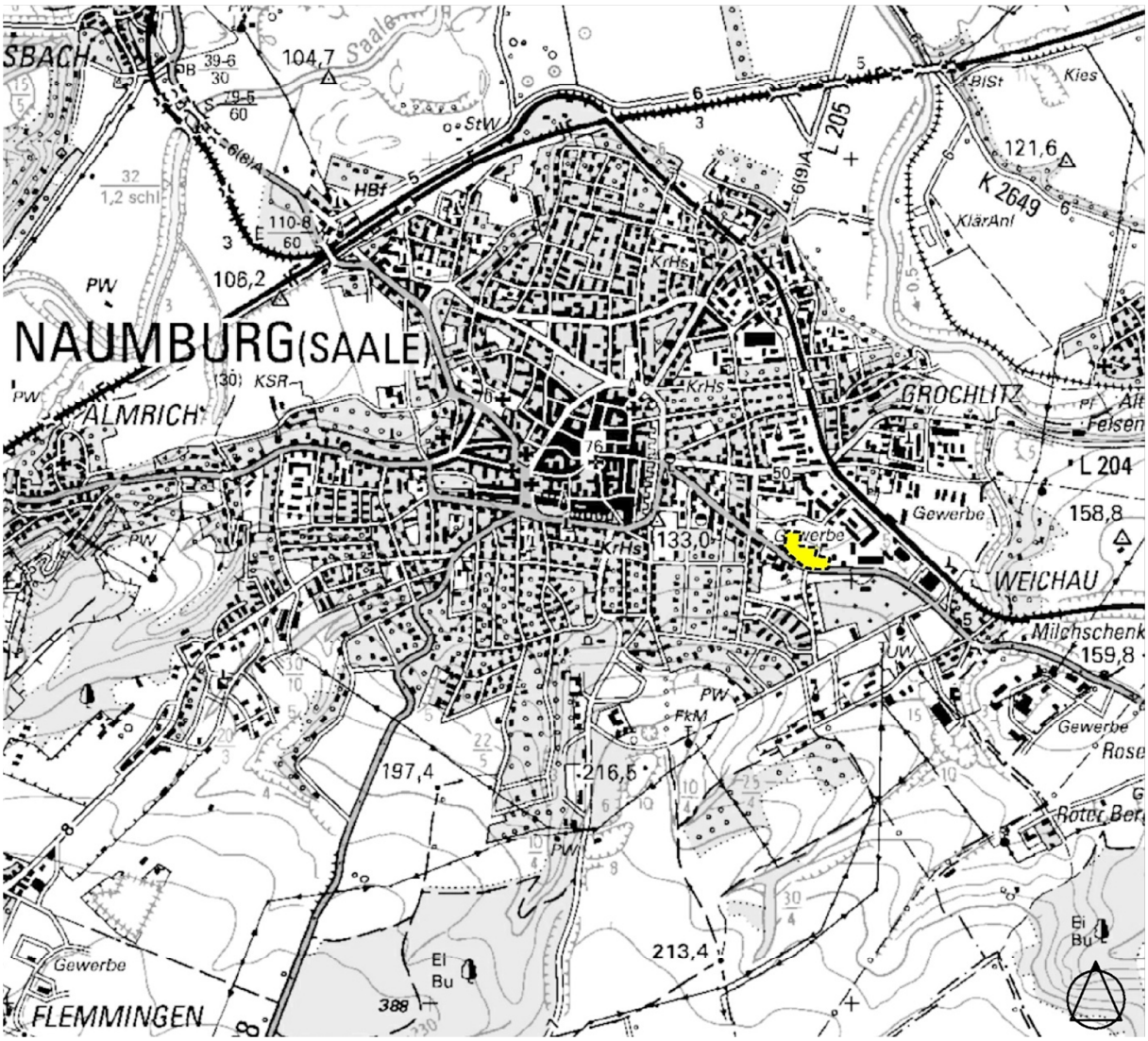
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 52/4 "Franz-Julius-Hoeltz-Straße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung, gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Stadt Naumburg (Saale)
Stand: 20.10.2012



FRANZ-JULIUS-HOELTZ-STRASSE
BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NR. 52/4
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

20.10.2012

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

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**	**4**
2.	**LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**5**
2.1	**Lage im Stadtgebiet**	**5**
2.2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**5**
3.	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**5**
3.1	**Übergeordnete Planungen**	**5**
3.2	**Sonstige Planungen**	**6**
3.3	**Planungsrechtliche Situation**	**7**
4.	**BESTANDSAUFNAHME**	**8**
4.1	**Eigentumsverhältnisse**	**8**
4.2	**Baubestand (aktuelle Nutzung)**	**9**
4.3	**Natur und Landschaft**	**9**
4.4	**Verkehrserschließung**	**10**
4.4.1	Straßen	10
4.4.2	Fußwege/Radwege	10
4.4.3	Ruhender Verkehr	10
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10
4.5	**Stadttechnische Erschließung**	**11**
4.5.1	Be-/Entwässerung	11
4.5.2	Löschwasser	11
4.5.3	Elektroenergieversorgung	11
4.5.4	Erdgasversorgung	11
4.5.5	Telekommunikation	11
5.	**PLANUNGSKONZEPT**	**12**
5.1	**Städtebauliches Zielkonzept**	**12**
5.2	**Grünordnerisches Zielkonzept**	**13**
5.3	**Verkehrskonzept**	**13**
5.4	**Planungsalternativen**	**13**
6.	**BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**	**14**
6.1	**Art, Maß und Umfang der Nutzungen**	**14**
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
6.2	**Grünordnung**	**20**

6.2.1 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 21
6.3 Verkehrsflächen 21
6.4 Ver- und Entsorgung 23
6.5 Immissionsschutz 25
6.6 Brandschutz 27
6.7 Altlasten/Ablagerungen 27
6.8 Baugrund 29
6.9 Bergbau 29
7. FLÄCHENBILANZ 29
8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 30
9. PLANVERWIRKLICHUNG 30
9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht 30
9.2 Besonderes Vorkaufsrecht 31
10. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN 31
11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 31
11.1 Natur und Landschaft 31
11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils 31
11.3 Ortsbild 32
11.4 Verkehr 32
11.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming) 32
11.6 Wirtschaft 33
11.7 Städtischer Haushalt 33
12. VERFAHRENSVERMERK 34

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das vorliegende Plangebiet in nördlicher Randlage der Weißenfelser Straße, als eine der zentralen Verkehrsachsen für die Erschließung der Naumburger Innenstadt aus Richtung Osten (BAB 9), ist ein seit Jahren immer wieder für verschiedene Nutzungen diskutierter und unter unterschiedlichen Aspekten nachgefragter Bereich. Es handelt sich um einen beräumten, militärischen Konversionsstandort ohne städtebaulich signifikantem Erscheinungsbild. Der hier gegenwärtig nicht vorhandene siedlungsräumliche Lückenschluss erfordert es daher Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung festzulegen, welche eine Ansiedlung von Unternehmen im Sinne der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Naumburg (Saale) begünstigen. Zugleich soll ein klar umrissener Rahmen der Zulässigkeiten gezeichnet werden, damit angrenzende Nachbarschaften bzw. weiter im Stadtgebiet befindliche Nutzungskonzentrationen nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere gilt es dabei auch die für die Stadt Naumburg (Saale) definierten zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, gleichzeitig aber mit den getroffenen Festsetzungen auch Chancen für Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im vorliegenden Plangeltungsbereich zu ergreifen, die sich so in anderen Teilgebieten der Stadt nicht offenkundig zeigen. Aus diesem Kontext heraus wurde das Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Naumburg (Saale) entwickelt.

