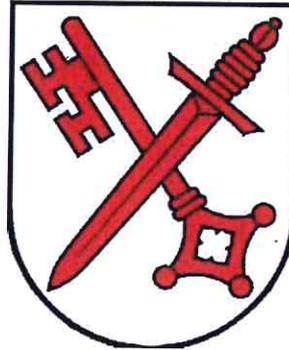




Stadt Naumburg (Saale)



Begründung einschließlich Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 81/4

„Moritzwiesen 20“

ausgefertigt 19.2.2018



BSL

Berward Küper
Oberbürgermeister

Stand 27.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	4
1.1	Verfahrensablauf und Geltungsbereich	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	4
1.3	Untersuchung der Umweltbelange	4
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
3	LAGE UND UMFELD	5
4	BESTAND	5
5	ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
5.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt	7
5.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	9
5.3	Flächennutzungsplan (FNP)	10
5.4	Bezug zum Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale)	11
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	14
6	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	14
7	SCHUTZGEBIETE	14
8	GEOLOGISCHE SITUATION/ NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	14
9	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	15
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
9.2	Überbaubare Grundstücksflächen	16
9.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Standplätze für Abfallbehälter	16
9.4	Ver- und Entsorgung	16
9.5	Verkehrsanbindung	21
10	EINGRIFFSBILANZIERUNG und ARTENSCHUTZ	21
11	IMMISSIONSSCHUTZ	21
12	UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)	22
12.1	Beschreibung des Planvorhabens	22
12.1.1	Angaben zum Standort	22
12.1.2	Art des Vorhabens	22
12.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	23

12.1.4	Darstellung der Festsetzungen	23
12.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	23
12.2.1	Bestandsbeschreibung	23
12.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter, ihre Funktionen und die Beeinträchtigung	24
12.2.2.1	Schutzgut Mensch	24
12.2.2.2	Schutzgut Pflanze und Tiere	25
12.2.2.3	Schutzgut Boden	26
12.2.2.4	Schutzgut Wasser	26
12.2.2.5	Schutzgut Luft/ Klima	27
12.2.2.6	Schutzgut Landschaft	27
12.2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
12.2.2.8	Schutzgüter Wechselwirkungen	28
12.2.3	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	28
12.2.4	Baubedingte Auswirkungen	28
12.2.5	<i>Betriebsbedingte Auswirkungen</i>	28
12.2.6	Zu erwartende Auswirkungen bei nicht Durchführung des Vorhabens	29
12.2.7	Vermeidungsmaßnahmen	29
12.2.8	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	29
12.2.9	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	29
12.3	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	29
12.4	Monitoring	30
12.5	Zusammenfassung	30
13	ALTLASTEN / KAMPFMITTEL	30
14	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND UMSETZUNG	30

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf und Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 02.12.2009 zur planungsrechtlichen Sicherung der ansässigen Gewerbebetriebe am Standort gefasst.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

02.12.2009	Aufstellungsbeschluss
---	Bekanntmachung im Amtsblatt
19.04.2017/ 10.05.2017	TA/ GR
31.05.2017-05.07.2017	Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung
19.05.2017	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
15.05.2017- 30.06.2017	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
23.08.2017/ 13.09.2017	TA/ GR
13.09.2017 23.09.2017	Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bekanntmachung im Amtsblatt
04.10.2017- 08.11.2017	Öffentliche Auslegung
18.09.2017-18.10.2017	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
13.12.2017	Abschließende Abwägung
13.12.2017	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Moritzwiesen 20 (Flurstück 66/4) und die südlich und westlichen Teile der angrenzenden Verkehrsflächen Flurstücksteile 136 und 182 in der Gemarkung Naumburg Flur 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 18.600 m².

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuell gültigen Fassung. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes geführt. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A, den Textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung, die den Umweltbericht beinhaltet.

1.3 Untersuchung der Umweltbelange

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794, ber. S. 2797) ist das Vorhaben unter Punkt 18.8 der Anlage Spalte 2 – Allgemeine Vorprüfung einzuordnen. Gemäß § 17 UVPG erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB.

Die Gemeinde hat gemäß § 2a BauGB der Begründung einen Umweltbericht beizufügen. Dieser ist unter Punkt 12 Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung und enthält entsprechend dem Stand der Planung die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Naumburg (Saale) hat für den Bereich des Grundstückes „Moritzwiesen 20“ den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die am Standort vorhandenen Handelseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden und die Möglichkeit gegeben werden, diesen vorhandenen Standort wieder einer Nutzung als Großhandelsstandort zu zuführen.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat sich an dieser Stelle gegen die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für eine Angebotsplanung entschieden. Damit bleibt ein geringer Handlungsspielraum für die ansässigen Unternehmen und es wird die Möglichkeit eröffnet, dass sich bei Nutzungsaufgabe auch andere Handelseinrichtungen am Standort niederlassen können, wenn das zulässige Warensortiment gemäß den Textlichen Festsetzungen (nicht innenstadtrelevante Sortimente) gehandelt wird.

Der Bebauungsplan soll die vorhandene und sich aufzeigende Entwicklung am Standort rechtlich sichern. Auf dem Gelände der Moritzwiesen 20 war früher die Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft e. G. (Groß- und Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Trockenfrüchten) ansässig. Bis ca. 2006 dienten die Gebäude zur Lagerung und Aufbereitung von Obst.

Aktuell werden die Gebäude und Hallen von mehreren Firmen genutzt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der LPG Pflanzenproduktion Kretzschau i.L. steht leer. Die LPG Kretzschau existiert nicht mehr.

Weiterhin nutzt eine Firma die Garagen im südwestlichen Teil und eine andere Firma betreibt im nordöstlichen Teil des Geländes einen Groß-Einzelhandel von Molkereiprodukten.

Den Großteil der vorhandenen Gebäude und Hallen nutzt ein Baustofffachhandel. Der Baustofffachhandel bedient in erster Linie Gewerbetreibende, Großverbraucher, Wiederverkäufer, Behörden und nur in untergeordnetem Maß private Endverbraucher.

3 LAGE UND UMFELD

Das Vorhabengebiet liegt am westlichen Stadtrand von Naumburg (Saale) im Bereich der Moritzwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und im Westen an landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten verläuft unmittelbar angrenzend ein Feldweg. Im Anschluss daran befindet sich eine Grünfläche und daran anschließend Wohnbebauung.

