsplätze, so wie den, auf dem die Stadt Naumburg (Saale) angelegt wurde.

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten städtischen Siedlungsbereich. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. ist wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr zu attestieren.

Infolge der intensiven Vornutzungen und der damit verbundenen starken Eingriffe in den Boden, insbesondere auch der Schadstoffeinträge, muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversible verändert und überprägt beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs- / verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf, besonders bei inversiven Wetterlagen können sich die vom Verkehr auf der Weißenfelser Straße herrührenden Feinstaub- und Schadstoffimmissionen verstärkt bemerkbar machen. Hauptquelle für Schallemissionen ist ebenfalls der Verkehr auf der Weißenfelser Straße, der Liefer- und Kundenverkehr sowie die Betriebsgeräusche der vorhandenen Einrichtungen.

Die Biotoptypen (auch der Umgebung) sind als Siedlungsbiotope anzusprechen. Es handelt sich um aufgelassene Kleingärten mit rudimentärem Obstbaumbestand, die Gehölze sind überwiegend in schlechtem bis abgängigem Zustand. Randlich des Wegegrundstücks, das von der Weißenfelser Straße bis zur Kleingartenanlage südlich des Plangebietes reicht, stockt eine Hecke aus heimischen Großsträuchern. Im nordwestlichen Plangebiet sind einige Einzelgehölze zu finden, die mit Ausnahme der Solitäre nahe der Weißenfelser Straße (Haus- und Hofbäume) ebenfalls in einem schlechten Zustand sind. Hier handelt es sich um beschnittene Birken und Pappeln sowie geringfügig ruderalem Aufwuchs.

Die Bäume bzw. der Gehölzaufwuchs 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 zusammenhängende Erscheinung. Wirkung entfalten die historischen Gebäude zumindest für den Standort als Solitäre, die baulich nicht aufeinander Bezug nehmen. Raumbildung entfalten auch die in Resten

vorhandenen Gehölze kaum, lediglich als Hausbäume betonen sie die direkt an der Weißenfelser Straße stehenden Bauten.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Eine für die Allgemeinheit nutzbare innere Erschließung der Flächen des Plangeltungsbereiches ist gegenwärtig nicht vorhanden. Die von der Weißenfelser Straße abzweigenden und Teile des Bebauungsplanes erreichenden Grundstückszufahrten sind in unterschiedlicher Qualität gegeben. Abzweigend von der Weißenfelser Straße ist die weitere Einordnung bzw. die Zusammenfassung bestehender Grundstückszufahrten möglich. Eine innere Erschließung im Sinne öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist vorliegend nicht beabsichtigt. Geänderte Nutzungszuweisungen für die Weißenfelser Straße erfolgen ebenso nicht. Veränderungen obliegen hier im Bedarfsfall dem Fachplanungsrecht.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der Weißenfelser Straße befindet sich beidseitig ein straßenbegleitender kombinierter Fuß- und Radweg. Somit wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Verkehrsartentrennung, angrenzend an den Planbereich, beachtet.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich als öffentliche Stellplätze straßenbegleitend zur Weißenfelser Straße nördlich des Plangeltungsbereiches und im Bereich des Flurstücks 64, Flur 16, Gemarkung Naumburg im Plangeltungsbereich. Alle weiteren Stellplatzanlagen in befestigter oder unbefestigter Form innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich überwiegend auf privaten Grundstücksflächen bzw. sind hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen zugeordnet.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Weißenfelser Straße wird von Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Die nächst gelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in ca. 100 m Entfernung östlich des Plangebietes in der Weißenfelser Straße bzw. ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes im Bereich des Theaterplatzes.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Weißenfelser Straße. Der hier verlaufende Misch-

wasserkanal befindet sich in der Fahrbahn, die Trinkwasserleitung im Fußwegbereich. Hausanschlussleitungen reichen von dort aus in das Plangebiet hinein. Es ist nicht auszuschließen, dass auch auf Grund gewerblicher Vornutzungen der Vergangenheit rudimentäre Leitungsführungen im unterirdischen Bauraum noch funktionslos vorhanden sind.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt im Bereich der festgesetzten Mischgebiete, anteilig aber auch auf den Privatgrundstücken über Anschlussleitungen an den Mischwasserkanal in der Weißenfelser Straße. Die weiteren Flächen des Plangeltungsbereiches versickern das Niederschlagswasser auf unbefestigten Grundstücksteilen. Gefasste Einleitungen von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper sind der Stadt Naumburg (Saale) nicht bekannt.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Straßenraum der Weißenfelser Straße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitung befindet sich im Fußwegbereich der Weißenfelser Straße und damit unmittelbar an das Plangebiet nördlich angrenzend, zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Von hier aus folgen ebenso Leitungsstiche zu den gegenwärtig im Plangebiet befindlichen Nutzungen.

4.5.4 Erdgasversorgung

Eine Erdgasversorgungsleitung befindet sich dem Plangebiet zugewandt südlich des Mischwasserkanalverlaufes in der Weißenfelser Straße zur Versorgung der hier befindlichen/angrenzenden baulichen Anlagen. Darüber hinaus befindet sich eine Gasleitung verlaufend über die Flurstücke 64, 6/6, 596/1 und 590/8 im Plangebiet.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den Gehwegbereichen der an das Plangebiet angrenzenden Weißenfelser Straße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

In der Gesamtheit betrachtet sind die Baugrundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" in der Fassung der 1. Änderung damit medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Nutzung im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes "Handel" realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen im öffentlichen Straßenraum der

Weißenfesler Straße, erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien wie Energieversorgung, Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der Baugebiete im notwendigen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für die Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes orientiert zum einen auf den Vollzug der Wirtschaftsentwicklungskonzeption für die Stadt Naumburg (Saale) aus dem Jahr 2000, zum anderen auf das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Naumburg (Saale), beide beschlossen als Selbstbindungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Zum anderen ist der vorliegende Bebauungsplan Bestandteil einer nachhaltigen Stadtumbaustrategie mit der Schwerpunktausrichtung i. R. d. städtebaulichen Sanierung (Sanierungsgebiet) der Stadt Naumburg (Saale). Es besteht gerade hier im Zuge der östlichen Haupterschließungsachse der Stadt Naumburg (Saale) stärker als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches gegenwärtig den städtebaulichen Eindruck für potentielle Neubewohner/Neunutzer deutlich herabsetzt, neu zu ordnen bzw. irritierende Erscheinungsbilder zu beseitigen. Entsprechend gab es für den vorliegenden Plangeltungsbereich bereits in der Vergangenheit eine umfassende Diskussion sowie differenzierte Auseinandersetzungen hinsichtlich möglicher Nutzungsoptionen.

Unter diesem Gesichtspunkt wurde eine Auswirkungsanalyse¹ für die Ansiedlung des beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet durch die Stadt Naumburg (Saale) beauftragt.

Im Ergebnis wird die Stadt Naumburg (Saale) in ihrer Auffassung bestätigt, für das Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangeltungsbereich schaffen zu können. Hier soll nach Abbruch und umweltgerechter Entsorgung von bestehender Bausubstanz ein Lebensmittelsupermarkt mit Vollsortiment mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche in räumlicher Verknüpfung mit geplanten städtischen Stellplatzanlagen entstehen. Nach Fertigstellung können hier bis zu 15 Arbeitsplätze im Einzelhandelssektor neu entstehen.

Städtebaulich soll in Anlehnung an die benachbart vorhandenen baulichen Anlagen eine ebenso ca. 30°-Stellung des neuen Baukörpers zur Weißenfesler

¹ Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines geplanten Lebensmittelmarktes an der Weißenfesler Straße in Naumburg (Saale), BBE Handelsberatung, Erfurt, 21. Dezember 2011

Straße festgesetzt werden. Eine moderne Architektursprache soll die Einkaufsqualität einer Markthalle hervorbringen, woraus resultierend die Stadt Naumburg (Saale) anstrebt, hier mit einem Projektentwickler eine bauliche Gesamtlösung zu erarbeiten und vertraglich zu sichern.

