Stadt Naumburg (Saale)

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 82/4

„Wohnbebauung Georgenstraße 5a + 8“

Ausgefertigtes Planexemplar

Datum: 29.04.2016

Tel.:03445/7123-0
Fax:03445/712345

Graf-Stauffenberg-Str.36
06618 Naumburg (Saale)/Saale

Boy und Partner B&P
Ingenieurbüro für Bauwesen - GmbH

Ausführungsgesetz des Landes Sachen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA, S. 214) BS LSA 2129.16, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Änd. umweltrechtl. Vorschriften vom 16.12.2009 (GVBl. LSA, S. 708);

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I .S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569);

Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – UVPG LSA – vom 27. August 2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Januar 2011 (GVBl. LSA, S. 5);

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

Wasserhaushaltsgesetz – WGH – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Änderung des UmweltstatistikG und des WasserhaushaltsG vom 24.052016 (BGBl. I S. 1217)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.September 2013 (GVBl. LSA S. 440) geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2014 (GVBl. LSA S. 288)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S 368, 1992 S. 310) zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Änderung des UmweltstatistikG und des WasserhaushaltsG vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Gesetzliche Grundlagen

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP 2010 – vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160);

Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31 Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585 2617);

Landesplanungsgesetz – LPG – des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (veröffentlicht GVBl. LSA Nr. 16/1998, S. 255), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA - veröffentlicht im GVBl. LSA 34/2007, S. 466);

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010;

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I.S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 21. 12. 2015 (BGBl. I.S. 2490)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569); zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt vom 15.01.2015 GVBl. LSA 1/2015

Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 VO vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474; 1491)

16. Flächenbilanzierung

	m2
Verkehrsflächen öffentlich	317
Verkehrsfläche privat	790
Wohnbaufläche geplant	4565
Wohnbaufläche Bestandsbebauung (Erhaltung)	910
private Grünflächen	1675
Georgenmauer	78
Gesamt	8325

29.01.2016 zuletzt ergänzt 29.04.2016

ausgefertigt:

Naumburg (Saale) den 05.07.2016

Siegel gez. B. Küper
Oberbürgermeister

Das LDA hat weiterhin darauf hingewiesen, dass bezüglich archäologischer Kulturdenkmale zur Präzisierung der Erhaltung – bzw. Dokumentationsanforderungen der endgültigen Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren ein fachgerechtes Dokumentationsverfahren vorzuschalten ist, um die Quantität und Qualität der Bodendenkmale im Baubereich abzuklären (vgl. OVG MD L 154/10).

Im Zuge des laufenden Abrisses des Bestandes erfolgt eine archäologische Überwachung/Begutachtung in Abstimmung mit dem Investor. Bei den bisherigen Arbeiten liegen noch keine Informationen zu Funden vor. Die Untersuchungen sind aktuell noch nicht abgeschlossen und werden fortgeführt.

13. Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Es liegen aktuell keine Kenntnisse über das Vorliegen von Altlasten im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vor.

14. Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.
Gleichwohl wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen sind. Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der §§ 2-4 der KampfM-GAVO zu verfahren.

15. Barrierefreiheit

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Familien, der jungen und der alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Männer und Frauen...“. zu berücksichtigen.
Für die aktuelle Planung des Gebietes bedeutet dies, dass im Rahmen der Ausführungsplanungen die Anforderungen an z.B. barrierefreies Bauen bei der Anlage der privaten Verkehrswegen, Nebenanlagen und Grünflächen zu berücksichtigen sind.

Bis heute sind die nördlichen Reste der einstigen Ummauerung der Domfreiheit im Bereich der Georgenmauer erhalten. Die Mauer erinnert an die Selbständigkeit des Dombezirks und ist stadtgeschichtliches Zeugnis aus dem Mittelalter.
Die heutige Mauer, ist ein direkter Nachfolgebau dieser Erweiterung und dürfte substanziell bereits aus dem 16. Jahrhundert stammen.
Die Konstruktion ist ca. 2 m hoch und besteht aus einem zweischaligen 60-80cm starkem, in Lehm gesetztem Natursteinmauerwerk. Teile der „Georgenmauer“ verlaufen direkt an der südlichen Bebauungsplangrenze. Der aktuelle Zustand zeigt einen Verfall der Mauer.
Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens erfolgt die Wiederherstellung der Georgenmauer als Mauerzug nach historischem Vorbild und entsprechend den denkmalpflegerischen Auflagen.

Das Gebäude Georgenstraße 5 ist ein Einzeldenkmal und wurde 1854 an Stelle des mittelalterlichen Georgentors von Baumeister Elschner als neues Tor mit Torhaus errichtet.
Es ist ein für die damalige Zeit typisches Torhaus, welches etwas spröde vom Klassizismus durchsetzte „Mittelalterformen“ zeigt und ein bemerkenswertes Gegenstück zu den klassizistischen Salztorhäusern darstellt.

Das Gebäude der Georgenstraße 8 ist kein Einzeldenkmal und auch kein Bestandteil eines Denkmalbereiches. Der unter Teilen des Gebäudes vorhandene Gewölbekeller unterliegt keiner denkmalrechtlichen Festlegung. Eine Erhaltung des Gewölbekellers wird jedoch angestrebt.