Im Süden befindet sich unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche das Regenrückhaltebecken Moritzwiesen des AZV Naumburg. Südöstlich befindet sich ein Sportplatz mit Turnhalle, die durch den Schulsport und Vereine aktiv genutzt werden. Der Standort ist durch eine öffentliche Straße erschlossen, die in westlicher Richtung auch den in den Moritzwiesen 4 ansässigen Holzgroßhandel erschließt.

Die Flächen liegen weder im Überschwemmungsgebiet der Saale noch im Landschaftsschutzgebiet.

4 BESTAND

Bei der Überplanung der Flächen der Moritzwiesen 20 handelt es sich um Flächen der ehemaligen Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft e.G.. In den vorhandenen Hallen und Gebäuden wurde früher Obst aus der Region gesammelt, gelagert, aufbereitet und weiter verkauft. Die vorhandenen Gebäude mit solider und guter Grundbausubstanz boten sich für die Weiternutzung an, dies spiegelt sich auch in der derzeitigen Nutzung wider.

Auf der Fläche befinden sich nur wenige Gehölze und keine wertvollen Biotopflächen. Die Flächen haben aufgrund der Vornutzung ökologisch derzeit kaum Bedeutung. Die Flächen sind durch die Vornutzung geprägt. Es werden keine bestehenden Ökosysteme zerstört oder zerschnitten. Der Versiegelungsgrad liegt bei knapp 90 %.

Aktuell werden durch den Baustoffhandel ca. 3000 – 3500 m² als Innenverkaufs- und Außenverkaufsflächen bzw. Ausstellungsfläche genutzt. Bis auf geringe Grünflächen werden die restlichen Flächen als Lager- und innerbetriebliche Verkehrsflächen genutzt.

Im Baustofffachhandel sind aktuell ca. 10 Arbeitskräfte beschäftigt. Beide Firmen sind dem Großhandel zuzuordnen, wobei der Baustofffachhandel auch in untergeordneter Menge Ware an den Endverbraucher abgibt.

Die aktuellen Öffnungszeiten sind Montag – Freitag zwischen 6.00 – 18.00 Uhr und Samstag von 8.00 – 12.00 Uhr.

Mit der Sicherung des Standortes für die Zukunft wird auch der Grundstein für eine Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz und die Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Hinzu kommen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Ausstellungsflächen, Sortiment und Lagerung, da derzeit die vorhandenen Lagerkapazitäten nicht ausgeschöpft sind.

Den Baufirmen der näheren Umgebung kann ein abgestimmtes Sortiment mit fachlich hochwertiger Vor-Ort-Beratung und kurzen Wegen und Anlieferungs- bzw. Abholzeiten zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Baurechtschaffung wird die langfristige Existenzsicherung am Ort und die Sicherung von ca. Arbeitsplätzen). Es werden klare Signale bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Unternehmen und der Bedeutung des vorhandenen Standortes für die Unternehmen, aber auch für die Region und die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen, gesetzt.

Weiterhin ist ein Großhandel für Molkereiprodukte (subventionierter Milch bzw. Obst und Gemüse) am Standort in der Nordosthälfte ansässig. Die Firma ist ursprünglich aus der Molkerei Naumburg entstanden. Derzeit sind dort 4 ½ Arbeitskräfte beschäftigt und es werden ca. 455 Kunden betreut. Die Firma deckt eine Nische im Molkereihandel und Handel mit Lebensmitteln ab. Es wird bereits verpackte Ware (Milch/ Molkereiprodukte und auch Lebensmittel) sortiert und weiter geliefert. Die Firma gehört zum Großhandel und nicht zum Einzelhandel.

Die Lieferung von Milch bzw. Obst und Gemüse beschränkt sich ausschließlich auf die Auslieferung EU subventionierter Milch bzw. Obst und Gemüse sowie nicht subventionierter Milch bzw. Obst und Gemüse in speziellen Verpackungen an Kindertagesstätten und Schulen (nur an öffentliche Einrichtungen). Dafür verfügt die Firma über die notwendigen Zertifikate. Die Firma wird seitens der Molkereien bzw. der Obst- und Gemüseproduzenten beliefert und es erfolgt der Weiterverkauf an die Kindereinrichtungen und die ausliefernden Cateringunternehmen. Dafür fließen teilweise finanzielle Mittel durch die EU.

Die hierfür notwendigen rechtlichen Grundlagen sind:

- Die Verordnung (EU) 2016/791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2016 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1308/2013 sowie der Verordnung (EU) Nr. 1306/2013 hinsichtlich der Beihilferegelung für die Abgabe von Obst und Gemüse, Bananen und Milch in Bildungseinrichtungen sowie die
- Durchführungsverordnung (EU) 2017/39 der Kommission vom 3. November 2016 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EU) Nr. 1308/2013 des Europäischen

Parlaments und des Rates hinsichtlich der Gewährung einer Unionsbeihilfe für die Abgabe von Obst und Gemüse, Bananen und Milch in Bildungseinrichtungen sowie die

- Verordnung (EU) 2017/40 der Kommission vom 3. November 2016 zur Ergänzung der Verordnung (EU) Nr. 1308/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Gewährung einer Unionsbeihilfe für die Abgabe von Obst und Gemüse, Bananen und Milch in Bildungseinrichtungen und zur Änderung der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 907/2014 der Kommission

Lebensmittel, wie z. B. Zucker, Tee, Saft, Filinchen u.ä., werden ebenfalls nur für gemeinnützige öffentliche Einrichtungen behandelt.

5 ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauleitpläne sind gemäß BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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.

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Im LEP-LSA 2010 sind für den Planbereich die folgenden Festlegungen getroffen:

- Mittelzentrum „Naumburg“ (Ziffer 2.1 – zentrale Orte)
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ (Ziffer 4.2.5. Nr.6)

Zentrale Orte

Gemäß LEP 2010 LSA (Punkt 2.1. Zentrale Orte) ist die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Dabei ist das Mittelzentrum (Zentraler Ort) der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Gemäß Z 37 soll der Zentrale Ort durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

Dies wird im Rahmen der beschlossenen Fortschreibung des REP Halle in Anpassung an die VO über den LEP 2010 erfolgen.

Entwicklungachsen

Entwicklungachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischen Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet.