Das Ziel der städtebaulichen Sanierung besteht darin, entlang der Weißenfelser Straße, zum Straßenraum hin gestaffelte Baukörperfluchten und keine lieferhofähnlichen Situationen entstehen zu lassen. Die mit dem Vorhaben konzipierte Haupteinschließung des genannten Areals erfolgt von der Weißenfelser Straße sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgänger- und Radverkehr. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktbebauung entlang der Weißenfelser Straße zu gewährleisten und gleichzeitig die eingangs genannten Ausweichparkplatzflächen für die Nutzung bspw. bei Festveranstaltungen abzusichern, ist es ferner notwendig Wege- bzw. Leitungsrechte für die Stadt sowie Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

Gleichzeitig ist auch Augenmerk darauf zu legen, dass die östlich des Sondergebietes gelegene denkmalgeschützte Bausubstanz eine adäquate, zeitgemäße Nachnutzungsoption erhalten kann. Hierzu wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls eine anteilige Flächenvorsorge getroffen. Somit zielt das städtebauliche Konzept auf den Erhalt und die lebendige Fortentwicklung miteinander verträglicher Nutzungen im Plangebiet ab, wobei im Rahmen der Gesamtentwicklung sowohl den privaten als auch städtischen Nutzungen eine generationsübergreifende Nutzbarkeit der angebotenen Potenziale als vorrangiges Planungsziel der Stadt Naumburg (Saale) zukommen soll. Mit den Mitteln der Stadtsanierung soll es gelingen, über Abrisse und Schaffung neuer Durchwegungen mittelfristig ein perspektivisch tragfähiges und wirtschaftlich zu unterhaltendes, stadträumliches Gefüge entstehen zu lassen. Im Mittelpunkt steht dabei in jedem Fall einerseits die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Naumburg (Saale), ein Höchstmaß an Flexibilität in der speziellen Ausnutzung zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. Durchgrünung des Plangebietes klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird die Eingrünung des Plangebietes in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung, aber auch benachbarten Nutzungen und deren Lagebezug bewältigt. Darüber hinaus ist die Integration des bestehenden Grünbestandes soweit möglich Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes sowie die Herstellung von Wegeverbindungen/räumlichen Übergängen im Plangeltungsbereich. Insbesondere zu den angrenzenden Bereichen sollen Gehölzstrukturen als Eingrünung bzw. grüne Zäsuren erhalten und/oder neu geschaffen werden.

Maßnahmen zum Ersatz der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartender Eingriffe in den vorhandenen Bestand sollen im Plangeltungsbereich entsprechend der textlichen Festsetzungen kompensiert werden.

Auch wenn die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise gering sind und bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG nicht zur Anwendung kommt, hält die Stadt Naumburg (Saale) es für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicher zu stellen. Die notwendige Ergänzung, insbesondere von Großgehölzen zur Einbindung in die Umgebung ist wichtig und wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Damit sind diese Festsetzungen primär ortsgestalterisch begründet. Das Maß der Anpflanzungen wird nicht am Umfang des Eingriffs, d. h. der realisierten Bebauung/Versiegelung bemessen, sondern an der gewünschten städtebaulichen Gliederung für das Bebauungsplangebiet.

5.3 Verkehrskonzept

Die festgesetzten Baugebiete sollen über die angrenzende Weißenfelser Straße für den individuellen motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, wie auch den öffentlichen Personennahverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hier ist in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung die dauerhafte Erschließung mit allen notwendigen Verkehrsarten sicherzustellen. Insbesondere ist die Verknüpfung der städtischen Parkplatzanlage mit der Weißenfelser Straße über ein entsprechendes Wegerecht das Planungsziel. In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen werden auch Abstellmöglichkeiten für PKW auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen sein. Zur konkreten Ausgestaltung aller Verkehrsführungen bzw. -anbindungen ist die Erarbeitung einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung erforderlich.

5.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangeltungsbereich und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer, einschließlich der Stadt Naumburg (Saale), im Hinblick auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Planverfahrens postulierten Entwicklungsziele für den vorliegenden Plangeltungsbereich, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Auch ist die Frage der Nutzungsartenverteilung entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung bereits prinzipiell durch die besondere Charakteristik des gewünschten Vorhabens beantwortet. Hierzu entwickelt der Bebauungsplan das im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitete Nutzungsbeispiel weiter und schafft eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes.

Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form von devastierten Altanlagen sowie aufgegebener und brachliegender Teilflächen ist mit der Form der gefundenen gewerbewirtschaftlichen Nachnutzung aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in diesem Bereich ein wesentlicher Baustein. Die unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Naumburg (Saale) zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der aufgezeigten Form möglich zu verändern.

Damit stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung nicht.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Änderungs- und Erweiterungsgegenstände

bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen/ Kennzeichnungen
Besonderes Wohngebiet (WB)	SO "Handel", Mischgebiet MI 1, öffentlicher Parkplatz
GRZ 0,6	GRZ 0,8 (SO "Handel")
Traufhöhenfestsetzung max. 10 m	Festsetzung Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß im SO "Handel"
geschlossene Bauweise i. T.	abweichende Bauweise
Fläche für unterirdische Gemeinschaftsgarage	Umgrenzung von Stellplätzen
Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche differenziert nach Straßenfläche / Gehwegfläche	SO "Handel", öffentlicher Parkplatz, öffentliche Verkehrsfläche
Gehrecht Gr 2	Entfall
Pflanzgebot für Einzelbäume	Entfall
Textliche Festsetzungen	auf aktueller Rechtsgrundlage und mit Blick auf die geänderte städtebauliche Zielstellung der Planung vollständig überarbeitet

bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen/ Kennzeichnungen
Gestalterische Festsetzungen	Entfall SO "Handel" auf Teilflächen Mischgebiet MI 2 Parkplatz, öffentlich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Retentionsflächen zur Niederschlagswasserversickerung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Durch die eingangs zu dieser Begründung genannten informellen Planwerke zur Wirtschaftsentwicklung, aber auch durch die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes, wurde die Stadt Naumburg (Saale) darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Dabei soll entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielstellung der Einzelhandel für den vorliegenden Plangeltungsbereich eine gewisse Dominanz besitzen, woraus die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel" resultiert. Andere Handelsnutzungen im Bereich der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Naumburg (Saale) sollen jedoch nicht beeinträchtigt, sondern hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird ein Teil der Flächen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Standort des Sondergebietes "Handel" (§ 11 (3) BauNVO) nimmt überwiegend aufge-

gebene, bebaute Areale eines hier ehemals ansässigen Baubetriebes auf. Die städtebauliche Struktur zeichnet sich als südlich der Weißenfelser Straße "eingeschobene", festgesetzte Grundstücksnutzungsoptionen ab, wobei eine Unterteilung zwischen bebaubaren und nichtüberbaubaren Teilflächen entsprechend der gewollten hochbaulichen Entwicklung bzw. der Anordnung von Stellplatzanlagen zugeordnet erfolgt.

Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 f. benannt. Gestützt auf die Auswirkungsanalyse² für die Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes an der Weißenfelser Straße mit seinen Inhalten (Anlage dieser Begründung), in Verbindung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und dem Wirtschaftsentwicklungskonzept Naumburg (Saale) mit ihren Inhalten im Sinne städtebaulicher Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wird großflächiger Einzelhandel auf Basis eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche zugelassen. Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten über 200 m² Verkaufsfläche an nichtintegrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen dar. Daher ist es eine Kernaufgabe der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" maßstabssetzend gerade den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle (200 m² Verkaufsfläche)³ im Gemeindegebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bewusst zu steuern, um hier durch die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen in anderen Teilen der Stadt schützen zu können.

Für den vorliegenden Fall wird daher die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit "Lebensmittelvollsortiment" als zulässig festgesetzt. Als Haupthandelsnutzung sind auf mindestens 90 % der Fläche Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke vorzusehen. Auf den restlichen 10 % der Verkaufsfläche sind auch andere Sortimente wie Drogeriewaren, Zeitschriften, Blumen oder die Einrichtung von gastronomischen Betrieben (Imbiss, auch in Verbindung mit Verkauf) möglich. Das bedeutet, dass vorliegend neben der quartiersbezogenen Nahversorgungsfunktion hier die sog. Vollversorgungsfunktion durch Randsortimente auch im Non-Food-Bereich aus dem Katalog der zentrenrelevanten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs gewünscht ist. Letzteres korrespondiert hinsichtlich des zugelassenen Umfangs mit den Aussagen der gutachterlich erstellten Auswirkungsanalyse für das Ansiedlungsvorhaben im Plangebiet. Über die Mikro-, Markt- und Wettbewerbsanalyse gelangt das Gutachten im Hinblick auf die Auswirkungen zu dem Ergebnis, dass veränderte Umsatzbindungsquoten bzw. Absatzverlagerungen bei Beachtung des festgesetzten Zulässigkeitsumfangs keine Gefährdung der im Umfeld relevanten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen

² Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines geplanten Lebensmittelmarktes an der Weißenfelser Straße in Naumburg (Saale), BBE Handelsberatung, Erfurt, 21. Dezember 2011

³ Einzelhandelskonzept für die Stadt Naumburg (Saale), GMA, Erfurt, August 2008

des Vollzuges der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" mit sich bringen werden.