Somit basiert das vorliegende Planverfahren auf der Grundlage der Entscheidung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 03.12.2008, in welchem das Plangebiet, einschließlich des gegenwärtig nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks 272, aus dem noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 52 "Kasernen im Bereich Weißenfelser Straße"[1] ausgegliedert wurde. Alsdann wurde am 18.03.2009 für das Plangebiet eine Veränderungssperre beschlossen, die am 24.10.2009 in Kraft getreten ist. Mit Beschluss vom 21.09.2011 und Bekanntmachung am 22.10.2011 wurde sie um ein weiteres Jahr verlängert.

Der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geänderte Geltungsbereich i. V. m. der geänderten Verfahrenskonstellation eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird der Allgemeinheit/ Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben. Dieses erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung oder alternativ im Rahmen einer Bekanntmachung, dass nach § 2 Abs. 4 BauGB von der Umweltprüfung und § 2 a BauGB vom Umweltbericht im Rahmen der vorliegenden Planung abgesehen werden soll.

[1] Aufstellungsbeschluss vom 11.12.1995, veröffentlicht im Naumburger Tageblatt am 22.05.1996

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Naumburger Ostviertel, in einem durch gemischte Nutzungen geprägten städtebaulichen Kontext. Die Entfernung des Plangeltungsbereiches zur Naumburger Altstadt beträgt ca. 1.000 m.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 2,08 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden:* durch das Grundstück der Käthe-Kruse-Schule (Carl-Broche-Straße 3) sowie einen hier unlängst entstandenen Discountmarkt im Bereich des Flurstückes 272 Flur 14, Gemarkung Naumburg sowie dem weiteren Verlauf der Julius-Hoeltz-Straße und Wohnbebauung auf deren östlicher Seite im Bereich der Flurstücke 93/1, 94/1, 95/1, 96/1 und 206, Flur 14, Gemarkung Naumburg;
- *im Osten* durch das Flurstück einer Gärtnerei im Bereich des Flurstücks 92/6, Flur 14, Gemarkung Naumburg;
- *im Süden* durch den Verlauf der Weißenfelser Straße (B 87), Flurstück 237, Flur 14, Gemarkung Naumburg und
- *im Westen* durch den Wohnstandort im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes nördlich der Weißenfelser Straße, Flurstücke 302/12, 302/14, Flur 3, 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) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160) ein. Diese löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist am 12.03.2011 in Kraft getreten. Der durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 27.05.2010 beschlossene Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2010 in Kraft getreten. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

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) (LEP 2010, Z 37) als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34), (REP HAL, Pkt 5.2.15 Z). In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Angebotsplanung im Plangeltungsbereich für die Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Bekanntmachung am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Gemischte Bauflächen und Verkehrsflächen dar. Im Ergebnis der Bewertungen des Stadtumbauprozesses sind Teile der Flächen infolge Nachfragerückgangs für das Wohnen für Rückbaumaßnahmen oder andere qualitätsverbessernde Maßnahmen vorgesehen. Die Gemischte Bauflächendarstellung wird daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes weiter entwickelt und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Für diesen geänderten Festsetzungsgegenstand ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Planverfahrens entsprechend zu berichtigen.

3.2 Sonstige Planungen

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

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Mertendorfer Weg". Die östlich angrenzende Weißenfelser Straße wird miterfasst vom Vorhaben- und Erschließungsplan "OBI Weißenfelser Straße", welcher seit dem 16.09.2000 rechtskräftig ist und den gleichnamigen Heimwerkermarkt als Festsetzungsgegenstand beinhaltet.

Westlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 "Kasernen im Bereich Weißenfelser Straße", mit der für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten

städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im vormaligen Kasernenareal.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen entlang der wichtigen Erschließungsachse der B 87/B 180 für die Naumburger Innenstadt zu sehen, aber auch mit Blick auf eine wirtschaftlich tragfähige und vertretbare funktionale Entwicklung und damit das Gesamterscheinungsbild in diesem Auftaktbereich der östlichen Innenstadt von Naumburg (Saale). Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten heraus stellten.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanung nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist durch Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Gemischte Bauflächen mit ergänzender Spezifizierung im Hinblick auf die Ziele des Stadtumbaus dar.

Westlich der Franz-Julius-Hoeltz-Straße soll demnach die Entwicklung Gemischter Bauflächen ausgerichtet sein mit Blick auf Aufwertungsmaßnahmen infolge Nachfragerückgangs, welche verstärkt durch wohnumfeld- und landschaftsgestalterische Maßnahmen zur Entfaltung kommen. Östlich der Franz-Julius-Hoeltz-Straße sind sowohl Teilrückbau als auch Aufwertung an Gebäuden infolge Nachfragerückgang durch Nutzungsänderungen und mit landschaftsgestalterischen Mitteln zur Stabilisierung des Gebietes vorgesehen. Beide v. g. Spezifizierungen im Sinne des Stadtumbaus reichen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus. Insofern ist die östlich der Franz-Julius-Hoeltz-Straße festgelegte Entwicklungskulisse in ihren Zielsetzungen vollständig aufrecht erhaltbar und fernerhin in diesem Sinne, auch durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, möglich auszugestalten.

Westlich der Franz-Julius-Hoeltz-Straße sind wohnumfeld- bzw. landschaftsgestalterische Maßnahmen in Teilen Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Das vorliegend im Bebauungsplankonzept angestrebte Entwicklungsziel einer "das Wohnen nicht wesentlich störenden", standortadäquaten, gewerblichen Nutzung stellt sich als Weiterentwicklung der im Flächennutzungsplankontext grundsätzlich erarbeiteten städtebaulichen Ziele dar.

In den bisher seitens der Stadt Naumburg (Saale) durchgeführten Recherchen ergaben sich hierzu keine grundsätzlichen, das vorliegend geänderte Planungsziel generell in Frage stellende Anregungen. Es kann deshalb davon

ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 52/4 "Franz-Julius-Holtz-Straße" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Stadt Naumburg (Saale) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den Bebauungsplan Nr. 52/4 "Franz-Julius-Hoeltz-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011, auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 2,08 ha.

