

**Stadt Naumburg (Saale)**

---

Bebauungsplan Nr. 60  
„Vogelwiese“ – 2. Änderung / Erweiterung

**Begründung**

**SATZUNG** in der Fassung vom 25.08.2016

**kerscher ... architektur**

DIPL.-ING./ARCHITEKTIN ANKE KERSCHER |  
WEIDENWEG 1 | 04603 NOBITZ – OT MOCKERN |

tel. 03447 - 896778 | fax. 03447 - 511023 | mobil. 0173 - 8039453 | e-mail. kerscher-architekt@t-online.de |



## **Begründung zur 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“**

Stand: 25.08.2016

<b>1. Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis, Planungsziele und Entwicklungsstrategie	4
1.1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele	4
1.1.2 Entwicklungsstrategie	4
1.1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB, Umweltprüfung	5
<b>1.2 Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
1.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.2.2 Flächennutzungsplanung	6
1.2.3 Sonstige Planungen und Satzungen	7
<b>1.3 Charakteristik des Plangebietes</b>	<b>7</b>
1.3.1 Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes	7
1.3.2 Aktuelle Flächennutzung und vorhandene Erschließungsanlagen	8
<b>2. Planungsalternativen</b>	<b>8</b>
<b>3. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>8</b>
3.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
3.1.5 Verkehrsflächen	10
3.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
3.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.1.8 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	11
<b>3.2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BauO LSA</b>	<b>11</b>
3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
3.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
<b>4. Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>5. Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung</b>	<b>13</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>13</b>



<b>7.</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b>	<b>14</b>
7.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	14
7.2	Baugrund	15
7.3	Denkmalschutz / Bodendenkmale	15
<b>8.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung</b>	<b>16</b>



## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis, Planungsziele und Entwicklungsstrategie**

#### **1.1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele**

Das Grundstück Luisenstraße 1 / Ecke Seyferthstraße (Flurstück 1670, der Flur 4) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ und wurde dort als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt. Die Grundstücke 586/5 teilweise, 645/ 1 und 1155 werden zur geordneten stadtstrukturellen Abrundung in die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ einbezogen.

Das bislang von der Stadt Naumburg verfolgte Entwicklungsziel, den Bereich der „Vogelwiese“ funktional durch die Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen unter Einbeziehung des ehemaligen „Offizierskasinos“ in der Luisenstraße / Ecke Seyferthstraße aufzuwerten und zu stärken, lässt sich inhaltlich nicht mehr umsetzen.

Auf dem Grundstück Luisenstraße 1 befand sich ursprünglich das Gebäude des ehemaligen „Offizierskasinos“. Eine entsprechend sinnvolle Nachnutzung konnte im Verlauf der letzten 10 Jahre für das Gebäude nicht gefunden werden, so dass es seit seiner Nutzungsaufgabe leer stand und baulich zerfiel.

Aus dem Grund wurde das Gebäude auf dem Grundstück Luisenstraße 1 (Flurstück 1670 der Flur 4) im Jahr 2014/ 2015 durch den Eigentümer abgerissen.

Seitens des jetzigen Eigentümers ist nun vorgesehen, das Grundstück neu zu parzellieren und mit einer Wohnbebauung neu zu beleben. Dazu ist die Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ (Umwandlung der bisherigen Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche) erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage auf der Grundlage eines dem Standort angemessenen und eigenständigen städtebaulich-architektonischen Leitbildes geschaffen werden. Dabei soll die geplante Bebauung als Bindeglied zwischen der Vogelwiese und dem Bürgergartenviertel fungieren.

Das Plangebiet stellt ein attraktives Flächenangebot zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes dar. Das Gebiet begeistert durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Naumburg (Saale).

Mit diesen Standortfaktoren sowie dem städtebaulich-architektonischen Gesamtkonzept ist das Areal prädestiniert, sich zu einem attraktiven und nachgefragten Wohnstandort zu entwickeln.

#### **1.1.2 Entwicklungsstrategie**

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits dargestellt, um den ehemaligen Standort des „Offizierscasinos“, welches seit mehr als 10 Jahren nicht mehr genutzt wurde und Ende 2014 / Anfang 2015 von dem Eigentümer des Grundstückes abgerissen wurde sowie um einzubeziehende Teilflächen westlich der benachbarten Kleingartenanlage.