Die v. g. Verträglichkeitsuntersuchung wird als Bestandteil dieser Begründung als Anlage beigegeben.

Als Fazit des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Ansiedlung des beabsichtigten Supermarktes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Naumburg (Saale) sowie in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO besitzt. Gemäß den gutachterlich erfolgten Berechnungen wird zwar mehr Wettbewerb stattfinden, mit negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Im Gegenteil: Nach der Ansiedlung des Planvorhabens an der Weißenfelder Straße kann ein aktuell vorhandenes Defizit in der Nahversorgung in diesem Bereich Naumburgs ausgeglichen werden. Dies resultiert daraus, dass die Angebotsstruktur aktuell vorwiegend durch Lebensmitteldiscounter geprägt ist, welche nur ein eingeschränktes Sortiment auf Discountniveau anbieten. In der geplanten Ansiedlung wird perspektivisch die funktionsteilige Nahversorgungsstruktur in Naumburg (Saale) durch einen Vollsortimenter gesichert. Gesamtstädtisch gesehen ist der neue Supermarkt als qualitative Ergänzung zu der polarisierten, vorwiegend discountgeprägten Betriebstypenstruktur zum Stadtgebiet zu bewerten.

Im Einzugsgebiet wird das Vorhaben einen Marktanteil von durchschnittlich 3 % des hier vorhandenen Nachfragevolumens erreichen. Dieser Marktanteil stellt lediglich eine geringe Marktdurchdringung dar. Durch die nur teilweise Abschöpfung des Nachfragevolumens sowie des nicht Vorhandenseins von wettbewerbsaffinen Anbietern sind keine negativen Auswirkungen auf Ortsteile im Einzugsgebiet zu prognostizieren.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass von dem Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Naumburg (Saale) oder in anderen Gemeinden im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO ausgehen werden. Obwohl die Bruttogeschossfläche des Planvorhabens die Regelvermutungsgrenze nach § 11 (3) BauNVO überschreitet, ist für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung festzustellen. Das Vorhaben kann weder durch seine Lage, Größe oder mögliche Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, noch die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche substantiell negativ beeinträchtigen.

Da sich das Vorhaben ebenso im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet, ist eine Ansiedlung des Supermarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche am Standort Weißenfelder Straße in Naumburg (Saale) möglich. Eine Erweiterungsoption um 200 m² Verkaufsfläche ist optional zu einem späteren Zeitpunkt nach erneuter gutachterlicher Bewertung der so-

dann zu konstatierenden Einzelhandelsituation nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

- Mischgebiete (MI)

Im Sinne der angestrebten Nutzungsartenverteilung im Plangeltungsbereich werden Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um zwei Bereiche, die bereits bebaut sind, wovon sich der nordwestlich gelegene (MI 2) bereits als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" zeigt, der östlich gelegene Teilbereich (MI 1) Bestandteil der Erweiterungsfläche im vorliegenden Planverfahren ist.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entspricht der heute vorhandenen und auch zukünftig hier beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Aufgrund der Beschlussfassung des Gemeinderates zum Einzelhandelskonzept sollen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wie am Standort, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur bis max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie andere bisher noch nicht bestehende Betriebe mit ihren Nutzungsanforderungen können sich mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche⁴ einfügen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass zentrenrelevante Randsortimente jeweils 200 m² bzw. die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgabe im Rahmen hierzu erlassener textlicher Festsetzungen. Ansonsten wurde in den Mischgebieten der Zulässigkeitskatalog von sonstigen Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr bewusst offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf beabsichtigte, heute auch möglicherweise noch nicht abschließende bekannte Formen ermöglicht wird. Letzteres resultiert auch daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete gewissermaßen im Übergangsbereich zwischen den Hauptaktionszonen der Einzelhandels-, Verkehrs- und weiteren gewerblichen Nutzungen befinden.

Der städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Naumburg (Saale) folgend, werden in den Mischgebieten als Arten baulicher Nutzung Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen, da die Stadt Naumburg (Saale) an anderer Stelle diese Nutzungen präferiert und sie in Bezug auf die vorhandenen Nachbarschaften (auch mit Blick auf die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen) als unzutraglich für die Plangebietenentwicklung ansieht. Auch hier ist insbesondere keine in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO benannte Nutzungskulisse zu finden. In diesem Sinne ist auch der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten zu werten. Dennoch strebt die Stadt Naumburg (Saale) in den festgesetzten Mischgebieten eine hohe Nutzungsflexibilität an.

⁴ Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten⁵ erstellt worden, um die Verträglichkeit der in den Mischgebieten zulässigen Nutzungen gegenüber dem einwirkenden Straßenverkehrslärm auf die Mischgebiete zu prüfen. Die schalltechnischen Untersuchungen führen für die vorliegende Bauleitplanung zu dem Ergebnis, dass in den Mischgebieten entlang der Weißenfelser Straße die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Das gleiche gilt entsprechend der erlassenen textlichen Festsetzungen auch für Änderungen bzw. Nutzungsänderungen auf den in Rede stehenden Grundstücken zu Wohnzwecken, sofern diese Gebäude gegenwärtig sich in anderer Nutzungsart befinden.

Darüber hinaus wird die erdgeschossige ständige Wohnnutzung mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber von in den Mischgebieten zulässigen Gewerbebetrieben entlang der Weißenfelser Straße ausgeschlossen. Diese restriktiven Maßnahmen, ausgehend von der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Errichtung bzw. Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden baulichen Anlagen, resultieren aus den überdurchschnittlich hoch erforderlichen Aufwendungen zur Herrichtung dieser Nutzungsart, welcher auf Grund der Straßenverkehrsgeräusche zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich wären. Mit dieser Festsetzung soll dennoch unbeabsichtigten Härten entgegengewirkt werden. Ungeachtet dessen sind hier auch nachts die Lärmpegelbereiche 4 bzw. 5 der Prognose zur Kenntnis zu nehmen, woraus resultierend sich mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse diese Festsetzung zur Abwehr von schädlichen Einwirkungen im Sinne von Straßenverkehrslärmemissionen als erforderlich zeigt.

Für die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzungen in den vor benannten Bereichen sind darüber hinaus die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanung mit den hierzu erfolgten Begründungen im Kapitel "Immissionsschutz" zu beachten.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ist im Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit, welche gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise eingeräumt wird, resultiert aus der integrierten städtebaulichen Situation und dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus sind auf Grund der noch bestehenden Altbebauung die Bodenverhältnisse im Ergebnis der Altlastenbewertung im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse gestört, so dass hier ggf. auch davon ausgegangen werden muss, dass eine

⁵ Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" der Stadt Naumburg (Saale), Nr. 12021 vom 15.02.2012, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

vollflächige Versiegelung (ohne anteilige Flächen für Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser) auch unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Boden- bzw. Grundwasserkontamination möglich bleiben muss. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb des Sondergebietes ermöglichen.

Zudem wird eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden städtebaulichen Situation gesehen. Die Stadt Naumburg (Saale) setzt die Höhe baulicher Anlagen mit einer als Mindest- und Höchstmaß vorgegebenen Höhe baulicher Anlagen, hier 5 - 9 m über OK Gelände, fest. Damit orientiert sich die Bauhöhe am städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Baustrukturen (Traufhöhen angrenzender Gebäude) und bietet ebenso den erforderlichen Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

- Mischgebiete (MI)

Hier verzichtet mit einer Ausnahme die Stadt Naumburg (Saale) auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und nimmt sich dem Prinzip planerischer Zurückhaltung folgend auf die Regelungsstatbestände gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zurück. Nach ihrer Überzeugung ist entsprechend den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB eine hinreichend ableitbare städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung möglich. Gleichzeitig bedeutet dies Flexibilität im Hinblick auf künftige Ansiedlungen oder Nutzungsänderungen durch die Vermeidung über Gebühr restriktiver Vorgaben in diesem Kontext.