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Bereich einer überregionalen Entwicklungssachse von europäischer Bedeutung entlang der BAB 9 (siehe Beikarte 1 zum LEP).

(Ziel Z 16) „Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raumes und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen.“

Ziele der Raumordnung

Gemäß den Zielen der Raumordnung sind sonstige großflächige Handelsbetriebe, die in dem geplanten Sondergebiet angesiedelt werden können, an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Naumburg (Saale) mit der Zuordnung Mittelzentrum hat die Möglichkeit, Standorte für derartige Betriebe / Handelseinrichtungen zu planen und auszuweisen.

Grundsätze der Raumordnung

Als wesentlicher Grundsatz ist in Bezug auf den Einzelhandel der Grundsatz 4 hervorzuheben: „Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicher zu stellen.“

Bezüglich der vorliegenden Planung ist hierzu auszuführen, dass das Hauptaugenmerk bei der Planung auf dem Großhandel liegt und der Einzelhandel auf maximal 25 % des Gesamtumsatzes begrenzt wird. Es soll hier Baurecht für eine vorhandene Struktur geschaffen werden, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen/ Gebäude werden in ihrer Nutzung gesichert und damit auch der Fortbestand der Firmen am Standort.

Die Stadt Naumburg (Saale) folgt mit der Ausweisung der Fläche dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wird kein neuer Freiraum in Anspruch genommen.

Die geplante Sonderbaufläche hat durch zwischengelagerte Grünflächen, die einen Puffer darstellen, einen ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen. Die geplante Sonderbaufläche ist größtenteils erschlossen. Insofern über das vorhandene Maß hinaus Maßnahmen zur Erschließung erforderlich werden, ist dies im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) abzuklären.

Die Sichtbarkeit in der Landschaft ist zwar gegeben, kann jedoch durch gestalterische Maßnahmen im Rahmen einer Gebäudesanierung vermindert werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Hierzu zählt, dass die geplanten sonstigen großflächigen Handelsbetriebe mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich hier der Stadt Naumburg (Saale) nicht wesentlich überschreiten. Schon allein aufgrund der Flächenbegrenzung des Standortes und der im folgenden Bebauungsplan zu begrenzenden Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten kann hier ausgeschlossen werden, dass der Verflechtungsbereich weit über die Stadtgrenzen von Naumburg (Saale) hinaus führt.

Der Standort soll städtebaulich für Großhandelseinrichtungen, die aufgrund ihres Warensortimentes mehr Lagerfläche als Verkaufsfläche benötigen und im Innenstadtbereich aufgrund des Sortimentes nicht zu integrieren sind, gesichert werden.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch die Planung nicht gefährdet, da diese Nutzungen schon mehrere Jahre vorhanden sind und auch derzeit keine innenstadtrelevanten Sortimenten gehandelt werden.

Die Zufahrt zum Standort ist bereits von der B 180 über eine vorhandene öffentliche Straße gegeben.

Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ (Ziffer 4.2.5. Nr.6) aus dem LEP-LSA 2010 wurde im REP Halle als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Naturpark Saale-Unstrut-Triasland (Zone II)“ (Ziffer 5.7.2. Nr. 11) näher präzisiert. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb dieser Zone, demnach wird das Vorbehaltsgebiet nicht beeinflusst.

Die zuständige obere Landesentwicklungsbehörde hat die Raumbedeutsamkeit der Planung festgestellt und mit landesplanerischer Stellungnahme vom 08.06.2017 deren Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung erklärt.

5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Entsprechend § 1 Abs. 4 i.V. m. § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder (dazu gehört der Burgenlandkreis) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Halle mit Beschluss-Nr. III/07/2012 beschlossen, den REP Halle fortzuschreiben und an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.04.2012.

In der Beratung der Regionalversammlung am 23.01.2014 hat diese beschlossen (Beschluss-Nr. 01-2014), die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge, großflächiger Einzelhandel) entsprechend Kapitel 2 des LEP 2010 LSA vom laufenden Fortschreibungsverfahren abzutrennen.

Am 22.04.2014 fasste sie dazu den Beschluss Nr. III/04/2014, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) aufzustellen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.06.2014.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 30.05.2015 wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 17.12.2015 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf lag im Zeitraum vom 25.04.2016 bis zum 20.06.2016 öffentlich aus.

Am 23.03.2017 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten Beteiligung und Auslegung des Entwurfes des Sachlichen Teilplans entschieden. Mit Beschluss-Nr. IV/19-2017 hat die Regionalversammlung beschlossen, aufgrund der im Zuge des o.g. öffentlichen Beteiligungsverfahrens einschließlich Offenlage erfolgten wesentlichen Änderungen der Festlegungen insbesondere zu den Belangen Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel, den nunmehr 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 31.01.2017 erneut auszulegen.

Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans wird in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 erneut öffentlich ausliegen.

Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 10.05.2016 wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 01.06.2016 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf lag im Zeitraum vom 08.08.2016 bis zum 04.10.2016 öffentlich aus.

Mit Stellungnahme vom 08.06.2017 werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes erhoben.

Nach § 2 des LEP gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen und die bestehenden Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne (-programme) fort, soweit sie den in der Verordnung (LEP) festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im REP Halle ist der Planbereich von folgenden Festlegungen betroffen:

- Ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen (Ziffer 5.1.3),
- Wissenschaftszentrum „Bundeswehrfachschule Naumburg“ (Ziffer 5.5.6.),
- Standorte für Kultur- und Denkmalpflege „Naumburg“ (Ziffer 5.5.7.).

Als Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege werden Gebiete ausgewiesen, deren Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen sowie Belange der Denkmalpflege bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

Mit der Fortführung des REP soll die Präzisierung auf die Formulierung „Naumburger Dom und die hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut“ erfolgen.

Nach der aktuellen Entscheidung der UNESCO wurde die „hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut“ nicht für die Aufnahme ins Weltkulturerbe bestätigt. Für den Naumburger Dom hingegen bestehen berechtigte Chancen zur Aufnahme innerhalb der nächsten drei Jahre.

Das Vorhabengebiet liegt westlich des Naumburger Dom (ca. 450 m entfernt) und hinsichtlich der Topographie deutlich tiefer (in Richtung Saaleaue). Die baulichen Anlagen sind weitestgehend vorhanden und fügen sich an die Ortslage an. Eine höhere, sich auf Sichtbeziehungen o.ä. auswirkende Bebauung ist nicht vorgesehen. Das höchste Gebäude mit einer Höhe von ca. 12 m ist nicht bedeutsam. Der Gebäudebestand dominiert weder in der Höhe noch in der Baumasse. Auswirkungen auf den Tourismus und Sichtbeziehungen zum Dom werden nicht gesehen.