Mit der 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ soll die Errichtung von Wohnbaugebäuden auf den Flurstücken 586/5 teilweise, 645/ 1 und 1155 und 1670 der Flur 4 (Gemarkung Naumburg (Saale)) bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Das Planvorhaben wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Naumburg (Saale) entwickelt und entspricht dem Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.



Die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 bewirkt einerseits eine sinnvolle Nachnutzung der ehemals bebauten Fläche und entspricht andererseits den aktuellen Erfordernissen und Wünschen an zeitgemäße Wohnformen.

Gleichzeitig erfolgt mit der geplanten Bebauung eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes durch die Berücksichtigung vorhandener Raumkanten und der angrenzenden Geschossigkeit. Im Bereich der Seyferthstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude. Dagegen sind in der Luisenstraße sowohl zweigeschossige also auch Wohngebäude mit drei Geschossen vorhanden. In dem Bebauungsplan wurden diese städtebaulich anzutreffenden Vorgaben berücksichtigt. Es entsteht mit der geplanten Bebauung ein städtebauliches Bindeglied zwischen den angrenzenden Bereichen und der geplanten Neubebauung der Flurstücke. Gleichzeitig wird der „Eingang“ des Naumburger Bürgergartenviertels in das Stadt- und Siedlungsbild eingebunden.

Mit der geplanten Bebauung ist eine maßstabsgerechte Eingliederung von Neubebauungen zur optischen Schließung der Raumkante vorgesehen.

Die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Eingriffsregelungen nach § 18 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) kommen hier nicht zur Anwendung. Aus ökologischen und insbesondere aus städtebaulichen Gründen wird jedoch ein Mindestmaß einer Durchgrünung für das Plangebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Anpflanzungen haben überwiegend einen ortsgestalterischen Charakter. Gleichzeitig wird jedoch auf die geplante Versiegelung der Flächen reagiert. Dabei wird berücksichtigt, dass durch die vorgesehene Begrünung (Erhalt / Neupflanzung) das Plangebiet eine städtebauliche Gliederung erhält.

### 1.1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB, Umweltprüfung

Die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist in der Schaffung von Möglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im innerstädtischen Bereich begründet. Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen; ein Monitoring gemäß § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden stattdessen in der Begründung behandelt.

## 1.2 **Übergeordnete Planungen**

### 1.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) sowie des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle (REP) vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet.



Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Die Festsetzungen dienen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleisten eine sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des § 9 BauGB.

Seitens des Vorhabenträgers ist eine schnelle Schaffung von Baurecht beabsichtigt. Die Planung und Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Naumburg (Saale) und dem Vorhabenträger geregelt.

### **Landesentwicklungsplan (LEP 2010)**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) ist die Stadt Naumburg „Mittelzentrum“. Die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Z 37 LEP 2010). Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel hat sie die Aufgabe, vorhandene und potentielle Wohnbaustandorte zu sichern und zu entwickeln.

Der neue Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt ist mit der Bekanntmachung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011) in Kraft getreten. In dem Landesentwicklungsplan wurden die veränderten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt in Bezug auf die demografische Entwicklung, den Klimawandel sowie die Globalisierung der Wirtschaft und das weitere Fortschreiten der europäischen Integration berücksichtigt.

### **Regionaler Entwicklungsplan**

Bedingt durch die neuen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle entsprechend zu überarbeiten bzw. anzupassen (Beschluss Nr. III / 07-2012 vom 27.03.2012). Die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes wird dadurch nicht berührt.

Das Siedlungssystem im Land Sachsen-Anhalt ist durch eine dezentrale Struktur gekennzeichnet. Es wird eine Konzentration von Siedlungstätigkeiten bzw. die Verdichtung von Siedlungsstrukturen in den zentralen Orten angestrebt. Die Wiedernutzung ehemaliger Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft bzw. vor der Siedlungsentwicklung in den noch unbebauten Bereichen der Städte und der damit verbundenen Zersiedlung.

Mit der Nachnutzung der freien Fläche (Flurstück 1670) als Wohnbaustandort steht die geplante 2. Änderung / Erweiterung in Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt. Bezugnehmend auf die Größe und Lage des Plangebietes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame und damit raumbeeinflussende Maßnahme.

Der Bebauungsplan entspricht insofern den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

#### **1.2.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit der Neubekanntmachung in der Fassung vom 11.02.2015 rechtswirksam geworden.



