NAUMBURG/SAALE

BEBAUUNGSPLAN Nr.302
GEWERBEGEBIET KOHLENSTRASSE
TEIL 1

4) BEGRÜNDUNG

Urschrift

DIPL.-ING. ARCHITEKT H. ZANDER
ARCHITEKTUR - STADTPLANUNG

S T A D T N A U M B U R G / S A A L E

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U N G S P L A N NR. 302
G E W E R B E G E B I E T K O H L E N S T R A S S E TEIL 1

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird gemäß § 9 (7) BauGB folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Nordgrenze des Wirtschaftsweges
Fl. 1 Fl.-Nr. 151/1;

im Osten : Westgrenze der Wegeparzelle
Fl. 3 Fl.-Nr. 152;

im Süden : Südgrenze der Kohlenstraße (Bestand)
Fl. 3 Fl.-Nr. 158;

im Westen: Westgrenze des Wirtschaftsweges
Fl.3 Fl.-Nr. 126.

II. Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet wird gegenwärtig ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der Gebäudekomplex in der Südwestecke besteht aus Stall- und Nebengebäuden eines Milchviehbetriebes.

Die Kohlenstraße mit einer Mindestbreite ist als einzige Straße befestigt, die übrigen Erschließungsflächen bestehen aus nicht ausgebauten Feldwegen.

S T A D T N A U M B U R G / S A A L E

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U N G S P L A N NR. 302
G E W E R B E G E B I E T K O H L E N S T R A S S E TEIL 1

III. Veranlassung

Es handelt sich hier um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB. Die Aufstellung ist erforderlich, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden und um dringend notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu ermöglichen. Die Inhalte werden dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg hat in ihrer Sitzung am 30. Sept. 1992 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 302 "Gewerbegebiet Kohlenstraße" beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgegeben.

Nach der Offenlage vom 20. Oktober bis 20. November 1992 gingen 14 Anregungen und Bedenken ein, über die die Stadtverodnetenversammlung Beschluß gefaßt hat. Daraus resultiert eine Verkleinerung des Plangebietes. Der Plan wurde umbenannt in BP "302 - Gewerbegebiet Kohlenstraße, Teil 1".

IV. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung rechtlich gesichert werden, entsprechend dem vorliegenden Stadtentwicklungskonzept und den sich daran orientierenden zukünftigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
Es ist beabsichtigt:

1) Den Einzelhandel auszuschließen, damit das gewachsene Stadtzentrum in seiner Versorgungsfunktion nicht gefährdet wird.

2) Im Gewerbegebiet Flächen für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und Unternehmen des Technologiebereiches bereitzustellen.

3) Durch die Gliederung des Gewerbegebietes den Schutz der im angrenzenden Dorf lebenden Einwohner sicherzustellen.

4) Durch die Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung einen ökologischen Ausgleich im Plangebiet zu erreichen.

Dorfgebiet

Die Fläche ist als MD festgesetzt, um den vorhandenen Milchviehbetrieb planungsrechtlich zu sichern. Belästigungen durch Geruchsemissionen sind bisher nicht aktenkundig geworden. Sollte diese Nutzung einmal aufgegeben werden, sind andere gebietstypische Einrichtungen möglich, oder der Bereich kommt möglicherweise auch als Erweiterung des Gewerbegebietes in Betracht.

Gewerbegebiet

Die Versorgungsfunktion der hervorragend geschlossenen Innenstadt ist unbedingt zu schützen und zu sichern. Deshalb sollen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die typischerweise in der Innenstadt als eigentlichem Handelszentrum anzusiedeln sind, im Gewerbegebiet unzulässig sein. Ausnahmsweise soll nur der Einzelhandel mit Artikeln, die auf dem Grundstück selbst hergestellt und verarbeitet werden, zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sollen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Dadurch soll das Entstehen von Wohnungen oder Unterkünften, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen, verhindert werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen und Nutzungskonflikte hervorrufen können. Dasselbe gilt für Massentierhaltungen jeglicher Art.

