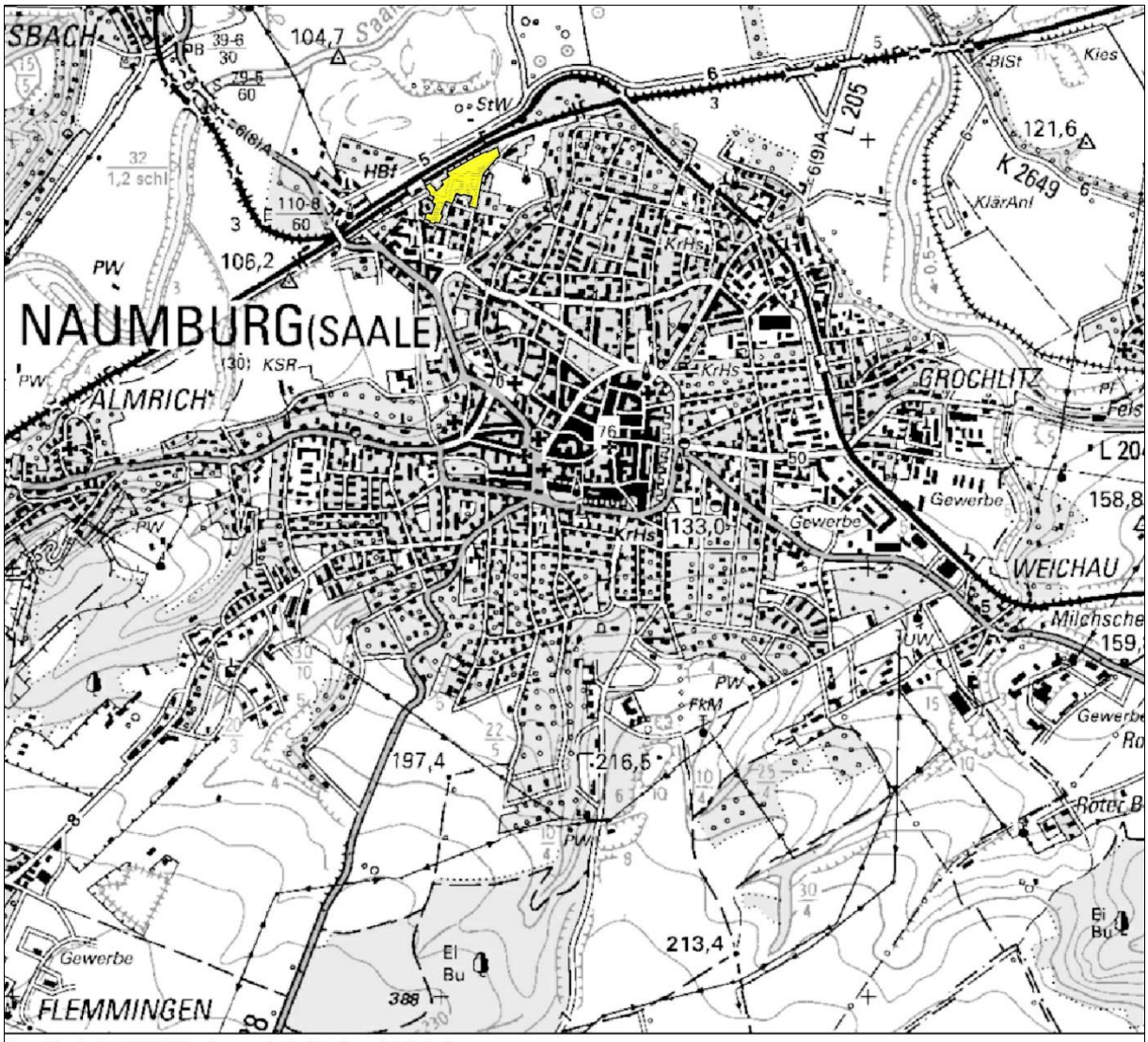
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Stadt Naumburg (Saale)
Stand: 04.03.2017



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

EINKAUFSZENTRUM BAHNHOFSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 81/5

BEKANNTMACHUNG

§ 10 (3) BauGB

04.03.2017

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**	**5**
2.	**LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**6**
2.1	**Lage im Stadtgebiet**	**6**
2.2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**7**
3.	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**7**
3.1	**Übergeordnete Planungen**	**7**
3.2	**Sonstige Planungen**	**9**
3.3	**Planungsrechtliche Situation**	**10**
4.	**BESTANDSAUFNAHME**	**12**
4.1	**Eigentumsverhältnisse**	**12**
4.2	**Baubestand (aktuelle Nutzung)**	**12**
4.3	**Natur und Landschaft**	**13**
4.4	**Verkehrserschließung**	**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**	**17**
5.4	**Planungsalternativen**	**18**
6.	**BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**	**18**
6.1	**Art, Maß und Umfang der Nutzungen**	**18**
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen	25
6.1.3	Bauweise	27
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	28

6.1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 30
6.2 Grünordnung 30
6.3 Verkehrserschließung 31
6.3.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen 31
6.3.2 Park- und Stellplatzflächen 33
6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr 33
6.3.4 Geh- und Fahrrechte 34
6.4 Immissionsschutz 34
6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 38
6.5.1 Kampfmittel 38
7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG 39
7.1 Wasserversorgung 39
7.1.1 Trinkwasserversorgung 39
7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz 39
7.2 Entwässerung 40
7.2.1 Schmutzwasser 40
7.2.2 Niederschlagswasser 41
7.3 Energieversorgung 41
7.4 Gasversorgung 42
7.5 Telekommunikation 42
7.6 Denkmalpflege 42
7.7 Abfallentsorgung 43
7.8 Altlasten/Ablagerungen 43
7.9 Baugrund 44
7.10 Bergbau 44
8. UMWELTBERICHT 45
8.1 Grundlagen 45
8.1.1 Inhalte und Ziele der Planung 45
8.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen 46
8.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 47
8.2.1 Merkmale des Vorhabens 47
8.2.2 Standort des Vorhabens 49
8.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen 52
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 54

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung) 54
8.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation 67
8.3.3 Alternativen 68
8.4 Anwendung der Eingriffsregelung/E-A-Bilanzierung 68
8.5 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung 71
8.5.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken 71
8.5.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 72
8.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 72
9. FLÄCHENBILANZ 74
10. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – ÖBV) 74
10.1 Geltungsbereich (§ 1 und 2) 75
10.2 Werbeanlagen (§ 3) 75
10.3 Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung 75
11. PLANVERWIRKLICHUNG 76
11.1 Allgemeines Vorkaufsrecht 76
11.2 Besonderes Vorkaufsrecht 76
11.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege 76
11.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 76
12. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN 77
13. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES 77
14. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 77
14.1 Natur und Landschaft 77
14.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils 77
14.3 Ortsbild 78
14.4 Verkehr 78
14.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming) 78
14.6 Wirtschaft 79
14.7 Städtischer Haushalt 79
15. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN 80
16. VERFAHRENSVERMERK 80

1. ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bereich der Bahnhofsvorstadt ist seit Anfang der 1990er Jahre Gegenstand städtebaulicher Untersuchungen und hierauf aufbauender Planungen sowie von Vorhabenrealisierungen. Als Stadteingang mit Verknüpfung zum öffentlichen Nahverkehr, als Dienstleistungs-, Nahversorgungs- und Wohnstandort, aber auch in Teilen Standort gewerblicher Nutzung, stellt dieser Stadtbereich Naumburgs ein Stadtgebiet mit Entwicklungsdynamik und Veränderungen dar. Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind nunmehr ebenfalls Maßnahmen zur Ergänzung und Umstrukturierung des Standortes, welche auf Grund ihrer Auswirkungen und der damit einhergehenden Notwendigkeit der Konfliktlösung einen Bebauungsplan erforderlich werden lassen.

Am 19.09.1991 bereits fasste der Gemeinderat Naumburg (Saale) den Aufstellungsbeschluss für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Bahnhofsvorstadt". In diesem Rahmen erfolgten umfangreiche städtebauliche Untersuchungen, in deren Ergebnis es zur Teilung des Bebauungsplanes in die Bebauungspläne 81/1 "Moritzwiesen", 81/2 "Bahnhofsvorstadt" und 81/3 "Stadionbereich" kam. Alle drei "Teilbebauungspläne" konnten jedoch nicht zur Rechtskraft gelangen und verblieben in den 1990er Jahren in unterschiedlichen Planungsstadien. Eine Weiterbearbeitung der bis dato im Entwurf vorliegenden Bebauungspläne fand auf Grund der Haushaltslage und anderer Prioritätensetzungen im Planungskontext der Gesamtstadt im Folgenden somit nicht statt. Der Bebauungsplan Nr. 81/2 "Bahnhofsvorstadt" erreichte die letzte Planfassung mit Datum 04.02.1998 als Entwurf, ebenso der Bebauungsplan Nr. 81/3 "Stadionbereich" mit Datum 06.07.1997. Die beiden letztgenannten Pläne werden nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" mit Teilen ihrer Geltungsbereiche erneut Gegenstand der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde durch den Gemeinderat Naumburg (Saale) am 05.12.2012 gefasst.

Geänderte städtebauliche Entwicklungsziele und über § 34 BauGB[1] zwischenzeitlich entstandene Neubebauungen ergeben mittlerweile ein neues Bild der historisch einst in diesem Quartier anzutreffenden Nutzungsmischung. Brachflächen wurden revitalisiert, die Verkehrsverhältnisse fortentwickelt. Über die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes, im Zusammenhang mit den Zielsetzungen von URBAN 21 wurde deutlich, dass der einst hier über die Vorläuferplanungen angedachte zusätzliche Wohnbauflächenbedarf heute nicht mehr gegeben ist; mit Ausnahme spezieller Wohnformen, wie z. B. seniorengerechten oder serviceorientierten Wohnens. Hinzu treten über Eigentümerwechsel neu entstandene Grundstücks- und Nutzungsverhältnisse.

[1] Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Der Ausbau des Verkehrsverknüpfungspunktes "Schnittstelle Hauptbahnhof" hat deutlich zur Aufwertung des öffentlichen Raums und der Erreichbarkeit beigetragen. Dennoch sind Lärmimmissionen durch den Eisenbahnbetrieb nach wie vor aber auch ein wahrnehmbarer Einflussfaktor auf das Bahnhofsquartier. Positive Entwicklungsimpulse wie ein Hotelneubau, ein Einkaufszentrum und eine Bildungseinrichtung führten zu einer Belebung des Standortes. Heute ist der Nahversorgungsbereich "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" ein etablierter zentraler Versorgungsbereich der Stadt Naumburg (Saale). Das "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" mit seinem Branchenmix ist damit wichtiger städtebaulicher Handels- und Dienstleistungsstandort der Stadt Naumburg (Saale).

Nunmehr plant der Eigentümer auf Grund des "in die Jahre gekommenen" Handels- und Dienstleistungsstandortes eine Umstrukturierung und Erweiterung, nachdem er anteilige, nördlich davon gelegene Flächen zusätzlich erworben hat. Die durch den Eigentümer initiierte Fortentwicklung des Bauensembles des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums, als adäquates Umfeld für den Eintritt in die Stadt Naumburg (Saale), vom Hauptbahnhof kommend, erfordert die Klarstellung der Entwicklungs- und damit Nutzungszusammenhänge in einem Bebauungsplan, um die Bahnhofsvorstadt insgesamt und speziell diesen Bereich als Adresse auch fernerhin eine imageprägende Bedeutung im Stadtgefüge besitzen zu lassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung Naumburgs sowohl räumlich als auch inhaltlich in besonderem Maße Rechnung tragen. Darüber hinaus sind das Einzelhandelskonzept Naumburg (Saale) sowie die Inhalte des Stadtentwicklungskonzeptes Naumburg (Saale) als informelle Planungen wichtige Grundlagen für die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich des Hauptbahnhofes Naumburg (Saale), zwischen Wiesenstraße und Saalestraße gelegen, einschließlich eines Teilbereiches der Bahnhofstraße. Darüber hinaus grenzt es nördlich an die Anlagen der Deutschen Bahn AG und umfasst große Teile des Zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße"[2] mit der hier befindlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration.

[2] Einzelhandelskonzept Naumburg (Saale), GMA, August 2008, Gemeinderatsbeschluss BV GR 36/08

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4,33 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das in Eigentum der Stadt Naumburg (Saale) befindliche Flurstück 140, Flur 6, Gemarkung Naumburg und die Anlagen der Deutschen Bahn AG auf Teilen der Flurstücke 140 und 157, Flur 6, Gemarkung Naumburg;
- im Osten durch ruderalisierte Grünbereiche, den weiteren Verlauf der Saalestraße im Bereich des Flurstücks 59/1 sowie die Liegenschaft des Stadions Naumburg im Bereich des Flurstücks 114 und daran angrenzende Kleingartenanlagen im Bereich der Flurstücke 14/1 und 44, alle Flur 10, Gemarkung Naumburg;
- im Süden durch den Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Saalestraße im Bereich der Flurstücke 121/1 und 122/1, nördlich der Bahnhofstraße gelegene Wohnbebauung auf den Flurstücken 2/10, 167/2, 132/2 und 112, alle Flur 10, Gemarkung Naumburg sowie die südlich der Bahnhofstraße gelegenen Flurstücke 35/1, 35/2, 269/33 und das anteilige Flurstück 142 der Wiesenstraße, alle Flur 1, Gemarkung Naumburg sowie
- im Westen durch Wohngrundstücke und zu Dienstleistungsnutzungen genutzte Grundstücke im Bereich der Flurstücke 111/6, 188/117 sowie Teile des Bahnhofsvorplatzes im Bereich der Flurstücke 99 und 100, alle Flur 6, 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 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160) als Mittelzentrum ein. 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.

Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP 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 BauNVO[3] 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 (wohnortnahen) 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).

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).

In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang

[3] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

stehend, da mit ihr ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Bahnhofsvorstadt gefunden wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Neubekanntmachung am 11.02.2015 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Sonderbauflächen für Handel und Dienstleistung, Wohnbauflächen und Flächen für Bahnanlagen sowie Flächen für Wald dar. Aus den Erwägungen zur Fortentwicklung des "Stadtteilzentrums Bahnhofstraße" (Zentraler Versorgungsbereich) erfolgt mit Blick auf die fortentwickelte städtebauliche Zielstellung in Teilen eine Flächenneubewertung, respektive Festsetzung von Sondergebieten, Besonderen Wohngebieten, Gewerbegebieten und Verkehrsflächen. Die Wohnbauflächendarstellung findet sich im Flächennutzungsplan durch eine Stadtumbausignatur überlagert, welche den Gehalt: "Teilrückbau und Aufwertung an Gebäuden infolge Nachfragerückgangs, durch Nutzungsänderungen und mit landschaftsgestalterischen Mitteln zur Stabilisierung des Gebietes" enthält. Die Gemischte Baufläche besitzt ebenso im Sinne des Stadtumbaus den Zusatz "Teilrückbau und Aufwertung an Gebäuden infolge Nachfragerückgangs, durch Nutzungsänderungen und mit landschaftsgestalterischen Mitteln zur Stabilisierung des Gebietes". Für die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan, im Hinblick auf die Gewerbegebietsfestsetzung sowie die Festsetzungen von Besonderen Wohngebieten, Sondergebieten und hinsichtlich der festgesetzten Grünflächen, im Parallelverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan geändert.

3.2 Sonstige Planungen

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

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

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

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist durch Neubekanntmachung im Naumburger Tageblatt am 11.02.2015 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Sonderbauflächen "Handel und Dienstleistung", Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, beide mit Überlagerung der Stadtumbausignaturen (s. Kap. 3.1), Bahnflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen dar.

Auf Grund der Absichten, den zentralen Versorgungsbereich "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" als Nahversorgungsbereich zu stabilisieren, städtebauliche Missstände zu beseitigen und im Sinne von Stadtreparatur Teilbereiche entlang von Saalestraße und Wiesenstraße aufzuwerten und damit verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind wesentliche Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB – im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) - als gegeben anzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan gemäß § 8 (3) BauGB, ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Bei vorliegendem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des Bebauungsplanes verlagert. Aussagen dazu erfolgen in den Kapiteln 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.

Der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) wird im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklungsziele geändert. Vorliegend werden die Inhalte des Bebauungsplanes, respektive ihrer Festsetzungsgegenstände in den Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) im Rahmen einer 1. Änderung eingearbeitet. Auf Grund der zeitlichen Rahmenbedingungen, respektive der Dringlichkeit vorliegenden Bebauungsplanes, auf Grund konkreter Investitionsabsichten, erfolgt die Übernahme der Festsetzungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes als Änderungsgegenstand in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) nachlaufend zeitversetzt.

Insofern erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan vorab der Erarbeitung des Vorentwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale). Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind aber dennoch gegeben. Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) wird der vorliegende Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Hierbei wird erkennbar sein, dass der vorliegende Bebau-

ungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß Baugesetzbuch vollständig entspricht. Der Bebauungsplan bedarf somit für den Fall seiner Bekanntmachung vorab der Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Auch wenn die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) in der Fassung der 1. Änderung zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. auch § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die eingangs dargestellte gegenwärtige Situation am Standort permanent verschlechtert und ein städtebaulicher Missstand ungewollten Ausmaßes Raum greift.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf. Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden und eine Prüfung des Einzelfalls nach UVPG[4] erforderlich wird. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, so dass im Hinblick darauf eine Anwendung des § 13 a BauGB unzulässig ist.

Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird hier insbesondere im Umweltbericht nach § 2 a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Naumburg (Saale) präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Revitalisierung und Weiterentwicklung von überwiegend bereits Dienstleistungs- und Handelsnutzungen unterliegenden Teilflächen 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 Restrikti-

[4] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

onen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

In den bisher seitens der Stadt Naumburg (Saale) durchgeführten Recherchen ergaben sich keine grundsätzlichen, die vorliegend geänderten Planungsziele generell in Frage stellende Anregungen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die zukünftigen Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. So gehören die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke, mit Ausnahme derer von Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Bahnhofsvorplatz (Aachener Platz), privaten Eigentümern. Die Flurstücke zur öffentlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes befinden sich damit im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale).