Für bisher nicht bebaute oder umzunutzende Flächenanteile entlang der Weißenfelser Straße wird auf Grund der hier zur Kenntnis zu nehmenden Grundstückszuschnitte die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Sollten hier zukünftig weitere Bebauungen Raum greifen, so ist gegenüber der Bestandssituation die festgesetzte Grundflächenzahl im Hinblick auf Neubebauungen ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO wurde dabei nicht ausgeschlossen.

6.2.3 Bauweise

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die abweichende Bauweise im Sonstigen Sondergebiet ermöglicht das dichte Anbauen an die Gebäude bzw. baulichen Anlagen des angrenzenden Mischgebietes, wie im vorliegenden Fall beabsichtigt. Damit wird die überwiegend auf der Südseite der Weißenfelser Straße klar strukturiert bestehende Gebäudestruktur auch zukünftig beibehalten bzw. unterstützt und der städtebauliche Maßstab bleibt gewahrt. Auch die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen wird hierdurch geregelt. Darüber hinaus werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge, wie vorliegend zu erwarten, über den Festsetzungsgegenstand der abweichenden Bauweise festgesetzt.

- Mischgebiete (MI)

Die gleiche Intention wie vorstehend zum Sonstigen Sondergebiet benannt, besteht auch für die Mischgebiete entlang der Weißenfelser Straße. Auch hier ist die einseitige Anbaumöglichkeit an die Grenzen des benachbarten Flurstücks mit Blick auf die Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche eine städtebauliche Option, woraus resultierend die vor genannte Struktur der westlichen Randbebauung der Weißenfelser Straße hinsichtlich ihres Erhaltes unterstützt wird. Im Weiteren resultiert hieraus ein logischer Zusammenhang mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Flexibilität im Rahmen der Grundstücksausnutzung.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sonstigen Sondergebiet aus städtebaulichen, wie sanierungsrechtlichen Zielstellungen heraus durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Beibehaltung der südlich an die Weißenfelser Straße angrenzenden Baustruktur und stellen darüber hinaus die wünschenswerte bauliche Ergänzung im städtebaulichen Kontext dar. Die Bauliniensituation am westlichen Abschluss des Sonstigen Sondergebietes reflektiert auf die Möglichkeit der Beibehaltung der Bebauungsmöglichkeit auf die Grundstücksgrenze und damit das erneute Anbauen an die hier überwiegend angrenzend noch vorhandene Bausubstanz. Durch die Festsetzung der hier maximal zulässigen Gebäudehöhe von 5,00 m soll eine möglicherweise erdrückende Wirkung der zugelassenen Grenzbebauung vermieden werden. Somit ist in diesem Bereich keine Verschlechterung der Nutzungsverhältnisse sowohl für das angrenzende Mischgebiet als auch die weiter südlich gelegenen Freiflächen des Flurstücks 586/2, Flur 4 Gemarkung Naumburg zu erwarten.

Die Baulinien im Bereich der Sonstige Sondergebiete SO "Handel" unterstützen somit die Revitalisierung des Standortes, auch mit Blick auf die angrenzenden Nachbargrundstücke. Die einzuhaltenden Baulinien in diesem Bereich sind gegenüber den angrenzenden Grundstücken nördlich und westlich des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" nachbarschützender Art. Abstandsflächenregelungen im bauordnungsrechtlichen Sinne (§ 6 BauO LSA) kommen hier nicht zum Tragen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die entsprechend den Stadt-sanierungszielen erwünschten Gebäudeabmessungen in diesem Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO "Handel" realisiert werden können. Durch die Festsetzung der Baulinien besteht nicht die Gefahr, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neunutzung des Areals, die Undurchführbarkeit bzw. die Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbei zu führen.

Die ferner erfolgten Festsetzungen von Baugrenzen geben unter Bezugnahme auf die hier gewollten Baukörperstrukturen den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung. Dieser großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird

in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen.

- Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten werden in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die vorhandenen sowie das erwünschte Neuentstehen baulicher Anlagen, Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien beziehen sich dabei auf die Sicherung der vorhandenen Gebäudestellungen entlang der maßstabsprägenden Straßenflucht der Weißenfelder Straße und zielen so auf die Bewahrung wesentlicher Elemente der noch rudimentär vorhandenen gründerzeitlichen Baustruktur ab.

Die durch Baugrenzen als zulässig festgesetzte Grenzbebauung zu den Grundstücken 6/9, Flur 16, Gemarkung Naumburg und 591, Flur 4, Gemarkung Naumburg trägt in Teilen ebenso der vorhandenen Bausubstanz Rechnung, stellt aber auch mit Blick auf die Ausrichtung der vorhandenen Grenzbebauung aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) keinen beeinträchtigenden Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung der östlich bzw. westlich angrenzenden Grundstücke dar. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelungen gilt hier mit Verweis auf die den entsprechenden textlichen Festsetzungen die gleiche Diktion wie vorstehend zu den im Sondergebiet festgesetzten Baulinien ausgeführt.

Darüber hinaus wurde mit der Festsetzung der Baugrenzen, neben der Bezugnahme auf vorhandene Baustrukturen, dem notwendigen Spielraum für Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen, aber auch des neu Hinzutretenkönnens von Baukörpern, bewusst eine großzügige Festsetzung des Verlaufs gewählt. Auch hier gilt der Zusammenhang hinsichtlich der angestrebten Flexibilität, im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, in Abhängigkeit von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche.

Hinweis:

Sämtliche im Planungsgebiet vorhandenen Grenz-, Polygon- und Vermessungspunkte sind zu schützen und in ihrer Sichtbarkeit nicht zu beeinträchtigen.

6.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zielen darauf ab, den im Rahmen des Bebauungsplanes neu konzipierten Stellplätzen in Zuordnung zu den betreffenden Baugebieten auch die entsprechende Anordnung vorzugeben. Insbesondere für das Mischgebiet mit der denkmalgeschützten Bausubstanz (MI 1) ist es aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) wesentlich, die Konzentration der Nebenanlagen, Stellplätze und Ga-

ragen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorzunehmen, um die Qualität und das Erscheinungsbild des Straßenraumes der Weißenfelser Straße nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Nebenbenutzungen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Sonstigen Sondergebietes eine klare Zuordnung der Stellplatzanlagen hinsichtlich ihres räumlichen Umfangs zur Hauptnutzung vorgegeben.

Ergänzend wird zum Schutz von Grund und Boden festgesetzt, dass offene Stellplätze, sofern sie nicht direkt an festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60 % zulässig sind (bspw. Ökopflaster, breittufig verlegtes Pflaster etc.).

6.3 Verkehrsflächen

a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der anteiligen Einbeziehung der Weißenfelser Straße am Bestand. Die Weißenfelser Straße hat Haupterschließungsfunktion für das Plangebiet der 1. Änderung. Ergänzende Ausbaumaßnahmen werden im Ergebnis der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Entlang der Weißenfelser Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Hierbei handelt es sich mit Blick auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des fließenden Verkehrs um Festsetzungen zur Vermeidung von Gefahrensituationen. Diese doppeln sich ggf. auch mit Regelungen des Fachplanungsrechts in diesen Bereichen, werden aber zur allgemeinen Kenntnisnahme durch die Stadt Naumburg (Saale) als Festsetzungsgegenstand für erforderlich gehalten.

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.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im vorliegenden Plangeltungsbereich befinden sich mit "1", "2" und "3" gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Bei dem mit "1" bezeichneten, gesicherten Recht greift die Stadt Naumburg (Saale) die Notwendigkeit auf, den im südlichen Plangebiet gelegenen öffentlichen Parkplatz von der Weißenfelser Straße aus jederzeit anfahrbar werden zu lassen. Diese durchgängig gesicherte Verbindung ist für die Funktionalität der Parkplatzanlage zwingend erforderlich und in ihrer Breite so ausgelegt, dass PKW-Begegnungsverkehre auf ihr ungehindert stattfinden können. Die genaue Lage kann im Rahmen

der Ausbildung der Stellplatzanlage im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes "Handel" leicht variieren und wird daher im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücksgrenzen nicht explizit maßlich bestimmt.