Das Gewerbegebiet soll in vier Zonen gegliedert werden. Aufgrund vorliegender Erfahrungen über die Auswirkung von Gewerbebetrieben hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz mit dem Entwurf eines Abstandserlasses vom 31.7.1992 eine Liste über Betriebe und ihre Immissionsbereiche aufgestellt. Darin sind in Abhängigkeit vom Typ, und damit vom Störungsgrad der Betriebe, einzuhaltende Abstände zu schutzbedürftigen Bereichen angegeben.

Gemäß dieser Erfahrungsgrundlage sollen im Gewerbegebiet Betriebsarten einerseits ausgeschlossen und andererseits den entsprechenden Zonen zugewiesen werden, sofern sie nach ihrem Typ und Störgrad negative Einflüsse auf die schutzwürdigen Bereiche erwarten lassen.

Flächen mit Pflanzbindung

Zur Abschirmung der einzelnen Gewerbegebiete zu den Wohngebieten werden gem. § 9 (1) 25.a BauGB auf den Grundstücken Pflanzstreifen festgesetzt, die entlang den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Ebenso gibt es eine Pflanzbindung für die unbebauten Grundstücksteile und die Stellplätze. Diese Festsetzungen werden als Ausgleich für die durch die Bebauung verursachte Versiegelung von Landschaftsteilen erlassen. Neben der gestalterischen Wirkung haben Grünflächen mit ihren Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen günstige kleinklimatische Auswirkungen. Gleiches gilt für Fassaden- und Dachbegrünungen.

Teichanlage

Diese Flächen ergeben sich aus den Notwendigkeiten zur Regulierung des Wasserabflusses und stellen Regenrückhaltungen dar. Entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag soll eine Grünanlage mit teilweise dauerbespannten Wasserflächen gestaltet werden.

Verkehrsflächen

Da weder die Größe der zukünftigen Parzellen noch Art und Menge des KFZ-Verkehrs bekannt sind, sollen Veränderungen am Straßensystem möglich sein. Das kann insbesondere dazu führen, daß zusätzliche Planstraßen erforderlich werden.

V. Auswirkungen der Planung

Die Beschränkungen im Plangebiet werden festgesetzt zugunsten einer Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebietes und zum benachbarten schutzwürdigen Bereich.

Der Einzelhandel wird eingeschränkt zugunsten einer Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt.

Handwerks- und Kleingewerbebetriebe aus zentralen Wohnbereichen erhalten die Möglichkeit zur Aussiedlung an einen innenstadtnahen Standort.

Dadurch wird eine wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Naumburg erfüllt.

VI. Plandaten:

Überschlägliche Flächenermittlung

Plangebiet = Bruttobauland		22,833 ha = 100%
1) Verkehrsvorschriften incl. Verkehrsgrün		
a) Kohlenstraße	0,576 ha	
b) Ringstraße	0,913 ha	
c) Planstraße A	0,261 ha	
d) Planstraße B	0,335 ha	
e) Planstraße D	0,354 ha	
f) Planstraße E	0,274 ha	
g) Wanderweg	0,119 ha	
		2,832 ha = 12,4%
2) Öffentl. Schutzgrün		0,923 ha = 4,0%
3) Regenrückhaltung		2,085 ha = 9,1%
4) Bauflächen		
Dorfgebiet MD (0,6)	4,376 ha	
Gewerbegebiet GE (0,6)	3,716 ha	
Gewerbegebiet GE (0,8)	8,901 ha	
Nettobauland		16,993 ha = 74,5%

2. August 1993
D.Kr.

Planer:
Dipl.-Ing. Hubert Zander
Büro für Architektur und
Stadtplanung, 52074 Aachen
Melatener Weg 16

S T A D T N A U M B U R G / S A A L E

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U N G S P L A N NR. 302
G E W E R B E G E B I E T K O H L E N S T R A S S E TEIL 1

Diese Begründung des Bebauungsplanes gemäß § 9 (8) BauGB i.V.m. § 22 (7) Kommunalverfassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg am 30.9.92 gebilligt.