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße befinden sich in den 1990er Jahren errichtete Baustrukturen, welche Handels- und Dienstleistungsnutzungen dienen. Dies führt entlang der Südseite der Bahnhofstraße zu einer sich in die Tiefe öffnenden Bebauung, welche schließlich im Übergangsbereich zur Wiesenstraße durch eine große Stellplatzanlage eine im städtebaulichen Maßstab als Fehlstelle zu bezeichnende Situation hervorbringt. Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich neben dem Hotel "Kaiserhof" ebenfalls eine Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration aus den 1990er Jahren, welche in unterschiedlichen Ladengrößen gemeinsam mit dem südlich der Bahnhofstraße angesprochenen Teilbereich die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" übernimmt.

Die Bebauung diesseits und jenseits der Bahnhofstraße kommt 1- bis 4-geschossig daher, besitzt unterschiedliche Dachformen und nördlich der Bahnhofstraße, in Richtung der Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG, wiederrum größere Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr. Nordwestlich des Hotels "Kaiserhof" befindet sich im Plangeltungsbereich ein Nebengebäude des Hauptbahnhofes Naumburg (Saale), welches von der Deutschen Bahn AG nicht mehr benötigt wird und einer geänderten privaten Nutzung zugeführt werden soll. Die Bebauung westlich der Saalestraße wird überwiegend durch das Wohnen geprägt und kommt in 1- bis 4-geschossiger Bauweise daher. Eingelagert befindet sich auf einer Teilfläche eine gewerbliche Nutzung. Weiter nördlich entlang der Saalestraße befindet sich auf deren Westseite ei-

ne Garagenreihe. Gerade in diesen Teilbereichen der Saalestraße entsteht durch Leerstände bzw. Nutzungsaufgaben ein zunehmendes Bild städtebaulichen Verfalls, welches auch auf die ansonsten intakten Nachbarschaften ungünstig ausstrahlt.

Im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" hat der Vollsortimentsverbrauchermarkt bereits den Standort verlassen, so dass davon auszugehen ist, dass bei Beibehaltung der Situation ohne ergänzende bzw. modernisierte Nutzungen, auf Grund fehlender Synergien, die über die Stadtsanierung/den Stadtumbau beabsichtigte Aufwertung nicht erfolgen kann. Damit bestehen gegenwärtig keine guten Voraussetzungen zur Stabilisierung des Stadtteilzentrums aus den Kräften des Marktes heraus, woraus resultierend vorliegender Bebauungsplan steuernd die entsprechend erforderlichen Rahmensetzungen vorgibt.

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 und zu welchem auch der vorliegende Plangeltungsbereich zählt.

Das Plangebiet befindet sich in einer Randzone des verdichteten städtischen Siedlungsbereichs. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. sind wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr vorhanden.

Infolge der intensiven Vornutzungen und der damit verbundenen starken Eingriffe in den Boden 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. Hauptquelle für Schallemissionen sind neben den Bahnanlagen der Verkehr auf der Bahnhofstraße, einschließlich der hier verlaufenden Straßenbahntrasse, der Liefer- und Kundenverkehr sowie die Betriebsgeräusche der vorhandenen Einrichtungen.

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.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Eine für die Allgemeinheit nutzbare innere Erschließung ist gegenwärtig, entsprechend der bestehenden Nutzung, bedarfsgerecht vorhanden. Die von der Bahnhofstraße bzw. Wiesenstraße abzweigenden Zufahrtssituationen erreichen die angrenzenden Grundstücke in unterschiedlicher Qualität. Gleiches gilt für Zufahrtssituationen zur angrenzenden Bebauung der Saalestraße, wobei hier auf den desolaten Zustand, insbesondere der Straßenseitenräume hingewiesen werden muss.

In der Bahnhofstraße verlaufen die Gleisanlagen der Naumburger Straßenbahn GmbH. Eine Änderung der Bestandssituation ergibt sich durch den Bebauungsplan für diese Verkehrsanlagen nicht.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Radwege befinden sich im gesamten Plangeltungsbereich nicht. Die Bahnhofstraße und Wiesenstraße sowie Teile der Saalestraße werden von Fußwegen begleitet. Diese Verkehrsartentrennung soll auch durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet und weiterentwickelt werden.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich im Plangebiet entlang der Saalestraße als Längsstellplätze. Alle weiteren vorhandenen Stellplätze im Plangebiet sind private Stellplatzanlagen in befestigter Form und stellen sich den hier vorhandenen einzelhandels- bzw. dienstleistungsbezogenen, respektive allgemein als gewerblich genutzt zu bezeichnenden Nutzungen zugeordnet dar.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bahnhofstraße wird durch die Gleistrasse der Straßenbahn durchfahren, deren Endhaltestelle sich im westlichen Teil, im Übergangsbereich zum Bahnhofsvorplatz befindet. Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs verlaufen östlich des Plangebietes im Markgrafenweg bzw. vom östlich des Hauptbahnhofs gelegenen zentralen Omnibusbahnhof, ca. 200 m westlich des Plangebietes.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Platzräumen. Sie versorgen das bestehende Plangebiet. Entsprechende Hausanschlussleitungen stellen sich ausrei-

chend dimensioniert dar. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt in Teilen über unbefestigte Grundstücksteile, überwiegend jedoch auf Grund des hohen Versiegelungsgrades über den Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße. Gefasste Einleitungen von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper sind der Stadt Naumburg (Saale) nicht bekannt.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Straßenraum von Bahnhofstraße, Saalestraße und Wiesenstraße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den Fußwegbereichen von Saalestraße, Bahnhofstraße und Wiesenstraße und damit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. in selbiges hineinverlaufend, 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 in der Bahnhofstraße. Von hier zweigen Leitungsverläufe in Saalestraße und Wiesenstraße ab.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den Gehwegbereichen von Saalestraße, Bahnhofstraße und Wiesenstraße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

In der Gesamtheit betrachtet sind die Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes damit medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung/Erweiterung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in den öffentlichen Straßenräumen von Wiesenstraße, Bahnhofstraße und Saalestraße erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien, wie Energieversorgung, Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für die 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

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungszentrums, des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Bahnhofsquartier, einschließlich der hierzu erforderlichen verkehrlichen Neuorganisation. Das Einkaufszentrum soll mit dem am Standort neu vorgesehenen Lebensmitteldiscountmarkt als Verlagerung des bestehenden ALDI-Marktes und eines hierfür anzusiedelnden Drogeriemarktes weiterhin auch hauptsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der Bahnhofsvorstadt dienen.

Damit orientiert der vorliegende Bebauungsplan auf den Vollzug der Wirtschaftsentwicklungskonzeption für die Stadt Naumburg (Saale) aus dem Jahr 2000 und des Einzelhandelskonzeptes 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. In diesem Sinne soll die heterogene Nutzungsmischung qualitativ fortentwickelt und nach Weggang der REWE-Nutzung am Standort ein Fachmarktzentrum mit Hotel sowie gastronomischen Einrichtungen, aber auch Einrichtungen verschiedenster Dienstleistungen und entsprechend der Nachfrage, auch in Bezug auf altengerechtes Wohnen fortentwickelt werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Rückkehr eines Vollsortimentverbrauchermarktes am Standort entwickelt werden.

Hinzu treten die bereits im Einzelhandelskonzept ausgesprochenen Empfehlungen für Ergänzungen im nahversorgungsrelevanten Warenbereich (Drogeriemarkt) und damit das Ziel, auch fernerhin einen Nutzungsmix am Standort anbieten zu können, der wirtschaftlich tragfähig, wie stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet. Das Einkaufszentrum ist neben der Nahversorgungsfunktion der Bahnhofsvorstadt auch wichtiger Versorgungsbereich für Berufspendler bzw. Reisende ab dem Hauptbahnhof Naumburg (Saale). Insofern stellt sich das Kundenpotenzial, welches im Einzelhandelskonzept mit 7.650 Einwohnern benannt wurde (ohne die Berufspendler), nicht unerheblich dar. Die Diversifikation der Einrichtungen im Dienstleistungsbereich und in Bezug auf das Wohnen, wie vor, kann darüber hinaus die wirtschaftliche Tragfähigkeit im Sinne entsprechender Kundenströme bewirken.

Weitere gewerbliche und das angrenzende Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sollen den Standort zukunftsfähig beleben. Dies bezieht sich insbesondere auch auf die Überplanung devastierter Grundstücksbereiche entlang der Saalestraße im Zusammenhang mit der Fortentwicklung der Wohnnutzung sowie die Revitalisierung eines leerstehenden, östlich des Hauptbahnhofes gelegenen, ehemaligen Infrastrukturgebäudes auf kommunalem Grund und Boden und Optionen für weitere Dienstleistungs- und Ein-

zelhandelsnutzungen im nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich. Darüber hinaus erfolgt eine Erweiterung der Stellplatzanlagen und im Norden des Plangebietes das Angebot einer zusätzlich gewerblich zu nutzenden Teilfläche zur städtebaulichen Abrundung des Gesamtensembles.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielstellung werden für die angestrebte Einzelhandelsentwicklung u. a. Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sollen Grundstücksaufteilungen, wie anteilig auch die Verkehrserschließung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs neu geordnet werden.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch entsprechende 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. Insbesondere in den nordöstlich an das Stadtteilzentrum angrenzenden Bereichen sollen Gehölzstrukturen als Eingrünung bzw. grüne Zäsuren neu geschaffen werden. Daran nordöstlich anschließend wird eine Fläche mit Entwicklungspotenzial begleitend zur Bahnstrecke den Übergang in die Umgebungslandschaft bilden: Hier besteht nach Aufgabe der Nutzung durch die Deutsche Bahn AG die Möglichkeit, die Biotopstruktur gezielt zu verbessern und i. S. d. Biotopverbundes zu stärken. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe in den vorhandenen Bestand können so im Plangeltungsbereich kompensiert werden. Der Bebauungsplan schreibt dies mit entsprechenden Festsetzungen fest.

5.3 Verkehrskonzept

Die festgesetzten Baugebiete sollen über die Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Saalestraße für den individuellen motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, wie auch den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn) funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungsaufteilung/Ergänzung wird mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für eine neue Aus- und Einfahrtsituation auf die Saalestraße sowie die Verlagerung der Aus- und Einfahrtsituation zur Wiesenstraße hin, für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr fortentwickelt.

Die Stellplatzanlagen des Einkaufszentrums werden neu geordnet und ergänzt und in diesem Zusammenhang eine neue Erschließung zwischen Saalestraße und bestehendem Parkplatz geplant. Hier besteht sodann ebenfalls die Möglichkeit leitungsgebundene, technische Infrastruktur zu verlegen.

Darüber hinaus wird es erforderlich, die für den Anliegerverkehr konzipierte Fahrbahnfläche der Saalestraße grundhaft neu auszubauen, d. h. eine Fahr-

bahnbreite von 5,50 m herzustellen sowie in diesem Zusammenhang auch die Straßenseitenräume der Saalestraße aufzuwerten. Die innere Erschließung, ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße und Saalestraße, soll als private Verkehrsfläche konzipiert werden, zwischen Wiesenstraße und Bahnhofstraße als Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit. 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 bestehende Bebauung und damit Charakteristik des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" 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 Aufwertung und die Umkehr der gegenwärtig permanent rückläufigen Objektnutzung mit sichtbarem Leerstand zu erreichen und damit die Wertigkeit des Standortes im Stadtgefüge Naumburgs nicht zunehmend problematisch werden zu lassen, erfordert erhebliche Anstrengungen zur Revitalisierung des Standortes. Die Adresse des "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" soll auch fernerhin imageprägende Bedeutung und Visitenkarte für den Eintritt in die Stadt, vom Hauptbahnhof kommend, sein. Die unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist somit nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Naumburg (Saale), zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in der von ihr 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 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Durch die eingangs zu dieser Begründung genannten informellen Planwerke des Stadtentwicklungskonzeptes, aber auch zur Einzelhandelsentwicklung, wurde die Stadt Naumburg (Saale) darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes

vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Damit soll entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielstellung der Einzelhandel für den vorliegenden Plangeltungsbereich weiterhin eine gewisse Dominanz besitzen, woraus die Festsetzung entsprechender Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO resultiert. Andere Handelsnutzungen im Bereich der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Naumburg (Saale) sollen nicht beeinträchtigt, sondern hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben können.

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

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

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

Damit verfolgt der vorliegende Bebauungsplan auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer attraktiven Angebotsstruktur und –qualität der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Das Einzelhandelskonzept stellt klar, dass für die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Warengruppen aus absatzwirtschaftlicher Sicht kein Entwicklungspotenzial außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht. Dies würde zwangsläufig zu Umsatzverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Naumburg (Saale) mit negativen Folgen führen.

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden ein Teil der Flächen im Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Beschreiben die Sonstigen Sondergebiete überwiegend den gegenwärtig vorzufindenden Nutzungskontext, gehen die Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete SO 3 und SO 4 über diesen Planungsansatz hinaus. Der Weggang des Vollsor-

timentverbrauchermarktes (REWE) war letzten Endes ein Ergebnis nicht vorhandener Möglichkeiten der Standorterweiterung – diesen Umstand möchte die Stadt Naumburg (Saale) gern fernerhin ausschließen. Somit zeigt der Bebauungsplan im Sonstigen Sondergebiet SO 3 eine Erweiterungsoption auf, bei der die Möglichkeit des erneuten Etablierens eines Vollsortimentverbrauchermarktes fernerhin zumindest nicht ausgeschlossen ist. Der Standort des Sonstigen Sondergebietes SO 4 ist dagegen bereits für die Verlagerung des ALDI-Standortes optional gebunden. Die Lage der weiteren Sonstigen Sondergebiete mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen greift die bestehenden Nutzungssituationen im vorliegenden Plangebiet auf und ergänzt diese.

Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 4 benannt. Gestützt auf die Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers, in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept Naumburg, wie auch die Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, werden Handels- und Dienstleistungsnutzungen zum Teil in Form großflächigen Einzelhandels, auf Basis Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugelassen. Die Zulässigkeit der gastronomischen Einrichtungen südlich der Bahnhofstraße im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO stellt hier auf eine mischgebietstypische Immissionssituation ab. In gleicher Weise gilt dies für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4, 5 BauNVO.

Der Sortimentsproporz zu Gunsten der Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke an den zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen zielt darauf ab, dass neben der Nahversorgungsfunktion der Bahnhofsvorstadt hier die sogenannte Vollversorgungsfunktion und damit auch anteilige zentrenrelevante Sortimente des mittelfristigen Bedarfs gewünscht sind. Letzteres korrespondiert wiederum mit dem Einzelhandelskonzept, welches zum Schutz der Handelsnutzungen in der Naumburger Innenstadt eine Verkaufsflächenmindestgrößenfestsetzung von 200 m² verlangt, um den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in der v. g. Lage durch die Zulässigkeit entsprechender Handelseinrichtungen im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht zu gefährden. In Teilen geht die Stadt Naumburg (Saale) über diesen Entwicklungsansatz hinaus und bestimmt zum Schutz kleinteiliger Handelsnutzungen im weiteren Stadtgebiet, insbesondere der Altstadt, Verkaufsflächenmindestgrößen von 500 m². Dabei versteht es sich von selbst, dass zur Diversifizierung des Standortes der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen, Zeitschriften, Telekommunikations- und EDV-Bedarf möglich sein soll.

Resultierend wird grundsätzlich der Handel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen als zulässig bestimmt. Hier besitzt die Stadt Naumburg (Saale) im inneren Stadtgebiet regelmäßig keine ausreichenden Flächenkapazitäten, um die marktgerechte Etablierung derartiger Nutzungen zulassen zu können. Somit sind am Standort sämtliche Einzel-

handelsnutzungen, welche auf den Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten orientieren, uneingeschränkt zulässig.

Bereits im Zusammenhang mit der Entstehung des Einkaufszentrums Bahnhofstraße wurde ein Hotel, welches über nicht unerhebliche räumliche Kapazitäten im Plangebiet verfügt, städtebaulich integriert. Der Bebauungsplan greift diese bestehende Nutzung auf und definiert den Zulässigkeitskatalog über die textlichen Festsetzungen Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplanes. Dabei besitzt der Begriff des Hotels keine nutzungsspezifische Legaldefinition, woraus resultierend im Rahmen der textlichen Festsetzungen der zu erwartende, respektive bestehende Nutzungskontext bestimmt wurde. So wird im Hinblick auf die Intensität der Nutzung der Bezug zu einer kerngebietstypischen Beherbergungsnutzung im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO hergestellt. Hierbei nimmt die Stadt Naumburg (Saale) explizit Bezug auf die exponierte Lage des Objektes, die bereits vorhandene Größenordnung und seine Integration in die umgebenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Zusätzlich wird im Sinne des zu beachtenden Bestimmtheitsgebotes auf die Zulässigkeit der, der eigentlichen Beherbergungsnutzung zugeordneten weiteren Einrichtungen, im Sinne einer zeitgemäßen und zukünftig konkurrenzfähigen Beherbergungseinrichtung, verwiesen.

Darüber hinaus wird in einem Teil der Sonstigen Sondergebiete die Zulässigkeit von Servicewohnen bzw. betreutem Wohnen für Senioren ab dem 1. Obergeschoss als allgemein zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung trifft die Stadt Naumburg (Saale) aus der Nachfragesituation nach dieser, der besonderen Personengruppe der Alten/Senioren zugeordneten Wohnform. Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes wird der begünstigte Personenkreis festgesetzt, damit die Nutzung ausschließlich für diesen fernerhin vorbehalten bleibt.

