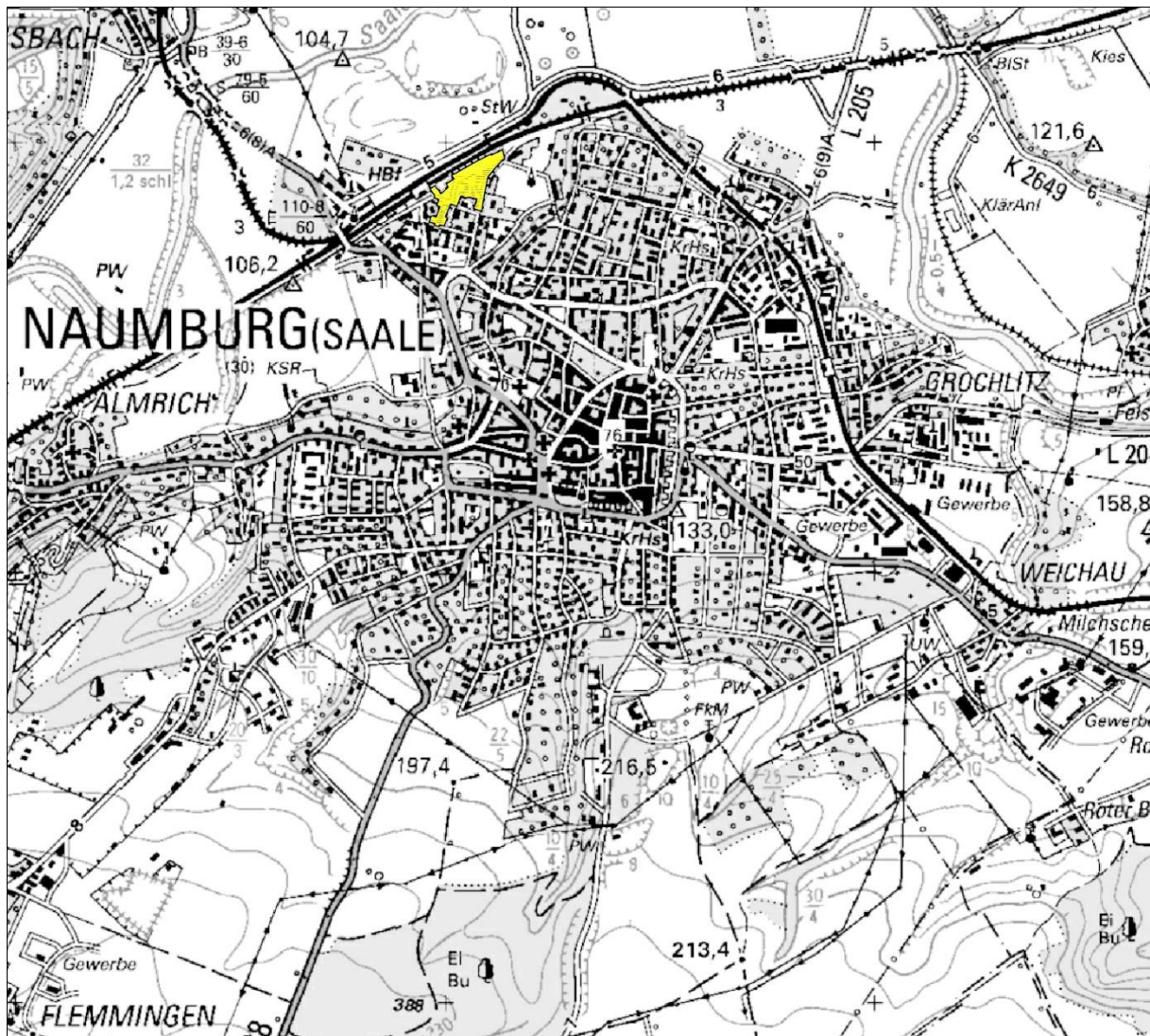


**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße",
Stadt Naumburg (Saale)
in der Fassung vom 04.03.2017**



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

**STADT NAUMBURG (SAALE)
BEBAUUNGSPLAN NR. 81/5
"EINKAUFSZENTRUM BAHNHOFSTRASSE"
ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**

Verfahren gem. § 10 (4) BauGB

04.03.2017

Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1.0 PLANUNGSZIELE

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Stadt Naumburg (Saale) über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; desweiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Stadt Naumburg (Saale) bestand darin, die Erhaltung und Fortentwicklung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums als zentralen Versorgungsbereich "Stadtteilzentrum Bahnhofstraße" sowie dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Bahnhofsquartier, einschließlich der hierzu erforderlichen verkehrlichen Neuorganisationen, bauplanungsrechtlich zu ordnen. Dabei soll das Einkaufszentrum mit dem am Standort neu vorgesehenen Lebensmitteldiscountmarkt als Verlagerung eines bestehenden Marktes sowie weiterer Handelseinrichtungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung der Bahnhofsvorstadt sichern. Darüber hinaus sollen weitere gewerbliche und das angrenzende Wohnen, nicht wesentlich störende Nutzungen den Standort beleben können. Gleichzeitig ist die Erweiterung der Stellplatzanlagen im Norden des Plangebietes Gegenstand im Rahmen der städtebaulichen Abrundung des Gesamtensembles.