Die mit "2" bzw. "3" gesicherten Rechte ermöglichen die Zufahrt von der Weibelfer Straße bzw. abzweigend vom gesicherten Geh- und Fahrrecht mit der Kennzeichnung "1" in das westlich bzw. östlich angrenzende Mischgebiet. Über das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel ist erkennbar, inwiefern hier die Notwendigkeit bzw. Sinnfälligkeit einer verkehrlichen Erschließung für die in Rede stehenden Bereiche geboten ist.

Grundsätzlich handelt es sich bei den gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten um bedarfsweise für die entsprechend Begünstigten nutzbaren Bereiche, welche mit dieser Option nicht zwingend in Anspruch genommen werden müssen

Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RASt 2006 zu Grunde zu legen.

c) Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches dem Sondergebiet "Handel" und dem östlich davon gelegenen Mischgebiet (MI 1) zugeordnet festgesetzt. Einen gewissen Eindruck vom zukünftigen Umfang der Stellplatzanlagen gibt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel.

Darüber hinaus wird südlich im vorliegenden Geltungsbereich, im Anschluss an das festgesetzte Sondergebiet, respektive dem hier verlaufendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "1" ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser öffentliche Parkplatz soll als Ausweichparkplatz für Gäste von Veranstaltungen in der Naumburger Innenstadt dienen und perspektivisch über eine direkte Fußwegeverbindung zum Festplatz "Vogelwiese" verfügen. Durch diesen öffentlichen Parkplatz wird der Parkdruck in der Naumburger Innenstadt, insbesondere bei größeren Veranstaltungen relativiert und damit auch Parksuch- und Parkschleichverkehren in umliegenden Anwohnerstraßen durch eine zielgerichtete Parkraumlenkung relativiert bzw. unterbunden.

So erfolgt mit der Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes auch ein Beitrag, um ungeordnetes Parken auf hierfür nicht erwünschten Flächen zukünftig reduzieren zu können und zu erreichen, dass der anliegerbezogene, ruhende Verkehr in den an die Altstadt angrenzenden Quartieren der Stadt ausreichenden Raum zur Unterbringung erhält.

Die erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviele Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten je Grundstück errichtet werden sollen.

Desweiteren wird für die Stellplätze, welche nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, festgelegt, dass die Oberfläche wasserdurchlässig zu gestalten ist. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangeltungsbereich, ist jedoch hinsichtlich des realisierbaren Umfangs abhängig von der örtlich anzutreffenden Altlastensituation.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird zurzeit über Buslinien, welche die Weißenfelser Straße durchfahren, angedient. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.4 Grünordnung

6.4.1 Grünflächen

Im Plangebiet der 1. Änderung werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Retentionsfläche zur Oberflächenwasserversickerung" festgelegt. Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit nicht verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Bodenkontaminationen aus der Vornutzung dieses Bereiches nicht ganz ausgeschlossen werden können. Durchgeführte chemische Bodenanalysen zeigen, dass es sich hierbei um Auffüllungsmaterialien handelt, welche Fremdbestandteile enthalten, wenngleich typische Rückstände aus der Gaswerksnutzung nicht angetroffen wurden. Insofern wird es als angemessen angesehen, dass bei erfolgtem Aushub zur Profilierung des Retentionsbereiches eine Beurteilung hinsichtlich der Deponiefähigkeit bzw. Wiederverwertbarkeit erst bei repräsentativer Beprobung entsprechend der ausgehobenen Massen erfolgen kann. Dennoch sieht die Stadt Naumburg (Saale) im Ergebnis der durchgeführten Analysen den Vollzug der Festsetzungen, wie im Bebauungsplan erfolgt, als möglich an.

Zusätzlich zur Retentionsfunktion wird die festgesetzte Grünfläche mit der Umgrenzungssignatur für "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Damit ist die Grünfläche in der Lage, insbesondere im Hinblick auf angrenzende Nachbarschaften, anteilig Bepflanzungen aufzunehmen und so zur stadträumlichen Gliederung in diesem Bereich beitragen zu können. Ansonsten ist davon auszugehen, dass eine Begrünung der Retentionsfläche mit Landschaftsrasen erfolgen wird.

Weiterhin werden am nördlichen sowie am südlichen Rand der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" öffentliche Grünflächen für die Entwicklung einer randlichen Eingrünung mit freiwachsenden Hecken und Gehölzstreifen festgesetzt. Damit soll das Gelände gegen die nachbarschaftlichen Nutzungen eindeutig optisch abgegrenzt werden, aber auch Bezüge zu – soweit vorhanden – Grünstrukturen der Umgebung geschaffen werden.

6.4.2 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur städtebaulichen Gliederung des Gesamtareals der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" werden im Bereich nichtüberbaubarer Grundstücksflächen und im Rahmen von Stellplatzanlagen Baumstandorte als zu ergänzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da vorliegend Kompensationserfordernisse i. S. d. Anwendung der Eingriffsregelung auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht relevant werden. Die Stellplatzflächen sollen durch Baumstandorte gegliedert werden. Weiterhin soll mit der Stellplatzbegrünung an die vorgesehene randliche Eingrünung gestalterisch angeknüpft werden und zur räumlichen Einbindung des Areals beigetragen werden. Nach einer gewissen Entwicklungszeit tritt auch die schattenspendende Wirkung der Bäume ein. In dem ansonsten stark überprägten Gelände werden die Bäume als gliedernde naturräumliche Elemente markant in Zukunft für das Erscheinungsbild im Plangeltungsbereich sein.

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. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt – einschließlich der nicht überbaubaren Flächen und der Grünflächen - 1,97 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.

Darüber hinaus 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.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann über die im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Weißenfelser Straße befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis und die Kapazitäten der ggf. notwendigen Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhaben- und objektspezifisch zu ermitteln.

Nördlich, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet gelegen, verläuft in der Weißenfelser Straße ein Mischwassersammler Ei 600/900 Beton. Die Entwässerung der Grundstücke an der Weißenfelser Straße erfolgt über den hier gelegenen Mischwasserkanal. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes über diesen Sammler kann gewährleistet werden. Eine

Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage auf Privatgrundstücken, hinein in das Bebauungsplangebiet ist seitens des Abwasserzweckverbandes nicht vorgesehen. Eine Erschließung ist hier mittels Privatanlagen (Grundstücksentwässerungsanlagen) vorzunehmen. Es sollte im Vorfeld vorgesehener Erschließungen grundstücksseitig das Vorhandensein von Leitungssystemen auf den Grundstücken und in deren Weiterverlauf von gegebenenfalls in der Form nutzbaren Grundstücksanschlüssen abgeprüft werden.

Die Anschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze müssen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erneuert und ausgebaut werden. Bei geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitige Abstimmungen zu Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist. Insbesondere die Hochdruckgasleitung DN 150 St verläuft über den späteren Parkplatzbereich und wurde im Rahmen des GBBerG mit Dienstbarkeiten gesichert. Im Zuge der Umgestaltung des Bereiches ist geplant, diese Leitung mittels Inliner zu sanieren.

Die Müllentsorgung für Hausmüll wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd (AÖR) abgesichert. Für Sonderabfälle, resultierend aus möglichen Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Auch die Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung.

Das auf den Privatgrundstücken sowie auf dem öffentlichen Parkplatz anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig am Ort zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Angebote werden mit Flächenbezug durch Festsetzungen des Bebauungsplanes unterbreitet. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse und/oder der Altlastensituation bzw. Grundstücksgegebenheiten nicht möglich, ist die Ableitung von Niederschlagswasser notfalls über die Kanalisation zu führen. Hier ist allerdings nur eine sehr stark gedrosselte Einleitung in Verbindung mit der Errichtung zur Niederschlagswasserrückhaltung möglich.

In diesem Zusammenhang weist die Stadt Naumburg (Saale) auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), § 78 Abs. 3 hin, wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater und öffentlicher Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich ei-

ne anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist.