Die bestehenden Gebäude, welche v. g. Nutzungszweck entsprechen sollen, besitzen bereits überwiegend barrierefreie Erschließungsmöglichkeiten, auch wenn gegenwärtig noch Dienstleistungsnutzungen (berufsbildende Schule des Gesundheitswesens) hier vertreten sind. Im Zuge eines möglichen Nutzungswandels könnte diese spezielle Wohnform durch Umbau der entsprechenden Gebäude und baulichen Anlagen mit überschaubarem Aufwand entstehen. Das Umfeld ist in punkto Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geradezu prädestiniert, diesem Personenkreis auf kurzen Wegen eine gesellschaftliche Teilhabe diesbezüglich zu ermöglichen. Damit leistet die Stadt Naumburg (Saale) zusätzlich einen Beitrag, im Bahnhofsviertel stabile Bevölkerungsstrukturen entstehen zu lassen und einseitige Bevölkerungsstrukturentwicklungen zu vermeiden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Im Sinne der Nutzungsflexibilität verzichtet die Stadt Naumburg (Saale) darauf, die Rechtsformen für die v. g. Wohnungen festzusetzen. Zu dieser Festsetzung wird über den Bebauungsplan hinaus mit den Eigentümern eine Vereinbarung getroffen, um Entschädigungsforderungen, die ansonsten nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf die Stadt Naumburg (Saale) zukommen könnten, auszuschließen. Der Schutzanspruch für die v. g. Wohnnutzung versteht sich auf

Grund der Bestandssituation mit den umgebenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen etc., in mischgebietstypischer Form.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, um die Verträglichkeit auch dieser Wohnnutzung gegenüber den einwirkenden Lärmarten zu prüfen. Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass das Wohnen entlang der Bahnhofstraße in den entsprechenden Rahmenbedingungen weiterhin zugelassen werden kann.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Entlang der Wiesenstraße und westlich der Saalestraße werden im Plangeltungsbereich, im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck, Baugebiete als Besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere im Bereich der Saalestraße und Wiesenstraße um zwei Wohnbereiche, in denen zum einen der Tendenz zur Verdrängung von Wohnungen durch Betriebe des tertiären Sektors entgegengewirkt werden soll, zum anderen soll die Abwanderung der vorhandenen Wohnbevölkerung aus diesen Bereichen in andere Gebiete der Stadt verhindert und damit die Wohnnutzungen auch fernerhin begünstigt werden. Die beiden Teilflächen des Bebauungsplanes sind Bestandteil der typischen Bahnhofsvorstadtbebauung in gründerzeitlicher Stadtstruktur.

Mit der v. g. Zielstellung steht die Stadt Naumburg (Saale) in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept, welches die Stabilisierung langfristig nachgefragter Wohnstandorte sowie die Aufwertung von vorhandenen und hinzutretender Brach- und Freiflächen zur Image- und Wohnumfeldverbesserung benennt (siehe Stadtteilkonzept Bahnhofsvorstadt 2002). Somit sollen die Bemühungen darauf konzentriert werden, ein zunehmend ungünstiges Wohnumfeld, welches zum weiteren Nachrücken schwächerer Bevölkerungsgruppen führt, zu vermeiden und insbesondere die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Der Bebauungsplan gibt hierzu den rechtlichen Rahmen zum Vollzug dieser Ziele vor.

Geht es entlang der Saalestraße im Wesentlichen um den Erhalt des Wohnens in nennenswerten Anteilen und deren kleinräumige Ergänzung, ist es in dem Teil des Plangeltungsbereiches, welcher die Nordseite der Wiesenstraße einschließt wichtig, über Ersatzneubauten die in diesem Straßenzug bereits bestehende (Wohn-)Bausubstanz zu ergänzen und damit zu stabilisieren. Mit Blick auf die zu konstatierende Immissionssituation wird in städtebaulicher Vorsorge das Wohnen im Erdgeschoss allerdings ausgeschlossen. Vielmehr eignet sich dieser Bereich zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Nutzungszusammenhang. Dagegen wird das Wohnen zwingend in den entsprechenden Obergeschossen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse werden für die in Teilen bebauten Bereiche der Besonderen Wohngebiete WB 1 und WB 2 Mindestgeschossflächengrößen als absolute Größen für den Anteil an Wohnnutzungen festgesetzt. Diese Festsetzung erscheint der Stadt

Naumburg (Saale) sehr geeignet, gewollte Mindestwohnflächenanteile in Abhängigkeit von den zukünftigen Grundstücksverhältnissen zur Sicherung und Fortentwicklung des Wohnens zu deklarieren (§ 4 a (4) BauNVO).

Das Wohnen, zumindest als Teilnutzungen in diesen Bereichen, soll nicht durch eine weitere Ausprägung anderer kommerzieller Nutzungen zwangsläufig verloren gehen. Damit besteht das Ziel der Beibehaltung des Quartierscharakters und des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Auch hier, wie bereits zum vorstehenden Kapitel benannt, wird auf das Schalltechnische Gutachten, welches zum Bebauungsplan erstellt worden ist, verwiesen, um die Verträglichkeit der in den Besonderen Wohngebieten zulässigen Nutzungen gegenüber dem einwirkenden Schienen-, Straßenverkehrs- und Gewerbelärm auf die Besonderen Wohngebiete zu prüfen. Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass in den Besonderen Wohngebieten entlang von Wiesenstraße und Saalestraße die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden, bei Beachtung der v. g. Einschränkungen für die Erdgeschosszonen und weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen, welche hauptsächlich die Gebäudeaußenbauteile und Öffnungsteile an Gebäuden betreffen werden, zugelassen werden kann.

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird ein Baugebiet im Plangeltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich um zukünftig westlich und südlich von baulichen Nutzungen umgebene gewerblich nutzbare Flächen. Diese Flächen befinden sich in einem Kontext, welcher angrenzend u. a. auch durch Wohnnutzung geprägt ist. Sie sind in der Charakteristik entsprechend der Festsetzungen als Besonderes Wohngebiet, hinsichtlich des Störgrades tags mit Mischgebieten und nachts mit Allgemeinen Wohngebieten gleichgesetzt. Somit hat das neu definierte Gewerbegebiet insbesondere auf die Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen, was bedeutet, dass hier lediglich gewerbliche Nutzungen mit mischgebietstypischen Emissionen als zulässig festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass sie gegenüber sonstigen Gewerbegebieten eine festgelegte Obergrenze, entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", in Bezug auf den Emissionsbeitrag einhalten müssen.

Die Gliederungen, die für das festgesetzte Gewerbegebiet hinsichtlich der Schallemissionen aus gewerblicher Nutzung erforderlich werden, orientieren auf eine verträgliche Nachbarschaft mit den schützenswerten Wohnnutzungen südlich der zwischengelagerten privaten Verkehrs- und Grünflächen. Das Wohnen stellt sich hier auch auf Grund der Nähe zu den angrenzenden Bahnanlagen als ausgeschlossen dar.

Ebenfalls unzulässig ist auf Grund der exponierten Lage des Gewerbegebietes im stadträumlichen Kontext des Einkaufszentrums Bahnhofstraße sowie die

benachbarte Wohnnutzung die Nutzung der Baugrundstücke als Lager oder Schrottplätze. Hiermit soll ein Beitrag geleistet werden zu einer ansehnlichen gewerblichen Nutzungssituation im Randbereich des Stadtteilzentrums. Der Ausschluss erfolgt damit ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Unter gleicher Sichtweise erfolgt der Ausschluss von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), die allein auf Grund der Randlage zusätzlichen Verkehr produzieren würden, welcher in diesem Teil des Bebauungsplangebietes städtebaulich nicht gewünscht ist. Dieser Standort, auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist für eine derartige Nutzung mit entsprechenden Emissionen darüber hinaus nicht geeignet.

Aus den o. g. städtebaulichen Gründen werden auch die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Auch die Ansiedlung bspw. eines weiteren Lebensmitteldiscounters oder ähnlichem im vorliegenden Gewerbegebiet verstieße gegen die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, wonach kleinflächiger, aber dennoch strukturprägender Einzelhandel mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Auf Grund des Handelsbesatzes in den benachbarten Sondergebieten und der hier aufgezeigten Entwicklungsoptionen wird der Handel durch Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die Einschränkung erfolgt in dem Maße, wie sie standortbezogen durch die Stadt Naumburg (Saale) für erforderlich gehalten wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Auch unterhalb der 200 m² Verkaufsflächengröße sieht die Stadt Naumburg (Saale) für den vorliegenden Plangeltungsbereich im Kontext der Festsetzung des Gewerbegebietes keine städtebauliche Notwendigkeit, Handelsnutzungen w. v. zuzulassen.

Die Verkehrsfrequentierung der angrenzenden Straßen, wie bereits angesprochen, wie auch der Schutz des unmittelbar benachbart gelegenen zentralen Versorgungsbereiches des "Stadtteilzentrums Bahnhofstraße" mit eben diesem Einzelhandelsbesatz, sprechen hier gegen eine derartige potenzielle, ansonsten denkbare städtebauliche Entwicklungsoption. Insofern entscheidet sich die Stadt, in standortbezogener Weiterentwicklung der Inhalte ihres Einzelhandelskonzeptes, den Einzelhandel als selbstständige Nutzungsart vorliegend auszuschließen.

Desweiteren werden in diesem Kontext der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der im Plangebiet gewünschten Gewerbe- und Handwerksbetriebe geregelt. Diese Verkaufseinrichtungen sollen sich mit ihren Handelssortimenten im Rahmen der in der Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente – bei unmittelbarem Produktionsbezug – nicht schlechter stellen. Allerdings ist hier sehr eindeutig darauf hinzuweisen, dass es

sich bei den Verkaufsflächengrößen um gegenüber der sonstigen Betriebsflächengröße deutlich untergeordnete Flächengrößen handeln muss. Von der Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wird abgesehen, da für die einschlägigen Betriebstypen bei den zu beurteilenden Gewerbestandorten keine Zentrenschädlichkeit bei Herstellung und Werksverrieb gesehen wird. Damit sind keine Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstruktur durch betriebliche Verkaufseinrichtungen zu befürchten.

Damit spricht sich die Stadt Naumburg (Saale) für eine ausgewogene gewerbliche Entwicklungsplanung am Standort, unter gebührender Beachtung der Angebotsstruktur und –qualtität, ihrer zentralen Versorgungsbereiche aus.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist im Hinblick auf den Bestand und die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Die in Teilen festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit, welche gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO eingeräumt wird, resultiert aus der integrierten städtebaulichen Situation und dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus sind auf Grund der bestehenden "Altbebauung" die Bodenverhältnisse bereits hochgradig versiegelt. An dieser Situation kann der Bebauungsplan nichts ändern, sondern lediglich für ergänzend zu bebauende Teilbereiche entsprechende Lösungen vorgeben. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ermöglichen.

Zudem werden eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden städtebaulichen Situation, aber auch die maßstäblichen Erfordernisse entsprechend den Anforderungen eines derartig vorgeprägten Standortes gesehen. Somit setzt die Stadt Naumburg (Saale) im Bereich der neu zu bebauenden Teilflächen aus städtebaulichen Gründen eine als Höchstmaß vorgegebenen Höhe baulicher Anlagen fest. Diese orientiert sich am städtebaulichen Maßstab im Übergang von Stadt zu Landschaftsraum und in Bezug auf die in den Nachbarschaften anzutreffenden Baustrukturen (Traufhöhen angrenzender Gebäude) und bietet den erforderlichen Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Das Maß der baulichen Nutzung in den Besonderen Wohngebieten resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Bestandsbebauung bzw. der in Nachbarschaft befindlichen und aus dem im Rahmen des Stadtumbaus angestrebten Erhalt der städtebaulichen Situation. Die allgemeine Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 trägt der Bestandssituation Rechnung und soll keine unbilligen Härten für die Grundstückseigentümer hervorrufen.

Andererseits ist für das Besondere Wohngebiet WB 3 darauf hinzuweisen, dass alle weiteren Fragen, das Maß der baulichen Nutzung betreffend, an dieser exponierten Eckbebauungssituation Bahnhofstraße/Saalestraße sich nach § 30 BauGB richten und hiermit nach Überzeugung der Stadt Naumburg (Saale) trotz planerischer Zurückhaltung eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gegeben ist, zukünftige Bauanträge beurteilen zu können. Die hier bestehenden Gebäude genießen, ebenso wie in allen anderen Baugebieten auch, Bestandsschutz.

Anders verhält es sich mit den weiteren Besonderen Wohngebieten entlang von Saale- und Wiesenstraße, wo entsprechend des städtebaulichen Maßstabes eine drei- bis viergeschossige Bebauung über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus vorgegeben wird. Diese, zwar auf den Bestand Bezug nehmend, aber ausschließlich für Neubebauung geltenden Festsetzungen von Grundflächenzahl und Geschossigkeit, zielen darauf ab, die Wahrung des städtebaulichen Maßstabs der Baukörper entlang von Saalestraße und Wiesenstraße, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung bei neu hinzutretenden Baukörpern, im Verhältnis zu den vorhandenen Baustrukturen zu sehen.

Somit setzt auch hier die Stadt Naumburg (Saale) die Zahl der Vollgeschosse mit einer als Mindest- und Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit fest, da es auch auf Grund des baukulturellen Wertes der bestehenden Bebauung in der Saalestraße in den Besonderen Wohngebiete WB 1 und WB 2 die Dreigeschossigkeit in jedem Fall einzuhalten gilt.

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß ist im Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit, welche gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO eingeräumt wird, soll vorliegend nicht unterbunden werden und bei begründeten Bedarf, auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation, auch in Anspruch genommen werden können.

Darüber hinaus sind auf Grund von bisher nicht vorliegenden umfassenden Baugrundbewertungen die Bodenverhältnisse nicht abschließend bewertbar, so dass hier ggf. auch davon ausgegangen werden muss, dass ein höheres Maß an Versiegelung (ohne anteilig ausreichende Flächen für Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser), auch unter den Gesichtspunkten des Bodenschutzes, notwendig werden kann. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb des Gewerbegebietes erfahren.

Die Stadt Naumburg (Saale) setzt darüber hinaus die Höhe baulicher Anlagen mit einem Höchstmaß fest. Damit orientiert sich die Bauhöhe am städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Baustrukturen des "Stadtteilzentrums Bahnhofstraße" und dem vorhandenen Geländeprofil, vermeidet erdrückende Wir-

kungen im Hinblick auf die benachbarte wohnbauliche Nutzung und angrenzende Freiflächennutzungen und bietet so einen entsprechenden Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

Hinweis

Gemäß § 6 Abs. 2 BauO LSA[5] müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassene Vorschriften, Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Abstände und Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

6.1.3 Bauweise

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die in einigen Sonstigen Sondergebieten festgesetzten, abweichenden oder geschlossenen Bauweisen ermöglichen das dichte Anbauen an Gebäude bzw. von baulichen Anlagen an bereits bestehende, angrenzende Nutzungen sowie Baukörperlängen über 50 m. Damit wird die überwiegend bestehende Geschlossenheit der bisherigen Bebauung des "Stadtteilzentrums Bahnhofstraße" auch zukünftig beibehalten und der städtebauliche Maßstab bleibt gewahrt. Auch die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens, im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen, wird hierdurch geregelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge im Sonstigen Sondergebiet SO 4 werden, wie vorliegend durch die avisierte Neubebauung erwartet, als zulässig festgesetzt.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Die gleiche Intention, wie vorstehend zu den Sonstigen Sondergebieten benannt, besteht auch für die in Teilen als offene, geschlossene oder abweichend festgesetzte Bauweise in den Besonderen Wohngebieten im Bereich der ergänzend zu bebauenden Teilflächen sowie bezugnehmend auf die tatsächlich vorhandene örtliche Situation. Auch hier ist die Vervollständigung der Geschlossenheit des Straßenraumes eine städtebauliche Option, woraus resultierend in Teilen ohne seitlichen Grenzabstand auf die östliche bzw. westliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

Im Weiteren resultiert hieraus ein logischer Zusammenhang mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Flexibilität im Rahmen der Grundstücksausnutzung.

[5] Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (Neufassung) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 G vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

- Sonstige Sondergebiete (SO)

In den Sonstigen Sondergebieten werden in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die vorhandenen, wie das erwünschte Neuentstehen der baulichen Anlagen, Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit sind es städtebauliche Zielstellungen, die insbesondere entlang von Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Saalestraße die Baulinienfestsetzungen rechtfertigen. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Beibehaltung der gründerzeitlich überkommenden Straßenfluchten im Bereich der v. g. Straßenzüge und stellen darüber hinaus die wünschenswerte bauliche Ergänzung im städtebaulichen Kontext dar.

Insbesondere im Einmündungsbereich von der Bahnhofstraße zu den Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten des Stadtteilzentrums ist es der Stadt Naumburg (Saale) ein wichtiges Anliegen, eine klare stadträumliche Fassung der Durchfahrtssituation zwischen den bestehenden Baukörpern auszuprägen und so die Auftaktsituation in die Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche hinein stadträumlich geordnet festzuschreiben.

Durch die Festsetzung der Baulinien besteht im Bebauungsplangebiet nicht die Gefahr, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neunutzungen bzw. Umstrukturierungen des Areals, die Undurchführbarkeit bzw. Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbeizuführen.

Die durch Baugrenzen als zulässig festgesetzte Grenzbebauung in den verschiedenen Teilbereichen bedeutet aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) ebenso keinen beeinträchtigenden Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung, im Gegenteil; bei erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen orientiert die Stadt Naumburg (Saale) hier auf eine verträgliche Einfügung und einvernehmliche Regelungen in der festgesetzten Form, welche allerdings nur bei Neubebauungen partiell zum Tragen kommen dürfte. Der ansonsten, wo immer möglich, großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird, in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, ein ausreichendes Maß an Flexibilität, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen bieten.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien weist darauf hin, dass zu benachbart gelegenen Oberleitungsanlagen entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Diese gelten nicht nur zu den stromführenden Leiterseilen sondern auch zu den Fundamenten der Maste:

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Dies gilt insbesondere bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung. Von die-

sen Teilen ist auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und anderer Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1) (VDE 0115-): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontrogmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis zu erbringen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze St 4 ist zu beachten, dass in Richtung der Bahnanlagen eine ausreichende Schutzeinrichtung gegen unbeabsichtigtes Hineingelangen in die Bahnanlagen herzustellen ist.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Hier gelten im Wesentlichen die gleichen Aussagen, wie unter dem Punkt "Sonstige Sondergebiete" ausgeführt, wobei auch hier die Festsetzung von Baulinien ursächlich auf die Sicherung der vorhandenen Gebäudestruktur entlang der Saalestraße zielt, wohingegen in dem Besonderen Wohngebiet nördlich der Wiesenstraße ein gewisses Maß an Flexibilität für die hier zu errichtenden baulichen Anlagen eingeräumt werden soll.