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

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die zukünftigen Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. So gehören die Flurstücke 203, 206 und 233 der

Stadt Naumburg (Saale). Alle weiteren Flurstücke im Bereich festgesetzter Baugebiete des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Das Plangebiet stellt sich jenseits der Verkehrsflächen als mehr oder weniger intensiv begrüntes Brachland mit sporadischem Baumbestand dar. Aufstehende Gebäudesubstanz existiert nicht. Besondere, gestaltprägende Bebauung im unmittelbaren Umfeld, welche auf das Plangebiet einwirkt, ist ebenso nicht vorhanden. Der Gesamtbereich ist nicht eingefriedet und insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes mit einer aufgelassenen Pflasterstraße versehen. Hinzu treten Erdablagerungen und Bauschuttreste von Gebäudeabbrüchen im nordwestlichen Teil des Plangebietes, dort befinden sich auch noch Reste von Wegebefestigungen, Bodenplatten und Fundamenten.

4.3 Natur und Landschaft

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

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten städtischen Siedlungsbereich. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der langdauernden intensiven (militärischen) Nutzungen der Vergangenheit nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr erfüllen.

Infolge der intensiven Vornutzungen und der damit verbundenen starken Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversibel verändert und überprägt beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf, besonders bei inversiven Wetterlagen können sich die vom Verkehr auf der Weißenfelser Straße herrührenden Feinstaub- und Schadstoffemissionen verstärkt bemerkbar machen. Hauptquelle für Schallemissionen ist ebenfalls der Verkehr auf der Weißenfelser und Franz-Julius-Hoeltz-Straße sowie der Liefer- und Kundenverkehr des nördlich vom Plangebiet gelegenen Discountmarktes.

Die vorhandenen Biotoptypen (auch der Umgebung) sind als Siedlungsbiotope anzusprechen; es handelt sich um aufgelassene, inzwischen entsiegelte und zwischenbegrünte Flächen mit randlichem Gehölzbestand aus heimi-

schen wie standortfremden Arten. Die Bäume bzw. der Gehölzaufwuchs machen auch den überwiegenden Anteil des faunistischen Lebensraumes im Plangebiet aus. Die Flächen sind in Anbetracht der Vornutzung und der störenden Einflüsse aus der umgebenden Nutzung in erster Linie für den temporären Aufenthalt, bzw. als Lebensraum für wenig störungsempfindliche, siedlungsgewöhnte Arten geeignet. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind – nach aktuellem Wissensstand nicht vorhanden.

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

Für das Stadtbild und die Stadtsilhouette bzw. die "Stadtlandschaft" hat das Areal derzeit keine Wirkung, Raumbildung entfalten die noch in Resten vorhandenen Gehölze, die den westlichen und teilwiese den nördlichen Gebietsrand markieren.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Eine innere Verkehrserschließung der brach gefallenen Flächen des Bebauungsplangebietes ist gegenwärtig nicht vorhanden. Abzweigend von der Franz-Julius-Hoeltz-Straße bzw. Weißenfelser Straße ist die Einordnung von Grundstückszufahrten möglich. Beide v. g. Straßenzüge fungieren als äußere Erschließung, ohne selbst durch den Bebauungsplan ergänzende Nutzungszuweisungen zu erfahren. Veränderungen obliegen hier im Bedarfsfall dem Fachplanungsrecht.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der Weißenfelser Straße und der Franz-Julius-Hoeltz-Straße befinden sich Fuß- und Radwege, so dass auf Grund des zu verzeichnenden Verkehrsaufkommens die Verkehrsartentrennung Bestand hat.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich gegenwärtig im Plangebiet nicht.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Sowohl die Franz-Julius-Hoeltz-Straße als auch die Weißenfelser Straße werden von Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Die nächst gelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in der Franz-Julius-Hoeltz-Straße ca. 100 m nördlich des Plangebietes bzw. in der Weißenfelser Straße ca. 50 m östlich des Plangebietes gelegen.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasserleitungen und Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar anschließenden Straßenräumen. Es ist nicht auszuschließen, dass aus der militärischen Vornutzung in den festgesetzten Baugebieten rudimentäre Leitungsführungen im unterirdischen Bauraum noch funktionslos vorhanden sind.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Straßenraum der Weißenfelser Straße sowie Franz-Julius-Hoeltz-Straße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Es ist nicht auszuschließen, dass aus der militärischen Vornutzung der festgesetzten Baugebiete rudimentäre Leitungsführungen im unterirdischen Bauraum noch funktionslos vorhanden sind.

4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Desweiteren queren zwei Leitungsverläufe das Baugebiet GEe 2.

In der Gesamtheit betrachtet, sind die Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes damit medientechnisch nicht (mehr) erschlossen. Um die angestrebten Nutzungen realisieren zu können, werden verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen im öffentlichen Straßenraum, neu zu verlegen erforderlich werden, welche die benötigten Medien im notwendigen Umfang bereit stellen können. Hierzu zählt neben der Energieversorgung auch die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der Baugebiete. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen

entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für die Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

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

Nicht zuletzt durch die v. g. informellen Planwerke zur Wirtschaftsentwicklung, aber auch durch die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes, wurde die Stadt Naumburg (Saale) darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Dabei soll entsprechend der formulierten Stadtumbaustrategien das Wohnen im vorliegenden Bereich keine Dominanz mehr besitzen, woraus die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete resultiert. Die umliegende Wohnnutzung soll jedoch nicht beeinträchtigt, sondern in ihrer Umfeldqualität gestärkt und besser als bisher städtebaulich integriert in Erscheinung treten können.

Die Globalisierung der Märkte erfordert zunehmend kurzfristige Entwicklungsentscheidungen für Firmenstandorte, wie bspw. den vorliegenden, so dass eine maßvolle Flächenentwicklungspolitik für zeitgemäße Ansiedlungserfordernisse von Unternehmen in den kommenden Jahren mit vorliegendem Bebauungsplan durch die Stadt Naumburg (Saale) betrieben wird. Sie sieht mit der vorliegend offerierten (schalltechnisch) eingeschränkten gewerblichen Entwicklung einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und damit die Wirtschaftskraft der Stadt Naumburg (Saale). Damit sieht die Stadt Naumburg (Saale) insbesondere die Chance, den seit der politischen Wende ungenutzten Standort nicht als Brache weiter liegen zu lassen, sondern eine geordnete verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung des Standortes mit immissionsseitig vertretbarer Nutzung/Beanspruchung vorzugeben. Dabei steht in jedem Fall die städtebauli-

che Grundhaltung der Stadt Naumburg (Saale), ein Höchstmaß an Flexibilität in der speziellen Ausnutzung zu gewährleisten, aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. Durchgrünung des Plangebietes klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen, im Mittelpunkt.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

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

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

5.3 Verkehrskonzept

Die festgesetzten Baugebiete sollen über die angrenzenden bzw. das Plangebiet durchziehenden öffentlichen Verkehrsflächen und damit für den individuellen motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, aber auch den öffentlichen Personennahverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erschließbar sein. Hier ist in Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen die dauerhafte Erschließung aller notwendigen Verkehrsarten sicher zu stellen. Abstellmöglichkeiten für PKW/LKW sind auf den jeweiligen Vorhabensgrundstücken zu schaffen.