In der Gesamtheit ging es der Stadt Naumburg (Saale) somit darum, über Festsetzungen des Bebauungsplanes eine klare städtebauliche Ordnung in der spezifischen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu gewährleisten und in verträglicher Nachbarschaft zu den angrenzenden Nutzungen gute Rahmenbedingungen für die Vorhabenentwicklung, im Sinne qualitativer Vorgaben, festzusetzen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Naumburg (Saale) eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (s. Kapitel 8.) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Flächennutzungsplan, Landesentwicklungsplan sowie der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Saale) und spezielle fachgutachterliche Untersuchungen ausgewertet und die vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen

ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden den Planungszielen des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Anzumerken ist, dass die Stadt Naumburg (Saale) bereits in einer frühen Phase der Planung, zur Vergewisserung hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung, eine verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben hat, welche fernerhin als Grundlage für ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan diente und die Auswirkungen der städtebaulichen Ziele in verkehrlicher Hinsicht betrachtete. Die hier aufgeführten verkehrlichen Tatbestände wurden über das Schalltechnische Gutachten mit Empfehlungen für Festsetzungsumfänge sowie in Form von Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan weiter entwickelt und ausgestaltet. Somit waren hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungskulisse immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und wurden als gutachterliche Untersuchung Anhang des Bebauungsplanes.

Weitere Ermittlungen betrafen die Notwendigkeit, Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs bereitstellen zu können. Auch hierzu erfolgten Flächenbewertungen, welche im Ergebnis das Kompensationserfordernis maßnahmenbezogen umsetzbar werden ließen.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, mit der entsprechenden Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungskonzeption zum Bebauungsplan, erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes im November 2014 sowie zur öffentlichen Auslegung des Planwerkes mit parallel laufender Behördenbeteiligung im Februar/März 2015. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planwerkes wurde entsprechend den Inhalten des Abwägungsbeschlusses der Entwurf geändert und erneut im November/Dezember 2015 in einem Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur öffentlichen Auslegung gebracht. Parallel wurden erneut Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Vereinbarkeitsbelange des Standortes mit der neu konzipierten Verkehrserschließung und hieraus resultierende immissionsschutzrechtliche Fragestellungen. Darüber hinaus wurde der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen diskutiert. Ferner waren Vereinbarkeitsbelange mit Blick auf bestehende oder zukünftige Wohnsituationen Gegenstand der Diskussion, bei welchem jedoch über die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zum städtebaulichen Lärmschutz die vollständige Vereinbarkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte.

Desweiteren nahmen Fragen hinsichtlich der Oberflächenwasserabführung, der Untersuchungstiefe zur Thematik "Artenschutz", hier unter dem Gesichtspunkt der bauleitplanerischen Abschichtung und die Fragen möglicher Kaufkraftabflüsse aus dem Innenstadtbereich von Naumburg (Saale) zeitweise einen erheblichen Raum ein. So war wichtig, auseinanderzuhalten, welche an-

gesprochenen Themen und Hinweise für die Bauleitplanung, im Hinblick auf den Vollzug des Bebauungsplanes, relevant und dabei zu beachten sind und welche grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgeklärt werden müssen. Der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) wurde parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren geändert/angepasst.

Die v. g. und alle weiteren Inhalte von Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde am 16.03.2016 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Nach Abschluss des Planverfahrens besteht seitens der Stadt Naumburg (Saale) die Überzeugung, dass der Standort des Einkaufszentrums Bahnhofstraße in den über den Bebauungsplan gesetzten Rahmenbedingungen in zukunftsweisender Form dauerhaft verträglich/bereichernd für das Orts- und Landschaftsbild weiterentwickelt und ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe, entsprechend der festgesetzten Maßnahmen, gewährleistet werden kann. Die Fortentwicklung des Standortes stellt sich demnach als wirtschaftlich tragfähig und nutzungsstrukturell den Kontext der Bahnhofsvorstadt Naumburg (Saale) weiter aufwertend dar.

Mit dem Bebauungsplan wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, die Adresse der Bahnhofsvorstadt als lebendigen Stadtteil Naumburgs zu festigen. Schlussendlich geht es darum, das Einkaufszentrum Bahnhofstraße auch als Entree in die Stadt in entsprechender Nutzungsvielfalt und –qualität dem Mittelzentrum Naumburg (Saale) adäquat ausgestalten zu können und damit das Erscheinungsbild und die Identifikation sowie das Image in diesem Teil des Stadtgebietes von Naumburg (Saale) aufzuwerten.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände dieses nunmehr abgeschlossenen Bebauungsplanes Nr. 81/5 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße" der Naumburg (Saale). Die Stadt Naumburg (Saale) wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozialverträgliche Bodennutzung zeitaktuell zu halten.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung erfolgt im Naumburger Tagblatt am 04.03.2017.

Naumburg (Saale), den

.....
Oberbürgermeister