Die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen. Der Sammler in der Weißenfelder Straße ist in einer relativ geringen Tiefenlage verlegt. Ein herzustellender Grundstücksanschluss dürfte bei fachgerechter Einbindung in den Sammler an der Grundstücksgrenze lediglich frostfreie Tiefe erreichen. Hier wird sich eine angepasste und hierauf abgestimmte Entwässerungsplanung für Schmutzwasser erforderlich zeigen. Ausgehend von der Tiefe des Bebauungsplangebietes in südlicher Richtung von weit über 100 m, dürfte sich eine Niederschlagswasserableitung zum Sammler Weißenfelder Straße, zumindest ohne technische Anlagen, ausschließen. Resultierend wurden vorsorglich Retentionsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Grund der Größe des Sonstigen Sondergebietes, wie auch der öffentlichen Parkplatzfläche, ist mit dem Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Insofern wird es sinnvoll sein, und der Bebauungsplan berücksichtigt dies auch in Teilbereichen, auch auf den Privatgrundstücken bzw. den öffentlichen Flächen die Anlage von technischen Bauwerken zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung mit den hierzu benötigten Flächen vorzusehen. Andererseits können diese eventuell auch zur Löschwasserversorgung im Plangebiet zusätzlich mit herangezogen werden. Das bedeutet, dass die als Retentionsbereiche im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen durchaus bei Bedarf auch v. g. Zwecken dienen können.

Gerade in dem Bereich, welcher im Ergebnis der chemischen Bodenanalysen als kontaminationsfrei eingestuft wurde, sind die verfügbaren Flächen für Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen im Sinne von Retentionsflächen bewusst nicht vordergründig als Feuchtbiotop im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dementsprechend erfolgt hier die Festsetzung des in Frage kommenden Bereiches mit der T-Linien-Signatur in Überlagerung mit den Signaturen des Sondergebietes bzw. des öffentlichen Parkplatzes, um die Aspekte des Bodenschutzes hinreichend zu verdeutlichen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist eine Erlaubnis nach WG LSA⁶ bei der unteren Wasserbehörde bei gewerblichen Nutzungen der Grundstücke zu beantragen. Diesbezüglich empfiehlt sich eine rechtzeitige Vorprüfung bzw. wassertechnische Untersuchung und die Vorklärung des wasserrechtlichen Genehmigungsrahmens im Vorfeld der Ansiedlungen.

⁶ Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), rechtskräftig seit dem 01.04.2011 bis 01.04.2013

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. Eine Ablagerung auf Hausmülldeponien ist unzulässig.

6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (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 Beurteilung⁷ unterzogen.

Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden sowohl die Aussagen zum Straßenverkehr, aber auch zum anlagenbezogenen Lärm getroffen. Entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse werden die in den Mischgebieten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beachtenden Orientierungswerte im straßennahen nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 überschritten. Die Überschreitung der Emissionspegel tags/nachts beträgt bis zu 7 dB (A).

Dabei ist zur Kenntnis zu nehmen, dass sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanung in einer historisch gewachsenen innerstädtischen Lage von Naumburg (Saale) befindet, welche mit ihrer straßenbegleitenden Bebauung einen aus der Entstehungszeit geprägten Zustand besitzt. Dieser soll auch mit der vorliegenden Bebauungsplanung nicht grundsätzlich aufgegeben, sondern zeitgemäß weiterentwickelt werden. Das bedeutet, dass übereinstimmend mit dem Gutachten aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wellen, angrenzend an die Weißenfelser Straße auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage kommen.

Aus diesen Gründen wird für künftige Bauvorhaben entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen passiver Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Wie v. g. ist die Überschreitung insbesondere in der Nachtzeit problematisch. Die so berechneten Lärmpegelbereiche als maßgebende Orientierung für die erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Bebauungsplan

⁷ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 60 "Vogelwiese" der Stadt Naumburg (Saale), 1. Änderung, zugleich Erweiterung, Nr. 12021, BMH GbR, Garbsen, 15.02.2012

selbst als Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung (ohne die Berücksichtigung abschirmender Bebauung) aufgenommen und von der Stadt Naumburg (Saale) als maßgebend im Rahmen der Fortentwicklung baulicher Nutzungen im Plangebiet angesehen.

Die im Gutachten enthaltenen Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Abschirmungseffekte vorhandener Bebauung dienen dazu, die tatsächliche Ist-Situation wiederzugeben. Dabei ist auf Grund des durch den Bebauungsplan zeitlich unbefristet vorgegebenen Baurechts nicht ausgeschlossen, dass die Berücksichtigung abschirmender Effekte bei neu errichtenden Baukörpern möglich sein kann. Somit soll, um Härten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, die Möglichkeit bestehen, die hierdurch (oder auch weitere neu errichtete Baukörper) zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigen und bei unveränderter städtebaulicher Situation den immissionsschutzrechtlichen Rahmen für die Einordnung neuer Bauvorhaben im Einzelfall vorgeben zu können. Resultierend daraus werden zur Vorsorge hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur südlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes zugelassen.

Ebenfalls in Reaktion auf die durch das Gutachten vorgegebenen Lärmpegelbereiche erfolgen Festsetzungen, welche die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile in Aufenthaltsräumen, in Wohnungen und Büroräumen berücksichtigen. Darüber hinaus wird für die Lärmpegelbereiche IV und V festgelegt, dass Fenster in Aufenthaltsräumen von Wohnungen so anzuordnen sind, dass sie auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten liegen bzw. in Gebäudeteilen, die sich gegenüber dem Straßenverlauf der Weibelfser Straße abgeschirmt darstellen.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz um Festsetzungen zu Lüftungsöffnungen, insbesondere bei Schlafräumen und Kinderzimmern, bei welchen die erforderliche Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein muss. Hier ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen zwingend erforderlich. Bei Wohn- und Arbeitsräumen sowie bei anderen Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Ein Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Zum neu im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Handel" führt das schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel" möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Blatt 1 der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1. der TA-Lärm überschritten werden. Hierbei wurde die von der Stadt Naumburg (Saale) unterstellte Nutzungszeit von 6.00 – 22.00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge, in der schalltechnischen Berechnung erfasst.

Für den im südlichen Plangeltungsbereich festgesetzten Parkplatz kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unabhängig von der Frage, ob dieser Parkplatz als Bedarfsparkplatz regelmäßig oder ggf. nur selten im betrachteten Umfang genutzt werden soll, eine nennenswerte Betroffenheit allenfalls am nördlichen Rand der südlich benachbarten Kleingärten erwartet werden muss. Hier handelt es sich um einen etwa 15 m breiten Streifen entlang der Nordgrenze der Kleingärten.

Da die Stadt Naumburg (Saale) davon ausgeht, dass es sich im Rahmen der Bedarfsparkplatznutzung um sog. "seltene Ereignisse" handeln wird, macht sie sich das Ergebnis des Gutachtens zu eigen, in dem festgestellt wird, dass der für "seltene Ereignisse" nach Ziffer 6.3 der TA-Lärm maßgebliche Immissionsrichtwerte von 70 dB (A) auch in dem am stärksten betroffenen nördlichen Teil der Kleingärten deutlich (um mindestens 12 dB (A)) unterschritten wird.

Auch im Hinblick auf die Parkplatzzufahrt wird an der angrenzenden Bebauung der bei seltenen Ereignissen maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB (A) sicher eingehalten. Bei einem entsprechend asphaltierten Oberbau, welcher vorliegend beabsichtigt ist, kann der Mittelungspegel im Rahmen der Vorbeifahrten um weitere 2 dB (A) gemindert werden, so dass der für MI-Gebiete im Regelfall maßgebliche Orientierungswert/Immissionsrichtwert auch in der Nachtzeit einzuhalten ist.

Da die Westfassade des Gebäudes Weißenfelder Straße 15 ohnehin fensterlos als Brandwand ausgebildet ist (und auch fernerhin in dieser Form Bestand haben wird) ist es für die Stadt Naumburg (Saale) entbehrlich hier ggf. passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen, welche in der Nachtzeit ein erhöhtes Ruhebedürfnis besitzen, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Damit stellt sich eine im Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung des Standortes des Bebauungsplanes erwartbare Emissionsbelastung ein, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld nicht beeinträchtigt und beim Vollzug der Festsetzung zum passiven Schallschutz dazu führt, dass die Sanierungsziele der Stadt Naumburg (Saale) im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können.