Archäologie
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des archäologischen Flächendenkmals der Innenstadt Naumburg (Saale). Bei Bodeneingriffen muss daher mit archäologischen Kulturdenkmalen gerechnet werden.
Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie im Vorfeld der Planung ist das geplante Bauvorhaben unter Nebenbestimmungen genehmigungsfähig.
Die bedrohten archäologischen Kulturdenkmale sind durch eine fachgerechte Dokumentation der Nachwelt zu erhalten. Art und Umfang der Dokumentation sind abhängig vom Umfang der Bodeneingriffe. Es wurde empfohlen, sich bereits im Vorfeld der geplanten Bauvorhaben nach Vorliegen konkreter Planungen zu den Erdeingriffen rechtzeitig mit dem LDA (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) über die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

durch die ehemalige gewerbliche Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Es ist davon auszugehen, dass durch die neue Nutzung der Versiegelungsgrad verringert wird.
Die geplante Wohnbebauung soll als Wohnanlage mit einer ansprechenden grünordnerischen Gestaltung errichtet werden. Dazu zählt auch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Stadt Naumburg (Saale) macht bei diesem Bebauungsplan von der lt. Bauordnung gegebenen Möglichkeit Gebrauch, Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude zu treffen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Erhaltungssatzungsgebiet „GESAMTALTSTADT“ und grenzt im Süden unmittelbar an das Areal der Domfreiheit.
Entsprechend den Gestaltungsmerkmalen der Erhaltungssatzung und abgeleitet aus dem historischen Bestand wurden Festlegungen zu Materialien, Farbgebung und gestalterischen Elementen getroffen.
Mit diesen Festsetzungen zu Dachziegeln, Fenstern, Fassade und Einfriedung wird ein stadtgestalterisches und gebietsverträgliches Einfügen, der neuen, modernen Bausubstanz in die Umgebungsbebauung, sicher gestellt.
Die Farbgebung der Gebäude und Bauteile ist frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dazu sind, möglichst schon im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. unmittelbar anschließend, Farbkonzepte für jedes Gebäude vorzulegen. Diese sollen die Farbgebung von Dachziegeln, Fassade, Sockel und Fenstern enthalten.

12. Denkmalschutz und Archäologie

<u>Denkmalschutz</u>
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einflussbereich des national bedeutenden Denkmalbereichs Domfreiheit, der Baudenkmäler Georgentor, Georgenmauer und der Wohnsiedlung „Am Georgentor“ und ist somit denkmalrechtlich relevant.
Die Georgenmauer und das Gebäude Georgenstraße 5a gehören zu dem eigenständigen Befestigungssystem, das den Naumburger Dom und die Domimmunität bis ins 19. Jahrhundert, umgab und eine selbständige Siedlung darstellte.

Bäume mit einem Stammumfang von 18 -20 cm und 3 Bäume mit einem Stammumfang von 14 – 26 cm) zu erfolgen.
Gemäß Planzeichnung wurden 13 Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgeschrieben. Diese beinhalten die 11 Bäume gemäß Auflage der Fällgenehmigung und die Pflanzung von mindestens zwei weiteren Bäumen. Es sollen einheimische, laubwerfende klein- bis mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.
Das Nutzungskonzept zeigt auf, dass durchaus die Möglichkeit zu Anpflanzung weiterer Bäume im Bereich der Baufelder besteht.

10. Nichtanwendung der Ausgleichsverpflichtung

Die Unterlagen zum Bebauungsplan enthalten keine Eingriffsbilanzierung. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung – hier BP Nr. 82/4 „Wohnbebauung Georgenstraße 5a + 8“, die der ersten Fallgruppe gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen sind (Grundfläche des Bebauungsplanes kleiner 20 000 qm) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da es sich hier um die Flächen der ehemaligen Wasserwirtschaft handelt und diese Flächen bereits bebaut waren.
Demzufolge bedeutet dies, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.
Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und trägt dazu bei, zusätzliche Flächenansprüche zu vermeiden. Aus den genannten Gründen erfolgt keine Eingriffsbilanzierung.

Bezüglich der trotzdem geltenden Vermeidungs- und Minimierungspflicht vertritt die Stadt folgenden Standpunkt:
Mit der geplanten Bebauung soll eine Fläche mit aufgegebener gewerblicher Nutzung einer vorrangigen Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Nutzung entspricht auch der Umgebungsbebauung. Die Deckung des Wohnbedarfes im Innenstadtbereich durch moderne den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechenden Wohnungen hat Vorrang vor der Entwicklung von potentiellen Wohnbebauungen im Außenbereich. Die Flächen sind

Kartonagen (PPK) und Leichtverpackungen des Dualen Systems (DSD) werden 240 l oder 1100 l Müllgroßbehälter (MGB), je nach Bedarf zur Verfügung gestellt.
Gewerbetreibende haben für die Entsorgung der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle ein Mindestvolumen von 120 l vorzuhalten. Darüber hinaus erforderlicher Bedarf wird vom Abfallbesitzer festgelegt.