Der Standort und die geplanten Handelsnutzung haben keine Wirkungen/ Einfluss auf das vorhandene Wissenschaftszentrum „Bundeswehrfachschule“.

Mit der Ausweisung der vorgeprägten Fläche wird den Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, der Nutzung vorhandener Potentiale und der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden entsprochen.

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet von Naumburg (Saale) zum Gebietsstand 31.12.2009 wurde mit Datum vom 21.12.2009 rechtswirksam. Mit Beschluss vom 21.01.2015 erfolgte die Zusammenführung der Flächennutzungspläne der Stadt Naumburg (Saale), der Ortschaft Crölpa-Löbschütz und des Ergänzungsflächennutzungsplans für die Ortschaften Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz. Dieses Verfahren ist inzwischen abgeschlossen und der FNP mit dem Namen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist seit dem 11.02.2015 rechtswirksam.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche der Moritzwiesen 20 ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt ausgewiesen:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
- anteilig innerhalb eines flächigen Bodendenkmals.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Stadt das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier ist die Fläche neu als Sonderbaufläche mit dem Zusatz Großhandel und Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausgewiesen.

Damit ist für den Bebauungsplan davon auszugehen, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

5.4 Bezug zum Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale)

Der Stadt Naumburg (Saale) liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 vor. Mit Beschluss Nr. GR 36/08 wurde die Umsetzung des Konzeptes beschlossen.

Darin sind 5 Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, in denen der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll. Der Standort der Moritzwiesen 20 gehört nicht dazu. Weiterhin wurde eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen und es wurde festgelegt, dass bis 2015 grundsätzlich nur Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in den festgelegten Versorgungsbereichen angesiedelt oder erweitert werden soll.

Außerhalb dieser Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer max. Verkaufsfläche von 50 m² angeboten werden.

Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

An diesen Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes wird auch bei der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes festgehalten. Somit ist bei Einhaltung dieser Festlegungen aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) mit Bezug auf die Ausführungen im Einzelhandelskonzept kein Verträglichkeitsgutachten erforderlich.

Es soll hier die Sicherung des Baustofffachhandels und der weiteren vorhandenen Betriebe, von sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, ermöglicht werden, die jedoch insbesondere durch die Sortimentsbeschränkung auch künftig keine schädlichen Auswirkungen auf die seitens der Stadt festgelegten Versorgungszentren haben sollen

Bauplanungsrechtlich sind diese mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar, weil sie in nicht unerheblichem Umfang (ab 10 v.H. des Gesamtumsatzes oder in der Regel ab 700 Quadratmeter Verkaufsfläche) auch an private Endverbraucher(innen) verkaufen und deshalb die gleichen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben können.

Der Unterschied liegt hier vor allem in der Tatsache, dass die Nutzungen am Standort bereits seit mehreren Jahren vorhanden sind.

Auswirkungen der geplanten Handelseinrichtung/ Sonderbaufläche

Sonstige großflächige Handelsbetriebe (zu diesen zählt der Baustofffachhandel) sind im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen, die nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu beurteilen.

Auswirkungen im Sinne der vorgenannten Sätze sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Immissionen auf die Schutzgüter, Emissionen...) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. Diese Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die zuvor genannten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Auswirkungen in Bezug auf den innenstadtrelevanten Einzelhandel sind nicht zu erwarten, da nur ein kleiner Teil des Sortimentes dazu gehört und auch nur in geringem Maß an den Endverbraucher verkauft wird.

Die Festsetzung der gesamten Verkaufsfläche im Gebiet wurde auf eine Größe von 4500 m² begrenzt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind im Punkt 12 Umweltbericht, soweit diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfassbar sind, dargestellt.

Mittels der Textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes erfolgt die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche für das Gebiet auf 4500 m². Diese Zahl liegt mit ca. 1000 – 1500 m² über der derzeitigen Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche gehört neben der Verkaufsfläche im Gebäude auch die Ausstellungsfläche = Verkaufsfläche im Außenbereich.

Widerlegung der Regelvermutung

Die Regelvermutung aus § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt nicht ausnahmslos.

Bei der vorliegenden Planung ist von einer Erhaltung eines vorhandenen Standortes mit einer Wiederbelebung mit eingeschränkten Sortimenten auszugehen.

Dabei besteht durch die Planung auch die Möglichkeit von geringfügigen Erweiterungen der bestehenden Nutzungen, oder auch ein Wechsel der Nutzungen. Die Sortimentsbegrenzung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen zulässigen Hauptnutzungen im Text Teil B. Dabei wird vorrangig auf die derzeit vorhandenen Nutzungen abgestellt, aber die Möglichkeit offen gehalten, auch einen Nutzungswechsel zu ermöglichen.

Es werden nur Ansiedlungen von Nutzungen zugelassen, die durch ihr Sortiment und den Platzbedarf nicht im Innenstadtbereich handelbar sind. Es soll in erster Linie ein gewerblich genutztes Warensortiment = Großhandel erfolgen dürfen. Innenstadtrelevante Randsortimente werden ebenfalls begrenzt.

Aus planungsrechtlichen Sicht sieht die Stadt Naumburg (Saale) für den Standort der Moritzwiesen 20 hier aktuell den Bedarf für einen Baustofffachhandel bzw. die Sicherung des ansässigen Handels mit Milch/ Molkereiprodukten, Obst und Gemüse und Lebensmitteln an öffentliche Einrichtungen, wie Kindertagesstätten und Schulen. Aber auch Fachmärkte für Baumaschinen, landwirtschaftliche Maschinen und Gartentechnik mit Verleih, oder ein Fachmarkt für Büromöbel wären gegebenenfalls vorstellbar.

Aktuell gibt es in Naumburg (Saale) Baumärkte, ein Werkzeuggeschäft an der Wenzelsmauer sowie einen kleineren Baustofffachhandel im Gewerbegebiet Schönburg (bei Naumburg). Es gibt brancheneigene Großhändler für Fliesen und Malerbedarf im Gewerbegebiet „Am Steinkreuzweg“ bzw. einen Holzhandel in der Graf-Stauffenberg-Straße. Weitere kleine Baustofffachhändler gibt es in Laucha an der Unstrut und in Freyburg (Unstrut). Größere Baustofffachhändler findet man in Weißenfels und weiter entfernt.