Die Bauliniensituation an der Wiesenstraße, im Einmündungsbereich der neu festgesetzten privaten Verkehrsflächen, reflektiert ebenso auf die Möglichkeit Prägnanz und Wiedererkennung durch Baukörper, flankierend zu dieser Zufahrtssituation, ausprägen zu können. Das gleiche Ziel verfolgt die Festsetzung der Baulinie entlang der Saalestraße sowohl im Hinblick auf die westliche Fassung des Straßenraumes mit dem Aufgreifen der historischen Bauflucht und der Notwendigkeit einer stadträumlich adäquaten Eckbetonung in den Einmündungsbereichen.

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet aus städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Sie ergeben den gewollten notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung. Der großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen. In der Gesamtsicht geht die Stadt Naumburg (Saale) davon aus, dass, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, durch die Festsetzungen eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form ent-

sprechend gegenwärtiger und zukünftig absehbarer Marktanforderungen entstehen kann.

6.1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes, in Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten, auch die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben. Es wird bewirkt, dass Stellplätze und Garagen ggf. baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder rückwärtig zum Hauptbaukörper ausgeführt werden, um die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive der Geschlossenheit der Straßenräume nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass offene Stellplätze, sofern sie nicht direkt an festgesetzte öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60 % zulässig sind.

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG[6] ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Formen und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

6.2 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Gesamtbebauungsplangebietes werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen (für die Begrünung von Stellplätzen werden Mindeststandards sowohl zur Begründung als auch zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung festgesetzt) private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dem Erhalt bzw. der Neuanlage und der aufwertenden Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen. Sie werden überwiegend als bestehende Gartennutzungen, angrenzend an Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße und der Saalestraße Bestandteil des Bebauungsplanes. Der vorhandene Bestand an Großbäumen wird soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Er soll in die Neugestaltung integriert werden. Darüber

[6] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

hinaus sind im Plangebiet Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen vorgesehen. Zur räumlichen Abgrenzung, Eingrünung und Abschirmung zu benachbarten Wohnnutzungen sind neben der Erhaltung auch Erweiterungsbereiche der v. g. Grünflächen/Gartenzonen geplant.

Damit wird zunächst dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gefolgt, die Festsetzungen zur Grünentwicklung sollen partiell aber auch im Zuge der Bewältigung der Erfordernisse des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, im Sinne der Anwendung der Eingriffsregelung zur Erbringung notwendiger Kompensationsleistungen, beitragen. Hierfür fungieren insbesondere die Grünflächenfestsetzungen im nordöstlichen Plangebiet zwischen der Saalestraße und den Gleisanlagen der DB AG (die Gleisanlagen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches). Insbesondere im Bereich der aufgelassenen Bahnbetriebsflächen sollen dauerhafte Biotopstrukturen gefördert und die durch Sukzession entstandene Vegetation durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft weiterentwickelt werden. Weiterhin können dort, insofern erforderlich, spezielle Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupterschließung der Sonstigen Sondergebiete sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Besonderen Wohngebiete erfolgt sowohl von der Bahnhofstraße als auch der Wiesen- und Saalestraße. Letztere führt über eine neu zu bauende Verbindung in die bestehende nördliche Kundenparkplatzsituation des Einkaufszentrums Bahnhofstraße hinein. Von der Wiesenstraße aus erfolgt eine Verlagerung der derzeitigen Zufahrtssituation auf dem Flurstück 33/6 in eine zentralere Lage, so dass östlich und westlich hiervon neue Baufelder entsprechender Größe entstehen können.

Für diese Verkehrsrelation besteht das Ziel, sie als Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu sichern und fernerhin, neben den bereits bestehenden Fahrverkehrsverbindungen, ggf. als verkehrsberuhigten Geschäftsbereich bzw. Tempo-30-Zone auszubilden. Resultierend wird in diesem Bereich, mit Ausnahme des Einmündungsbereiches auf die Wiesenstraße, das v. g. Recht im Bebauungsplan gesichert.

Die flexible Ausnutzung der Straßenräume, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen, in Verbindung mit dem Übergang zu den angrenzenden Stellplatzanlagen, stellt das angemessene Ziel der vorliegenden Planung in beiden Bereichen (Geh- und Fahrrecht und private Verkehrsflächen) dar. Genauso sollen aber auch über die öffentlichen Verkehrsflächen die Grundstücke der an den öffentlichen Straßen befindlichen Anlieger in ausreichendem Maß erreichbar sein. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Sonstigen Sondergebieten wurde verkehrsgutachterlich untersucht und da-

hingehend bewertet, dass insbesondere im Bereich der Saalestraße zusätzliche bauliche Eingriffe, auch im Sinne der 16. BImSchV[7], erforderlich sein werden. Demgemäß wird es zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen/verkehrlichen Entwicklung notwendig, die Saalestraße zwischen der Einmündung Bahnhofstraße und der Einmündung der neu im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche grundhaft auszubauen. Dies resultiert aus ihrem derzeit für die zukünftigen Verkehre nicht bedarfsgerecht ausgelegten Querschnitt, einschließlich der hier anzutreffenden Straßenseitenraumsituation mit zum Teil unbefestigten Gehwegen, ungeklärten Entwässerungsverhältnissen und dem ohne Zweifel gestaltprägenden, zu berücksichtigenden Baumbewuchs entlang dieser Verkehrsverbindung.

In den Einmündungsbereichen der verkehrlich gesicherten Rechte, wie der privaten Verkehrsflächen zur Bahnhofstraße und der neuen Einmündung zur Wiesenstraße, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Diese dienen im unmittelbaren Einmündungsbereich der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs und orientieren darüber hinaus konsequent auf die Erschließung der Stellplatzanlagen der Sonstigen Sondergebiete von Bahnhof- und Wiesenstraße aus. Darüber hinaus ist in diesen Bereichen die Querung der Straßenbahntrasse zu beachten. Das Ein- und Ausfahren in Wiesen- und Bahnhofstraße ist somit, wie bislang auch, in beiden Richtungen möglich. Neu hinzu tritt die Verbindungsspange mit Aufbindung auf die Saalestraße nördlich der hier vorhandenen Wohnbebauung, für welche der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Damit wird die seit über einem Jahrzehnt hier bestehende Sackgassensituation im Zusammenhang mit den Kunden- und Lieferverkehren im Bereich des Stadtteilzentrums Bahnhofstraße aufgehoben. Die Verkehrsflächendimensionierung ist hier relativ breit gewählt, was sich darin begründet, dass sowohl Bepflanzungs- als auch Entwässerungsmaßnahmen sowie Anlagen für die technische Infrastruktur leitungsgebunden integrierbar sein sollen. Ebenso soll für die ingenieurtechnische Erschließungsplanung ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Trassierung und Straßenraumgestaltung vorgegeben werden.

Eine Besonderheit stellt eine textliche Festsetzung für eine abgegrenzte Fläche im Einmündungsbereich der Wiesenstraße dar, auf welcher ein Werbepylon errichtet werden darf. Für die Festlegung des genauen Standortes im Rahmen des Vollzuges der Planung ist die Einsehbarkeit der jeweiligen Verkehrsräume maßgebend.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen, ausgehend von der Saalestraße in Richtung GEe/SO 4 verlaufend, wurde für dreiachsige Müllfahrzeuge als auch Sattelzüge, mit Blick auf mögliche Anlieferverkehre ausgelegt. Die räumlichen Verhältnisse für die Eckausrundung zur Einmündung in die Saalestraße geben dies ebenfalls wider (siehe Nutzungsbeispiel). Anlieferverkehre sollten von den

[7] Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

öffentlichen Verkehrsflächen auf kurzen Wegen ihre jeweiligen Adressaten erreichen können. Insofern ist über die vorliegende Bebauungsplanung im Sinne der verkehrsrechtlichen Konfliktvermeidung nicht vorgesehen, dass Sattelzüge, welche das GEe oder SO 4 anfahren und eine diesbezügliche Wendemöglichkeit vorgehalten bekommen (gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), über den Parkplatz des "Stadtteilzentrums Bahnhofstraße" das Gebiet anfahren oder wieder verlassen müssen.

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

6.3.2 Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches zugeordnet zu den Sonstigen Sondergebieten festgesetzt. Einen gewissen Eindruck vom Umfang der zukünftigen Stellplatzanlagen gibt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel. Der überwiegende Teil der Stellplatzanlagen besteht bereits und stellt sich in der zugeordneten Form somit als bestandsgenutzt dar. Hierzu zählt auch ein Überfahrtsrecht zu den westlich anschließenden Grundstücksflächen des Flurstück 111/6, Flur 2, Gemarkung Naumburg, welches auf Grund der bestehenden Nutzungsverpflichtungen erhalten bleiben muss. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt diesen Sachverhalt.

Ferner besteht, wie gegenwärtig auch, die Möglichkeit des Parkens im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen von Wiesenstraße und Saalestraße, sofern dies nicht durch verkehrsrechtliche Einschränkungen unterbunden wird.

Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviel Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten je Grundstück entwickelt/errichtet werden sollen.

6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig lediglich unmittelbar durch die Straßenbahn, welche im Bereich der Bahnhofstraße verkehrt, angedient. Mittelbar ist über die im Markgrafenweg verkehrenden Buslinien eine Anbindung über den Bahnhofsvorplatz (Aachener Platz) zu Fuß möglich. Der Fußweg zur Erreichung des Stadtteilzentrums beträgt jeweils rund 100 m von der nächstgelegenen Bushaltestelle.

Zu Art und Umfang und ggf. neu einzurichtenden Haltestellen sind im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes weitergehende Abstimmungen zu treffen, deren Ergebnisse im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Weitergehende Festsetzungen erfolgen durch den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht.

6.3.4 Geh- und Fahrrechte

Zur rückwärtigen Grundstückserschließung im Bereich des Flurstücks 157 (Deutsche Bahn AG), aber auch für Zufahrtsmöglichkeiten zu den Sonstigen Sondergebieten SO 4 sowie SO 5 bis SO 8 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden Geh- und Fahrrechte gesichert, welche im Ergebnis der städtebaulichen Umstrukturierung des Standortes, mit Blick auf die Umsetzung und Erreichbarkeit, eine bessere Erschließung ermöglichen und damit die Nutzungsqualität der jeweiligen Grundstücke aufwerten.

Diese Rechte stellen eine flexible Option zur Ausbildung entsprechender Zu- und Abfahrts- bzw. Abgangsgeometrien dar. Grundsätzlich handelt es sich auch hierbei um bedarfsweise für die entsprechend Begünstigten nutzbare Bereiche, welche mit dieser Option nicht zwingend in Anspruch genommen werden müssen. So bietet das Recht Nr. 1 die Möglichkeit sowohl den im Sonstigen Sondergebiet geplanten Discountmarkt zu beliefern als auch die östlich gelegene Gewerbefläche anzudienen (siehe Nutzungsbeispiel). Gleiches gilt für das Recht Nr. 2, welches die verschiedenen Grundstücksnutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches mit der notwendigen Erreichbarkeit der Anlagen der Deutschen Bahn AG außerhalb des Plangebietes kombiniert. Das Recht Nr. 3 bezieht sich auf die räumlich bereits hergestellten Grundstücksverhältnisse mit den hier überwiegend bestehenden Fahrverkehrsrelationen, angrenzend an Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die Darstellungen des Nutzungsbeispiels hierzu geben, wenn auch als unverbindliche Planungsidee, so doch für den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes die bestehenden bzw. geplanten Fahrwegeanordnungen wieder.

6.4 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz[8] (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 wur-

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

de in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung[9] unterzogen.

Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden sowohl Aussagen zum Straßenverkehr, aber auch zum anlagenbezogenen sowie Schienenverkehrslärm getroffen. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebietes mit dem Stadion eine Sportanlage. Diese unterliegt jedoch nicht einer vertiefenden schalltechnischen Beurteilung, da aus dem Betrieb der Sportanlagen heraus keinerlei geänderte Belastungssituation auf das Plangebiet resultiert.

Somit sind die auf Grund der Verkehrsprognose der Deutschen Bahn AG zu erwartenden Zugrelationen und der damit verursachte Schienenverkehrslärm für das vorliegende Plangebiet tendenzbestimmend. Dabei ist zur Kenntnis zu nehmen, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanung sich in einer, spätestens seit den 90-er Jahren gewachsenen Lage innerhalb der Bahnhofsvorstadt befindet, sich somit als ein gewachsener, städtebaulich integrierter Standort zeigt. Dieser soll über die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes fortentwickelt werden, was aus der bestehenden städtebaulichen Struktur heraus zur Folge hat, dass - übereinstimmend mit den Einschätzungen des Gutachtens - aktive Lärmschutzmaßnahmen, in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden an den angrenzenden Straßen, respektive Schienenwegen, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage kommen werden.

Diese Haltung der Stadt Naumburg (Saale) im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm ist mit den für das Prognosejahr 2025 mitgeteilten Zugzahlen zu begründen, da in Frage steht, inwiefern die von der DB AG mitgeteilten Streckenbelastungen ohne einen "erheblichen baulichen Eingriff" erreicht werden können. Aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) kommt für den Fall eines Streckenausbaus nach den Vorgaben der 16. BImSchV[10] allein zum Schutz der bereits bestehenden Bebauung die Umsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen in Frage, ein wesentlicher Gesichtspunkt, weswegen die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht geeignet ist, aktive Lärmschutzmaßnahmen mit Blick auf den Schienenverkehrslärm zu begründen.

Dem Gutachterbüro wurden von der Deutschen Bahn AG für den Prognosefall 2025 Streckenbelastungen mitgeteilt, die im Zuge der gutachterlichen Untersuchung in dieser Weise Eingang gefunden haben. Die hierdurch hervorgerufenen Immissionspegel der Bahnstrecke werden im Rahmen von Festsetzungen zum passiven Schallschutz, entsprechend der Rechenergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

[9] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Stadt Naumburg (Saale), Nr. 14206 vom 18.12.2014, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen
[10] 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Hiernach werden in den WB-Gebieten, die nach Beiblatt 1 der DIN 18005 zu beachtenden Orientierungswerte in großen Teilen des Bebauungsplanes deutlich überschritten. Dabei ist insbesondere die Nachtzeit problematisch (tags um bis zu 2 dB (A), nachts um bis zu 16 dB (A) im Bereich der Wiesenstraße; tags um 2 dB (A), nachts um bis zu 19 dB (A) im Bereich der Saalestraße). Die so berechneten Lärmpegelbereiche als maßgebende Orientierung für die erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Bebauungsplan selbst als Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung (ohne die Berücksichtigung abschirmender Bebauung) aufgenommen und von der Stadt Naumburg (Saale) als maßgebend im Rahmen der Fortentwickelung baulicher Nutzungen im Plangebiet angesehen.

Die desweiteren auf Empfehlung des Gutachtens aufgenommenen Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der Abschirmungseffekte vorhandener Bebauung (auf zwei separaten Teilkarten) dienen dazu, die tatsächliche Ist-Situation wiederzugeben, bei welcher jedoch auf Grund des durch den Bebauungsplan zeitlich unbefristet vorgegebenen Baurechts es nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Berücksichtigung der abschirmenden Effekte bei neu zu errichtenden Baukörpern jederzeit möglich ist. Dennoch soll, um Härten im Rahmen den Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, die Möglichkeit bestehen, die hierdurch (oder weitere neu errichtete Baukörper) zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigen und somit bei unveränderter städtebaulicher Situation den immissionsschutzrechtlichen Rahmen bei Einordnung neuer Bauvorhaben vorgeben zu können.

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 V und VI festgelegt, dass Fenster in Aufenthaltsräumen von Wohnungen so anzuordnen sind, dass sie auf den, dem Schienenweg abgewandten Gebäudeseiten liegen bzw. in Gebäudeteilen, die sich gegenüber dem Schienenweg 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 teilweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Ein Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergeben sich im Hinblick auf die verkehrliche Neuordnung im Plangebiet Pegelerhöhungen, welche im Gutachten ermittelt wurden. Hieraus wird für die Bereiche von Bahnhofstraße und

Saalestraße, mit ihrer angrenzenden Bebauung, eine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmbelastung im Sinne einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB (A) oder mehr prognostiziert. Da die Stadt Naumburg (Saale) über ihren Bebauungsplan und dessen städtebauliche Zielstellung eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Saalestraße und im westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße umsetzen wird, kommt es zwar auch bei einer geringen Anzahl betroffener Immissionsorte zu einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB (A) oder mehr, eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist aber sodann nicht mehr zu erwarten. Mit diesem Planungsansatz wird jedoch die grundsätzlich erforderliche grundhafte Erneuerung der Saalestraße, im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes, nicht in Frage gestellt.

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebieten sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet führt das schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung der v. g. Gebiete möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm überschritten werden. Dieses gutachterliche Ergebnis basiert auf einer bestandswürdigenden Vorabschätzung als pauschaler Ansatz für Flächenschallleistungspegel entsprechend der erwartbaren Nutzungen im Bebauungsplangebiet. Im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren werden ggf. hiervon abweichende Schallleistungspegel auftreten. In diesem Fall sind sodann technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich, um sicher zu stellen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm[11] eigehalten werden können.

In dieser Lesart wurde für die von der Stadt Naumburg (Saale) unterstellte Nutzungszeit von 06:00 – 22:00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge, die schalltechnische Berechnung angelegt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich auf Grund der spezifischen Anforderungen einzelner Nutzungen in konkreten Einzelgenehmigungsverfahren auch Einschränkungen hinsichtlich des Nutzungsumfangs einzelner Stellplatzflächen in v. g. Zusammenhang ergeben können.

Damit stellt sich ein im Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung des Einkaufszentrums Bahnhofstraße erwartbare Emissionssituation ein, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld nicht beeinträchtigt und bei Vollzug der Festsetzungen zum passiven Schallschutz dazu führt, dass die Stadtentwicklungsziele der Stadt Naumburg (Saale) im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können. Darüber hinaus gehende Immissionen zu Staub oder Erschütterungen sind auf Grund der überwiegend anliegerbezogenen Verkehre mit verminderter Geschwindigkeit nicht zu besorgen.

Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

[11] Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GVBl. Nr. 26/1998 S. 503)

6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.5.1 Kampfmittel

Bei der Überprüfung der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen durch die Gefahrenabwehrbehörde des Burgenlandkreises anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse, hat sich ergeben, dass es sich bei einem Teilbereich des Bebauungsplanes um Kampfmittelverdachtsflächen handelt. Betroffen sind die Grundstücke in der Gemarkung Naumburg

- Flur 1, Flurstücke 121/1, 158/0 und 35/1 sowie
- Flur 10, Flurstücke 2/8, 2/9, 2/10 und 167/2.

Die anteilig im Bebauungsplangebiet gelegenen Flurstücke werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesen Bereichen ist vor dem Beginn der Arbeiten eine entsprechende Einzelanfrage zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahmen erforderlich:

1. Angaben der zu prüfenden Fläche

- Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer (optional), Lage des Bauvorhabens (Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer),
- Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, von Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e)),
- Eigentümerinformationen (Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke),
- Informationen zum Bauvorhaben (Art des Bauvorhabens z. B. Garage, EFH usw., bei Trassen z. B. Leitungen, Straßen usw. – Angabe der Trassenbreite, geplante Bauweise, Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs soweit bekannt, Kenntnisse zu Auffüllungen und Altbebauung soweit bekannt)

2. Arbeitskarten

- Übersichtskarten (topografische Karte, Stadtplan o. ä. im Maßstab 1:5 000 bis 1:25 000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens)
- Detailkarten (Flurkarte mit Kennzeichnungen des(r) Flurstücke(s) des Bauvorhabens, Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten Bauvorhabens auf dem(n) Flurstück(en) ersichtlich ist – 2-fach!)

Der Antrag ist dann beim Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg (Saale) zu stellen.

Für den als nicht belastet ausgewiesenen Baubereich besteht nach hiesigen Erkenntnissen kein Verdacht auf Vorhandensein von Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

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

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber bzw. des betreffenden Trinkwassernutzers (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Der Grundschutz für die Besonderen Wohngebiete beträgt 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Sollte das öffentliche Hydrantennetz nicht ausreichen, sind unter Beachtung des Löschbereichs von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, wie z. B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisterne. Für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete im Bebauungsplan ist eine Löschwasser-

menge von 1.600 l/Min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m erforderlich.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Naumburg (Saale) bereitzustellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Burgenlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405). 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).

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an die Sammler in der Bahnhofstraße/Saalestraße erforderlich werden. Abhängig von zukünftigen Grundstücksteilungen besteht vom Grundsatz her auch die Möglichkeit einer Anbindung zur Wiesenstraße. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und dem Abwasserzweckverband Naumburg zu klären.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. der Straßenentwässerung, bedürfen einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

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

Hinweis:

Der Abwasserzweckverband Naumburg ist in weitere Planungen und Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen. Der AZV Naumburg hat angezeigt, dass bei einem beabsichtigten grundhaften Straßenausbau in der Saalestraße auch Erneuerungsmaßnahmen an den öffentlichen Abwasseranlagen (Sammler und Grundstücksanschlüsse) erforderlich werden.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser kann allenfalls im Bereich der Besonderen Wohngebiete direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierbei wird empfohlen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), (Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Ansonsten entwässern die Sonstigen Sondergebiete, wie bislang auch, in die bestehende Regenwasserkanalisation. Hierbei ist in Abhängigkeit von der zusätzlichen Bodenversiegelung im Zuge entsprechender Baumaßnahmen vom Anfall weiterer Niederschlagswassermengen, die nur über entsprechende technische Vorkehrungen, ggf. über eine gedrosselte Einleitung in die bestehende Kanalisation entsorgt werden können, im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung auszugehen. In diesem Zusammenhang weist der AZV Naumburg darauf hin, dass für Mehrversiegelungen von Grundstücksflächen zu vorderst Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen sind. Ist dies auf privaten oder öffentlichen Grundstücken nicht möglich, kann lediglich für gedrosselte Ableitungen eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden.

Auch bei der Neukonzeption des Straßenraumes der Saalestraße gilt, dass nach Möglichkeit anteilig anfallendes Niederschlagswasser im Straßenraum versickert werden sollte, um das städtische Kanalnetz zu entlasten. Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 47 WHG[12] der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich.

Hinweis:

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

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus den angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind grundsätzlich in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden. Ggf. benötigte Erweiterungen in Abhängigkeit des vorhandenen Anschlussumfanges sind mit den Technischen Werken Naumburg (TWN) abzustimmen.

[12] Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

7.4 Gasversorgung

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

7.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein Funkmast für den Mobilfunk. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung der neu geplanten Baugebiete erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinweise:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien Leitungen, Kabel und Trassen nicht behindert werden. Sind infolge von Maßnahmen der Bebauungsplanes (auch äußere Erschließung) Änderungen, Schutzmaßnahmen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien gewünscht, ist der Nachweis zu erbringen, dass andere Alternativen nicht möglich sind. Sind dennoch Maßnahmen erforderlich, sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger für die im Einzelnen abzustimmenden Fälle zu erstatten. Hier ist 6 Monate vor Baubeginn eine Auftragserteilung erforderlich. Für Tiefbauunternehmen steht die Trassenauskunft Kabel (Kabeleinweisungen via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: htpps://Trassenauskunft-kabel.telekom.de. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.6 Denkmalpflege

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar. Bau- und Kulturdenkmale befinden sich ebenso nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen weist die Stadt Naumburg (Saale) auf Nachfolgendes hin:

Nach § 9 Abs. 3 des DenkmSchG LSA[13] sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert

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

zu lassen. Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durch den Planungsträger abzusichern.

7.7 Abfallentsorgung

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

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

7.8 Altlasten/Ablagerungen

Für Altlastenverdachtsflächen liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte für das Plangebiet vor. Der Bebauungsplan liegt teilweise über einem Grundstück, welches im Fachinformationssystem "Bodenschutz" gemäß § 9 BodSchAG LSA[14] unter der Kataster- Nr. 07218 "Zetti" als Altlastverdachtsfläche registriert ist. Es ist der ehemalige "Zetti"-Standort, Flur 10, Flurstück 109/2[15], Gemarkung Naumburg. Auf dem Grundstück steht ein 250 m tiefer Brunnen. Es besteht aus bodenschutzrechtlichen Gründen kein Handlungsbedarf. Er ist auf 0 gesetzt. Für den Altstandort liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine aktuellen Bodenuntersuchungen im Sinne einer Gefährdungsabschätzung nach § 9 (2) BBodSchG[16] vor. Es liegen auch keine Erkenntnisse über die Gründe der Eintragung in das Kataster vor. Das Auffinden belasteter Bereiche, für die dann Handlungsbedarf gemäß BBodSchG gegeben ist, kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnung der Fläche erfolgt im Ergebnis v. g. Darstellungen im Bebauungsplan nicht.

[14] Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002 S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
[15] heute Flurstück 43/1, Flur 10, Gemarkung Naumburg
[16] Bundesbodenschutzgesetz veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Aufbruch- und Aushubabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung entsprechend KrWG zuzuführen. Gemäß § 6 BBodSchG dürfen in den Boden, außerhalb von technischen Bauwerken, nur die im § 12 BBodSchV abschließend aufgelisteten Stoffe eingebracht werden.

7.9 Baugrund

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

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

7.10 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, Parkstraße 4/6, 06628 Bad Kösen

Bei o. g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Grundlagen

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 17 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Gesamtvorhaben (ges. Plangeltungsbereich), für das hier in "Sonstigen Gebieten" ein Bebauungsplan aufgestellt wird, übersteigt anhand der festgesetzten Größe der Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² lt. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und §§ 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells. Die entsprechend zu ermittelnden naturschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmöglichkeiten erhalten über die Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

8.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 81/5 wird im Wesentlichen der Standort des bestehenden Einkaufszentrums (EKZ) westlich und östlich der Bahnhofstraße erfasst sowie daran unmittelbar anschließende Nutzungen, einschließlich ehemaliger Bahnbetriebsflächen. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Neuorganisation des Standorts anhand der aktuellen Nutzungserfordernisse geschaffen werden, neben der Stabilisierung und Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" um den Neubau eines Lebensmitteldiscounters werden Teilbereiche für neue Wohnnutzungen vorgesehen. Hier sollen insbesondere städtebauliche Missstände beseitigt und im Sinne von Stadtreparatur Teilbereiche entlang von Saalestraße und Wiesenstraße aufgewertet werden.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich, der bereits überwiegend dicht bebaut und versiegelt ist. Lediglich der nordöstliche Bereich mit den ehemaligen Bahnanlagen unterliegt aktuell keiner intensiven Nutzung.

Der folgende Umweltbericht stützt sich auf bisher durch Abstimmung mit den zuständigen Stellen erlangte Fachaussagen und auf Gutachten, die in Vorbe-

reitung der Planung beauftragt wurden, sie dienen der planbegleitenden Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung als wesentliche Informationsquellen zur Beurteilung der wahrscheinlichen Umweltfolgen.

Weiterhin liegen die Biotop- und Nutzungstypenerfassung und eine Auflistung der vorhandenen Gehölze unter der Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung vor.

8.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 16. BImSchV: Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- 24. BImSchV: Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253) , zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565)
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- WG LSA: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes für das Land Sachsen-Anhalt (Wassergesetz) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt, südlich der Bahnlinie Leipzig-München, es umschreibt im Wesentlichen ein Quartier in der Bahnhofsvorstadt, das sich von Bahnhofsgebäude (Bahnhofsplatz) entlang der Bahnhofstraße nach Süden erstreckt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Naumburg von 1999 ordnet das bebaute Areal um den Bahnhof dem Ortsinnenbereich zu, die im Nordosten der Bahnlinie brach gefallenen Bahnbetriebsflächen zählen auch dazu. Nördlich der Bahnlinie beginnt der Landschaftsraum der Saaleaue. Der Landschaftsplan enthält für das hiesige Plangebiet keine vertiefenden Aussagen.

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen
- Berücksichtigung/Erhaltung der Naturhaushaltsfunktionen (der Schutzgüter) und/oder Ersatz der Biotopverbund- und Habitatfunktionen

8.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

8.2.1 Merkmale des Vorhabens

8.2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 4,33 ha große Bebauungsplan Nr. 81/5 wird neben rd. 2,00 ha Sondergebieten für Handel, Dienstleistung und Hotel auch insgesamt ca. 0,55 ha Besondere Wohngebiete, ein 0,13 ha großes (eingeschränktes) Gewerbegebiet, ca. 0,86 ha private Grünflächen und insgesamt 0,79 ha Straßenverkehrsfläche – einschließlich Straßenbegleitgrün - vorsehen.

8.2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht überwiegend die Beibehaltung der bereits zulässigen Nutzungen mit hoher Baudichte und entsprechender Versiegelungsrate der Grundflächen vor, was sich in den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 abbildet. Lediglich für die Besonderen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Nordosten des Plangeltungsbereichs werden brachliegende, inzwischen von Ruderalvegetation "eroberte" Bahnbetriebsflächen, aufgelas-

sene Gärten und ein zu entsiegelnder Garagenhof zur Fortentwicklung als dauerhafter Grünflächenkomplex festgesetzt.

Wo die GRZ der Baugebiete durch den Bestand noch nicht ausgeschöpft ist, ermöglicht der Bebauungsplan weitere Bodeninanspruchnahmen und Versiegelung, was hauptsächlich für das geplante Gewerbegebiet und die von der Saalestraße in das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum führende Erschließungsstraße zum Tragen kommt. Betroffen sind in erster Linie ein aufgelassener Garten mit Baumbestand und zu geringem Anteil brachliegende Bahnbetriebsflächen östlich der vorhandenen Stellplatzanlagen am ehemaligen REWE-Standort. In den übrigen Baugebieten sowie durch die sonstigen Verkehrsflächen sind nur noch geringe zusätzliche Versiegelungsflächen/Bauflächen möglich.

8.2.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher auch Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung, erfolgt zentral.

8.2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie zusätzliche Bauflächen und Verkehrsflächen mit daraus bedingten Schallemissionen. Gegenwärtig besteht durch die vorhandenen Nutzungen, insbesondere aber durch den Schienenverkehr eine erhebliche Vorbelastung. Neu ist die Erschließung über eine verkehrliche Anbindung an die Saalestraße, von der ggf. Auswirkungen auf die dortige Wohnnutzung in Betracht zu ziehen sind.

Weiterhin sind anlagen- und betriebsbedingte Emissionen, wie Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und ggf. auch produktionsbedingte stoffliche Emissionen und Geräusche aus dem Gewerbegebiet möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

Zur verkehrlichen Situation auf den vorhandenen und geplanten Straßen wurde ein Gutachten[17] erstellt, das als Analysefall den aktuellen Status dokumentiert und als Prognosefall das zukünftige Verkehrsaufkommen ermittelt. Zur Immissionsbelastung der bereits wirkenden wie den geplanten Nutzungen wurde ein Schalltechnisches Gutachten[18] erstellt, das auf diesen Daten aufbaut und auch die Immissionswirkungen der Bahnstrecke anhand der von der

[17] Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung, Auftrags-Nr. AN 4274, Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom 31.01.2014
[18] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Stadt Naumburg (Saale), Nr. 14206 vom 18.12.2014, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

DB AG übermittelten Werte untersucht. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, insbesondere die dortigen Maßgaben zum Schallschutz, sind zwingend zu beachten und werden in der vorgeschlagenen Weise Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8.2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten.

8.2.2 Standort des Vorhabens

8.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits intensiv genutzt. Teilweise sind die Nutzungen - wie im Bereich der ehemaligen Bahnbetriebsflächen - aufgegeben worden. Derzeit besteht neben dem nicht mehr voll ausgelasteten Einkaufzentrum westlich der Bahnhofstraße und den Dienstleistungsbetrieben im Plangebiet an der Bahnhofstraße ein Hotel und eine Bildungseinrichtung sowie vornehmlich Handelseinrichtungen, an der Saalestraße ist hauptsächlich Wohnnutzung und untergeordnet gewerbliche Nutzung zu verzeichnen.

8.2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Bahnhofsvorstadt und ist damit dem verdichteten städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen. Die Naturhaushaltsfunktionen der Schutzgüter kommen nur noch sehr eingeschränkt zum Tragen. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven und lang währenden Nutzung und durch die Lage an der Bahnlinie als anthropogen überprägt und naturfern dar, wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch Entsiegelung der Bodenoberflächen und Eingrünung mit standortgerechter Vegetation.

8.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)

8.2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81/5 ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen. FFH-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 1,9 km Entfernung.

- FFH-Gebiet (FFH0153) Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen

8.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächst gelegene Naturschutzgebiet befindet sich in 1,9 km Entfernung.

- Naturschutzgebiet (NSG0198) Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen

8.2.2.3.3 Nationalparks

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

8.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Landschaftsschutzgebiet beginnt in 100 m Entfernung nördlich hinter den Bahnanlagen. Das Plangebiet befindet sich – wie das gesamte Stadtgebiet - im Naturpark.

- Naturpark (NUP0002) Saale-Unstrut-Triasland
- Landschaftsschutzgebiet (LSG0034) Saale

8.2.2.3.5 Geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.2.2.3.6 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

8.2.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Durch den Schienenverkehr der nördlich unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke und den Bahnhofsbetrieb entstehen Geräuschemissionen, die auch in den Nachtstunden wirken. Ebenso ergeben sich Schallemissionen durch die vorhandenen (zulässigen) Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung in erster Linie durch den damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr und die Stellplatzanlagen. Um die zulässigen Umweltnormen diesbezüglich einzuhalten, sind in den jeweiligen Zulassungsverfahren - soweit erforderlich - entsprechende Maßgaben nach den einschlägigen Fachgesetzen zu treffen.

Gegenwärtig bestehen entlang der Bahnstrecke keine aktiven Schallschutzmaßnahmen. Wenn es zum Streckenausbau kommt, wären hier aber bereits für die aktuelle Situation - ohne Neuplanung - zum Schutz der bestehenden Bebauung Lärmminderungsmaßnahmen nach Vorgabe der 16. BImSchV notwendig.

8.2.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Die Stadt Naumburg (Saale) ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP HAL) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren wie Naumburg (Saale) sind 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).Für das Plangebiet sind die Aussagen aus Punkt 4.12 G zu nennen:

In ländlichen Räumen außerhalb von Verdichtungsräumen, mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, sind die für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und auszubauen. 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).

8.2.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der näheren Umgebung ist diesbezüglich das Bahnhofsgebäude zu nennen. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhenentwicklung wurde unter Beachtung der vorhandenen Gebäudehöhen festgelegt.

8.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

8.2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 4,33 ha große Plangebiet befindet sich in der Bahnhofsvorstadt, deren historisch gewachsene innerstädtische Situation mit der vieler ähnlich strukturierter Städte quasi als städtebauliche "Gemengelage" verschiedenste Nutzungen aufweist. Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen der Stabilisierung des bestehenden Handels- und Dienstleistungsstandortes sowie der Schließung baulicher Lücken dienen und die Erschließung des "Stadtteilzentrums" über eine weitere Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Saalestraße verbessern.

Hier stimmt der Bebauungsplan mit dem Stadtentwicklungskonzept überein, welches die Stabilisierung langfristig nachgefragter Wohnstandorte sowie die Aufwertung von vorhandenen und hinzutretender Brach- und Freiflächen zur Image- und Wohnumfeldverbesserung benennt (siehe Stadtteilkonzept Bahnhofsvorstadt 2002).

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Naumburg (Saale) insgesamt sind nicht erkennbar. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen beschränken sich auf Teilbereiche des Plangebietes, wo unmittelbare Nachbarschaften zwischen Wohnen und Sondergebiets- und gewerblichen Nutzungen oder Verkehrsflächen entstehen.

8.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

8.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Die bestehende Geräuschbelastung durch die Bahnstrecke wird weiter fortbestehen, ggf. durch erhöhte Streckenauslastung auch verändert. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Lediglich für einen bisher weitgehend unversiegelten Bereich an der Saalestraße, wo Verkehrsflächen und ein Gewerbegebiet entstehen sollen, sind die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität erheblich betroffen. Dort kann durch die mit dem hiesigen Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung der natürliche Boden und die Vegetation entfernt, entsprechend die Habitat- und die Bodenfunktionen unterbunden sowie die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert werden. Betroffen hinsichtlich der Eingriffsdefinition des BNatSchG ist hautsächlich ein brachliegender Garten im östlichen Anschluss an die Wohnbebauung der Saalestraße. Für das Schutzgut Mensch kommen

in erster Linie Auswirkungen durch die neue Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Saalestraße, geplante gewerbliche Nutzungen und durch die Sondergebiete des "Stadtteilzentrums" zum Tragen. Beachtlich ist dies vor allem für die in Teilbereichen vorgesehene Wohnnutzung. Hier werden im Sinne der Umweltvorsorge durch den Bebauungsplan entsprechende Schutzvorkehrungen zum Lärmschutz getroffen, Grundlage dafür sind die Maßgaben des Schallschutzgutachtens, das als Anlage dem hiesigen Planwerk beigefügt ist.