Das Gelände sollte so gestaltet sein, dass durch die Bereitstellung der MGB zur Entsorgung weder Fußgänger noch Fahrzeuge behindert werden.

8. Grünflächen

Auf der Planzeichnung wurden private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Grünflächen, die den Mietern zur Nutzung als Gartenfläche zur Verfügung stehen sollen.
Es soll hier eine Begrünung mit Rasen, Bodendeckern, Kleinsträuchern und Sträuchern erfolgen, um diese zur Erholung nutzbar und optisch ansprechend zu gestalten.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen (beinhaltet Koniferen) wurde ausgeschlossen, da diese nicht orts- bzw. innenstadttypisch sind.

Weiterhin ist die Errichtung einer privaten Spielplatzfläche angedacht. Diese soll allen Mietern/ Eigentümern der geplanten Wohnanlage zur Verfügung stehen.
Geplant ist ein Spielplatz für Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter, jedoch maximal bis 8 Jahre. Entsprechende Spielanlagen können innerhalb der Grünfläche errichtet werden und auch eine Zuwegung zum Spielplatz ist im Bereich der Grünfläche möglich. Da das gesamte Vorhaben, als private Wohnanlage realisiert werden soll, ist aus haftungsrechtlichen Gründen hier nur eine private Spielanlage realistisch. Eine zwingende Festsetzung auf der Planzeichnung erfolgte daher nicht.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Grundstück befanden sich mehrere große Bäume (2 Stück Linden, Birken, Eschen, Eschenahorn, Nadelgehölze). Die Erhaltung der Bäume war durch die Komplexität der Maßnahme und die geplante Anordnung der Verkehrsflächen und Gebäude nicht möglich.
Mit der Realisierung des Bebauungsplanes soll bereits in diesem Jahr begonnen werden, daher musste aus Gründen des Artenschutzes die Rodung der Bäume im zulässigen Zeitraum (bis Ende Februar) erfolgen.
Für die Rodung der Bäume liegt eine Fällgenehmigung vor. Der Ersatz hat gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) und Festlegung der Fällgenehmigung (8

7.4.6. Stromversorgung

Für die Energieversorgung sind die Technischen Werke Naumburg (Saale) zuständig. Diese bedienen sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Im Straßenbereich der Georgenstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden.
Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung davon ausgegangen, dass eine Versorgung mit Elektroenergie für die neu geplante Wohnbebauung möglich ist.
Der auf der Planzeichnung dargestellte Leitungsbestand dient nur zu Planungszwecken und zur Information, er begründet keinen Rechtsanspruch auf Vollständigkeit oder Lagegenauigkeit. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sind der Anschlusspunkt und die neue Leitungsführung rechtzeitig mit dem Versorger abzustimmen.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist zu Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Weiterhin befindet sich vor dem Grundstück Georgenmauer Nr. 6 eine Trafostation. Diese steht auf zwei Flurstücken (2712 und 226). Im Vorfeld der Planung erfolgte hier eine Abstimmung dahingehend, dass diese versetzt wird.

7.4.7. Abfallentsorgung

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Mitglied des Abfallzweckverbandes Sachsen-Anhalt Süd.
Die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – Anstalt des öffentlichen Rechts (AW SAS AöR) ist für die Entsorgung der Abfälle zuständig. Bei der Planung der neuen Wohnbebauung sind auch ausreichend dimensionierte Standplätze für die Entsorgungsbehälter (Gelbe Tonne, Braune Tonne, Blaue Tonne, schwarze Tonne) vorzusehen (siehe nachfolgender Hinweis).
Die private Verkehrsfläche ermöglicht mit einem einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge (dreiachsiges Müllfahrzeug) nach RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen Ausgabe 2006) das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge.

Hinweise zur Bauausführung
Bei der Gestaltung der Behälterstandorte sollten folgende Aspekte Berücksichtigung finden:
Angeschlossene Haushalte müssen ein Mindestvolumen bei Hausmüll von 15 l pro Woche und Einwohner und bei Bioabfall von 10 l pro Woche und Einwohner vorhalten. Die Abfuhr der Abfallbehälter für Bio- und Hausmüll geschieht im wöchentlichen Wechsel. Für die Entsorgung von Pappe, Papier und

die hohe Versorgungsleistung ist gemäß Stellungnahme eine ständige Abnahme gewährleistet. Damit ist die Löschwasserversorgung sicher gestellt.

7.4.4. Telefon

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH und der HLkomm. Die vorhandenen Leitungsführungen wurden nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Trassen zur Leitungsführung abzustimmen.

Hinweise
Die vorhandenen unterirdischen Telekommunikationslinien liegen in der Regel in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Bei der Planung und Baudurchführung Ihrer Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 – 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen – in Abstimmung mit uns, zu Ihren Lasten durchzuführen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden, sind die anfallenden Kosten ebenfalls von Ihnen zu tragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen (auch in Gebieten mit Ausgleichsmaßnahmen) ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Störungsfall) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. 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.