Für besondere Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes in den Mischgebieten entlang der Weißenfelder Straße wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zu Kapitel 6.2 verwiesen. Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Stadtsanierung

Im vorstehenden Text wurde bereits mehrfach auf die bestehende Sanierungssatzung, welche unmittelbar auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes wirkt, Bezug genommen. Diese basiert auf dem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) vom 05.03.2003 (2. Änderungs-

satzung), in Kraft getreten am 26.04.2003. Damit verfolgt der Bebauungsplan in seiner städtebaulichen Zielstellung einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Sanierungsziele. Ein entsprechender Hinweis zur Lage des Plangebietes wurde auf der Planzeichnung eingetragen.

6.7.2 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme

Denkmale nach Landesrecht werden durch den vorliegenden Geltungsbereich in Form eines alten Elektrizitätswerkes mit zugehörigem Wohnhaus im Bereich Weißenfelder Straße 15/15 a berührt. Die geänderte Festsetzung einer ursprünglich hier vorhandenen Fläche für Gemeinbedarf hin zu einem Mischgebiet stärkt die Nutzungsflexibilität des Gebäudeensembles und erhöht die Wahrscheinlichkeit seiner denkmaladäquaten Nachnutzung. Grundsätzliche Konflikte mit denkmalpflegerischen Zielstellungen können auf der Ebene des Bebauungsplanes gegenwärtig nicht gesehen werden. Im Bebauungsplan sind die Gebäude mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Der Fachbereich archäologische Denkmalpflege weist ergänzend darauf hin, dass Teile des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes zum archäologischen Flächendenkmal der Innenstadt Naumburg gehören und auch im restlichen Geltungsbereich verschiedene archäologische Kulturdenkmale bekannt sind, so dass im Fall von Bodeneingriffen auch weiterhin ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist.

6.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich vergleichbar für Gewerbe- und Industriegebiete mit 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 Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Naumburg (Saale) bereit zu stellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Burgenlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405). Der Versorgungsträger weist drauf hin, dass die Abdeckung des Löschwasserbedarfs über das öffentliche Trinkwassernetz nicht garantiert werden kann.

Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

6.9 Altlasten/Ablagerungen

(unter Verwendung von Auszügen aus den unten zitierten gutachterlichen Berichten)

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurden ein geotechnischer Bericht im Sinne von Baugrunduntersuchungen sowie eine hierauf aufbauende chemische Bodenanalyse angefertigt.⁸ Im Zuge der Baugrunduntersuchung und der hier durchgeführten chemischen Bodenuntersuchung wurden insgesamt 9 Kleinbohrungen auf dem Gelände abgeteuft. Bei allen Aufschlüssen wurde eine ca. 1,00 – 1,50 m mächtige Auffüllung angetroffen, die überwiegend sensorisch unauffällig war, d. h., dass als mineralische Fremdbestandteile lediglich Ziegelbeimengungen festgestellt und nur lokal Aschbeimengungen angetroffen wurden. Typische Rückstände aus der Gaswerksproduktion wurden nicht angetroffen.

Lediglich bei einer Bodensondierung an der Südwestecke des Mischgebietes MI 1 wurden erhöhte MKW- und Bleikonzentrationen in der Auffüllung festgestellt, die jedoch vertikal abgrenzbar waren und sich auf die Auffüllungen beschränkten. Den unter der Auffüllung angetroffenen, nicht belasteten bindigen Bodenschichten darf zudem eine gewisse Schutz- und Rückhaltefunktion zugeschrieben werden. Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen bis in 3,70 m Tiefe nicht angetroffen, so dass eine mittelgroße Überdeckung der unbelasteten Bodenschichten angenommen werden darf.

Die gegenwärtig in weiten Teilen des Plangebietes vorzufindende Versiegelung des Geländes bewirkt, dass die Sickerwasserneubildung und Durchströmung der Auffüllungen mit etwaigen Schadstoffmobilisierungen erschwert wird. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wird eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nicht abgeleitet. Daraus folgt, dass weitere Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen gemäß diesen orientierenden Untersuchungen nicht als erforderlich angesehen werden. Die lokalen Belastungen sind auf die Zusammensetzung der Auffüllungsschichten zurückzuführen.

Bei Aushubmaßnahmen kann anhand der stichpunktartigen Ergebnisse über eine grobe Abschätzung bezüglich der Wiederverwertbarkeit bzw. Deponierbarkeit entschieden werden. Es wird damit gerechnet, dass der Aushub überwiegend wiederverwertbar, d. h. allenfalls als Z 1.2- oder Z 2-Material einzustufen sein wird. Auch eine Ablagerung auf einer Innertabfalldeponie (DK 0-Deponie) könnte möglich sein. Eine endgültige Beurteilung der Wiederverwertbarkeit bzw. der Entsorgungsmöglichkeiten kann jedoch erst nach Aushub und repräsentativen Beprobungen, entsprechend der ausgehobenen Kubatur erfolgen.

⁸ Naumburg Weißenfelder Straße, Neubau Lebensmittelmarkt, Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen, Projekt Nr. 12212 i. V. m. chemischen Bodenanalysen, Bericht Nr. 21397, Ingenieurbüro Dr. Ruppert & Felder GmbH, Baugrund – Altlasten – Biochemie, Bayreuth, 20.12.2011/28.01.2012

Damit wurden keine Hinweise auf noch existente und relevante Bodenverunreinigungen durch das ehemals benachbart gelegene Gaswerk für das Plangebiet festgestellt.

Der Bebauungsplan kennzeichnet die möglichen Kontaminationsbereiche großzügig mit der entsprechenden Signatur. Diese umfassen damit nicht nur die Ergebnisse der Auswertung der aktuell erstellten Untersuchungen, sondern beziehen sich hinsichtlich des Umfangs, um ggf. anstoßgebend wirksam zu werden, auch auf früher erstellte gutachterliche Untersuchungen zum Standort, bei welchen insbesondere im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche anteilige Zyanidbelastungen im Grundwasser festgestellt wurden, welche von hier ausgehend über das Betriebsgelände der ehemaligen Gaswerkproduktion bis hin zur Grundwassermessstelle im Bereich der BFT-Tankstelle an der Weißenfelser Straße wahrnehmbar waren.⁹

Da in den aktuellen Untersuchungen die Grundwasserkontamination selbst kein Untersuchungsgegenstand war und obwohl bei der beabsichtigten Nutzung des Geländes auch davon ausgegangen werden kann, dass durch bauliche Aktivitäten der Grundwasserhorizont nicht angeschnitten und die Versiegelungsrate der Oberfläche eher höher als geringer werden dürfte, hält es die Stadt Naumburg (Saale) dennoch in planerischer Vorsorge für angebracht, aus den aktuellen und historischen Erkenntnissen (aus dem Jahr 2001) resultierende Annahmen für den vorliegenden Plangeltungsbereich, wie in der Darstellung erfolgt, zu treffen. Widersprüche zu den aktuell erfolgten Untersuchungen werden hierdurch nicht präjudiziert.

6.10 Kampfmittel

Entsprechend der intensiven Vornutzung großer Teile des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese", welcher für die Entwicklung eines Handels-, Wohn- und Gewerbestandortes vorgesehen ist, sind die Flächen nicht mehr zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher widererwarten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Burgenlandkreis oder Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken für die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

⁹ Sanierungsplan, Bericht zur Grundlagenermittlung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung Sanierung des ehemaligen Gaswerkes Naumburg, Weißenfelser Straße, G.U.T. mbH, Merseburg, 20.12.2001

6.11 Baugrund

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" wurden Baugrunduntersuchungen¹⁰ veranlasst. Dabei wurde der Untergrund im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durch 6 Kleinbohrungen und 4 Sondierungen mit schwerer Rammsonde erkundet.

Die angetroffenen mitteldicht gelagerten Kiese der Mittelterrasse der Saale sind für fachgerechte Gründungsarbeiten geeignet. Wegen der wenig tragfähigen Böden im Deckhorizont wird unter der Bodenplatte sowie im Bereich des Erdplanums der geplanten Verkehrsflächen ein zusätzlicher Bodenaustausch notwendig. Die angetroffenen Kiese sind ebenso für eine fachgerechte Versickerung geeignet. Dabei ist die derzeitige Geländeoberfläche durchweg mit künstlichen Auffüllungen infolge früherer Nutzungen/ Baumaßnahmen versehen.