8.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch Schallschutzmaßnahmen, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen insbesondere den Schallimmissionen entgegen wirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und –kubatur sowie durch Erhalt, Ersatz und Neuschaffung raumwirksamer Grünstruktur entgegen gewirkt werden.

8.2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen und der Straßen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel.

8.2.3.6 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan wird ein Handels- und Dienstleistungsstandort mit guter Infrastruktur, auf einem bisher schon entsprechend intensiv genutzten Gelände in der Bahnhofsvorstadt, hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung, der Erschließung und der Nutzung teilweise geändert und erweitert. Aufgrund des bereits zulässigen hohen Versiegelungsgrades wird in erster Linie durch die Erweiterung noch eine verhältnismäßig geringe Zunahme der Bodenversiegelung ermöglicht. Damit kommt es lokal zu Eingriffen i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG sowie §§ 6 ff NatSchG LSA, von denen jedoch keine erheblichen zusätzlichen Umweltfolgen erwartet werden, die nicht durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung bewältigt werden können. Weiterhin sind zusätzliche Verkehre und Betriebsgeräusche zu erwarten, zu denen gutachterliche Untersuchungen mit entsprechenden Maßgaben zum Schallschutz vorliegen. Um die für den Schallschutz notwendigen Regelungen, insbesondere des passiven Schallschutzes sowie Nutzungs- und Betriebsauflagen sicherzustellen, werden diese Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet sind bisher keine Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten belegt. Abschließende Untersuchungen und ggf. zu ergreifende Vermeidungsmaßnahmen müssen bis zum Baubeginn erfolgen. An dieser Stel-

le sei auf das entsprechende Genehmigungsverfahren (Konflikttransfer) hingewiesen. Schutzgebiete oder geschützte Biotope nach dem Naturschutzrecht sind aufgrund der Entfernungen vom Plangebiet nicht betroffen. Denkmale sind nicht vorhanden.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)

8.3.1.1 Naturräumliche Entwicklung

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 der Bahnhofsvorstadt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der langdauernden intensiven Nutzungen der Vergangenheit nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr erfüllen. Durch die Siedlungsrandlage des Bahnhofs ist jedoch die Entfernung zur umgebenden Landschaft und damit zum leistungsfähigeren Naturraum der Auenlandschaft an der Saale gering.

Infolge der intensiven Vornutzungen und der damit verbundenen starken Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/ verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf, die Durchlüftungssituation wird aber durch die Nähe zu größeren Grünflächenkomplexen und zur umgebenden freien Landschaft begünstigt. Bei inversiven Wetterlagen können sich die vom Verkehr herrührenden Feinstaub- und Schadstoffemissionen – wie auch im übrigen Stadtgebiet von Naumburg - verstärkt bemerkbar machen.

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.

Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplanes auf einer überwiegend bereits intensiv genutzten und entsprechend stark überprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den umgebenden Naturraum. Im Plangebiet ergeben sich kleinräumig/punktuell negative Auswirkungen, wenn zu Gunsten zusätzlicher Bebauung/Versiegelung bisherige Freiflächen beansprucht werden. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein bereits stark anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel weiter verändert. Auswirkungen ergeben sich im Bereich der ehemaligen Bahnbetriebsflächen bei Durchführung der festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen in positivem Sinne, wenn die geplanten durchgängigen Grünstrukturen als Hecken und Gehölzstreifen raumwirksam werden.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

8.3.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet ist Teil der historisch gewachsenen Bahnhofsvorstadt und weist verschiedenste Bebauung (und Nutzung) in hoher Dichte auf. Der Grün- und Freiflächenanteil ist im Verhältnis gering und wird zum einen von Gärten im hinteren Grundstücksbereich der Wohngebäude an Saalestraße und Bahnhofstraße sowie durch ruderalen Bewuchs auf den ehemaligen Bahnbetriebsflächen im nordöstlichen Plangebiet bestimmt. Mit der intensiven Nutzung des Einkaufszentrums sowie den übrigen Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, aber vor allem durch die Bahnstrecke (die unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich anschließt) gehen Lärmbelastungen einher, durch Versiegelung sind große Teile der Bodenfläche dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Der Umweltzustand wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung – beispielsweise durch Entsiegelung – zumindest bedingt in einen naturnäheren Zustand umwandelbar.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

8.3.1.3 Schutzgut Mensch

Auf den Menschen einwirkender Verkehrslärm entsteht aktuell hauptsächlich durch die Eisenbahnstrecke, deren Schallemissionen tags und nachts gleichermaßen auftreten. Weiterhin sind Verkehrsgeräusche von der Wiesenstraße und Bahnhofstraße zu konstatieren sowie durch das vorhandene Einkaufszentrum und das Hotel entstehende Geräusche und Lärmeinwirkungen. Ebenfalls für das Gebiet von Belang sind Immissionen im Zusammenhang mit den sonstigen kleineren Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und der Gewerbestandorte an der Saalestraße sowie hierbei auch die vom Sportplatzbetrieb ausgehenden Geräusche.

Das Plangebiet befindet sich in einem historisch gewachsenen Kontext verschiedenster Nutzungen, wie sie für Lagen dieser Art in vielen vergleichbaren Städten im Bahnhofsumfeld zu finden sind. Bezüglich der empfindlichen Wohnnutzungen – wie auch der Hotelnutzung – kann in dieser städtebaulichen Gemengelagensituation von einer gewissen Toleranz der ansässigen Wohnbevölkerung hinsichtlich Geräuschemissionen ausgegangen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzliche Bauflächen für Sondergebiete, insbesondere für die Standortverlagerung eines Nahversorgers, ein Gewerbegebiet und Verkehrsflächen mit daraus bedingten Schallemissionen. Weiterhin werden die Wohngebiete in der Wiesenstraße und der Saalestraße ergänzt. Neu ist auch die Erschließung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums über eine verkehrliche Anbindung von der Saalestraße aus, bisher war das Einkaufszentrum nur über die Bahnhofstraße erreichbar.

Umweltauswirkungen

Zur verkehrlichen Situation auf den vorhandenen und geplanten Straßen wurde ein Verkehrstechnisches Gutachten[19] erstellt, das als Analysefall den aktuellen Status dokumentiert und als Prognosefall das zukünftige Verkehrsaufkommen und die geplante Verkehrsführung ermittelt. Das hierauf aufbauende Schalltechnische Gutachten[20] kommt zu dem Schluss, dass bei Tempo 30 in der westlichen Bahnhofstraße und in der Saalestraße hinsichtlich der Verkehrsbelastung keine zusätzlichen Konflikte entstehen.

Das verkehrstechnische Gutachten hat die Zunahme des Verkehrs, auch in der Saalestraße, auf 24 Stunden und die Spitzenstunde gerechnet. Demnach wird sich die Verkehrsmenge wochentags auf rd. 66 Fahrzeuge pro Stunde (als 33 je Richtung) erhöhen und der Lieferverkehr > 3,5 Tonnen mit max. 8 Fahrten pro Tag (als 4 in jeder Richtung) zu verzeichnen sein. An Wochenenden reduziert sich dieses Verkehrsaufkommen, da dann das Einkaufszentrum nicht geöffnet sein wird. Dieses recht geringe Verkehrsaufkommen ist lt. Gutachter vergleichbar dem auf Anliegerstraßen in Wohngebieten üblicherweise anzutreffenden Verkehrsaufkommen, das i. d. R. ohne unzumutbare Lärm- und Staubentwicklungen in Folge der Verkehrsbewegungen einhergeht.

Das Schalltechnisches Gutachten berücksichtigt insbesondere auch die Immissionswirkungen der Bahnstrecke anhand der von der DB AG übermittelten Werte. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass unter Einhaltung bestimmter Regelungen zur Lärmminderung und zum passiven Schallschutz sowohl die Erweiterung des Einkaufszentrums, eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, die Verkehrsanbindung an die Saalestraße als auch neue Wohnnutzungen im Plangebiet möglich sind. Maßgeblich für die Vermeidung von

[19] Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung, Auftrags-Nr. AN 4274, Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom 31.01.2014
[20] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Stadt Naumburg (Saale), Nr. 14206 vom 18.12.2014, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

schädlichen Lärmeinwirkungen auf die menschliche Gesundheit sind neben den o. g. Tempo 30-Beschränkungen vor allem Regelungen zur Anordnung von Fenstern und zur Raumlüftung besonders empfindlicher Schlafräume und Kinderzimmer sowie zeitliche Einschränkungen der Nutzungen in den Sondergebieten.

Die Anordnung der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind auf der schienenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder so dass der Abschirmeffekt des Gebäudes zum Tragen kommt. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten, so dass die erforderliche Raumlüftung hier auch bei geschlossenem Fester erfolgen kann.

Die Nutzung einschließlich Anliefer- und Ladevorgänge wird auf 06:00 – 22:00 Uhr festgelegt, wobei es für einzelne Stellplatzbereiche ggf. zu weiteren Einschränkungen kommen kann.

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens, insbesondere die dortigen Maßgaben zum Schallschutz sind zwingend zu beachten und werden Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, das Gutachten wird als Anlage Bestandteil der hiesigen Planbegründung (vgl. hierzu Kap. 6.4 Immissionsschutz).

keine erheblichen – zusätzlichen – Beeinträchtigungen, jedoch bereits hohe Vorbelastung durch Schienenverkehr
unzulässige Lärmbelastungen für empfindliche Nutzungen können durch geeignete Lärmminderung / Schallschutzmaßnahmen vermieden werden

8.3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich bietet dort, wo keine Versiegelung besteht, das Bild von intensiv genutzten und gestalteten Gärten der ansässigen Wohnbevölkerung. Ein Garten im nordöstlichen Abschnitt der Saalestraße liegt brach, dort sind neben verschiedenen Obstbäumen (Kirsche, Apfel) auch Walnuss, Pappel, Spitzahorn (Aufwuchs) und Sträucher vorhanden. Der Bereich nördlich des Gartens, südlich der Bahngleise und westlich der Stellplätze des Einkaufszentrums ist randlich mit ruderalem Gebüsch bestockt und von zahlreichen Trampelpfaden durchzogen. Die Gehölze sind überwiegend in schlechtem Zustand, an vielen Stellen sind kleinere Müllansammlungen zu verzeichnen, die Fläche dient auch als temporärer Abstell- und Lagerplatz. Auffällig ist die hohe Frequenz an Fußgängern und Radfahrern, die hier eine Abkürzung nutzen mit der von der Saalestraße aus ein direkter Zugang zum Einkaufszentrum und zu den Bahngleisen besteht.

Die Eingrünung des bestehenden Einkaufszentrums und der Parkplätze erfolgte überwiegend mit Robinien und teilweise Linden, entlang der Bahnhofstraße und der Wiesenstraße wurden als Straßenbäume Spitzahorn gepflanzt, auf dem Bahnhofsplatz (Aachener Platz) Platanen. Ältere Solitär- und Straßen-

bäume finden sich mit zwei Kastanien vor dem Bahnhofsgebäude (außerhalb des Plangeltungsbereiches vorliegenden Bebauungsplanes), zwei Ahornbäumen am Hotel und den Linden in der Saalestraße.

Nordöstlich an den brach gefallenen Garten (s. o.) und den Parkplatz am ehemaligen REWE-Standort schließt sich ein Komplex aus aufgegebenen Garagenstandorten, brach gefallenen Gärten und ehemaliger Bahnbetriebsfläche an, der von Ruderalvegetation gekennzeichnet ist. Neben Restbeständen von Obstgehölzen ist teilweise flächendeckend Brombeere aufgekommen, auch invasive Arten wie Japanischer Knöterich und Spätblühende Traubenkirsche breiten sich aus. Die Gehölzsukzession auf dem ehemaligen Bahnbetriebsgelände findet überwiegend im südlicheren Bereich statt, da im Norden noch vermehrt Reste von Gebäuden, Fundamenten und Gleisanlagen bestehen. Hauptsächlich sind Pappeln und Robinien zu finden. Vegetationsarme oder gänzlich vegetationslose Bereiche, wie z. B. unbewachsene Schotterflächen der ehemaligen Gleisbetten, sind jedoch bedingt durch den Nährstoff- und Sameneintrag nicht mehr zu finden, vorwiegend trockenheitstolerante ruderale Kraut- und Staudenfluren haben sich angesiedelt.

Die Lebensraumfunktionen im Plangebiet sind durch den hohen Versiegelungsgrad und die intensive Nutzung stark eingeschränkt, bezüglich der Natürlichkeit und/oder der Habitatfunktion ist damit eine erhebliche Überprägung zu konstatieren. Lediglich für den nordöstlichen Bereich der brachliegenden Gärten und ehemaligen Bahnbetriebsflächen sind bessere Standortbedingungen bzgl. der Eignung als faunistischer (Teil)-Lebensraum gegeben, da nach Nutzungsaufgabe hier inzwischen relative Ungestörtheit herrscht, insofern die Bereiche nicht regelmäßig für den Hundeauslauf genutzt bzw. durch streunende Katzen aufgesucht werden.

Im Planverfahren sind zum Vorentwurf und zum Entwurf von den zuständigen Fachbehörden und zuständigen Stellen keine Angaben oder Hinweise zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergangen, so dass diesbezüglich keine gesonderte Erfassung resp. Artenschutzgutachten erstellt wurde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich die Planung überwiegend im Bestand bewegt und auch die zusätzlichen Flächen hauptsächlich bereits in Nutzung sind oder durch entsprechende Nachbarschaften beeinträchtigt werden – wie z. B. der brach liegende Garten an der Saalestraße.

Bei mehreren Begehungen vor Ort von Frühjahr bis Herbst 2014 wurden im Bereich der aufgelassenen Bahnanlagen mit potenziell geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse keine Tiere gesichtet, Vorkommen können zumindest für den ungestörteren hinteren Bereich an geeigneten Standorten aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für die heimische Vogelwelt, insbesondere für die siedlungsgewöhnten und störungstoleranten Arten bieten die Hausgärten sowie vor allem die Garten- und Bahnbrachen Nahrungsquellen und Nistmöglichkeiten. Für Gebäudebrüter und Höhlenbrüter fehlen augenscheinlich geeignete Angebote.

Vereinzelt wurden – bei Zufallsbeobachtungen – jagende Fledermäuse über den nordöstlichen Brachflächen gesichtet, die gelegentlich auch bis in die Hausgärten kommen. Da dort aber so gut wie keine sehr alten Laubbäume oder Obstbäume vorhanden sind, fehlen geeignete Höhlen, Astlöcher o. ä. für Baumbewohner.

Umweltauswirkungen

Die Bebauung oder Versiegelung von Freiflächen führte bereits in der Vergangenheit durch die Vornutzung zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna und wäre in weiterem Maß zulässig bis zur Ausschöpfung der nunmehr durch den Bebauungsplan festgesetzten GRZ. Trotz der bestehenden, intensiven Nutzungen und Überprägungen ergeben sich ggf. weitere Beeinträchtigungen für die hinzu kommenden Versiegelungsflächen. Zu nennen sind hier als "Verursacher" der südliche Abschnitt der neuen Erschließungsstraße (von der Saalestraße aus), das Gewerbegebiet und anteilig Bereiche für die Erweiterung des Einkaufszentrums, wodurch ein Teil des ehemaligen Gartens an der Saalestraße verloren geht sowie der Übergangsbereich zu den Gleisen (s. o.) beansprucht wird.

Für diese Eingriffsbereiche ist der Verlust der Vegetation, der offenen Bodenfläche und der damit verbundenen faunistischen Lebensraumfunktionen zu konstatieren. Da unmittelbar angrenzend nordöstlich mit den Garten- und Bahnbrachen – weit über das Plangebiet hinausgehende - Freiflächen in größerem Umfang vorhanden sind, bestehen Ausweichmöglichkeiten für betroffene Arten.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen bisher keine Nachweise vor, Hinweise und Anregungen diesbezüglich wurden im durchgeführten ergänzenden Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von der unteren Naturschutzbehörde geäußert.

Zitat aus Stellungnahme vom 15.12.2016:

"Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die in der Umsetzung durchaus geeignet sein können, Tier- und Pflanzenarten, unter anderem die, die in der FFH-RL oder V-RL aufgeführt sind sowie deren Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Ruhestätten auch außerhalb von Natura 2000-Gebieten zu beeinträchtigen oder zu zerstören. § 44 BNatSchG ist zu beachten.

Da Teile der beplanten Fläche bereits viele Jahre brach liegen (brachgefallene Gartengrundstücke und Gleisanlagen) und diese sich bis heute sukzessiv entwickelt haben, muss davon ausgegangen werden, dass eine Schädigung von Arten im Sinne des Umweltschadensgesetzes nicht ausgeschlossen werden kann, welche erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Arten hat. Da jegliche Beeinträchtigungen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenar-

ten der Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen des Artenschutzes durch die zuständige Naturschutzbehörde bedürfen, wird die Durchführung einer Bestandsaufnahme in der kommenden Vegetationsperiode und die Anfertigung eines Artenschutzgutachtens empfohlen. Insbesondere die Besiedelung des Gebietes mit Reptilien, Amphibien, Vögeln und Fledermäusen ist zu betrachten. Hierbei sind auch zum Abriss vorgesehene Gebäude als potentielle Nist- und Ruhestätten in die Betrachtung einzubeziehen."