Den Handwerkern und Gewerbetreibenden steht in Naumburg selbst, hinsichtlich Baustoffe, kein Großhändler zur Verfügung.

Ziel der städtebaulichen Sicherung des Standortes mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten ist es, diesen so auszurichten, dass der Versorgungsauftrag der Versorgungsbereiche lt. Gemeinderatsbeschluss nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Vorrangig wird der Bedarf für die Nutzung in Richtung Baustofffachhandel gemäß der aktuellen Nutzung gesehen. Bei einer derartigen Nutzung erfolgt kein Kaufkraftabfluss.

Es gibt auch im Versorgungsbereich keine anderen leer stehenden Immobilien, die für derartige Nutzungen geeignet wären.

Umwelt

In unmittelbarer Nähe zur geplanten Sonderbaufläche befindet sich keine Wohnbebauung.

Durch die geplante Nutzung als überwiegend Großhandelseinrichtung ist nicht von einem hohen Verkehrsaufkommen auszugehen.

Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz Bundesstraße B 180 (Bereich Freyburger Straße) und die Anbindung an die öffentliche Straße Moritzwiesen gegeben. Über diese Straße ist die Zufahrt zu den angrenzenden Nutzungen, unter anderem zur Turnhalle, zum Regenrückhaltebecken und zum Holzhandel Moritzwiesen 4, derzeit gegeben. Über diese Straße erfolgt auch die Anbindung des weiter westlich ansässigen Holzgroßhandels. Kurz hinter der Anbindung an die Freyburger Straße ist eine Engstelle vorhanden, die keinen Begegnungsverkehr LKW/PKW zulässt. Hier ist seitens der Stadt Naumburg (Saale) künftig eine Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen.

Versorgung der Bevölkerung

Seitens der Stadt Naumburg (Saale) wird am Standort Moritzwiesen 20 vorrangig die Großhandelseinrichtung gesehen. Durch die Großhandelseinrichtung erfolgt keine Gefährdung der Nahversorgung.

Da es sich in den letzten Jahren immer mehr gezeigt hat, dass auch gern fachspezifische, hochwertige Ware vom Endverbraucher eingekauft wird, soll der Verkauf an den Endverbraucher nicht ausgeschlossen werden. Es kann zum gegenwärtigen Stand der Planung noch nicht eingeschätzt werden, in welchem Verhältnis an den Endverbraucher verkauft werden wird. Ziel ist es, dass es in untergeordnetem Maß erfolgt. Daher begrenzt der Bebauungsplan diesen auf maximal 25 % des Umsatzes.

Zentrale Versorgungsbereiche

Durch einen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Text Teil B gemäß dem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) GR 36/08 wird sichergestellt, dass keine Gefährdung von Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren bzw. den seitens der Stadt definierten Versorgungsbereichen erfolgt.

Das Sondergebiet soll in erster Linie dem Großhandel dienen und nur untergeordnet dem Einzelhandel. Das Warensortiment für den Anteil des Einzelhandels wird im Wesentlichen auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt und nur bis max. 200 m² Verkaufsfläche bzw. es sind zentrenrelevante Sortimente bzw. Randsortimente zulässig.

Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung ist bereits seit Jahrzehnten ohne wesentliche Eingrünung/ Einbindung in die Landschaft vorhanden. Im Norden befinden sich Grünzüge unmittelbar angrenzend an das Gelände. Im Nordwesten gibt es einige Gehölze ebenso an der Ostseite der Grenze zum Wirtschaftsweg. Durch gestalterische Maßnahmen im Rahmen von Gebäudesanierungen sind Verbesserungen möglich.

Naturhaushalt

Es werden bereits zu knapp 90 % versiegelte bzw. mit Gebäuden überbaute Flächen überplant. Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind hier aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten. Aufgrund des ökologischen Bestandes, der Vornutzung und der hohen Versiegelung ist der Standort auch artenschutzrechtlich unbedenklich. Es erfolgen keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes und der überwiegenden Großhandelsfunktion wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung wurden nachrichtlich, soweit bekannt, die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser und Telekom) übernommen.

Hinweise

Es besteht hier kein Anspruch auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit. Entsprechende Lageauskünfte für die konkreten Baumaßnahmen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern abzufragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb nachfolgend nach § 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung:
Bewilligung Bad Kösen
II-A-d-32/92-4836 für den Bodenschatz Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole.
Seitens des Inhabers der Bewilligung (Kurbetriebsgesellschaft Naumburg/ Bad Kösen) bestehen lt. Stellungnahme zur Planung keine Bedenken.

6 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des archäologischen Flächendenkmals der Innenstadt Naumburgs bzw. grenzt unmittelbar daran an. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale bzw. dort, wo begründete Anhaltspunkte bestehen, dass archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden, einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Eine Dokumentation und Bergung ist zeitlich und finanziell durch den Investor zu gewährleisten.

7 SCHUTZGEBIETE

Die Flächen des Geltungsbereiches sind von keiner Schutzgebietsverordnung im Sinne des Naturschutzrechtes oder Wasserrechtes betroffen. Die Fläche liegt auch nicht im Überschwemmungsgebiet der Saale.

8 GEOLOGISCHE SITUATION/ NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Regionalgeologisch gehört das BP-Gebiet zur Struktureinheit der Merseburger Scholle im südwestlichen Grenzbereich der Hermundurischen Scholle. Beide Schollen sind Bestandteil der Osterlandscholle, die sich wiederum im Nordostteil der Thüringischen Senke befindet.

Speziell lässt sich das Gebiet dem äußersten Nordrand der Naumburger Mulde zuordnen, die unmittelbar nördlich der sogenannten Nordrandstörung der Hermundurischen Scholle liegt. Hier streichen an den Rändern der Naumburger Mulde die Schichten des Buntsandsteines. Im Untergrund stehen die Schichten des Oberen Buntsandsteins an. Die oberen Bodenschichten werden durch Auenschluff geprägt.