5.4 Planungsalternativen

Auf Grund der vorliegend angebotsorientierten Planung, in Verbindung mit den im Aufstellungsbeschluss beschlossenen und zur öffentlichen Auslegung modifizierten Entwicklungszielen, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Die unbefriedigende städ-

tebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Naumburg (Saale) zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der aufgezeigten Form möglich zu verändern. Damit stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung nicht. Dennoch wird es eine Alternativdiskussion zur Nutzungsartenverteilung entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geben, genauso wie zur Frage der Zuordnung zukünftiger Nutzungen in den einzelnen Teilflächen des Plangebietes. Hierzu entwickelt der vorliegende Bebauungsplan eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage zur baulichen und freiraumbezogenen Ausgestaltung des Plangebietes.

Die Chance zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in Form einer brachgefallenen Auftaktsituation zur Naumburger Innenstadt aufzugreifen ist in Form einer gewerbewirtschaftlichen Nachnutzung aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes der Naumburger Innenstadt mit seinen vielfältigen Nutzungsangeboten am Standort sinnvoll und erstrebenswert.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden die Baugebiete im Plangeltungsbereich als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich um von baulichen Nutzungen umgebene, gewerblich nutzbare Flächen. Die Flächen befinden sich in einem Kontext, welcher angrenzend überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Diese Nutzungen sind in ihrer Charakteristik als mischgebietstypisches Wohnen (östlich der Franz-Julius-Hoeltz-Straße und südlich der Weißenfelser Straße) bzw. Wohnlagen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes westlich des Plangebietes) einzuordnen. Für die Weiterentwicklung von Teilen des Plangebietes als Wohnstandort wird einerseits aufgrund der vorhandenen Verkehrsemissionen und andererseits des allgemeinen, lagebedingten Nachfragerückgangs keine realistische Möglichkeit gesehen. Somit ist hierbei auch die starke Verkehrsbelastung der Weißenfelser- und Franz-Julius-Hoeltz-Straße zu berücksichtigen, welche gesunde Wohnverhältnisse im Kontext des Plangebietes unwahrscheinlich werden lässt.[2] Daraus ergibt sich die Festsetzung als Gewerbegebiet, allerdings mit Einschränkungen, welche im Folgenden näher beschrieben werden.

[2] Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Lärmbelastung im Bereich des Knotens Weißenfelser Straße/Mertendorfer Weg/Franz-Julius-Hoeltz-Straße, Naumburg (Saale), TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., Halle/S., 02.11.1998

Die Einschränkung der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete erfolgt wesentlich hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen. Im Ergebnis werden mischgebietstypische Emissionen für diese Gewerbegebiete festgesetzt, die gegenüber sonstigen Gewerbegebieten eine festgelegte Obergrenze in Bezug auf den Emissionsbeitrag bedeuten. Die Gliederungen, die für die festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich der Schallemissionen gewerblicher Nutzungen erforderlich werden, orientieren auf eine verträgliche Nachbarschaft, insbesondere im Hinblick auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Die im Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll in Bezug auf die eingeschränkten Gewerbegebiete ein hohes Maß an Flexibilität innerhalb der gewerblichen Nutzungen ermöglichen. Zulässig ist aber nur das Wohnen i. V. m. nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wodurch die Zulässigkeit der Nutzungen entsprechend des potenziellen Emissionsgrades gesteuert wird. Auf Grund der besonderen Spezifik und Lage der Gewerbegebiete soll das Wohnen als Ausnahmetatbestand in den eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als zulässig bestimmt werden. In der textlichen Festsetzung wird geregelt, dass es in den gewerblichen Baukörper zu integrieren ist und diesem in Baumasse und Grundfläche unterzuordnen ist. Diese Regelungen sichern den Hauptnutzungszweck des Gewerbegebietes, ermöglichen aber z.B. Betriebsinhabern am Betriebsstandort zu wohnen.

Wenn Wohnungen wie vor errichtet werden, wird zudem aus immissionsschutzrelevanten Gründen empfohlen, Kinder- und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes (sowohl im Hinblick auf Gewerbe- als auch Verkehrslärm!) anzuordnen (s. a. Kapitel 6.5). Durch Lärmbelästigung kann es u. a. zu einer Beeinträchtigung der Entspannung und Erholung innerhalb und außerhalb der Wohnung bis hin zu Schlafstörungen kommen.

Unzulässig dagegen ist auf Grund der exponierten Lage der Baugebiete im stadträumlichen Kontext die Nutzung der Baugrundstücke als Lager oder Schrottplätze im Sinne des Hauptzweckes der Nutzung. Hiermit soll ein Beitrag geleistet werden zu einer ansehnlichen gewerblichen Innenstadtauftaktsituation und damit gültigem Pendent zur angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Weißenfelser Straße. Der Ausschluss erfolgt damit ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Unter gleicher Sichtweise erfolgt der Ausschluss von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), die allein aufgrund der üblicherweise eingeschossigen Bauweise nur im GEe3 zulässig wären. Dieser Standort, auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, ist für eine derartige Nutzung mit entsprechenden Emissionen aber nicht geeignet. Aus den o. g. städtebaulichen Gründen werden auch die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Ein weiteres Anliegen des vorliegenden Bebauungsplanes ist, wie eingangs bereits 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 Ver-

sorgungsbereiche mit entsprechenden Regelungstatbeständen 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 der zentralen Versorgungsbereiche im angrenzenden Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Naumburg (Saale).

Damit verfolgt der vorliegende Bebauungsplan auch das Ziel der Sicherung und des Ausbaus einer attraktiven Angebotsstruktur und –qualität der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Hier werden und sollen auch künftig kurz- bis langfristige Bedarfe durch einen vielfältigen Betriebstypenmix abgedeckt werden, innerhalb dessen Wettbewerb durchaus gegeben und erwünscht ist. Als besonders wertvoll gilt hier eine überwiegend kleinteilige Struktur des Einzelhandels, die durch ein breites Dienstleistungs- und Gastronomieangebot in ihrer Attraktivität unterstützt wird. Die im Einzelhandelskonzept auf Grund der prognostizierten Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, der Kaufkraftbindungsquoten und der Zentralitätswerte ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume stellen klar, dass für die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Warengruppen aus absatzwirtschaftlicher Sicht kein Einwicklungspotenzial außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht. Sie würden zwangsläufig zu Umsatzverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Naumburg (Saale) mit negativen Folgen führen.

Die Ansiedlung bspw. eines weiteren Lebensmitteldiscounters oder Getränkemarktes im Geltungsbereich verstieße so gegen die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, wonach kleinflächiger, aber dennoch strukturprägender Einzelhandel mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche an zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll.

Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten über 200 m² Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Daher ist es auch eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, maßstabssetzend gerade den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Naumburger Ladens" mit 200 m² Verkaufsfläche im vorliegenden Plangebiet zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren städtischen Kontext schützen zu können. Die Einschränkungen erfolgen in dem Maße, wie sie standortbezogen für erforderlich gehalten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Aber auch unterhalb der 200 m² Verkaufsflächengröße sieht die Stadt Naumburg (Saale) für den vorliegenden Plangeltungsbereich für zentrenrelevante Sortimente Steuerungsbedarf. Eine potenziell mögliche Agglomeration des sog. "Naumburger Ladens" w. v. im vorliegenden Planungskontext ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen, aber auch fehlende Kundennähe und somit eine zu unterstellende weitestgehende Autokundenorientiertheit, wie auch der Schutz des nahe ge-

legenen zentralen Versorgungsbereiches "Uta-Center" mit ebendiesem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz sprechen hier gegen eine derartige, potenziell ansonsten denkbare städtebauliche Entwicklungsoption. Insofern entscheidet sich die Stadt vorliegend in standortbezogener Weiterentwicklung der Inhalte ihres Einzelhandelskonzeptes, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als selbstständige Nutzungsart auszuschließen.

Des Weiteren werden in diesem Kontext der Feinsteuerung gemäß § 1 (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 Werksvertrieb gesehen wird. Damit sind keine Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstruktur durch betriebliche Verkaufseinrichtungen zu befürchten.

Resultierend wird grundsätzlich der Handel mit nicht zentrenrelevanten 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 unterzubringen. Somit sind am Standort sämtliche Einzelhandelsnutzungen, welche auf den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten orientieren, uneingeschränkt zulässig. Um keine Härten entstehen zu lassen, wird hier in der Lesart des Einzelhandelskonzeptes und mit Blick auf lebenswirkliche Verhältnisse ein flächenbegrenztes Randsortiment in der Größenordnung des sog. "Naumburger Ladens", d. h. mit maximal 200 m² Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt. Damit spricht sich die Stadt Naumburg (Saale) für eine ausgewogene gewerbliche Entwicklungsplanung am Standort unter gebührender Beachtung der Angebotsstruktur- und qualität ihrer zentralen Versorgungsbereiche aus. Betriebe des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten führen voraussichtlich auch im Gegensatz zu den Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zur Gefahr einer deutlichen Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf der bereits stark belasteten Weißenfelser Straße.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,7 ist im Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit auf max. 0,8, welche gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO ausnahms-

weise eingeräumt wird, soll vorliegend nicht unterbunden werden und bei begründetem Bedarf auf Grund der integrierten städtebaulichen Situation 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 Niederschlagswasser) auch unter den Gesichtspunkten des Bodenschutzes notwendig werden kann. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Gewerbegebiete erfahren.

Zudem werden eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden städtebaulichen Situation, aber auch die Nutzungserfordernisse entsprechend den Anforderungen einer kompakten gewerblichen Einwicklung am Standort gesehen.

Die Stadt Naumburg (Saale) setzt darüber hinaus die Höhe baulicher Anlagen mit Mindest- bzw. Mindest- und Höchstmaß mit vorgegebenen Höhen fest. Damit orientiert sich die Bauhöhe am städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Baustrukturen (Traufhöhen angrenzender Gebäude) und dem vorhandenen Geländeprofil entlang der Weißenfelser Straße, vermeidet erdrückende Wirkungen im Hinblick auf die benachbarten baulichen und Freiflächennutzungen und bietet so einen entsprechenden Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

In diesem Zusammenhang greift auch die Festsetzung der Geschossigkeiten, in Verbindung mit der vorbezeichneten absoluten Höhe baulicher Anlagen, den Maßstab der in der Nachbarschaft bestehenden Baukörper auf und berücksichtigt somit insbesondere die umgebende städtebauliche Situation und den gewünschten stadträumlichen Maßstab mit wirksamen Raumkanten im Kontext der Weißenfelser- und Franz-Julius-Hoeltz-Straße.

Hinweis:

Gemäß § 6 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetztes erlassener 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 Abstandsfläche nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten aus städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Beibehaltung der Straßenfluchten in den in Rede stehenden Teilbereichen des Plangebietes. Sie orientieren darüber hinaus auf die damit verbundene maßstäbliche, vertikale Fassung des Straßenraumes und stellen die wünschenswerte bauliche Ergänzung im städtebaulichen Kontext dar. Auch im Ergebnis der Verschwenkung der Franz-Julius-Hoeltz-Straße im Einmündungsbereich zur Weißenfelser Straße ist es ein wichtiges Anliegen, eine klare stadträumliche Fassung der Durchfahrtssituation zwischen den zukünftigen und bestehenden Baukörpern auszuprägen und so die Auftaktsituation in das sich anschließende nördlich gelegene Gebiet des Ostviertels stadträumlich geordnet festzuschreiben.

Die Festsetzung von Baulinien in den vorliegenden Baugebieten unterstützt somit die Revitalisierung des Standortes, auch mit Blick auf die angrenzenden Nachbargrundstücke. Durch die Festsetzung von Baulinien in Teilbereichen wird gewährleistet, dass neue Baukörper als räumlich wirksame Straßenrandbebauung in das jeweilige Grundstück eingeordnet werden. Gleichzeitig besteht durch die Anordnung in Teilbereichen nicht die Gefahr, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neunutzung des Areals, die Undurchführbarkeit bzw. die Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbei zu führen. Wesentlich ist die Anordnung von Baukörpern entlang der vorgegebenen Baulinien, um die Stadtstruktur an diesem Standort plausibel neu zu entwickeln. Möglichkeiten für geringfügige Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen als Über- bzw. Unterschreitung werden als zulässig festgesetzt, um den Bauherren gewisse Spielräume bei der Baukörpergestaltung zu lassen.

Die ferner erfolgten Festsetzungen von Baugrenzen geben unter Bezugnahme auf die gewollten überbaubaren Grundstücksflächen den 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 den vorliegenden Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird. Ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial kann für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Mittelzentrums Naumburg (Saale) genutzt werden.

Hinweise:

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

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl LSA S, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S 769) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Eine wissenschaftliche Dokumentation eventuell entdeckter archäologischer Kulturdenkmale im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen obliegt gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA im Rahmen des Zumutbaren dem jeweiligen Vorhabenträger.

6.2 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung des Gesamtbebauungsplangebiets werden neben der Vervollständigung bestehender Anpflanzungen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und im Rahmen von Stellplatzanlagen Baumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum als zu erhalten festgesetzt. Die Maßnahmen dienen neben dem Erhalt der Ergänzung und aufwertenden Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen. Damit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gefolgt, da vorliegend Kompensationserfordernisse i. S. d. Anwendung der Eingriffsregelung auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht relevant werden.