Im Bereich des Flurstückes 1670 der Flur 4 wurde der Flächennutzungsplan bereits vor der Neubekanntmachung im Februar 2015 angepasst. Die ehemals geplante Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ wurde für den Standort des ehemaligen Offizierskasinos in eine „Wohnbaufläche“ geändert.

Der erweiterte Geltungsbereich zur 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt werden.

### 1.2.3 Sonstige Planungen und Satzungen

Die Flurstücke 586/5 tlw., 645/1, 1155 und 1670 der Flur 4 liegen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „ALTSTADT“ (in Kraft seit 12.08.1994, zuletzt geändert am 22.03.2003 und neu bekannt gemacht am 26.04.2003) und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „GESAMTALTSTADT“ (in Kraft seit 02.10.1997, neugefasst am 28.04.2004, zuletzt geändert am 21.02.2012 und neu bekannt gemacht am 29.02.2012).

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Bürgergartenviertels aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Demzufolge sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die Bestimmungen des § 172 BauGB zu berücksichtigen. Desweiteren ist das Ortsbild oder die prägende Stadtgestaltung der Umgebung zu berücksichtigen.

Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 berücksichtigen die Voraussetzung der Erhaltungssatzung.

## **1.3 Charakteristik des Plangebietes**

### 1.3.1 Größe, Lage und räumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich süd-östlich der Altstadt der Stadt Naumburg (Saale), im Kreuzungsbereich der Luisenstraße / Ecke Seyferthstraße und liegt im „Eingangsbereich“ des Bürgergartenviertels.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 586/5 tlw., 645/1, 1155 und 1670 mit einer Fläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Naumburg (Saale), Flur 4.

Im Norden wird das Grundstück durch die öffentliche Fläche „Vogelwiese“ begrenzt. Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbebauungen. Im Osten wird die umliegende Gegend durch die vorhandenen Kleingartenanlage geprägt.

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Luisenstraße und Seyferthstraße, welche das Plangebiet westlich und südlich begrenzen.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Buslinie 102 und 103. Die Haltestellen befinden sich einmal nördlich des Plangebietes im Bereich des Theaterplatzes, östlich im Kreuzungsbereich Seyferthstraße / Graf-Stauffenberg-Straße und nord-westlich befindet sich die Haltestelle Schwarzes Ross.



### 1.3.2 Aktuelle Flächennutzung und vorhandene Erschließungsanlagen

Der heutige Zustand des Areals stellt sich als Brachfläche mit vorhandenem Großgrün im nördlichen Bereich des Plangebietes dar. Das ehemalige Offizierscasino wurde Ende des Jahres 2014 abgerissen und die Fläche beräumt.

Westlich am Plangebiet verläuft die Luisenstraße. Südlich des Plangebietes verläuft die Seyferthstraße. Beide Straßen dienen der Erschließung der künftigen Grundstücke. Die Luisen- und Seyferthstraße sind eine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche gemäß dem Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt. Mit der verkehrlichen Erschließung ist gleichzeitig die fußläufige Anbindung des Plangebietes gewährleistet.

Da das Plangebiet bereits bebaut und erschlossen gewesen ist, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien am Plangebiet anliegen bzw. vorhanden sind, was durch die Trägerbeteiligung bestätigt wurde.

## 2. **Planungsalternativen**

In Bezug auf die integrierte städtebauliche Lage des Änderungsbereiches der 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ wird durch die Ausweisung von Wohnbauflächen den Entwicklungszielen der Stadt Naumburg (Saale) Rechnung getragen. Eine sinnvolle und nachhaltige Wiedernutzbarmachung des ehemaligen „Casinos“ war nicht mehr möglich.

Durch den bereits durchgeführten Abbruch liegt eine Brachfläche vor, welche durch die geplante Wohnbebauung eine nachhaltige Nachnutzung erhält.

Eine andere alternative Nutzung, welche städtebaulich als sinnvoll erscheint, wird hier nicht gesehen. Auch steht die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht im Widerspruch zu den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ (z. B. Aufwertung und Nutzung freier Areale bzw. Baulücken; städtebauliche Komplettierung bzw. Neuordnung von Siedlungsbereichen; fehlende räumliche Abschlüsse herstellen bzw. städtebauliche Räume schaffen).

## 3. **Begründung der Festsetzungen**

### 3.1 **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang als auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Umgebungsbebauung im Bereich der Luisenstraße / Seyferthstraße entsprochen.