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

9 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Um die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten relativ offen zu halten und die Nutzung im BP-Gebiet nicht nur auf die vorhandenen Nutzungen festzuschreiben, werden weitere mögliche Nutzungen zugelassen.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der Nutzung mit folgenden zulässigen Zweckbestimmungen ausgewiesen:

- Baustoff-Fachhandel mit Baufach- und Gartenmarkt
- Großhandel für Molkereiprodukte/ -zwischenprodukte
- Möbelhandel- und Büromöbel
- Verkauf und Verleih von Baumaschinen und landwirtschaftlichen Geräten und Gartentechnik

Diese benannten Zweckbestimmungen wurden in den Textlichen Festsetzungen mit den zulässigen Nutzungen gemäß Einzelhandelskonzept unterlegt.

Der Baustofffachhandel unterteilt sich derzeit in den Verkaufsraum mit Ausstellung zuzüglich Technikraum und Büro sowie in die Innen- und Außenlagerflächen und die Ausstellungsfläche außen.

Die maximale Verkaufsfläche wird in den textlichen Festsetzungen auf 4500 m² für das gesamte Gebiet festgeschrieben. Damit besteht zum aktuellen Bestand hinsichtlich der max. zulässigen Verkaufsfläche eine geringe Entwicklungsmöglichkeit. In erster Linie besteht die Möglichkeit, das leer stehende Bürogebäude umzunutzen oder es abzureißen und hier eine straßennahe Ausstellungsfläche zu gestalten. Auch im vorhandenen Gebäudebestand gibt es noch geringe Reserven zur Vergrößerung der Verkaufs- bzw. Lagerflächen.

Die Grundflächenzahl von 0,9 wurde abweichend vom Höchstwert der Baunutzungsverordnung mit Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bereits der aktuelle Bestand der Bebauung und Versiegelung hat einen Wert von ca. 0,9. Da die bestehende Versiegelung schon so hoch ist, soll diese auch als Wert festgesetzt werden. Dies ist auch dem Sachverhalt geschuldet, dass die Flächen ansonsten eng begrenzt sind und durch die vorhandene Bebauung kaum anders zu gestalten sind. Es gibt hier auch technologische Zwangspunkte, die aus der Anordnung des Gebäudebestandes resultieren.

Generell genießt die aktuelle Bebauung Bestandschutz.

Weiterhin soll auf den Dachflächen die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien (Photovoltaik bzw. Solaranlagen) zulässig sein, um die Anforderungen an die Energiewende durch die Realisierung einer nachhaltigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Die Begrenzung der maximalen Höhe der Gebäude erfolgt auf ca. 12 m. Die Hallen haben aktuell eine Höhe von ca. 7 m, das Sozialgebäude liegt ca. bei 11 m. In Anlehnung an diesen Bestand wurde die Gebäudehöhe festgesetzt. Da ein eindeutiger Bezugspunkt aktuell schwer festzusetzen ist wurde die Höhe 123 m ü NHN im Höhensystem 160 festgesetzt. Diese ist eindeutig und unabhängig von ggf. künftig vorzunehmenden Änderungen der Verkehrsflächen im Straßenbereich oder innerhalb des Geländes. Diese Festsetzung erlaubt die Errichtung eines zweigeschossigen Büroneubaus oder einer neuen Halle, die den heutigen Anforderungen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten entspricht.

Mit Bezug auf den vorhandenen Bestand wurde die Bauweise als abweichend im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise dürfen nur Gebäude mit einer maximalen Ausdehnung von 50 m errichtet werden. Diese Längenbegrenzung entfällt mit der festgesetzten Bauweise, so dass auch Hallen mit einer größeren Länge zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Hinblick auf die Großhandelsfunktion weitestgehend auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Festlegung der 500 m² für eine zweigeschossige Bebauung begründet sich aus der aktuellen Zweigeschossigkeit des Gebäudes der ehemaligen LPG und der Tatsache, dass Betriebswohnungen zulässig sein sollen.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen in einem Abstand von 3 m (bis auf den nordwestlichen Teilbereich) von der Grundstücksgrenze beschränkt. Aufgrund der bereits starken Versiegelung mit ca. 90 % wurden die kompletten Flächen als überbaubar dargestellt.

9.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Standplätze für Abfallbehälter

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale).

Die Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) gibt für die Nutzung keine konkreten Stellplatzzahlen vor. Ordnet man die Handelseinrichtungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze zu, so ist je 10 – 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen.

Dies würde bedeuten, bei max. 4500 m² Verkaufsfläche sind 225 Stellplätze nachzuweisen. Diese Menge ist unrealistisch hoch, da der Kundenstrom einer Großhandelseinrichtung nicht mit dem einer Einzelhandelseinrichtung gleich zu setzen ist.

Gemäß Punkt 9.2. der Richtlinie ermittelt sich für Lagerräume, Lagerplätze Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 Stellplatz je 80 – 100 m² Nutzfläche oder je 3 Besucher.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes würde dies bedeuten $16340 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 = 163$ Stellplätze oder ausgehend von max. 30 Kunden pro Stunde $30 : 3 = 10$ Stellplätze. Hinzu kommen ca. 7 Stellplätze für Mitarbeiter. Damit bewegt sich der tatsächliche Stellplatzbedarf bei ca. 17 Stellplätzen zuzüglich zwei Stellplätzen für eigene Liefer-LKW.

Die Stellplätze sind in den Bauanträgen zu den Einzelvorhaben nachzuweisen. Es erfolgt im Rahmen dieser Planung keine Ausweisung spezieller Flächen für Stellplätze, damit diese auf dem Gelände flexibel und entsprechend den wirtschaftlichen Gegebenheiten errichtet werden können.

9.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Leitungen wurden soweit bekannt nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt.

Diese dienen nur der groben Information und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Lagegenauigkeit. Im Zuge der weiteren Planung ist frühzeitig mit den Versorgungsträgern die weitere Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Mitglied des AZV Naumburg. Das Grundstück Moritzwiesen 20 ist seit 2005 an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen des AZV wurde ein zentraler Grundstücksanschluss geschaffen. Dieser liegt an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die weitergehende Ableitung erfolgt über ein Pumpwerk und Druckleitung zum Schmutzwasserkanal Moritzwiesen.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Trennsystem, d. h. eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Auf der Planzeichnung ist nachrichtlich der Verlauf dargestellt. Es wird zwischen öffentlicher Leitung und nicht öffentlicher Leitungen (nicht im Eigentum des AZV Naumburg) unterschieden.