Darüber hinaus sind die als zum Erhalt festgesetzten Gehölze auf Grund ihrer Markanz bzw. grüngestalterischen Dominanz als Einzel- oder Gruppengehölze im Bereich der Verkehrsflächen und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wichtig, weil sie sich in dem ansonsten stark überprägten Gelände als gliedernde naturräumliche Elemente darstellen, die aufgrund von Alter und Größe wesentlich für das abwechslungsreiche Erscheinungsbild im Plangeltungsbereich sind.

Gemäß § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, da der Geltungsbereich eine Fläche von 20.800 m² besitzt, von der die Verkehrsflächen mit 2.000 m² abzuziehen sind. Außerdem ist bei einer maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8 (inkl. Stellplätze etc.) von einer festgesetzten Grundfläche von maximal 15.000 m² (18.700 m² x 0,8) auszugehen, die unterhalb des Schwellenwertes liegt. Die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG ist daher nicht anzuwenden. Trotzdem hält es die Stadt Naumburg (Saale) für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulich-gliedernden Gründen ein Mindestmaß

an Durchgrünung für das Baugebiet sicher zu stellen und vor allem vorhandene Grünstrukturen in die Neuplanung mit einzubeziehen.

Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

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

Einige erhaltenswerte Bäume befinden sich im nordwestlichen Plangebiet, wo Restbestände von Baumreihen - vorwiegend Pappeln - aber auch Linden und Spitz-Ahorn zu finden sind. Die beiden letzteren sollen erhalten und in die dort entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Neupflanzung eines Gehölzstreifens integriert werden. Ebenso kann weiterführend entlang der Grundstücksgrenze im Norden verfahren werden, der dortige Pappel- und Birkenaufwuchs sollte sukzessive durch Gehölzpflanzungen standortheimischer Arten ersetzt werden. Weiterhin wäre dies im östlichen Plangebiet zur Eingrünung/Abschirmung entlang der dortigen Plangebietsgrenze machbar. Die im Plangebiet einzeln stehenden Bäume werden voraussichtlich vom Vorhaben betroffen sein, dieser Verlust soll durch die im Gebiet an anderer Stelle vorgesehenen Neupflanzungen kompensiert werden (s. o.).

Die v. g. Bereiche können zudem als Retentionsflächen (Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser) ausgebildet werden. In dieser Hinsicht anzulegende Mulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bzw. eines Teiles davon vor Ort, entlastet das Kanalnetz und spart ggf. aufwendige bauliche Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung etc.. Auf die Boden- bzw. Baugrundeigenschaften ist im Hinblick auf eine schadlose Versickerung des Oberflächenwassers besonders zu achten, entsprechende gutachterliche Untersuchungen werden im Vorfeld empfohlen.

6.3 Verkehrsflächen

a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan orientiert sich am Bestand. Hierbei hat die Franz-Julius-Hoeltz-Straße neben der Weißenfelser Straße Haupterschließungsfunktion. Bei der Weißenfelser Straße (B 87) handelt es sich um eine unter die Baulast der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd fallende Bundesstraße. Die Franz-Julius-Hoeltz-Straße ist eine unter die Baulast der Stadt Naumburg (Saale) fallende Gemeindestraße. Ergänzende Ausbaumaßnahmen werden im Ergebnis der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bei Planungen, welche die Änderung bestehender oder den Bau neuer Straßen/Wege zur Folge haben können, hat die planende Behörde das Benehmen mit der Straßenbaubehörde herzustellen. Sofern eine Zufahrt erstmalig erstellt, eine vorhandene Zufahrt verändert oder verlegt werden soll, ist das Einverständnis des zuständigen Baulastträgers vor Baubeginn einzuholen.

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

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind, auch auf den Privatgrundstücken, die Voraussetzungen einer hindernisfreien, baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im vorliegenden Plangeltungsbereich befinden sich mit "1", "2", "3" und "4" gekennzeichnete Geh- und Fahr- und Leitungsrechte. Bei dem mit "1" bezeichneten, gesicherten Recht greift die Stadt Naumburg (Saale) eine Telekommunikationstrasse auf und sichert sie zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.

Die mit "2" bzw. "4" gesicherten Rechte ermöglichen die Zufahrt von der Weißenfelser Straße aus in das im nördlichen Planteil gelegene Baufeld des eingeschränkten Gewerbegebietes, aber ebenso auch die Erreichbarkeit des unmittelbar an der Weißenfelser Straße gelegenen Flurstücks Nr. 203. Sollte es hier eigenständige gewerbliche Nutzungen geben, ist über das gesicherte Zufahrtsrecht die Andienung unabhängig von benachbart gelegenen Baugebieten möglich.

Das mit "3" gesicherte Geh- und Fahrrecht stellt die Überschneidungssituation der v. g. Rechte dar und sichert die Durchgängigkeit beider Begünstigungen.

Darüber hinaus greift die Stadt Naumburg (Saale) über die textliche Festsetzung Ziffer 8 eine Fußwegeverbindung aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Discountmarkt auf. Diese Verbindung im Sinne kurzer Wege soll (wie gewachsen) auch zukünftig den hier Wohnenden nicht von vorn herein verwehrt werden. Eine entsprechende Breite wurde hierfür in der textlichen Festsetzung bestimmt. Die genaue Lage kann im Rahmen der Ausbildung der Grundstückszuschnitte variabel ausfallen und ist bewusst nicht explizit maßlich bestimmt worden.

c) Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Hierdurch wird den künftigen Betrieben die Möglichkeit einer freien Anordnung der notwendigen Stellplatzflächen für Mitarbeiter/Besucher gegeben.

Somit wird das betriebsbezogene Mitarbeiter- bzw. Besucherparken entsprechend den Erfordernissen auf den jeweiligen Grundstücken sicher zu stellen sein. Bei der Gestaltung und Aufteilung von Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Parkflächen) sollten die einschlägigen technischen Vorgaben Beachtung finden. Dies trifft auch für Zu- und Ausfahrten zu. Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes der Franz-Julius-Hoeltz-Straße stehen keine straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist zurzeit über Buslinien, welche die flankierenden bzw. es durchziehenden Straßenräume durchfahren, erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis und die Kapazitäten der ggf. notwendigen Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhabens- und objektspezifisch zu ermitteln. Die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Mischsystem.

Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an den Sammler in der Franz-Julius-Hoeltz-Straße seitens des Abwasserzweckverbandes Naumburg bevorzugt. Abhängig von zukünftigen Grundstücksteilungen besteht vom Grundsatz her auch die Möglichkeit einer Anbindung zur Weißenfelser Straße. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich in Ausdehnung des Plangebietes entlang der Weißenfelser Straße der öffentliche Abwasserkanal im Straßenrandbereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet und speziell im östlichen Teil die vorhandenen Höhenunterschiede zu berücksichtigen sind. Diesseits der Fahrbahn ist ein Sammler erst beginnend ab dem Grundstück Weißenfelser Straße 42 gelegen.

Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und dem Abwasserzweckverband Naumburg zu klären.

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

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

Im Bereich der Baugebiete befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird der Leitungsverlauf auf dem Flurstück 93/2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH gesichert.