Naumburg, den _____ der Bürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem die Stadtverordnetenversammlung am 15.9.93, den Bebauungsplan Nr. 302 - Gewerbegebiet Kohlenstraße - Teil 1, als Satzung beschlossen hat.

Naumburg, den _____ der Bürgermeister

NAUMBURG / SAALE

"BEBAUUNGSPLAN NR. 302
GEWERBEGEBIET KOHLENSTRASSE"
TEIL 1

ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG

Urschrift
Becker
Oberbürgermeister

STADT NAUMBURG
1

07.12.94

Änderung und Ergänzung der Begründung zum
BP "Gewerbegebiet Kohlenstraße" Nr. 302, Teil I

1. Ergänzung zu V

Gegenwärtig beträgt der Bestand des Milchviehbetriebes im SW des Plangebietes an Rindern 393 Großvieheinheiten, der in den nächsten Jahren auf 370 Großvieheinheiten zurückgehen wird.

Über die von diesem Betrieb ausgehende Geruchsbelästigung wurde ein Gutachten erstellt, das dieser Begründung beigefügt wird. Dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis, daß sogar die für reine Wohngebiete zulässige Häufigkeit der Geruchsbelästigung nur in einem sehr kleinen Teil des Gewerbegebietes erreicht wird. Höhere Werte werden lediglich in dem als MD ausgewiesene Bereich des BP zu erwarten sein, dabei wird die zulässige Geruchsbelästigung für diese Gebiete nur in unmittelbarer Nähe der Ställe überschritten. Da aber Geruchsbelästigungen nicht vollständig auszuschließen sind, soll ein entsprechender Hinweis in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

2. Punkt IV: Neufassung

IV Erschließung

Die Gewerbeflächen werden durch die im Plan eingezeichneten Planstraßen A, B, C, E, der Ringstraße und der Kohlenstraße verkehrlich erschlossen.

Entlang dieser bzw. unter diesen Straßen werden TW-Leitungen gelegt bzw. der Abwasserkanal geführt.

In einem qualifizierten Mischsystem werden die Niederschlagswässer der Dachflächen über ein System von offenen Gräben in ein Regenrückhaltebecken geleitet, das sich in einer grünen Anbindungszone im Nordwesten des Gewerbegebietes zur benachbarten Ortslage von Flemmingen befindet. Um in die landschaftspflegerische Gestaltung dieses Bereiches auch eine Wasserfläche einzubeziehen, wird ein Teil der Beckensohle entsprechend moduliert und abgedichtet, damit hier eine möglichst dauernd vorhandene Wasserfläche entsteht. In trockenen Sommern ist diese ggf. durch Zuleitung von Trinkwasser auf einem ökologisch sinnvollen Niveau zu halten.

Das übrige Regenwasser ergießt sich in das Rückhaltebecken, das so bemessen ist, daß Niederschläge mit der für Kanalisationen üblichen Häufigkeit zurückgehalten werden können. Nur für den Fall, daß das Beckenvolumen nicht ausreicht, soll das Regenwasser übertreten in ein benachbartes offenes Erdbecken, aus dem das Wasser in die Kanalisation übernommen werden kann.

Die von Hof- und Straßenflächen anfallenden, ggf. gewerblich verunreinigten Niederschlagswasser werden zusammen mit dem Schmutzwasser in einem Mischsystem abgeleitet, das seine Vorflut in dem zentralen Ableitungssystem der Kanalisation von Naumburg findet.

Die Weitergabemenge in das Kanalsystem von Naumburg wird auf 50 l/s gedrosselt, um die von weit außen durch das gesamte Netz abzuführende Wassermenge nicht zur Ursache für eine Überlastung der untenliegenden Kanäle werden zu lassen. Hierzu wird als Drosseleinrichtung eine sogenannte Springdrossel angeordnet, die den weiteren Abfluß konstant auf 50 l/s drosselt.