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. § 44 (5) BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Der Empfehlung der Behörde zur Bestandserfassung und Erstellung eines Artenschutzgutachtens sollte gefolgt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung wahrscheinlich keine nicht zu bewältigenden Beeinträchtigungen im oben genanntem Sinne hervorgerufen werden, dies aber derzeit auch nicht völlig ausgeschlossen werden kann (Begehung/Erfassung erfolgte 2013). Für ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG stehen die Flächen im nordöstlichen Plangebiet bereit, die durch ihre Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft als Entwicklungsflächen gesichert werden.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind lokal begrenzt. Eine darüber hinaus gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebensraumfunktionen und der Vorprägung nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort mit den bahnbegleitenden Brach- und Freiflächen vorhanden. Mit den für den nordöstlichen Grünkomplex festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen werden dauerhaft Biotopstrukturen mit hoher Diversität und entsprechenden Habitatqualitäten entstehen bzw. erhalten, so dass die heimische / ansässige Flora und Fauna fortbestehen kann. Um Beeinträchtigungen und ggf. Individuenverluste zu vermeiden sind die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstige störungsintensive Tätigkeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

> keine unüberwindbaren, erheblichen Beeinträchtigungen, Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Gesamtgebietes, insbesondere durch Strukturanreicherung / Habitatverbesserung (nordöstlicher Grünkomplex), geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG im Bedarfsfall möglich

8.3.1.5 Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen sind in den versiegelten/ bebauten Bereichen sehr stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Im Plangebiet vorherrschend sind Siedlungsböden, die sich keiner natürlichen Bodenkategorie mehr zuordnen lassen. Bedingt durch die lang währende Siedlungs- und Bautätigkeit im

Bahnhofsviertel sind hier verschiedenste Bodenumlagerungen und Auffüllungen zu verzeichnen. Im nordöstlichen Plangebiet auf den ehemaligen Bahnbetriebsflächen wurden die Schienen überwiegend entfernt, Bodenbefestigungen, Fundamente und Reste von Mauern, Rampen u. ä. sind jedoch noch vorhanden. An der Saalestraße befindet sich ein Garagenhof und befestigte Abstellfläche.

Der Bebauungsplan überschneidet teilweise ein Grundstück, das bei der zuständigen Behörde gemäß § 9 BodSchAG LSA[21] unter der Kataster- Nr. 07218 "Zetti" als Altlastverdachtsfläche registriert ist, es handelt sich hier um den ehemalige "Zetti"-Standort:

- Flur 10, Flurstück 109/2[22], Gemarkung Naumburg, auf dem Grundstück steht ein 250 m tiefer Brunnen. Es besteht aus bodenschutzrechtlichen Gründen kein Handlungsbedarf.

Eine registrierte Kampfmittelverdachtsfläche befindet sich im bebauten Bestand im Bereich der Bahnhofstraße:

- Flur 1, Flurstücke 121/1, 158/0 und 35/1 sowie
- Flur 10, Flurstücke 2/8, 2/9, 2/10 und 167/2.

<u>Umweltauswirkungen</u>

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche einschließlich der Bodenfunktionen damit einhergeht.

Im vorliegenden Fall wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die derzeit zulässige Versiegelung hinaus, die Versiegelung bisheriger Freifläche auf rd. 2.750 m² ermöglicht.

Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit entsprechend gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotential werden durch das Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet.

> keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gesamtgebietes, lokal begrenzt sowohl erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung als auch Verbesserungen durch Anpflanzungsfläche/Gärten und Entwicklungsfläche Halboffenland (Bodenregeneration) möglich

[21] Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002 S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
[22] heute Flurstück 43/1, Flur 10, Gemarkung Naumburg

8.3.1.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächengewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor. Entsprechende Aussagen werden die Baugrunduntersuchungen enthalten. Bedingt durch die intensiven Bautätigkeiten der Vergangenheit wird gegenwärtig diesbezüglich nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet. Die Niederschlagsversickerung vor Ort ist wegen des hohen Versiegelungsgrades nur noch bedingt gegeben. Auch im nordöstlichen Teilbereich der ehemaligen Bahnbetriebsflächen sind noch befestigte und nur bedingt versickerungsfähige Oberflächen sowie Gebäude und Fundamentreste vorhanden, hier, wie im Bereich der Gärten, ist jedoch ausreichend Versickerungsmöglichkeit gegeben.

<u>Umweltauswirkungen</u>

Besondere Gefährdungspotenziale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden, da bereits der überwiegende Teil der Nutzflächen stark versiegelt ist bzw. diese bereits Regelungsgegenstand anderer Zulassungsverfahren für die bestehenden Nutzungen und somit zulässig waren. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge dauerhafter Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal sehr begrenzt und geht wegen der schon bestehenden hohen Versiegelungsrate wahrscheinlich nicht erheblich über das bisherige Maß hinaus. Die Entwässerung des Plangebietes wird zumindest für den hoch versiegelten Bereich wie bislang über die in Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Saalestraße vorhandene Trennwasserkanalisation erfolgen. Je nach anfallender Niederschlagswassermenge, muss im Zuge der Genehmigungsplanung über geeignete technische Vorkehrungen für eine gedrosselte Einleitung in die bestehende Kanalisation entschieden werden.

> keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gesamtgebietes, lokal begrenzt sowohl erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung als auch Verbesserungen durch Bepflanzungsstreifen (Bodenregeneration) möglich

8.3.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Als mittlere Jahrestemperatur wird für Bad Kösen 9,4 °C angegeben, als durchschnittlicher Niederschlag 570 mm/Jahr. Es ist von einer klimatischen Vorbelastung durch die Lage zwischen Bahnstrecke und zentraler Innenstadt sowie durch die Baudichte im Bahnhofsquartier selbst auszugehen. Das Mikroklima ist durch die Attribute des Siedlungsklimas, wie stärkere Erwärmung, ge-

ringere Verdunstung und weniger nächtliche Temperaturdifferenz als in der freien Landschaft gekennzeichnet. Die Durchlüftung und der Luftabfluss sind bedingt durch die Lage am Stadtrand und im Saaletal, das sich hier breit auffächert, aber gewährleistet.

Umweltauswirkungen

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung werden weitere wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind auf Grund der insgesamt hinreichenden Durchlüftungssituation und der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren auf das Plangebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß zu erwarten.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

8.3.1.8 Schutzgut Landschaft

Naumburg (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. Pleistozäne Schotterterrassen sind teilweise noch vorhanden und bieten überflutungsfreie Siedlungsplätze - so wie den, auf dem die Stadt Naumburg (Saale) angelegt wurde. Die Saaledurchbrüche durch den Buntsandstein und den Muschelkalk haben eine äußerst abwechslungsreiche, sehr reizvolle Landschaft mit Felswänden und Steilhängen entstehen lassen. Neben den Burgen sind die Weingärten der südexponierten Hänge zwischen Goseck und der Landesgrenze (zu Thüringen) das herausragende Charakteristikum und Alleinstellungsmerkmal der Region.

Die Bahnhofsvorstadt als Teil des verdichteten Siedlungskörpers entfaltet keine besondere Wirkung auf den umgebenden Landschaftsraum, ist jedoch für den hiesigen Stadtraum als Bindeglied zwischen Bahnhof / Bahnstrecke und zentraler historischer Innenstadt von Bedeutung.

In Bezug auf das Stadtbild und die Stadtsilhouette stellt sich das ganze Quartier als heterogene "Stadtlandschaft" - als gewachsene "Gemengelage" - dar. Raumbildung entfalten die vorhandenen größeren Baukörper, wobei besonders die ältere Bausubstanz und auch der Bezug zum historischen Bahnhofsgebäude zu beachten sind. Raumprägende Gehölze sind in Restbeständen alter Solitäre und Alleebäume sowie infolge von Ergänzungspflanzungen vorwiegend im Bahnhofsumfeld vorhanden.

Umweltauswirkungen

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung bzw. zusätzlicher Versiegelung im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die

Landschaft der Umgebung oder deren Erholungsfunktionen zu erwarten. Auswirkungen im Bahnhofsquartier selbst ergeben sich zum einen durch die geplante Bebauung entlang der Wiesenstraße, wenn dort eine Lücke geschlossen werden kann und wieder eine zusammenhängende Baustruktur entsteht. Positiv wird sich auch der Abriss der Garagenzeile an der Saalestraße mit anschließenden Anpflanzungsmaßnahmen auswirken. Der desolate Eindruck der brachliegenden Gärten und Bahnbetriebsflächen wird durch die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme zur Biotopstrukturanreicherung verbessert und die Eingrünung insgesamt wird einen durchgängigen Charakter gewinnen. Zum anderen wird mit der vorgesehen Ergänzung des "Stadtteilzentrums" im nördlichen Plangebiet dort die räumliche Situation verändert, wenn unmittelbar an der Bahnlinie gelegen ein neuer Baukörper errichtet wird, der von der Bahn aus deutlich wahrnehmbar sein wird. Für die neue Bebauung werden Maßgaben zur Gebäudehöhenentwicklung und zur Gestaltung in Bezug zum Bestand getroffen, mit denen die Einbindung / Anpassung an die vorhandenen Strukturen im baulichen Umfeld geregelt wird.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

8.3.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der Umgebung ist aber an erster Stelle das Bahnhofsgebäude zu nennen.

<u>Umweltauswirkungen</u>

Das Plangebiet erzeugt keine Auswirkungen auf Baudenkmale in der Umgebung. Über das jetzige Maß hinaus gehende negative Fernwirkungen auf Denkmale der Umgebung oder den historischen Innenstadtbereich sind nicht zu erwarten.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

8.3.1.10 Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Nachbarschaft sind keine Schutzgebiete n. BNatSchG, FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden. Ca. 100 m nördlich des Plangeltungsbereichs beginnt das LSG "Saale", das jedoch durch Siedlungsfläche und die Bahnstrecken vom Plangebiet räumlich getrennt ist. Das nächst gelegene FFH-Gebiet beginnt in ca. 1,9 km Entfernung.

<u>Umweltauswirkungen</u>

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumlichen Distanz nicht zu erwarten. Mit nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark Saale-Unstrut-Triasland ist nicht zu rechnen.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

8.3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und untereinander in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und auch Wechselwirkungen aus Überlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen möglich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind derzeit aufgrund der Emissionen von der Bahnstrecke und vom Straßenverkehr sowie durch das Zusammenwirken von hoher Baudichte mit entsprechenden Versiegelungsgraden vorhanden.

<u>Umweltauswirkungen</u>

Die Überbauung von Boden im Geltungsbereich führt zwangsläufig auch zum Verlust der Funktionen der Böden, wozu z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Damit erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. In Anbetracht der gering ausfallenden zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet wird hier nicht mit signifikanten Einflüssen gerechnet.

Kumulative Wirkungen mit zusätzlichen negativen Umweltfolgen infolge der Durchführung des Bebauungsplanes werden nicht erwartet, jedoch sind weiterhin Stoffeinträge von den vorhandenen Emittenten der Umgebung zu konstatieren, erhebliche Veränderungen hinsichtlich der bekannten Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

keine erheblichen/ zusätzlichen negativen Wechselwirkungen

8.3.1.12 Zusammenfassung Entwicklungsprognose des Umweltzustands

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, wenn durch Neuversiegelung der offene Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert wird. Mit der aktuellen Bestandssituation wird die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Gesamtversiegelungsrate noch nicht ausgeschöpft. Damit bereitet die Bauleitplanung hier zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden vor, zusätzliche Umweltfolgen i. S. d. Eingriffswirkung nach dem Naturschutzgesetz kommen damit für die erstmalig zulässigen Bauflächen zum Tragen. Betroffen ist in erster Linie ein Garten und teilweise aufgelassenes Bahnbetriebsgelände nördlich der Saalestraße im rückwärtigen Bereich des ehemaligen REWE-Standortes.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind lokal begrenzt. Eine darüber hinaus gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebens-

raumfunktionen und der Vorprägung nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort mit den bahnbegleitenden Brach- und Freiflächen vorhanden. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine unüberwindbaren Beeinträchtigungen für ggf. betroffene Arten oder deren Habitate ausgelöst werden bzw. Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbeständen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung / Schallschutz der bestehende wie der voraussichtlich neu entstehende Verkehr und Betriebsgeräusche für neu geplante empfindliche Nutzungen zu beachten. In erster Linie für neue Wohnnutzungen müssen zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen – insbesondere durch den vorhandenen Schienenverkehr - passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Für empfindliche vorhandene, wie geplante Nutzungen, können durch Einführung von Tempo 30 auf der Bahnhofstraße und der Saalestraße sowie Nutzungsregelungen und Beschränkungen der Nutzungszeiten, schädliche Lärmeinwirkungen nach Maßgabe des Schalltechnischen Gutachtens vermieden werden.

Bei weiterer Bebauung entwickelt sich ein für Verdichtungsgebiete typisches Kleinklima mit höheren Temperaturen und verlangsamter nächtlicher Abkühlung, wie im Bestand, auch auf den von der neuen Bebauung betroffenen Teilflächen. Aufgrund der offenen Lage und der noch guten Durchlüftungssituation sind davon jedoch keine signifikanten Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten. Unbenommen davon besteht eine Grundbelastung durch die vorhandenen Emittenten in der direkten Nachbarschaft, wie beispielweise die Bahnstrecke.

Auf die Umweltgüter insgesamt wirkt die Planung voraussichtlich in nur unerheblicherer Weise. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind auf Grund der gegebenen räumlichen Distanz und der Barrierewirkung der Gleisanlagen nicht zu erwarten.

8.3.1.12.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der hiesige Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung des Bahnhofsquartiers als Handels- und Dienstleistungszentrum hauptsächlich mit Sondergebieten und Besonderen Wohngebieten vor, wobei für beide Gebietstypen neue Bauflächen hinzukommen und damit der Versiegelungsgrad durch die Erweiterungsfläche geringfügig erhöht wird. Damit gehen kleinräumig offene Böden verloren und mit ihnen die entsprechenden Funktionen im Naturhaushalt. Das Stadtbild bzw. die Raumwirkung wird durch die punktuell ermöglichten neuen Baukörper, wie auch durch die festgesetzten Grünflächen im nordöstlichen Plangebiet, dauerhaft verändert.

Die Umweltauswirkungen werden - wie im vorhergehenden Kapitel dargestellt - als anlagen- und betriebsbedingte direkte Folgen erwartet, wenn das Vorhaben durchgeführt wird.

8.3.1.12.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn das durch den hiesigen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben nicht ausgeführt wird, ist mit der Weiterführung der bestehenden Situation eines hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten relativ ausgeschöpften Handels- und Dienstleistungsstandortes mit verschiedenen anderen Nutzungen, insbesondere auch Wohnen zu rechnen. D. h., es würde bei den hohen Versiegelungsgraden bleiben, hinsichtlich der Nutzungsstruktur könnten sich Änderungen ergeben. Für das aufgegebene Bahnbetriebsgelände wäre das Fortschreiten der Sukzession zu erwarten, wobei auch insbesondere die weitere Verbreitung von invasiven Arten wahrscheinlich wäre. Wegen der stark überformten Standortbedingungen ist die Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen, die später als Wald anzusprechen wären, nicht zu erwarten.

8.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

8.3.2.1 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die in puncto Bodenversiegelung auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten zusätzlichen Umweltauswirkungen in erster Linie für geplante Neubauten auf, sie sind bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gegeben.

8.3.2.2 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Grundsätzlich wird hier davon ausgegangen, dass die konstatierten Auswirkungen, i. S. von nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit, durch geeignete Maßnahmen im Gebiet kompensiert werden können. Bevor dies zum Tragen kommt, sind die Möglichkeiten der Minimierung von Eingriffen und das Vermeiden negativer Auswirkungen im Plangebiet auszuschöpfen.

Die von den verloren gehenden natürlichen Bodenfunktionen zu erwartenden Auswirkungen sollen durch Maßgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen, den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und die Prüfung der Möglichkeiten zur Fassaden- und Dachbegrünung gemildert werden. Hinsichtlich der Raumwirkung sind die Höhen der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, es können auch weitere gestalterische Aussagen getroffen werden.

Die Ausweichmöglichkeiten für Arten und Lebensgemeinschaften in die Umgebung muss gewährleistet bleiben bzw. können über die Maßnahmen zur Eingrünung und Entwicklung der Biotopstruktur (im nordöstlichen Plangebiet) erleichtert werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Habitateigenschaften werden in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort geschaffen.

Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht dem Werteverlust, der mit dem zu erwartenden Eingriff einhergehen wird.

Zur Vermeidung schädlicher Lärmeinwirkungen müssen insbesondere für empfindliche Wohnnutzungen Regelungen zum Schallschutz getroffen werden, die durch ein Schalltechnisches Gutachten vorgegeben werden. Zur Vermeidung von Verkehrslärm dient u. a. die angestrebte Tempo-30-Regelung für Bahnhofstraße und Saalestraße.

8.3.3 Alternativen

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund des angestrebten hohen Nutzungsgrades nicht gegeben, jedoch werden bisher geplante Grünflächen soweit als möglich weiter verfolgt und eine durchgängige, umlaufende Eingrünung kann entwickelt werden. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier überwiegend keine neuen Flächen beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden.

8.4 Anwendung der Eingriffsregelung/E-A-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell[23]. Die Biotoptypen und Nutzungstypen sind der 2004 vom LAU heraus gegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen"[24] entlehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert.