Ziel ist es, in dem Allgemeinen Wohngebiet vermeidbare Störungen auszuschließen.

Als zulässige Nutzungen werden gemäß §4 (2) BauNVO festgesetzt:

Nr. 1 – Wohngebäude

Nr. 3 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmesweise sind gemäß §4 (3) BauNVO zugelassen:

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes





## Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausgeschlossen sind die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 - der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 4 (3) BauNVO

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltung

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe

Nr. 5 - Tankstellen

Diese stören durch zusätzliche Lärmemissionen (hervorgerufen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr) bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Einschrieb in der Planzeichnung).

Mit der zulässigen Dichte wird gemäß Flächennutzungsplan insbesondere die Innenentwicklung gefördert sowie eine optimale Ausnutzung der vorhandenen bzw. entstehenden Infrastruktur bezweckt. Die vorgenommenen Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes „Entwicklung und Erhöhung der Attraktivität der Stadt Naumburg (Saale) als Wohnbaustandort“.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Ausschöpfung der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl nicht zu erwarten.

Die im Bereich der Luisenstraße (**WA 1**) zwingend vorgeschriebene straßenbegleitende Bebauung (zweigeschossig zzgl. Staffelgeschoss) ist eine maßstäbliche Weiterentwicklung und Ergänzung zu der umliegenden Siedlungsstruktur (Gebäude mit zwei- teils dreigeschossiger Bebauung).

Im Bereich der Seyferthstraße (**WA 2**) wird der vorhandenen umliegenden Bebauung (Gebäude mit zweigeschossiger Bebauung) durch die festgesetzte Bebauung (zwingend zweigeschossig plus Dachgeschoss) entsprochen. Unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Fernwirkung des Gebietes wird eine niedrigere bzw. höhere Bebauung als unverträglich eingeschätzt.

### 3.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die Festsetzung von Baulinien ist hierbei auf den Bereich in der Luisenstraße (WA 1) beschränkt. So erhält das Baufeld entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung eine Raumkante und begrenzt optisch den Straßenraum. Im rückwärtigen Bereich gewährt die Festsetzung von Baugrenzen Flexibilität im Rahmen der Umsetzung eines Baukonzeptes.

Im Bereich der Seyferthstraße (WA 2) erfolgt die Begrenzung der Bebauung straßenseitig durch eine Baugrenze mit einem entsprechenden Abstand zur öffentlichen Straße. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird dem heutigen Bedarf an „Stadtgrundstücken“ mit individueller Bauweise entsprochen.



### 3.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist neben einer geringstmöglichen Versiegelung der Flächen, die Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den hinteren Grundstücksbereichen (private Grünflächen) sowie die allgemeine Ordnung des ruhenden Verkehrs. Die Stellplätze für die geplanten Wohnhäuser werden auf den Privatgrundstücken organisiert.

### 3.1.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche der vorhandenen Luisenstraße und Seyferthstraße, welche das Plangebiet tangieren. Innerhalb des Plangebietes selbst liegt keine öffentliche Verkehrsfläche.

### 3.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a (3) Satz 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Ein Eingriff, welcher über das bereits vorhandene Maß hinausgeht, erfolgt nicht. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ wurden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen (straßenbegleitende Bepflanzung im Bereich der Luisenstraße) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Vogelwiese“ – 2. Änderung / Erweiterung stellt gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Nach § 1a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist aus diesem Grund ebenfalls nicht erforderlich. Unabhängig davon sind die vorhandenen Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze zu erhalten bzw. gemäß der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg zu bewerten. Aus ökologischen und insbesondere aus städtebaulichen Gründen wird ein Mindestmaß einer Durchgrünung für das Plangebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Anpflanzungen je Grundstück haben überwiegend einen ortsgestalterischen Charakter. Gleichzeitig wird jedoch auf die geplante Versiegelung der Flächen reagiert. Dabei wird berücksichtigt, dass durch die festgesetzte Begrünung (Erhalt / Neupflanzung) das Plangebiet eine städtebauliche Gliederung erhält.

Je Grundstück wird die Pflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen oder zwei Obstbäumen festgesetzt. Die Forderung der Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze ist hierbei aufgrund des erheblich höheren ökologischen Wertes solcher Anpflanzungen angemessen.



Die angegebenen Pflanzqualitäten sind als Mindestgrößen beizubehalten, um zum Zeitpunkt der Pflanzung bereits eine – wenn auch noch geringe – städtebauliche Wirkung zu erzielen und einen Ausgleich der vorgenommenen baulichen Eingriffe zu beschleunigen.