Die Verantwortung für die nicht öffentliche Leitung liegt beim Nutzer/ Betreiber der Leitung.

Gemäß Stellungnahme des AZV Naumburg ist die maximal mögliche Entsorgungsmenge für Schmutzwasser, bedingt durch die Ausführung des hier errichteten Schmutzwasser-Pumpwerkes und der Druckleitung, auf 2,5 m³/h begrenzt.

Seitens des AZV wurde im Zuge dieser Stellungnahme weiterhin darauf hingewiesen, dass bei weitergehenden Planungen, hier speziell zu eventuellen Vorhaben verbunden mit einer inneren schmutzwasserseitigen Erschließung, ausgehend von den örtlichen Verhältnissen zu beachten ist, dass eine Ableitung ausschließlich im Freispiegelsystem vermutlich nicht möglich ist bzw. die Möglichkeit zumindest in Frage gestellt ist.

Aktuell verfügt das Grundstück an der südöstlichen Grundstücksgrenze über einen zentralen Schmutzwasser-Grundstücksanschluss im Freispiegelsystem. Die weitergehende Ableitung erfolgt über ein Pumpwerk und Druckleitung zum Schmutzwasserkanal Moritzwiesen.

Aktuell liegt der Schmutzwasseranfall lt. Rückfrage beim Baustofffachhandel weit unter den 2,5 m³/h. Da hier keine Nutzungen mit hohem Trinkwasserverbrauch vorgesehen sind und der Schmutzwasseranfall sich auf sanitäre Einrichtungen beschränkt ist davon auszugehen, dass die zur Verfügung stehenden 2,5 m³/h für die Entsorgung des Gebietes ausreichend sind.

Der AZV Naumburg ist in weitergehende Bebauungsplanungen sowie Planungen bezüglich eventueller Neuerschließungen bzw. auch Umnutzungen vorhandener Bebauungen einzubeziehen. Änderungen an bestehenden abwassertechnischen Verhältnissen bedürfen einer Entwässerungs-/Änderungsgenehmigung durch den AZV Naumburg.

Das Niederschlagswasser wird über eine private Leitung (im Norden) in einen vorhandenen Graben eingeleitet. Für die Leitungsführung auf den privaten Grundstücken sind die Eigentümer verantwortlich.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Baugenehmigungsverfahren usw.) ist das vorhandene Wasserrecht entweder anzupassen oder ein neues Wasserecht bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dieser Hinweis und die einzureichenden Unterlagen lt. Stellungnahme werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Hinweis

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf als Gewässerbenutzung i.S. von § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach § 8 WHG der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Baugenehmigungsverfahren usw.) ist das vorhandene Wasserrecht entweder anzupassen oder ein neues Wasserrecht bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dieser Hinweis und die einzureichenden Unterlagen lt. Stellungnahme werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Sofern eine entsprechende Erlaubnis nicht vorgelegt werden kann, ist die Antragstellung unter Vorlage der nachfolgend genannten Unterlagen an die untere Wasserbehörde zu richten:

- Antrag mit Erläuterungsbericht mit Beschreibung der geplanten Nutzung,
- Detaillierte Beschreibung des Entwässerungsgebietes zur Ermittlung des Verschmutzungsgrades des anfallenden Niederschlagswassers,
- Wassertechnische Berechnungen zur Ermittlung der anfallenden Niederschlagswassermengen an den Einleitstellen (Einleitmengen) gemäß ATV-A 118 unter Berücksichtigung einer aktuellen Regenreihe des FWD für das Entwässerungsgebiet oder eines Auszuges aus dem KOSTRA-Atlas einschließlich der exakten Ermittlung der Einzugsflächen $A_{E,k}$ und A_u ,
- Nachweis über die Vornahme einer Prüfung nach DWA-M 153, ob vor der Einleitung eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist,
- Übersichtslageplan im Maßstab 1:10.000 oder 1:25.000 mit Kennzeichnung der örtlichen Lage der Abwasseranlagen, einschl. Eintragung maßgeblicher Tatsachen, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete u. a.,
- Lageplan im Maßstab 1:5.000, 1:2.500 oder 1:2.000 mit Kennzeichnung der örtlichen Lage der Abwasseranlagen,
- Lageplan mit maßstäblicher Darstellung der Abwasseranlagen und den Einzugsflächen der Regenentwässerung (etwa im Maßstab 1:250 bis 1:1.000),
- Bauwerkszeichnung in Längs- und Querschnitt (etwa im Maßstab 1:100) des Einleitbauwerkes,
- Nachweis der Bemessung der geplanten Anlagen nach den Regeln der Technik,
- Angaben zu Überstauhäufigkeiten und ggf. zu den Auswirkungen,
- Beschreibung und Nachweis der Bemessung sowie Darstellung geplanter Regenwasserbehandlungsanlagen und vorgeschalteter Absetzanlagen.

Für die Gewässer 2. Ordnung (Gräben) ist im Bereich der Moritzwiesen der Unterhaltungsverband „Mittlere Saale – Weiße Elster“ zuständig. Hier können sich im Zuge der weiteren Planung (Entsorgung Niederschlagswasser) Betroffenheiten ergeben. Bei erforderlichen Genehmigungen zur Einleitung in die Gräben ist der Unterhaltungsverband rechtzeitig zu beteiligen.

Die Einleitung/ punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser bedarf weiterhin der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

Im Geltungsbereich selbst liegt kein Gewässer 2. Ordnung, jedoch westlich des Gebietes verläuft ein Graben in einer Entfernung von ca. 100 m.

Trinkwasserversorgung

Im Bereich des Wirtschaftsweges verläuft eine Trinkwasserleitung PE 225. Sie wurde nachrichtlich übernommen. Über diese erfolgt aktuell der Anschluss der Defri GmbH und des Baustofffachhandels.

Das Trinkwasser wird nur für sanitäre Zwecke und zur normalen Gebäudereinigung benötigt. Der aktuelle Jahresverbrauch liegt bei ca. 120 m³ / Jahr und wird sich auch in Zukunft kaum verändern.

Löschwasserversorgung

Für ein Gewerbegebiet ist gemäß DVGW W 405 je nach Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden (gesamt ca. 200 Kubikmeter) bei geringer bzw. mittlerer Gefahr der Brandausbreitung bereit zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W-450 sicherzustellen.