7.4.5. Gasversorgung

Im Bereich der Georgenstraße und Georgenmauer verlaufen unterschiedliche Gasleitungen, die sich im Zuständigkeitsbereich der Technischen Werke Naumburg befinden. Diese wurden ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Seitens des AZV Naumburg wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bei einer Einleitung eine Mengenmehrung bezogen auf den Ist-Zustand auszuschließen ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Hinweis
Das Bauvorhaben und die geplanten Änderungen auf dem Grundstück bedürfen einer Entwässerungsgenehmigung durch den AZV Naumburg. Ein entsprechendes Antragsformular steht unter www.azv-naumburg.de zur Verfügung. Mit dem Antrag ist eine detaillierte Entwässerungsplanung, d. h. ein Lageplan mit sämtlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen bzw. –anlagen der Grundstücksentwässerungsanlage, Angaben zu den anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen, spezielle Aussagen zu gegebenenfalls anfallendem gewerblichen Schmutzwasser (Zusammensetzung und Mengen) und hiermit verbunden Angaben zu dessen Vorbehandlung und zur Nenngrößenermittlung der Vorbehandlungsanlagen einzureichen.

7.4.2. Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung sind für das Stadtgebiet von Naumburg (Saale) die Technischen Werke Naumburg zuständig. Im Planbereich des Bebauungsplanes sind Trinkwasserleitungen (im Straßenbereich der Georgenstraße und Georgenmauer) vorhanden.
Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung der geplanten Bebauung über das vorhandene Trinkwassernetz möglich ist.

Hinweis
Bei den Maßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen, die eine Gefährdung der Versorgungsleitungen ausschließen.
Bei der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen ist ein beidseitiger horizontaler Mindestabstand von 0,5 m von den Trinkwasserleitungen einzuhalten.
Geländeanpassungen über den Trinkwasserleitungen sind mit dem Versorger abzustimmen.

Erdverlegte Bauten (Fundamente, Kabel etc.) sind so zu errichten, dass die Funktionstüchtigkeit und Sicherheit der Anlagen und Leitungen nicht beeinträchtigt werden.
Sollte eine den technischen Regeln und gesetzlichen Vorschriften entsprechende Baudurchführung nicht möglich sein, so ist ein Auftrag zur Sicherung bzw. Umverlegung der Anlagen und Leitungen zu stellen.
Bei den Baumaßnahmen sind bei Annäherung entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die eine Gefährdung der vorhandenen Versorgungsleitungen ausschließen. Geländeanpassungen über unseren Trinkwasserleitungen sind mit uns abzustimmen.

7.4.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Planbereich ist gemäß Stellungnahme der Stadt Naumburg (SB Brandschutz) zu den konkreten Bauvorhaben vom 21.03.2016 über 4 Unterflurhydranten im Bereich der Georgenstraße/ bzw. Georgenmauer gesichert. Der Bedarf von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann sicher gestellt werden. Aus jedem Unterflurhydrant ist die Entnahme von maximal 48 m³/h Löschwasser möglich. Durch

7.4.1. Abwasser/ Niederschlagswasser

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Mitglied des AZV Naumburg (Saale). Im Bereich der Georgenstraße und Georgenmauer befindet sich ein öffentlicher Abwasserkanal, Mischwasser (DN 400 bzw. 600), in den das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Die neu zu verlegenden Abwasserleitungen sollen im Bereich der privaten Verkehrsfläche verlegt werden und an den Kanal in der Georgenstraße bzw. Georgenmauer angebunden werden. Details hierzu sind erst nach vorliegen der genauen Gebäudeplanungen und der höhenmäßigen Einordnung möglich.
Durch den AZV Naumburg wurde in der Stellungnahme zum BP bestätigt, dass die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes gewährleistet ist.
Seitens der Anwohner der Georgenstraße 4 wurde darauf hingewiesen, dass diese hinsichtlich der Entwässerung über die ehemalige Wasserwirtschaft angebunden sind und die bei der weiteren Erschließung zu berücksichtigen ist.

Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll gemäß aktuellem Planungsstand über den anliegenden Mischwassersammler abgeleitet werden.
Seitens des geologischen Landesamtes wurde aus hydrogeologischer Sicht einer Ableitung des Oberflächenwassers zugestimmt, da sich aus bekannten geologischen Standortdaten eine Versickerung des Niederschlagswassers als nicht möglich erweist.
Seitens des AZV Naumburg wurde mit Bezug auf das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) darauf hingewiesen, dass die Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigten Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage auf ein Minimum reduziert werden soll. Hierzu sind die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten und Flächen wasserdurchlässig zu befestigen sowie die Abflüsse versiegelter Flächen möglichst vor Ort zu versickern.
Im Plangebiet stehen gemäß Baugrundgutachten vom 29.10.2015 (IB Buckow) als Böden (Decklehm im oberen Bereich und Terrassenschotter in tieferen Lagen) an. Der Decklehm ist für eine Versickerung ungeeignet, die Terrassenschotter sind mit Durchlässigkeitsbeiwerten von 10^{-3} bis 10^{-5} m/s als geeignet anzusehen.
Wie eine Ableitung des Oberflächenwassers im Einzelnen erfolgt (Einleitung in Mischwasserkanal, Versickerung vor Ort oder eine Kombinationslösung) ist im Rahmen der Ausführungsplanung der Bauvorhaben zu klären.