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 und Kabeltrassen nicht behindert werden.

Sind infolge von Maßnahmen des Bebauungsplanes (auch äußere Erschließung) Änderungen, Schutzmaßnahmen oder Verlegungen an Telekommunikationslinien gewünscht, ist der Nachweis zu erbringen, das 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" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:
https://trassenauskunft-kabel.telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig am Ort zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Angebote werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes unterbreitet. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse und/oder der Grundstücksgegebenheiten nicht möglich, ist die Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation zu führen. Die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

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

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Burgenlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf Hausmülldeponien ist unzulässig.

6.5 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf Bereiche angrenzender Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden, schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 folgende Immissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt: Mischgebiet tags 60 dB (A), nachts 45/50 dB (A)[3]. Auf

[3] der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein als allgemeines Wohngebiet einzustufender Wohnbereich, nördlich des Plangebietes auf der östlichen Seite der Franz-Julius-Hoeltz-Straße ein Wohnbereich, welcher mischgebietstypischen Charakter besitzt. Die durchgängige Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen als Zulässigkeitskriterium stellt sicher, dass angrenzende, schützenswerte Wohnnutzungen nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit im vorliegenden Bebauungsplangebiet beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Ausbaus der Kreuzung Weißenfelser Straße / Mertendorfer Weg / Franz-Julius-Hoeltz-Straße wurde eine gutachterliche Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt.[4]

Es wurde untersucht, welche Veränderungen (Vergleich Ist-Situation und Prognose 2010) sich bei den Geräuschimmissionen ergeben. Die Ermittlung der gegenwärtig vorhandenen und zu erwartenden Geräuschimmissionen im Nachbarschaftsbereich erfolgte über Ausbreitungsrechnungen. Der Beurteilung wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Blatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zugrunde gelegt.

Insgesamt ergab sich, dass auf der Grundlage der Prognosewerte 2010 durch den Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet im Kreuzungsbereich bis 18 dB (A) tags und 20 dB (A) nachts überschritten werden. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegt bei 14 bzw. 16 dB (A) tags und nachts.

Es wurde vorgeschlagen, im Rahmen von weiteren Planungen festzusetzen, Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Seite der Gebäude unterzubringen und entsprechende Schallschutzfenster mit Lüftungselementen einzusetzen.

Daher war im Rahmen der neu festgelegten städtebaulichen Zielsetzungen zu prüfen, ob Neuansiedlungen mit der Folge, dass mehr Einwohner als vorher von der Vorbelastung betroffen werden, gerade an diesem Standort erforderlich sind. Das Ergebnis dieser Prüfung ist die Festsetzung sog. "eingeschränkter" Gewerbegebiete.

Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen des ausnahmsweise zulässigen Wohnens im Plangebiet sind generell auf zwei verschiedene Arten möglich:

[4] Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Lärmbelastung im Bereich des Knotens Weißenfelser Straße/Mertendorfer Weg/Franz-Julius-Hoeltz-Straße, Naumburg (Saale), TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., Halle/S., 02.11.1998

- passiver Schallschutz in Form von baulichen Maßnahmen an den zu schützenden Wohngebäuden
- Maßnahmen innerhalb der Gebäude, z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung.

Resultierend erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels. Dieser berechnet sich aus dem für die Tageszeit ermittelten Immissionsschallpegel unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlages von 3 dB (A). Ausgehend von diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln wird eine Einstufung der Lärmbereiche vorgenommen. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzbezogenen Regelungstatbestände des Bebauungsplanes ist einzelfallbezogen im Rahmen des bau- und anlagenbezogenen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen.

6.6 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DWVG-Arbeitsblatt W 4.05 ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Inwieweit die Hydranten der Weißenfelser Straße und der Franz-Julius-Hoeltz-Straße für die bebauungsabhängigen Löschwasserzwecke geeignet sind, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden. Um dies festzustellen, müssen die Hydranten kostenpflichtig zu Lasten des entsprechenden Vorhabenträgers überprüft werden.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Naumburg (Saale) bereit zu stellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Burgenlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DWVG-Arbeitsblatt W 4.05).

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

6.7 Altlasten/Ablagerungen

Vom Planungsvorhaben sind zwei archivierte Altlastenverdachtsflächen (lfd. Nummer 07324 Kaserne und lfd. Nummer 07319 Wohnblöcke) betroffen. Vor

Baubeginn ist eine Rücksprache zum Gefährdungspotential gemäß BBodSchG mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Burgenlandkreis zu führen.

Für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Grundstücke sind o. g. Eintragungen bzw. Unterlagen im Fachinformationssystem "Bodenschutz" gemäß § 9 BodSchAG LSA erfasst:

- Auf dem Grundstück befand sich ein Teil des ehemaligen Kasernenkomplexes (Bismarck-Kaserne und GUS-Kaserne) welcher von der Reichswehr/Wehrmacht und den sowjetischen Streitkräften genutzt wurde. Im Fachinformationssystem sind die Altlastenverdachtsflächen unter dem Punkt 07324 (Kaserne) und 07319 (Wohnblöcke) aufgeführt und somit Konversionsflächen.
- Die Flächen waren teilbebaut und durch die GUS- Streitkräfte mit einer Betonhalle neuerer Bauzeit sowie diversen Bereichen für Technikpflege und Wohnblöcken belegt.
- Eine Kontamination des Untergrundes kann trotz Abriss der Gebäude und der Tankanlage 1998 nicht ausgeschlossen werden, da außer der Tankstelle keine Sanierungen erfolgten.
- Gebäude 26 und Schauer 4 und der Schornstein wurden bis zur Geländeoberkante abgerissen.
- Durch die auf dem Nachbargrundstück durchgeführte Baumaßnahme (Aldi-Markt) und die Aufnahme und Umlagerung der Betonplatten, wurden diese auf das zu entwickelnde Grundstück gelegt. Hier sind weitere versiegelte Flächen vorhanden.

Der Standort beinhaltet eingetragene Altlastverdachtsflächen. Bei diesen ist, entsprechend § 10 BBodSchG bei jeglichen Eingriffen in den Boden, die zuständige Bodenschutzbehörde mit einzubeziehen. Einzuleitende Maßnahmen sind in Abhängigkeit von der Nutzung festzulegen. Der bestehende Altlastverdacht soll mit verhältnismäßigen Mitteln durch Beprobung und Analytik abgeklärt werden. Für die Bewertung des abfall-/bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarfes ist darauf hinzuweisen, dass die stattgefundenen Gefährdungsabschätzungen keinerlei Schlussfolgerung zulassen, ob nachgewiesene Stoffgehalte über die gesamte Profiltiefe oder nur für bestimmte Tiefen zutreffen, ob sie einen reellen Gehalt oder "verdünnte" Werte widerspiegeln.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Verunreinigungen, Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gemäß § 9 BodSchAG LSA im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht mit unmittelbarem Gefährdungspotenzial zu finden sind. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises verwiesen.

6.8 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes 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 seiner Vornutzung Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechende 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.