In einem geschlossenen Stahlbetonbecken, dessen Größe der eines Regenüberlaufbeckens entspricht, wird das über die Drosselwassermenge hinausgehende Abwasser gesammelt und nach dem Abklingen des Regens verzögert in die Kanalisation weitergegeben. Wenn das Volumen des festen Beckens nicht mehr ausreicht, wird das darüber hinausgehende Mischwasser in einem offenen Beckenteil insoweit zurückgehalten, daß es zu keinem schädlichen Rückstau in die Kanalisation des Gewerbegebietes kommt. Das zur Zeit errichtete Abwasserableitungssystem der Ortslage Flemmingen wird durch die Abgabe aus dem Gewerbegebiet nicht belastet. Statt dessen nimmt die Vorflutleitung, die den Anschluß an die Kanalisation der Midewa im Flemminger Weg findet, die Schmutzwässer der Trennkanalisation der Ortslage auf.

Evtl. in seiner Qualität nicht dem häuslichen Abwassers gleichzusetzendes Abwasser aus dem Gewerbegebiet wird am Ort des Anfalles nach dem Stand der Technik behandelt, wobei § 7 a, Abs. 1, Satz 4 WHG Beachtung findet.
Das gilt auch für die Beachtung der Indirekteinleiterverordnung bzw. der Wasserherkunftsverordnung.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist nach Aussage der MEAG gesichert. In der Nähe des Geltungsbereiches des BP (Teil I) befinden sich 2 Elektroleitungen. Von hier aus erfolgt die Elektroversorgung des Plangebietes.

3. Seite 4, 3. Absatz, 1. Satz - Änderung:

Das Gewerbegebiet wird in 3 Zonen gegliedert.

4. Nach dem 4. Absatz auf Seite 4 - Ergänzung:

Diese Einschränkung dient dazu, einen emissionsrechtlich konfliktfreien Übergang von der westlich der Planstraße D bereits vorhandenen Bebauung bzw. vom Dorfgebiet zum gewerblich genutzten Plangebiet zu gewährleisten

5. Seite 4 - Ergänzung:

Naturhaushalt

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt.
Der Planungsraum ist in der Hauptsache wie folgt vorbelastet:

- Die ausgedehnte Ackernutzung schränkt die Wirksamkeit dieser Flächen im Naturhaushalt deutlich ein. Sie sind als klimatische Ausgleichsräume (besonders in der exponierten Lage) weitgehend unwirksam. Niederschläge werden schnell abgeführt und das Grundwasser durch Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel angereichert, so daß auch die Funktionen im Wasserhaushalt wesentlich gestört werden. Der Boden als Lebensraum und mit Filter- und Pufferwirkungen auf den Untergrund kann durch ständige Umschichtungen und fehlender dauerhafter Vegetationsdecke (und hiermit verbundener Erosion und Winddeflation) ebenfalls nur eingeschränkte Funktionen übernehmen. Die fehlenden Rückzugs- und Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind bereits unter Punkt 2.1.8. beschrieben worden.

- Die Erholungsfunktion, besonders im Rahmen der Naherholung der Bewohner von Flemmingen, wird als gering eingeschätzt. Die Ackernutzung auf dem Geländehöhepunkt wirkt auch für die weitere Entfernung sehr einschränkend auf das Landschaftsbild.

- Als weitere Vorbelastung wirkt das Kasernengelände nördlich des Bebauungsplangebietes mit seiner freiliegenden Umgrenzungsmauer aus Sichtbeton einschließlich aufgesetztem Stacheldraht.

- Der Verkehr der östlich gelegenen Bundesstraße 88 sind durch fehlenden Bewuchs sowohl optisch als auch akustisch aus weiter Entfernung wahrnehmbar.

Folgende Ziele werden mit dem grünordnerischen Festsetzungen des BP verfolgt:

- Kompensation der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes § 8, Absatz 1, Nschg LSA;

- Anreicherung der Landschaft mit belebenden und gliedernden Elementen als Rückzugs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen;

- Schaffung von Biotopverbundsystemen zur Stabilisierung der Pflanzen- und Tierpopulationen im Landschaftraum;

- Vermeidung bzw. Minderung von Erosionen und Winddeflationen exponierter Flächen durch Einstellung der Ackernutzung und Anlage von Gehölzpflanzungen.