dem Nutzungskonzept soll jedoch kein Gebrauch gemacht werden, um im Rahmen der Ausführung gestalterischen Spielraum zu lassen. Es ist weiterhin vorgesehen im Baufeld WA 3 im Untergeschoss eine Tiefgarage zu errichten. Die notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung sind im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weicht zum ursprünglichen Nutzungskonzept (welches im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen hat) dahingehend ab, dass innerhalb des Grundstückes Georgenstraße 5a eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug im Bereich der privaten Verkehrsfläche untergebracht wurde. Diese bildet die Voraussetzung für die Abfallentsorgung (Restmülltonne, gelbe Tonne, braune Tonne, blaue Tonne, Biotonne).
Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass bei der Planung der Verkehrswege, der Übergänge und beim Anlegen der Wegebeziehungen sowie der Ausbildung der Oberflächen darauf zu achten ist, dass diese Senioren- und Behindertengerecht auszubilden sind.
Die private Verkehrsfläche ist so herzustellen, dass diese bei einem Ereignisfall durch Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Drehleiter) ungehindert befahren werden kann (z.B. Abstand, Achslast).

7.4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist versorgungstechnisch weitgehend erschlossen. Auf der Basis der vorliegenden Stellungnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung der geplanten Bebauung durch die jeweiligen Versorger realisiert werden kann. Die innere Erschließung des Grundstückes Georgenstraße 5a soll leitungsseitig im Straßenbereich erfolgen.
Bei Neubebauungen wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten Leitungen und deren Verlauf wurden nachrichtlich von den Versorgungsträgern übernommen. Aus der Darstellung können keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Leitungsverlauf gezogen werden, Abweichungen sind nicht auszuschließen. Der tatsächliche Leitungsverlauf und Schachtscheine sind nur direkt von den Versorgern zu beziehen.
Im unmittelbaren Bereich von Versorgungsleitungen sind Tiefbauarbeiten durch Einsatz von Maschinen nicht gestattet.
Zur Tiefenlage der Leitungen können seitens der Technischen Werke Naumburg keine verbindlichen Auskünfte geben werden, da nicht alle von anderen durchgeführten Niveauänderungen an den Versorger weitergemeldet werden.

Alle anderen Baufelder lassen eine offene Bauweise zu. Da diese nicht unmittelbar an den historischen Straßenverlauf angrenzen, ist hier die offene Bauweise zu bevorzugen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insofern andere Rechtsvorschriften dies gestatten und die öffentliche Sicherheit nicht beeinträchtigen.

Die textlichen Festsetzungen erlauben ausnahmsweise die Errichtung von Nebenanlagen und notwendiger Stellplätzen im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen. Dabei ändert sich nichts an der zulässigen Grundflächenzahl.
Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass es lediglich zu einer Verschiebung der Grünflächen kommen kann. Je weniger Grünflächen und umso mehr überbaubare Grundstücksfläche auf der Planzeichnung ausgewiesen sind, desto mehr Grünflächen sind bedingt durch die Festlegung der Grundflächenzahl im Bereich der überbaubaren Flächen zu realisieren.
Es wird damit nur mehr Flexibilität für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen ermöglicht.

7.3. Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung wurden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist der Teilbereich der Georgenstraße, der im Bereich der Georgenstraße bis an die Grundstücksgrenze des Grundstückes 5a reicht und somit die öffentliche Erschließung des Grundstückes gewährleistet. Dazu gehören weiterhin die öffentlich angrenzenden Fußwege und Verkehrsgrün.

Für den Bereich des Grundstückes 5a erfolgt die Festsetzung als private Verkehrsfläche.
Die Stadt strebt die Entwicklung des Gebietes durch einen Investor, mit einer privaten Wohnanlage ohne öffentliche Unterhaltungspflicht, an. Daher soll diese Verkehrsfläche im privaten Eigentum (Gemeinschaftseigentum o. ä.) verbleiben.
Trotzdem wurde eine Mindestbreite für die private Verkehrsfläche, die ein Begegnen von LKW/ PKW bei geringer Geschwindigkeit ermöglicht, einschließlich einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge festgesetzt. Weitere Festlegungen über die Anordnung von Parkmöglichkeiten und Fußwegen wurden offen gelassen. Diese können im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens festgelegt werden. Hierbei soll das der Begründung beiliegende Nutzungskonzept als Vorschlag dienen. Von einer Festsetzung entsprechend

Genehmigungs- und Kostensicherheit noch nicht soweit fortgeschritten ist, dass hier alle Details bekannt sind.
Aus diesem Grund wird das aktuell vorliegende Nutzungskonzept dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Stadt Naumburg (Saale) zeigt damit die Vorstellungen für die künftige Bebauung auf.

7.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und im WA 4 und 5 auch mit Baulinien begrenzt.
Innerhalb der Baugrenzen ist die Anordnung der Gebäude variabel. Die Abstände der Gebäude untereinander und zur Nachbarbebauung werden durch die Vorschriften der BauO LSA zu Abstandsflächen und durch Bestimmungen zum Brandschutz bestimmt.