Die als Hinweis beigefügte „Pflanzenliste“ zeigt eine Auswahl standortgerechter und heimischer Bäume und Sträucher auf, deren Anpflanzung insbesondere empfohlen wird, um heimische Arten im Gebiet der Stadt Naumburg zu stärken. Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Verwendung von nichtheimischen Gehölzarten und insbesondere Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig, da sie die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere nur ungenügend erfüllen. Ferner resultiert der Ausschluss aus ihrem nicht standortgerechten und ortsuntypischen Charakter.

### 3.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um weiterhin Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan die vollständige Versiegelung der Stellplätze, Zufahrten oder anderen zu befestigenden Flächen auf den privaten

Grundstücksflächen unterbunden. Damit wird einerseits eine direkte Versickerung des Regenwassers ermöglicht, andererseits fallen geringere Mengen an abzuleitenden Oberflächenwässern, die in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden müssen, an.

Ebenfalls zur Anreicherung des Grundwasserhaushaltes und zum Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt bzw. zur Verringerung der anfallenden Niederschlagsmenge wird eine Versickerung oder Nutzung von unverschmutzten Oberflächenwässern vorgeschrieben. Damit kann und soll das öffentliche Kanalnetz entlastet werden.

### 3.1.8 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Vogelwiese“ – 2. Änderung / Erweiterung stellt gemäß § 1a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar (siehe oben stehende Erläuterungen unter Punkt 3.1.6). Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist durch die Bauleitplanung dennoch eine zusätzlich positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung wird durch die Festsetzungen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert.

## **3.2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. der BauO LSA**

### 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Entsprechend dem vorhandenen städtebaulichen Raum wurden für das Baugebiet gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen auf die Dachneigung, Bauweise, Firstrichtung sowie Dach- und Fassadenmaterialien beziehen und damit ein Mindestmaß an erkennbarer zusammenhängender Gestaltung der einzelnen Häuser sicherstellen sollen.

In Anlehnung an die angrenzenden Bebauungen in der Luisen- und Seyferthstraße wird die Firstrichtung in der Luisenstraße parallel zum Straßenverlauf und in der Seyferthstraße giebelständig



entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung festgesetzt. Die Farben der Dächer sind aus dem Farbspektrum rot bis naturfarben auszuwählen.

Zur Unterstützung der Formensprache sind im Rahmen der Fassaden- und Mauergestaltung nur geputzte Wandflächen, Naturstein und großflächige Verglasungen sowie - als untergeordnetes Element - Holzverkleidungen zulässig.

### 3.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsminimierung und um eine harmonische Freiflächengestaltung sowie gleichzeitig eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen, sind in den Wohngebieten als Einfriedungen auch reine Heckenbepflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Den gleichen Zielen dient die Festsetzung für Müllbehälter, die eine Integration in die Gebäude oder eine Eingrünung mit Hecken oder Rankpflanzen vorschreibt. Gleichzeitig sind entlang der Straßen die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.

## 4. **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück bereits einmal bebaut gewesen ist sowie dass in der unmittelbaren Umgebung eine Bebauung besteht, als gesichert anzusehen.

Das auf den anfallenden Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Anhand der festgesetzten Grundflächenzahl ist genügend Spielraum für eine Verwertung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß § 79 b (1) WG LSA (Gesetz vom 16.03.2011 (GVBl LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl LSA S. 288)) der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet ist. Dies gilt, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die vorhandenen Leitungsrechte für den Abwasserzweckverband Naumburg und für die 20 KV Leitung der Servicegesellschaft LSA Süd werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und eingetragen.

### Abfallentsorgung:

Die Entsorgung erfolgt durch das verantwortliche städtische Entsorgungsunternehmen.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – Anstalt des öffentlichen Rechts (AW SAS AöR), die auf der Grundlage der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (Abfallwirtschaftssatzung – AbfWA) vom 16.12.2009 in der jeweiligen Fassung für die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle in den Haushaltungen zuständig ist.

Die Pflichten der anschlusspflichtigen Haushalte zum ordnungsgemäßen Sammeln und Bereitstellen der Abfälle über die von der AWS AS beauftragten Entsorger ergeben sich ebenfalls aus der Satzung.

Standflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücke vorzusehen.