Durch die Lage der zwei Kompensationsflächen C und D kann das Gewerbegebiet teilweise abgeschirmt werden. Vor allem in nord-östlicher Richtung kann hierdurch eine erhebliche Wirkung erreicht werden. In östlicher Richtung wirkt sich hauptsächlich die Fläche C aus, während in südlicher und süd-östlicher Richtung keine abschirmende Wirkung erzielt wird.

Die Erholungsfunktion wird durch die vorgesehenen Maßnahmen wesentlich verbessert. Einerseits erhält der Rundwanderweg eine passende begleitende Bepflanzung in dem Abschnitt zwischen Flemmingen und dem Buchholz, andererseits wird durch die Strukturierung auch die Erholungswirksamkeit der Landschaft optimiert.

Die Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf ca. 7,5 ha stellt eine Entlastung für den Naturhaushalt dar. Im Bereich dieser Flächen werden keine Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel mehr eingebracht, so daß vor allem der Wasserhaushalt von Schadstoffen entlastet wird. Durch die Vegetationsdecke wird darüber hinaus die Erosion und Winddeflation vermieden bzw. wesentlich verringert.

Durch diese Maßnahmen werden wesentliche Folgen der Flächenversiegelung funktionsgerecht kompensiert.

Die vorgesehenen Maßnahmen tragen zur Anreicherung des Lebensraumangebotes und Stabilisierung der vorhandenen Pflanzen- und Tierpopulationen im Landschaftsraum bei.

Ziel ist die Entwicklung von vielfältig strukturierten Lebensräumen, auch als Trittstein im Rahmen eines Biotopverbundes mit den Lebensräumen der weiteren Umgebung. Durch die Anlage von waldähnlichen Strukturen, Gehölz- und Wildkräuterflächen sowie Baumreihen entsteht ein abwechslungsreiches Angebot an Lebensräumen.

Durch die Anordnung der Flächen zwischen den Waldgebieten "Buchholz" und "Mordtal und Platten", "Michaelisholz" bzw. "Sachsenholz" werden Ansätze eines Biotopverbundes erreicht, die ggf. durch weitere Maßnahmen im Rahmen anderer Planungen zu ergänzen sind. In diesem ersten Schritt ist der Verbund zwischen Buchholz und dem ehem. Kasernengelände gewährleistet. Aufgrund der Nähe der Fläche D zur B 88 und die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht und Schadstoffe wird bei der Bewertung dieser Fläche ein Abschlag von durchschnittlich 15 % in Ansatz gebracht.

Mit diesen Maßnahmen kann der Verlust der entfallenden Lebensräume weitgehend ausgeglichen werden. Der Entwicklungszeitraum zu einem funktionsfähigen Biotop wird mit 15 - 20 Jahren angesetzt. Die Pflanzungen sind entsprechend dem Baufortschritt im Bebauungsgebiet durchzuführen.

Zur Abstimmung der einzelnen Gewerbegebiete zu den Wohngebieten werden gemäß § 9 (1) 25.a BauGB auf den Grundstücken Pflanzstreifen festgesetzt, die entlang den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen.
Diese Festsetzungen werden als Ausgleich für die durch die Bebauung verursachte Versiegelung von Landschaftsteilen erlassen.
Die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen auf diesen Grünstreifen schränkt zwar die Kompensationswirkung ein, jedoch ist hierdurch die ökonomisch sinnvolle Ausnutzung der Gewerbeflächen gesichert.
Neben der gestalterischen Wirkung haben diese Grünflächen sowie die begrünte Teichanlage mit ihren Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen günstige kleinklimatische Auswirkungen.
Gleiches gilt für Fassaden- und Dachbegrünungen.

6. Seite 5 - Ergänzung:

Die Planungen zur Umgebungsstraße B 87 Naumburg/Bad Kösen sind für das Gewerbegebiet Kohlenstraße Teil I nicht von Belang, wie aus dem Erläuterungsbericht zum ROV (S 47-, 54 und 60) hervorgeht.