6.9 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung:

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

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

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 52/4 "Franz-Julius-Hoeltz-Straße"	**2,08 ha**	**100,00%**
Gewerbegebiete: - eingeschränkt	1,87 ha	89,90 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,21 ha	10,10 %

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Abwasserzweckverband Naumburg teilt mit:

Die Einleitung von sauberem und nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte auf ein Minimum reduziert werden. Hierzu sind die Versiegelungen von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), § 78 Abs. 3, wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater und öffentlicher Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist. Sollten Möglichkeiten der Verbringung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht gegeben sein, wobei wir informativ darauf verweisen möchten, dass auf dem Flurstück 272 eine entsprechende Versickerung praktiziert wird, werden sich seitens des AZV Forderungen zur Rückhaltung und Drosselung von Regenwassermengen erforderlich machen.

Die Gefahrenabwehrbehörde beim Burgenlandkreis teilt mit:

Die Überprüfung der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen anhand der hier zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) hat ergeben, dass es sich beim gesamten Baubereich um Kampfmittelverdachtsflächen (militärisch genutzte Flächen/ Objekte) handelt. Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesen Bereichen sind vor dem Beginn dieser Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiterer Kampfmittel mit genauen Flächenangaben (Größe und Lage), Beschreibung der Maßnahme, Auflistung der Flur und Flurstücke mit Eigentümer, topographische Übersichtskarte und Detailkarte mit erkennbaren Flur/ Flurstücken und Kennzeichnung der Fläche für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich. Der Antrag ist an den Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41 in 06618 Naumburg zu stellen.

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich ist gegenwärtig seitens der Stadt Naumburg (Saale) nicht vorge-

sehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

10. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Naumburg (Saale) ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen wertvollen Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Innerhalb des Stadtgefüges handelt es sich bei dem Plangebiet um verschiedene Freiflächen eines früher militärisch genutzten und zwischenzeitlich sanierten Standortes. Die angrenzende Weißenfelser Straße besitzt als Bundesstraße die höchste Verkehrsbelastung innerhalb der Stadt. Frühere Begehrlichkeiten, den Standort mit hochfrequentierten Nutzungen zu belegen, hätten die Verkehrsbelastung weiter verstärkt. Dem wird mit der städtebaulichen Zielstellung der vorliegenden Bebauungsplanung nunmehr entgegen gewirkt. Die im Plangebiet liegende Franz-Julius-Hoeltz-Straße wurde im Zuge der Sanierung der angrenzenden Konversionsflächen ausgebaut, um den erwartbaren zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können.

Die Stärkung der östlichen Innenstadt Naumburg (Saale) ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel dieses Bebauungs-

planes. Das Plangebiet ist damit im städtebaulichen Gefüge räumlicher Auftakt zum einen aus Osten kommend Richtung Innenstadt, zum anderen Richtung Ostviertel, in dem sich zahlreiche Gewerbebetriebe befinden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich Flexibilität für die Entwicklung eines "sauberen" Gewerbequartiers bieten. Das Quartier soll den zukünftigen östlichen Eingangspunkt in die Naumburger Innenstadt mit eigenständigem Image und verschiedenen Funktionsergänzungen darstellen. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser innerstädtischen Lage gelingen und durch die neu hinzutretenden Strukturen die weitere Stärkung des Standortes möglich werden.

11.3 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem randstädtisch prägenden städtebaulichen Missstand gelingen und eine Balance im Erscheinungsbild durch eine neue Auftaktbebauung zur Innenstadt aus östlicher Richtung entstehen. Durch den Erhalt von kurzen Wegen können die im Rahmen des Vollzuges bis dato in Teilen brach liegenden Räume mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung erfahren und an Attraktivität gewinnen.

11.4 Verkehr

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes nicht. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin vorwiegend über die Franz-Julius-Hoeltz-Straße, um den Verkehrsfluss der Weißenfelser Straße nicht zusätzlich zu belasten oder zu hemmen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die städtischen Buslinien gewährleistet. Die Fußgängererschließung ist durch fahrbahnbegleitende Fußwege sowie das Fußwegesystem im Stadtteil sicher gestellt. An den Haupterschließungsstraßen befinden sich weiterhin Radwege.

11.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits erwähnt, war es wichtig, im Rahmen der Stadtumbaudiskussion innerhalb der Stadt Naumburg (Saale), aber auch unter zur Kenntnisnahme der aktuell vorgefundenen Situation im Plangebiet hinsichtlich entstandener Wegebeziehungen den Bebauungsplan in angemessener Form auf die Bedürfnisse der im Umfeld Wohnenden auszurichten. Dieses Ziel wird mit dem vorgelegten Plan erreicht.

Die zu den informellen Plankonzepten der Vergangenheit, aber auch zur Flächennutzungsplanung ergangenen Anregungen werden nunmehr in verbindliches öffentliches Baurecht übertragen und durch den vorliegenden Bebauungsplan einer neuen Qualität, im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten

und damit das Erscheinungsbild des Gebietes zugeführt. Für Räume latenter Unsicherheit (verwilderter Grünbestand, Ablagerungsbereiche) werden durch die Neugliederung i. V. m. der Festsetzung von verbindlichem öffentlichem Baurecht die Möglichkeiten zur Beseitigung erheblich verbessert, da die Flächen einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

Durch die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplangebietes kann es gelingen, einen städtebaulichen Missstand im Auftaktbereich zur Innenstadt Naumburg (Saale) verschwinden zu lassen und Unansehnlichkeit durch einen Beitrag zur Aufwertung der Naumburger Innenstadt zu ersetzen. So kann im Ostviertel von Naumburg (Saale) ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüstes, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit den Stellenwert, das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Naumburg (Saale) zu erreichen.

11.6 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält ein Teilbereich der östlichen Innenstadt von Naumburg (Saale) die rechtsverbindliche Option, einen neuen gewerblichen Entwicklungsstandort, welcher auch Komponenten des Einzelhandels etablieren kann, entwickeln zu können. Um eine entsprechende Ausstrahlung zu erreichen, sollen am Standort gewerbliche Nutzungen entsprechender Größe und Funktionen entstehen können, die geeignet sind, sich in die bereits bestehende Kulisse aus Wohnen und gewerblicher Tätigkeit qualitativ einzufügen.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite, zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen/Einrichtungen. Werden diese Chancen am Standort im Hinblick auf die Ansiedlungsoptionen konsequent genutzt, ist in diesem Bereich ein lebendiger Baustein des Ostviertels mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur, auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, absehbar.

11.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau durch die Stadt Naumburg (Saale) selbst. Sobald hier Anpassungsmaßnahmen offenkundig werden, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Haushaltspolitik hierzu entsprechende Entscheidungen treffen.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52/4 "Franz-Julius-Hoeltz-Straße" gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2012 bis 10.04.2012 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 18.07.2012 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den .....

.....
Oberbürgermeister

Anlage: Karte Biotoptypenbestand