## 5. Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung

Das vorhandene Großgrün im Änderungsbereich sowie das Großgrün in der angrenzende Umgebung sind im Allgemeinen als Siedlungsbiotope anzusehen, welche bedingt durch die Lage des Plangebietes an die vorhandene angrenzenden Grünstrukturen der Wohnbereiche angebunden sind.

Vorkommen besonderer oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissenstand weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope (gemäß § 30 BNatSchG) oder Naturdenkmale sind im Bereich des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-, Flora- und Habitatgebiete sind nicht betroffen.

Durch die 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Eingriffstatbestände wie im § 18 ff. NatSchG LSA dargestellt als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Eingriffsregelungen des BNatSchG sind daher nicht anzuwenden. Hinsichtlich zu erwartender Umweltauswirkungen liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich jedoch Änderungen zu dem aktuell vorhandenen Zustand hinsichtlich des Umweltzustandes, welche mit Beginn der Bebauung wirksam werden können.

Der Änderungsbereich war bereits mit einem Gebäude bebaut. Die damals vorhandene Grundflächenzahl kann mit ca. 0,3 angegeben werden. Die jetzt festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die dadurch mögliche zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes um 0,1 kann in der Gesamtheit vor allem in Bezug auf den „Ursprungs“- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 als unerheblich angesehen werden.

Bei den Festsetzungen in Bezug auf die Herstellung der Wegeflächen wurde bereits darauf geachtet, dass diese in einer entsprechende Ausführung hergestellt wird, um die Bodenbeanspruchung zu minimieren.

Die im Ursprungsplan für diesen Bereich als Einzelstandorte zeichnerisch festgesetzten Bäume im Bereich der Luisenstraße (liegen bei der 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches) sind durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht betroffen.

Zusätzliche negative Landschaftsbildauswirkungen gegenüber dem aktuell möglichen Maß der Bebauung sind durch die 2. Änderung / Erweiterung nicht zu erwarten. Ebenso unwahrscheinlich sind zusätzliche Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, auf das lokale Mikroklima oder dem Wasserhaushalt.

Da mit den Änderungsinhalten der 2. Änderung / Erweiterung vorrangig die städtebauliche Geschlossenheit der Raumstruktur ermöglicht werden soll, ist hinsichtlich des Schutzaspektes Mensch und des damit verbundenen Erholungseffektes eine positive Entwicklung zu erwarten.

Schutzwürdige Gebiete nach § 2 Abs. 2 Satz 4 BauGB, wie FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

## 6. Immissionsschutz



Hinsichtlich der Lage des Plangebietes der 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ sind keine störende Einwirkungen aus der Umgebung zu erwarten bzw. wird es durch die geplante Änderung keine Störungen auf die vorhandene Umgebungsbebauung geben. Die vorhandene Umgebungsbebauung entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes, was den Festsetzungen des Änderungsbereiches entspricht.

Von den vorhandenen angrenzenden Straßen sind aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen keine negativen Immissionsbelastungen zu erwarten, welche eine Überschreitung der in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie in der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) genannten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 40 db (A) (Tag/Nacht) zur Folge hätten.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Parkplatzes „Vogelwiese“, welcher mehrmals im Jahr als Festplatz genutzt wird. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, die geeignete Anordnung der Räume innerhalb der Gebäude) empfohlen.

Es ist daher eine Überprüfung der erforderlichen Schalldämmung von Außenwänden und Fensterflächen nach VDI 2719 raumkonkret durchzuführen. Grundlage ist der jeweilige Außenlärmpegel an der geplanten Gebäudefassade entsprechend der Lage.