Für das WA 4 und 5 wurden zur Georgenstraße und teilweise zu den Nachbargrundstücken Baulinien festgesetzt, um hier die bestehende geschlossene Bebauungslinie fortzuführen bzw. wieder herzustellen.
Die historisch vorhandene Grenzbebauung des Grundstückes Georgenstraße 8 ist beizubehalten. Aus diesem Grund wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung die Baulinie entlang der Grundstücksgrenzen (nördlich und südlich) zu den benachbarten Grundstücken festgesetzt.
Entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Georgenstraße 6 wurde ebenfalls eine Baulinie auf der Länge der vorhandenen Grenzbebauung auf dem Grundstück Georgenstraße 6 festgeschrieben. Somit kann an die vorhandene Bebauung angebaut werden. Bezüglich der Baumasse (hier vor allem der Höhe) in der angebaut wird, sind zwischen den Eigentümern Regelungen zu treffen. Aktuell ist angedacht mit dem Wohngebäude abzurücken und nur ein eingeschossiges Nebengebäude an der Grundstücksgrenze anzubauen. Hierfür schafft die textliche Festsetzung I.2.3 die Möglichkeit.

Es erfolgte für die Baufelder WA 4 und WA 5 keine Festsetzung einer Bauweise, da diese weder in die offene noch geschlossene Bauweise einzuordnen ist. Nicht in jedem Fall stehen die Gebäude direkt an der Straße sondern nur Mauern oder Nebengebäude. Entlang der Straße ist eine geschlossene Grundstücksabgrenzung das Ziel.

Bei der gesamten Planung sind, neben der städtebaulichen Gestaltung und Ordnung der Fläche, die Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie zu beachten.
Um die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und städtebaulich sowie stadtgestalterisch zu entwickeln, ist der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz erforderlich und die Rodung der Bäume unumgänglich.

Alle diese genannten Punkte zeigen, dass das Vorhaben auch erhebliche Kosten in der Bauvorbereitung mit sich bringt. Das Gesamtvorhaben findet nur Investoren, wenn die Wirtschaftlichkeit gewahrt bleibt. Auch dieser Aspekt ist ein Grund, weshalb hier eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt wurde.

Die Höhe der Gebäude leitet sich aus der umgebenden Gebietscharakteristik ab. Sie wird durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen bestimmt. Aktuell weist das höchste Gebäude (ehemaliges Wirtschaftsgebäude) im Grundstück 5a eine Firsthöhe von ca. 13 m auf.

Weiterhin wurde die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wurde eine 2- bis 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Bebauung, die unmittelbar an die Georgenstraße bzw. Georgenmauer angrenzt, erhält eine Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der historisch sehr steilen Dachneigungen ab 45 Grad kann dies durchaus dazu führen, dass das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich zum Vollgeschoss wird. Daher wurde auch hier die Dreigeschossigkeit zugelassen. Die zurückliegenden Bebauungen sind entweder Dreigeschossigkeit mit Flachdach oder zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach zulässig.

Das WA 1; Wa 4 und WA 5 soll entsprechend der historischen Bebauung ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 45 - 70 Grad erhalten und damit trotz moderner Optik die historische Dachform aufgreifen.

Generell ist eine zeitgemäße Bebauung geplant, die sich hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes von der historischen Bebauung absetzt, jedoch historische Elemente in moderner Form aufgreift.
Dies lässt sich im Bebauungsplan und mit den möglichen Festsetzungen nur bedingt abbilden. Gerade dann, wenn die aktuelle Gebäudeplanung wegen fehlender

2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind, oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.“

Der Standort befindet sich im überwiegend geschlossen bebauten Innenstadtbereich, dessen Quartiere durch eine hohe Verdichtung geprägt sind. Die umgebende Bebauung, in den benachbarten Straßen und Gassen, ist zum großen Teil entweder durch kompakte Gebäude oder durch eine geschlossene Bebauung geprägt.
Das Ziel der künftigen stadtstrukturellen Entwicklung für diesen Standort besteht in der Neuordnung des bislang brachliegenden Geländes und der Eingliederung einer potenziellen Neubebauung in den historischen Stadtgrundriss.
Die Grundflächenzahl wird der angestrebten Stadtentwicklung (beschlossene Stadtumbauziele) innerhalb der Gesamtaltstadt gerecht.
Die Grundflächenzahl der Bestandsbebauung im Bereich der Georgenstraße 5a liegt bereits bei ca. 0,6 – 0,7 und nicht bei 0,4. Im näheren Umfeld ist auch teilweise eine höhere Grundflächenzahl als 0,4 vorhanden (so z.B. Grundstücke Georgenstraße 4, 5, 7, und 10).
Im Umfeld des BP-Gebietes ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Wohnhäusern, vereinzelt auch viergeschossige Bebauung vorhanden. Somit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebungsbebauung ein. Das Einfügen ergibt sich nicht nur aus der unmittelbar angrenzenden Bebauung sondern aus der kompletten Umgebungsbebauung.