Unter den oberflächennahen Deckschichten befinden sich zunächst die pleistozänen (Saalekaltzeit) Ablagerungen der Mittelterrasse der Saale. Diese bestehen aus Kiesen und Schottern. Darunter folgen bis in die bautechnisch interessierenden Tiefen die Festgesteine aus dem Erdzeitalter des Trias'. Dabei handelt es sich um Gesteine aus den Formationen des Buntsandsteins oder des Muschelkalks. Zur Oberfläche hin sind diese Festgesteine bis in wechselnde Tiefen unterschiedlich stark verwittert.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde Grundwasser bis zu einer Tiefe von 2,90 m unter Gelände nicht angetroffen. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen muss jedoch mit einem lokalen Zulauf von Schichten- oder Sickerwasser gerechnet werden. Darauf deuten auch die zum Teil aufgeweichten bindigen Böden hin.

6.12 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten 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 mbH, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06628 Bad Kösen

¹⁰ Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen, Projekt Nr. 12212, Ing. Büro Dr. Ruppert & Felder GmbH, Baugrund – Altlasten – Bauchemie, Bayreuth 20.12.2011

Bei o. g. Berechtigungen handelt es sich um großräumig erteilte Bewilligungen. Es bestehen daher aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese"	1,97 ha	100,00%
Sonstige Sondergebiete (SO) "Handel":	0,80 ha	40,61 %
Mischgebiete (MI):	0,26 ha	13,20 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha 0,58 ha	1,52 % 29,44 %
Grünflächen: - öffentliche Grünflächen	0,30 ha	15,23 %

8. PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

8.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹¹

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

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

¹¹ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen, mit Ausnahme geeigneter Retentionsflächen für die Oberflächenwasserversickerung von den öffentlichen Parkplatzflächen, durch die Stadt Naumburg (Saale) ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Da sowohl das Planverfahren als auch die Erschließungsmaßnahmen von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Naumburg (Saale) durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Naumburg (Saale) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine 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 Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen wertvollen Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die Stärkung der städtebaulichen Zentrumsstruktur von Naumburg (Saale) ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese".

Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich Flexibilität für die Entwicklung eines Teilbereichs der Altstadttrandquartiere und damit einem östlichen Eingangsbereich für das Stadtzentrum Naumburgs mit eigenständigem Image sowie einer Vielzahl von Funktionsergänzungen bieten. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser Innenstadtlage gelingen und durch Nutzungsoptionen innerhalb der neu zu ordnenden Strukturen zur weiteren Stärkung des Standortes beigetragen werden.

Die städtebaulich funktional nachhaltige Aufwertung des gesamten Plangelungsbereiches der 1. Änderung ist somit Voraussetzung für einen starken urbanen Kern, östlich der Altstadt von Naumburg (Saale) und damit für ein sich lebendig entwickeln könnendes Innenstadt- und Zentrumsgefüge.

10.3 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem innerstädtisch prägenden städtebaulichen Missstand gelingen und eine Balance im Erscheinungsbild im Sinne einer maßstabsprägenden Auftaktbebauung des Stadtzentrums aus östlicher Richtung erfolgen. Durch die neuen Verknüpfungsoptionen auf kurzem Wege können die im Rahmen des Vollzuges bis dato in Teilen brach liegenden Zwischenräume mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung erfahren. Die enge städtebauliche Verknüpfung mit den anschließenden Bereichen des Theaterplatzes/der Vogelwiese einschließlich der weiteren, hier noch bevorstehenden Maßnahmen zur städtebauliche Revitalisierung, bieten die Chance, einen notwendigen und in vielen Bereichen neu erlebbaren Teilraum in der Stadt mit hoher Qualität, in Einklang mit den Sanierungszielen der Stadt Naumburg (Saale) entstehen lassen zu können.

10.4 Verkehr

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes nicht. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Weißenfelser Straße. Es kommt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch die Beibehaltung der Straßenraumgeometrie.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die städtischen Buslinien gewährleistet. Die Fußgängererschließung ist durch fahrbahnbegleitende Fußwege entlang der Weißenfelser Straße sowie durch die geplanten Verbindungswege zur Vogelwiese im südlichen Planteil sicher gestellt. Auf der Nordseite der Weißenfelser Straße befindet sich ferner ein Radweg.

10.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Wie in den vorstehenden Kapiteln bereits erwähnt, wurde über ein Informationsblatt und in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates informell im Vorlauf zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" ein entsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Naumburg (Saale) umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind Anregungen zu Einzelthemen, gerade auch in Bezug auf die unmittelbar in Nachbarschaft zum Wohnen und die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke, in das Planwerk eingeflossen, welche nunmehr beim Vollzug der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" ihre Wirkung unmittelbar entfalten können. Hierbei sind insbesondere Aspekte der Nutzungsmischung, der Verkehrerschließung und der Freiraumgestaltung zu nennen.

Durch die Umgestaltung eines in Nachbarschaft zu funktionierenden städtebaulichen Strukturen deutlich wahrnehmbaren städtebaulichen Missstandes in der Innenstadt Naumburg (Saale) verschwinden Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens. Das Niveau und damit das Umfeld in diesem wichtigen

und lebendigen Bereich der Naumburger Innenstadt kann weiter aufgewertet werden. Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Naumburg (Saale) darin, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren.

Somit ist es das Ziel der Stadt Naumburg (Saale) bereits in der Planungsphase für den Vollzug des Bebauungsplanes in den Einzelbereichen darauf hinzuwirken, bei allen Investitionsvorhaben Vorkehrungen zu treffen, um gehandicapten Bürgern und allen sonstigen bewegungs- und sinneswahrnehmungseingeschränkten Personen die Benutzung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes und der ihnen zugänglichen Gebäude angemessen zu ermöglichen und ihnen damit das Leben in der Gemeinschaft zu erleichtern.

Alle diese Gesichtspunkte sind letztenendes auch Standortfaktoren für eine zukünftig nachhaltige Wohn-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung im östlichen Teilbereich der Naumburger Innenstadt und ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit für die Identifikation und das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Naumburg (Saale).

10.6 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält die Innenstadt von Naumburg (Saale) die rechtsverbindliche Option, einen neuen Versorgungsstandort, welcher sich an der Stelle der leer- oder brachgefallenen Flächen mit Blick auf eine kompakte Innenstadtentwicklung vollziehen kann, entwickeln zu können. Um eine ausreichende Wirkung zu entfalten, muss der am Standort zukünftig ansässige Einzelhandelsbetrieb eine entsprechende Größe und ein konkurrenzfähiges Qualitätsniveau besitzen. Neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb können insbesondere im Bereich der Mischgebiete auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzend dazu beitragen, eine entsprechende Magnetwirkung im Zusammenhang mit den bereits in Nachbarschaft etablierten Einrichtungen zu erzielen. Ferner sind Gastronomiebetriebe im vorliegenden Planungskontext durchaus entwickelbar.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite, zukünftige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Verkaufseinrichtungen bis hin zu zentralen Einrichtungen im Hinblick auf entsprechende Handelsbetriebe. Wird diese konsequent genutzt, ist ein weiterer Baustein für ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen absehbar.

10.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren

sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau durch die Stadt Naumburg (Saale) selbst. Sobald hier Anpassungsmaßnahmen offenkundig werden, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Haushaltspolitik hierzu entsprechende Entscheidungen treffen.

Letzteres bezieht sich auch auf den Zeitpunkt des Ausbaus des im Bebauungsplan festgesetzten Ausweichparkplatzes mit Blick auf die gewünschten und herzustellenden PKW-Stellplatzkapazitäten. Hiermit im Zusammenhang sind dann auch die Investitionen zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers zu sehen, welche jedoch hinsichtlich ihres konkreten Umfangs vorab ihrer Realisierung weiterer Untersuchungen in puncto Dimensionierung und technischer Ausführung bedürfen.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vogelwiese" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2012 bis 15.06.2012 und gemäß § 4 a (3) BauGB vom 16.07.2012 bis 03.08.2012 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 10.10.2012 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den

.....
Oberbürgermeister

Anlagen als Bestandteil dieser Begründung:

- Karte Biotoptypenbestand
- Auswirkungenanalyse
- Schalltechnisches Gutachten
- Nutzungsbeispiel