[23] Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geänd. durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006

[24] Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2004

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Bebauungsplan Nr. 81/5 "EKZ Bahnhofstraße"
Stand: 25.01.2016

Nutzungs-/Biotoptyp		Wert-punkte je m²	Vorher		Nachher	
			Flächen-anteil (in m²)	Biotop-wert	Flächen-anteil (in m²)	Plan-wert
Bestand						
PYA	Ziergarten, Beete, Rabatten	6	2.900	17.400		
AKY	Gartenbrache mit Gehölzbestand	12	2.850	34.200		
AKY	Gartenbrache ohne Gehölzbestand	6	800	4.800		
AKY	Sonstige Gärten	6	1.440	8.640		
UR./HTA/ HTC/HYY	Ruderalflur, ausdauernd: überwiegend unbefestigte Fläche, Gehölzsukzession	14 *	1.300	18.200		
UR./HTA/ HTC/HYY (VBB)	Ruderalflur, ausdauernd: stillgelegte Gleisanlagen, überwiegend unbefestigte Fläche, Gehölzsukzession	14 *	2.370	33.180		
UR./ VBB	Ruderalflur, ausdauernd: stillgelegte Gleisanlagen, Wege und sonstige teilversiegelte / offene Flächen	10	1.600	16.000		
VWA / VPB	Wege, Plätze befestigt	0	4.860	0		
VW. / VPB	Wege, Plätze teilversiegelt, wasserdurchlässig befestigt	2	1.430	2.860		
VWC / VPB	Wege, Plätze versiegelt	0	11.360	0		
VSB	Straßenverkehrsfläche	0	2.350	0		
BXY	Baustelle (Abriss, Entsiegelung)	2	1.250	2.500		
B.	Gebäude	0	8.835	0		
Summe			43.345	137.780		

* Zuordnung / Mittelwert einschließlich Versiegelungsfläche und / oder Gehölzsukzession

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert-punkte je m²	Vorher		Nachher	
			Flächen-anteil (in m²)	Biotop-wert	Flächen-anteil (in m²)	Plan-wert
Planung						
WB 1: BSY	Besonderes Wohnen (GRZ 0,6 [0,8 möglich]), versiegelbar	0			528	0
AKY	unbebaubare Fläche in WB 1: Grünfläche	6			132	792
WB 2: BSY	Besonderes Wohnen (GRZ 0,6 [0,8 möglich]), versiegelbar	0			2.000	0

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert-punkte je m²	Vorher		Nachher	
			Flächen-anteil (in m²)	Biotop-wert	Flächen-anteil (in m²)	Plan-wert
AKY	unbebaubare Fläche in WB 2: Grünfläche	6			500	3.000
WB 3: BSY	Besonderes Wohnen (GRZ 0,6 [0,8 möglich]), versiegelbar	0			864	0
AKY	unbebaubare Fläche in WB 3: Grünfläche	6			216	1.296
WB 4: BSY	Besonderes Wohnen (GRZ 0,6 [0,8 möglich]), versiegelbar	0			544	0
AKY	unbebaubare Fläche in WB 4: Grünfläche	6			136	816
WB 5: BSY	Besonderes Wohnen (GRZ 0,6 [0,8 möglich]), versiegelbar	0			496	0
AKY	unbebaubare Fläche in WB 5: Grünfläche	6			124	744
SO 1: BI.	Sondergebiet "Hotel/Handel" (GRZ 0,8), versiegelbar	0			3.016	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 1: Grünfläche	6			754	4.524
SO 2: BI.	Sondergebiet "Hotel/Handel" (GRZ 0,8 [1,0 möglich]), versiegelbar	0			1.640	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 2: Grünfläche	6			0	0
SO 3: BI.	Sondergebiet "Handel/ Dienstleistung" (GRZ 0,8), versiegelbar	0			3.408	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 3: Grünfläche	6			852	5.112
SO 4: BI.	Sondergebiet "Handel" (GRZ 0,8), versiegelbar	0			4.408	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 4: Grünfläche	6			1.102	6.612
SO 5: BI.	Sondergebiet "Handel/ Dienstleistung" (GRZ 0,8), versiegelbar	0			1.688	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 5: Grünfläche	6			257	1.542
HH	Fläche zum Anpflanzen	10			165	1.650
SO 6: BI.	Sondergebiet "Handel/ Dienstleistung" (GRZ 0,8), versiegelbar	0			312	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 6: Grünfläche	6			78	468
SO 7: BI.	Sondergebiet "Handel/ Dienstleistung" (GRZ 0,8 [1,0 möglich]), versiegelbar	0			2.150	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 7: Grünfläche	6			0	0

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert-punkte je m²	Vorher		Nachher	
			Flächen-anteil (in m²)	Biotop-wert	Flächen-anteil (in m²)	Plan-wert
SO 8: BI.	Sondergebiet "Handel/ Dienstleistung" (GRZ 1,0), versiegelbar	0			180	0
PYY	unbebaubare Fläche in SO 8: Grünfläche	6			0	0
GEe: BI.	eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,8), versiegelbar	0			1.080	0
PYY	unbebaubare Fläche in GEe: Grünfläche	6			270	1.620
VSB	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0			6.350	0
VSY	Straßenverkehrsfläche, privat	0			1.495	0
AKY	Grünfläche privat: Fläche für Erhaltung	6			815	4.890
AKY	Grünfläche privat: Fläche für Anpflanzungen	6			1.500	9.000
HGA / HHB / HTA	Grünfläche privat: Fläche für Maßnahmen: Gehölzstreifen / Grüngürtel	16 1) 2)			2.500	40.000
RHB/HTA	Grünfläche privat: Fläche für Maßnahmen: Halboffenland / Trockengebüsch und Halbtrockenrasen	17 1) 2) 3)			3.670	62.390
PYY	Grünfläche privat: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt	7			115	805
Summe			43.345	137.780	43.345	145.261

1) Entfernung von invasiven Arten insb. Spätblühende Traubenkirsche (Prunus serotina)
2) Erhalt und Ergänzungspflanzung standortgerechter Gehölze
3) punktuell vegetationslose Blöße / Rohbodenfläche (sporadischer Umbruch)

Biotopwert vorher	137.780
Biotopwert nachher	145.261
Differenz	7.481
Kompensationsrate	105,4%

8.5 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

8.5.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan zählen das Plangebiet zur Siedlungsfläche und nehmen keine vertiefenden Äußerungen vor. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Im Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren sind diesbezüglich keine Hinweise der zuständigen Behörden und fachlichen Stellen ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Nutzungen des Plangebietes auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde.

Das Gelände wurde während der Vegetationsperiode Frühjahr bis Herbst 2014 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die unter die städtische Baumschutzsatzung fallenden Bäume enthalten. Ein Baugrundgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes noch nicht vor. Die Aussagen des parallel erstellten Schalltechnischen Gutachtens und des Verkehrstechnischen Gutachtens wurden berücksichtigt.

Hinweise und Anregungen zur Artenschutzthematik wurden im nunmehr durchgeführten ergänzenden Verfahren von der unteren Naturschutzbehörde im Dezember 2015 geäußert. Darin wird empfohlen ein Artenschutzgutachten zur Klärung der Frage möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz, insbesondere auch in Bezug auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG anzufertigen, das dann, soweit feststellbar, auch geeignete Vermeidungsmaßnahmen aufzeigt. Entsprechende Bestandserfassungen vor Ort könnten mit Beginn der Vegetationsperiode 2016 durchgeführt werden.

8.5.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

Davon unbenommen sollte die Durchführung sämtlicher Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplanes – nach dessen Inkrafttreten - durch Ortsbegehung überprüft werden.

8.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" umfasst insgesamt rd. 4,33 ha. Anhand der Größe und Nutzungsintensität der Baugebiete ist von einer Gesamtversiegelung von rd. 2,23 ha durch die insgesamt festgesetzten **2,00** ha Sonderbaufläche, 0,13 ha (Eingeschränktes) Gewerbegebiet und rd. 0,55 ha (Besondere) Wohngebiete auszugehen, dazu kommen rd. 0,86 ha private Grünfläche und insgesamt 0,79 ha Verkehrsfläche, einschließlich des Straßenbegleitgrüns.

Die innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 3, SO 4 SO 5 und SO 6 versiegelbare Grundfläche von 0,8 wird als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 7 kann die Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,0 überschritten werden. Im Sondergebiet SO 8 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Inner-

halb der Besonderen Wohngebiete kann die GRZ von 0,6 auf 0,8 überschritten werden.

Trotz der intensiven Grundflächennutzung kommt es im Plangebiet nur auf Teilflächen zu einer Erhöhung der Nutzungsintensität diesbezüglich, weil bereits rd. 2,74 ha voll versiegelt sind. Wahrscheinlich für die Bau- und Versiegelungsflächen ist der Verlust aller dortigen Boden- und Naturhaushaltsfunktionen. Notwendig sind daher ggf. Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser als Konsequenz des hohen Versiegelungsgrades.

Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen (Erhaltung / Anpflanzung von Gärten) und dem Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt (Entwicklung von Gehölzstreifen und Pflege von Halboffenland) dienen, wozu sie mit Entwicklungsmaßnahmen und Pflanzgeboten sowie Maßnahmen zur Bekämpfung von invasiven Arten und auch der dauerhaften Pflege der Flächen belegt werden.

Eine direkte Beeinflussung der außerhalb des Plangebiets befindlichen naturnahen Landschaftsbereiche oder auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten, Auswirkungen auf den Naturpark Saale-Unstrut-Triasland sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind lokal begrenzt. Eine darüber hinaus gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebensraumfunktionen und der Vorprägung nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Ausweichmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort mit den bahnbegleitenden Brach- und Freiflächen vorhanden.

Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine unüberwindlichen Beeinträchtigungen für ggf. betroffene Arten oder deren Habitate ausgelöst werden bzw. Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbeständen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können.

In erster Linie für neue Wohnnutzungen müssen zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen – insbesondere durch den vorhandenen Schienenverkehr - passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Für empfindliche vorhandene, wie geplante Nutzungen, können durch Einführung von Tempo 30 auf der westlichen Bahnhofstraße und der Saalestraße sowie Nutzungsregelungen und Beschränkungen der Nutzungszeiten schädliche Lärmeinwirkungen nach Maßgabe des Schalltechnischen Gutachtens vermieden werden.

Gänzlich vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch so-

weit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Die durch Neubebauung und Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen sollen durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung im Bereich der aufgelassenen Bahnbetriebsflächen des nordöstlichen Plangebietes ausgeglichen werden, was anhand eines für Sachsen-Anhalt bindenden Bewertungsmodells ermittelt und festgelegt wurde. Die Kompensation ist demnach mit den festgesetzten Flächen und Maßnahmen vollständig im Plangebiet möglich. Darüber hinaus besteht die Option, innerhalb der für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen weitere Aufwertungsmaßnahmen oder Maßnahmen für den Artenschutz durchzuführen.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße"	**4,33 ha**	**100,00%**
Sonstige Sondergebiete (SO): - Handel - Handel/Dienstleistung - Hotel/Handel	 0,55 ha 0,91 ha 0,54 ha	 12,70 % 21,02 % 12,47 %
Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe):	0,13 ha	3,00 %
Besondere Wohngebiete (WB):	0,55 ha	12,70 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen - private Straßenverkehrsflächen	 0,64 ha 0,15 ha	 14,78 % 3,47 %
Grünflächen: - private Grünflächen	 0,86 ha	 19,86 %

10. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – ÖBV)

Die Weiterentwicklung der Bahnhofsvorstadt ist seit einiger Zeit ein städtebauliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Grundsätzlich besteht dabei der Wunsch nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept für eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgebietes, unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsstrukturen und der angrenzenden landschaftsprägenden Grünräume.

Eine klar strukturierte Bebauung trägt dieser gewollten Entwicklung Rechnung. Im Plangebiet wird dies über ein differenziertes Angebot verschieden großer Baufelder für unterschiedliche Nutzungsarten sowohl für die selbst genutzte Immobilie als auch im vermieteten Immobiliengeschäft bzw. die Kombination

von Wohnen und Arbeiten realisiert. Das Vorhaben bringt damit an einem exponierten Standort in zentraler Lage zum Hauptbahnhof Naumburg (Saale) eine neue unverwechselbare Adresse zum Ausdruck.

In diesem Zusammenhang ist es naheliegend, nicht individuellen und dem Standort eventuell unangemessenen Wünschen einzelner Bauherren im Sinne der Selbstdarstellung "freie Bahn" zu lassen, sondern eine Örtliche Bauvorschrift, welche Fragen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt, im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes zu ergänzen. Ebenso wenig darf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinflusst werden. Die Werbesatzung der Stadt Naumburg (Saale) wird in ihrem Geltungsbereich somit auf das gesamte Plangebiet vorliegenden Bebauungsplanes in ihrer Rechtsgültigkeit erweitert. Die Regeln der Werbesatzung beziehen sich, auf Basis der Analyse des Bestandes, auf ein gesamtstrukturelles städtebauliches Konzept.

10.1 Geltungsbereich (§ 1 und 2)

Die Festsetzung der Werbesatzung, beruhend auf einem gesamtstrukturellen Konzept, ist Beschlusslage des Gemeinderates Naumburg (Saale), zuletzt geändert am 16.09.2010. Sie bezieht sich auf alle Anlagen der Außenwerbung, welche von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenräumen einsehbar bzw. sichtbar sind. Mit den Festsetzungen sollen Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an gestalterischer Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden können.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift gelten auch für Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen in der Zukunft, welche im Sinne der werblichen Anpassung beibehalten werden oder neu entwickelt werden sollen.

10.2 Werbeanlagen (§ 3)

Innerhalb von Sondergebieten, Gewerbegebieten und Besonderen Wohngebieten sind gewerbliche Nutzungen mehr oder weniger intensiv ausgeprägt zulässig. Um eine ausufernde Anordnung von Werbeanlagen auf Fassaden zu vermeiden, wird für den Bebauungsplan explizit auf die bestehende Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Naumburg (Saale) Bezug genommen. In dieser wurden maßstäbliche Regelungen zum Umgang mit Werbeanlagen an Gebäudefassaden im Hinblick auf die Erscheinungsqualität und Außendarstellung (außerhalb der Bahnhofsvorstadt) benannt, welche sich auch für die vorliegenden Baugebiete mit ihren Regelungsinhalten sinnvoll integrierbar zeigen.

10.3 Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen des § 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) durchführt oder wer einer aufgrund dieser ÖBV ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwider handelt. Ordnungswid-

rigkeiten stellen einen Verstoß gegen die ÖBV und somit gegen die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dar und werden gemäß § 83 BauO LSA geahndet.

Abweichungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht dagegenstehen und die Genehmigung nicht durch andere geltende Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

11. PLANVERWIRKLICHUNG

11.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Sämtliche öffentliche Verkehrsflächen des Plangeltungsbereiches befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale). Im Übrigen wird das Allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

11.2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

11.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wird durch die Stadt Naumburg (Saale) im Einvernehmen mit einem vertraglich gebundenen Erschließungsträger vorgenommen.

11.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens[25]

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

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

[25] Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

12. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

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.

13. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

14. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat im Bereich der Baugebiete 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.

14.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die Stärkung der städtebaulichen Zentrumsstruktur von Naumburg (Saale) ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße".

Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich der Entwicklung dieses Teilbereichs der Bahnhofsvorstadt und damit des Eingangsbereiches in die Stadt Naumburg (Saale) selbst, mit eigenständigem Image sowie einer Vielzahl von Funktionsergänzungen ermöglichen. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser städtischen Auftaktsituation

gelingen und durch Nutzungsoptionen innerhalb der neu zu ordnenden Strukturen zur weiteren Stärkung des Standortes beigetragen werden.

Die städtebaulich funktional nachhaltige Aufwertung des gesamten Plangeltungsbereiches ist somit Voraussetzung für einen starken "urbanen Kern Bahnhofsvorstadt" und damit für ein sich lebendig entwickeln könnendes Stadtteilzentrum.

14.3 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem Trading-Down-Tendenzen unterworfenen Stadtviertel im Auftaktbereich zur Stadt Naumburg (Saale), im Sinne eines sich schleichend entwickelnden städtebaulichen Missstands gelingen und eine Balance im Erscheinungsbild, im Sinne einer maßstabsprägenden Auftaktbebauung der Stadt erfolgen. Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können sowohl bestehende als auch verbliebene Räume mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung für den Gesamtstandort bewirken. Die enge städtebauliche Verknüpfung mit der Saalestraße und der Wiesenstraße bietet die Chance, einen notwendigen und in vielen Bereichen neu erlebbaren Teilraum in der Stadt mit hoher Qualität entstehen zu lassen.

14.4 Verkehr

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes dergestalt, dass die Sackgassensituation des "Stadtteilzentrums Bahnhofstraße" nördlich der Bahnhofstraße überwunden wird und über die Anbindung an die Saalestraße eine qualitativ spürbare Verbesserung der Verkehrsführung, insbesondere mit Blick auf den partiell überlasteten Einmündungsbereich von der Bahnhofstraße aus, gelingen kann. In diesem Zusammenhang besteht die Chance, die straßenräumlich unzulänglich bislang gestaltete Saalestraße den verkehrlichen Anforderungen entsprechend zu sanieren und damit eine Anliegerstraße mit sicheren Verkehrsabläufen für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr bereitzustellen.

14.5 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 diesem Bebauungsplan ein entsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Naumburg (Saale) umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind Anregungen zu Einzelthemen, gerade auch in Bezug auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft und die Ausnutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke, in das Planwerk eingeflossen, welche nunmehr beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" ihre Wirkung un-

mittelbar entfalten können. Hierbei sind insbesondere Aspekte der Nutzungsmischung, der Verkehrserschließung und der Freiraumgestaltung zu nennen.

Durch die Umgestaltung von in Nachbarschaft zu funktionierenden städtebaulichen Strukturen, in Teilen wahrnehmbaren städtebaulichen Missständen, verschwinden Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens. Das Niveau und damit das Umfeld in diesem wichtigen und lebendigen Bereich der Naumburger Bahnhofsvorstadt kann weiter aufgewertet werden. Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Naumburg (Saale) darin, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren. Ausdruck dessen sind die Festsetzungen für seniorengerechtes Wohnen im Kontext des Bebauungsplangebietes.

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

14.6 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält die Bahnhofsvorstadt und insbesondere das Stadtteilzentrum die rechtsverbindliche Option, einen zeitgemäßen Versorgungsstandort, welcher sich am bestehenden Standort umstrukturierend entwickeln kann, sich entfalten zu lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken, dass am Standort zukünftig Einzelhandelsagglomerationen im Verbund mit Dienstleistungs-, Wohn- und Gewerbenutzungen eine entsprechende Größe und ein konkurrenzfähiges Qualitätsniveau besitzen werden.
Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite, künftige 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 im Einzelhandel absehbar.

14.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen (einschließlich des Ausbaus der Saalestraße) 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.

15. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

siehe Anlage

16. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.11.2015 bis 18.12.2015 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 16.03.2016 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den .....

.....
Oberbürgermeister

Anhang als Bestandteil der Begründung

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Stadt Naumburg (Saale), Nr. 14206 vom 18.12.2014, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

Anlagen zu dieser Begründung:

- Karte Biotoptypenbestand
- Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung, Auftrags-Nr. AN 4274, Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom 31.01.2014
- Nutzungsbeispiel