Es soll an dem Standort keine Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sondern mit Mehrfamilienhäusern erfolgen. Weiterhin soll dem aktuellen Bedarf an Wohnraum für Senioren mit der Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen im Bereich des WA 3 Rechnung getragen werden.
Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Fläche ist mit der Entwicklung einer Wohnbebauung eine Verbesserung der Wohnverhältnisse gegenüber einer möglichen gewerblichen Nutzung zu verzeichnen.

Die Fläche ist durch die ehemals gewerbliche Nutzung großflächig versiegelt und erfährt mit der Neubebauung, auch hinsichtlich der versiegelten Grundfläche, eine Verbesserung.

„Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025" und „Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale)" zu einem Gesamtflächennutzungsplan Naumburg (Saale) beschlossen.

Der Gesamtflächennutzungsplan des Stadtgebietes Naumburg (Saale) trägt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan Naumburg (Saale)" und wurde mit Datum vom 11.02.2015 bekannt gemacht. Er weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung wurden nachrichtlich, soweit bekannt, die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Gas. Mischwasser und Telekom) übernommen.
Es besteht hier kein Anspruch auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit. Entsprechende Lageauskünfte für die konkreten Baumaßnahmen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern abzufragen.
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals und im Bereich der Erhaltungssatzung „GESAMTALTSTADT“ der Stadt Naumburg (Saale).

7. Begründung der Festsetzungen

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgte gemäß § 4 BauNVO eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.
Die textlichen Festsetzungen regeln weiter, dass die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Gebiet nicht zulässig sind.
Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Platz in anderen Teilen des Stadtgebietes.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat sich entschieden im Planbereich eine eine dichtere Bebauung zuzulassen.
Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 (diese liegt über dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung 0,4 für Allgemeine Wohngebiete) festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist jedoch eine höhere Grundflächenzahl zulässig: „wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Naumburg (Saale) plant die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches.
Die derzeit unschönen, dem langsamen Verfall preis gegebenen Flächen zeigen dringenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Handlungsbedarf. Unweit des Naumburger Doms und des Oberlandesgerichtes repräsentieren die Flächen nicht die Optik eines intakten Stadtbildes. Sie entwickeln sich vielmehr als städtebaulicher Missstand und somit zum optischen Störpotential.
Ziel ist es daher, die Grundstücke 5a und 8 der Georgenstraße einer neuen Nutzung, die vorrangig dem Wohnen dient, zuzuführen.
Dabei wird das Ziel verfolgt, die typische geschlossene Bebauung parallel zur Georgenstraße unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Dies entspricht auch der vorhandenen historischen Umgebungsbebauung.

5. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinden und Städte haben gemäß BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus dem Landesentwicklungsplan sind die Ziele der Raumordnung zu übernehmen, soweit erforderlich, näher festzulegen und zu ergänzen und daraus die regionalen Programme zu entwickeln. Die regionalen Entwicklungsprogramme bilden die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden.
Seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr wurde in der Stellungnahme zum Bebauungsplan festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.
Bei dem Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein Wohnungsbaustandort ist davon auszugehen, dass dieses Vorhaben nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bereits bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt worden. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.1. Flächennutzungsplan

Die Stadt Naumburg (Saale) hat mit Beschluss vom 21.01.2015 die Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne „Flächennutzungsplan Crölpa-Löbschütz - 1. Änderung",

Gemäß diesem Nutzungskonzept war die Errichtung von 45 Wohnungen und 15 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (z. B. Dienstleistungen für das betreute Wohnen) vorgesehen.
Zum Nutzungskonzept gingen bei der Stadt Naumburg (Saale) Anregungen, Bedenken und Hinweise von Bürgern ein. Diese wurden vor der Erarbeitung des Entwurfes des vorliegenden Bebauungsplans geprüft und die zu berücksichtigenden Anregungen wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.
Das Nutzungskonzept wurde ebenfalls überarbeitet und ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Es stellt eine mögliche Bebauung dar auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes dar. Momentan zeigt es eine Bebauung für ca. 36 Wohnungen und 26 Wohneinheiten für betreutes Wohnen.
Die Umsetzung der gegenwärtigen Stadtentwicklungsziele erfolgte im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) durch entsprechende Ausweisung als Wohnbaufläche.

3. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Die Grundstücke 5a und 8 wurden ehemals von der Wasserwirtschaft (MIDEWA) genutzt. Eigentumsrechtlich gehörte die Fläche in den letzten Jahren zu den Technischen Werken Naumburg. Eine Nachnutzung seitens der Technischen Werke steht außer Frage.