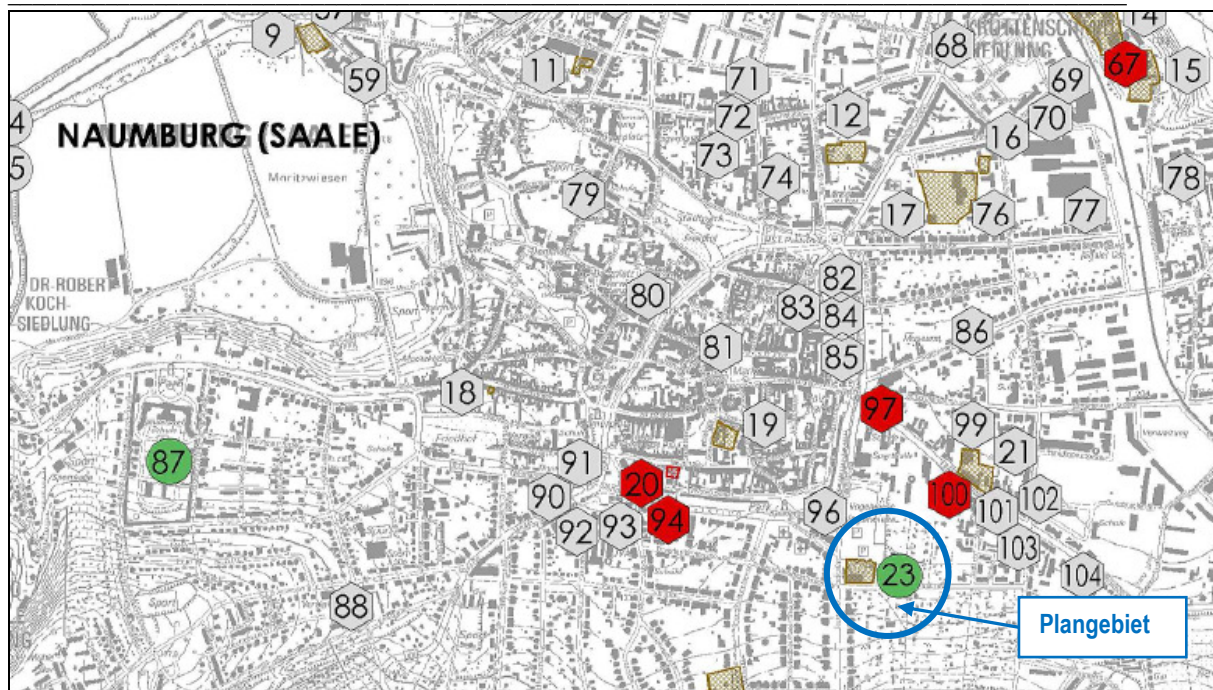
Durch die geplante Bebauung selbst ist mit einer Erhöhung der Immissionen nicht zu rechnen, da es sich hier um den reinen Anwohnerverkehr handelt.

## **7. Hinweise zum Planvollzug**

### **7.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Bezüglich der Altlastenthematik wird auf den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) verwiesen. Der Bereich der 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ des Burgenlandkreises als eingetragene Altablagerung im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung – Militär und Rüstung – unter der Kat.-Nr. 6-07325 „Haus der Offiziere“ aufgeführt. Bisher wurde in dem Bereich nur eine historische Erkundung durchgeführt.





Standorte nach Militärrecht

Quelle: FNP der Stadt Naumburg (Saale) 2015

- 45 Altlastenverdachtsfläche "Militär und Rüstung" (prinzipielle Verdachtsflächen)

Werden bei den Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Grundsätzlich sind Munitions- und Bombenfunde jedoch bei Erdarbeiten nicht auszuschließen.

## 7.2 Baugrund

In der Stadt Naumburg (Saale) differieren die Baugrundverhältnisse deutlich, u. a. durch bergbauliche bzw. vorbergbauliche Beeinflussungen. Aber auch hinsichtlich des anstehenden Grundwassers gibt es differenzierte Tragfähigkeiten im Baugrund, was detaillierte Baugrunduntersuchungen vor einer etwaigen Neubebauung ratsam erscheinen lässt.

Es wird empfohlen, vorab von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen, insbesondere hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten gemäß DWA-A 138 (Regelwerk Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) am Standort vorzunehmen, da für den Planbereich keine konkreten Angaben zum jetzigen Zeitpunkt vorliegen.

## 7.3 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich laut Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) innerhalb des Bodendenkmalbereiches Nr. 75. Weitere konkrete Angaben liegen nicht vor.



---

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Eigentümer / Bauherr / Nutzer verpflichtet ist, den Beginn von baulichen Maßnahmen anzuzeigen.

## **8. Folgekosten für die Gemeinde und Umsetzung der Planung**

Durch die Planung der 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vogelwiese“ entstehen der Stadt Naumburg (Saale) keine Kosten. Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen für die Entwicklung der Fläche erfolgt durch den Eigentümer der Flurstücke.

Die vorhandene Erschließung des Gebietes erfordert keinen weiteren Ausbau. Die Umsetzung der Planung obliegt ebenfalls dem Eigentümer des Flurstückes.