Die Gebäude und Anlagen werden seit einigen Jahren nicht mehr genutzt, stehen leer und sind dem Verfall preis gegeben. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem ehemaligen Büro- und Wirtschaftsgebäude auch Technikgebäude sowie der Wirtschaftshof mit Garagen und LKW-Rampe. Die baulichen Anlagen stammen aus unterschiedlichen Baujahren und wurden alle im letzten Jahrhundert errichtet.
An der Straße „Georgenmauer“, an welche das Grundstück grenzt, sind noch die Reste der „Georgenmauer = Teile der Stadtmauer“ sichtbar. Auch diese Mauer fällt immer mehr in sich zusammen. Die Natur ist dabei, sich langsam wieder durchzusetzen. Pflanzen und Gehölze erobern die Flächen.
Es gibt im Bereich der Georgenmauer 5a alten Baumbestand (zwei große Linden, eine große Kiefer, ein Ahorn, zwei kleine Birken). Im hinteren Bereich des Grundstückes Georgenmauer Nr. 8 verwildert derzeit der ehemalige Garten. Hier breiten sich Brombeere, Holunder usw. aus. Dazwischen stehen die pflanzlichen Reste des ehemaligen Gartens (Flieder, Sommerflieder, ein Walnussbaum…..).

24/25.10.2015	Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt
02.11. - 27.11.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB mit Nutzungskonzept
24/25.10.2015	Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt
16.03.2016	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
19.03.2016	Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt
18.03.- .19.04.2016	Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
30.03. – 02.05.2016	Beteiligung der Betroffenen durch Öffentliche Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB)
15.06.2016	Abwägung- und Satzungsbeschluss
Juli 2016	Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Vorgeschichte

Bereits 1997 wurde seitens der Stadt Naumburg (Saale) das Bebauungsplanverfahren BP Nr. 82/2 „Georgengasse“ (beinhaltete das Gebiet zwischen Jägerstraße, Poststraße, Georgenmauer und Georgenstraße) auf den Weg gebracht.
Das seinerzeit verfolgte Entwicklungsziel bestand in einer flächendeckenden Wohnneubebauung für das Gebiet.

Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes, dessen zentrale Planungsaufgabe darin bestand, dem „Schrumpfungsprozess“ der Stadt ein Konzept für bedarfsgerechte Vorhaltung benötigter Wohnungen entgegen zu setzen, änderten sich auch die Planungsziele für den Standort Georgenstraße. Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde „auf Eis“ gelegt, da die angedachte Größenordnung nicht mehr den Stadtumbauzielen entsprach.

Mit der Überplanung und Neuordnung der Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Wasserwirtschaft mit dem Bebauungsplan Nr. 82/4 soll für den Bereich der Stadt Naumburg (Saale) bedarfsgerecht die Möglichkeit zur Errichtung neuer Wohngebäude geschaffen werden.
Für das Gebiet wurde im Vorfeld ein Nutzungskonzept entwickelt, dass der Planung zu Grunde liegt und welches im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegen hat.

1. Geltungsbereich und Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 226; 227; 228; 229; 2350; 2351 und Teile des Flurstückes 2712 mit einer Fläche von ca. 8325 m² in der Flur 4 der Gemarkung Naumburg (Saale). Das Bebauungsplangebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt. Die Hausnummern 5, 6 und 7 der Georgenstraße wurden mit in den Geltungsbereich aufgenommen.
Im Nordosten wurde eine Fläche von 5 x 7 m des Flurstückes 229 nicht mit überplant, da diese Fläche durch die Georgenschule (Freigelände) genutzt wird und dieser Sachverhalt auch künftig so bleiben soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 1 – 4 und §§ 8,12,13 und 13a Baugesetzbuch.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich der Stadt Naumburg (Saale)) und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt werden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs.1 BauGB wurde daher abgesehen. Die Erörterung und Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Öffentlichen Auslegung des Nutzungskonzeptes durchgeführt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind vorhanden:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes = Geltungsbereich beträgt ca. 8360 m² und ist damit kleiner als 20000 m².
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind und die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), in dem die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensablauf

23.09.2015	Aufstellungsbeschluss

13. Altlasten/ Altlastverdachtsflächen 22

14. Kampfmittel 22

15. Barrierefreiheit 22

16. Flächenbilanzierung 23

Gesetzliche Grundlagen 23

Anlage 1 Nutzungskonzept

Inhaltsverzeichnis

1.	*Geltungsbereich und Verfahrensablauf*	*4*
2.	*Bisherige Rechtsverhältnisse und Vorgeschichte*	*5*
3.	*Bestand innerhalb des Planungsgebietes*	*6*
4.	*Ziel und Zweck des Bebauungsplanes*	*7*
5.	*Übergeordnete Planungen*	*7*
5.1.	Flächennutzungsplan	7
6.	*Nachrichtliche Übernahmen*	*8*
7.	*Begründung der Festsetzungen*	*8*
7.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	11
7.3.	*Verkehrsflächen*	*12*
7.4.	Ver- und Entsorgung	13
7.4.1.	Abwasser/ Niederschlagswasser	14
7.4.2.	Trinkwasserversorgung	15
7.4.3.	Löschwasserversorgung	15
7.4.4.	Telefon	16
7.4.5.	Gasversorgung	16
7.4.6.	Stromversorgung	17
7.4.7.	Abfallentsorgung	17
8.	Grünflächen	18
9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
10.	Nichtanwendung der Ausgleichsverpflichtung	19
11.	*Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*	*20*
12.	*Denkmalschutz und Archäologie*	*20*

Anlage 1 zur Begründung
Nutzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 82/4 "Wohnbebauung Georgenstraße 5a und 8" - Naumburg (Saale)

Stand 29.01.2016