Damit wird der Grundschutz für den nach § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungs-gesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133) abgedeckt. Sollte sich durch die Bebauung und/oder Nutzung ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben, ist dieser durch den Eigentümer / Nutzer abzudecken.

Die Bestandsgebäude (bis auf das Bürogebäude der ehemaligen LPG) haben alle nur ein Vollgeschoss, die großen Gebäude/ Hallen sind in mehrere Abschnitte teilweise ohne Verbindung untereinander getrennt und verfügen über feuerbeständige bzw. feuerhemmende Umfassungswände und Bedachungen. Die aktuell im Außenbereich lagernden Baustoffe sind zum überwiegenden Teil nicht brennbar (Betonteile, Pflaster, Zuschlagstoffe).

Seitens des Brand- und Katastrophenschutzes wurde im Rahmen des B-Planverfahrens der nachfolgende Hinweis gegeben, der bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Die Bemessung der Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr erfolgt auf der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RdErl. des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 27.11.2006 - MBl. LSA 2007 S. 61, 93). Die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Diese Flächen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens befinden. Mit der Feuerwehr sind diese Flächen abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die Flächen nicht zugeparkt werden.

Nach dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt haben die Gemeinden leistungsfähige Feuerwehren aufzustellen, die ständig einsatzbereit sind.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt mit ihren Ortsteilen über mehrere leistungsfähige Feuerwehren, die technisch und personell den abwehrenden Brandschutz gewährleisten.

Zur Löschwasserversorgung liegt eine Stellungnahme des Ordnungsamtes der Stadt Naumburg (Saale) vor. Im Kreuzungsbereich Moritzwiesen/ Sportplatz (Streuobstwiese) ist ein Unterflurhydrant mit 2 Anschlüssen auf einer Versorgungsleitung VBL 200 mit einer anzurechnenden Fördermenge von 48 m³/h vorhanden. Hiermit kann eine gleichzeitige maximale Löschwassermenge von 96 m³/h, jedoch nur für einen Zeitraum von 1 Stunde, abgesichert werden. Es fehlt somit die für den Grundschutz erforderliche Menge von 96 m³/h für die zweite Stunde.

Aus diesem Grund wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasser auf der Planzeichnung festgesetzt. Hier ist ein Löschwasserteich oder vorzugsweise eine Zisterne (mind. 100 m³ Fassungsvermögen) vorzusehen. Zur Wasserentnahme wird ein Ansaugstutzen am geplanten Standort empfohlen. Die Entnahmestelle muss außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden liegen (i.d.R. das 1,5-fache der Wand-/Gebäudehöhe).

Weiterhin wird für das gewaltfreie Eindringen/ Betreten des Geländes im Einzelfall ein Feuerwehrschränke (Hülse) empfohlen.

Bei einer unterirdischen Anlage besteht die Möglichkeit, an der Oberfläche eine Ausstellungsfläche oder auch eine Grünfläche zu realisieren.

Die im Verfahren aus Sicht des Brandschutzes abgegebene Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit. Ergänzend dazu ist Folgendes zu beachten:

- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W-450 sicherzustellen. Damit wird der Grundschutz für den nach § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungs-gesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133) abgedeckt. Sollte sich durch die Bebauung und/ oder Nutzung ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben, ist dieser durch den Eigentümer / Nutzer abzudecken.
- Die Bemessung der Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr erfolgt auf der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RdErl. des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 27.11.2006 - MBl. LSA 2007 S. 61, 93). Die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr

sind dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Diese Flächen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens befinden. Mit der Feuerwehr sind diese Flächen abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die Flächen nicht zugeparkt werden.

Telefon

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler Bedeutung. Das Telekommunikationsnetz ist lt. Aussage des Versorgers nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Gegenwärtig ist das Gebiet mittels zwei Hausanschlüssen erschlossen. Die Leitungen verlaufen in der öffentlichen Straße und im Feldweg.

Der vorhandene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) 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 Deutschen Telekom ist zu beachten.

Gasversorgung

Im Bereich der Verkehrsfläche verläuft eine Hochdruckgasleitung VSH ST 150. Der Baustofffachhandel verfügt über einen Anschluss (siehe nachrichtliche Darstellung auf der Planzeichnung).

Seitens der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd sind in dem genannten Baubereich keine Baumaßnahmen geplant.

Hinweis

Die im Planungsbereich befindlichen Leitungen und Anlagen sind zu beachten und schadlos zu halten. Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Ebenso darf die Deckung der Leitungen nicht verändert werden. Sollten deswegen Um- oder Tieferlegungen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig bei den Technischen Werken Naumburg zu beauftragen. Im unmittelbaren Bereich unserer Versorgungsleitungen sind Tiefbaumaßnahmen durch Einsatz von Maschinen nicht gestattet.

Stromversorgung

Für die Energieversorgung ist die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH (Weißenfels) zuständig. Auf dem Flurstück befindet sich eine abnehmereigene Trafostation (Obj.Nr. 001520020801). Auch hier wird sich an dem aktuellen Bedarf kaum etwas ändern. Die ansässige DEFRI GmbH verfügt über den Wirtschaftsweg über einen eigenen Hausanschluss.

Seitens der Service Gesellschaft Sachsen-Anhalt Süd wurden folgende Hinweise gegeben:

Die im Planungsbereich befindlichen Leitungen und Anlagen sind zu beachten und schadlos zu halten.

Es sind seitens der SG SAS in dem genannten Baubereich keine Baumaßnahmen geplant.

Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Ebenso darf die Deckung der Leitungen nicht (/ rechtzeitig bei den Technischen Werken Naumburg zu beauftragen. Im unmittelbaren Bereich unserer Versorgungsleitungen sind Tiefbaumaßnahmen durch Einsatz von Maschinen nicht gestattet.

Abfallentsorgung

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Mitglied des AW SAS (Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – Anstalt des öffentlichen Rechtes) mit Sitz in Mertendorf OT Görtschen.

Durch die AW SAS wird gewerbeähnlicher Hausmüll entsorgt.

Der anfallende Gewerbeabfall sowie Kartonagen u. ä. werden von Spezialfirmen mit entsprechenden Berechtigungen fachgerecht und entsprechend dem Stand der Technik entsorgt. Zurzeit übernimmt dies die UMTECH Entsorgungs-GmbH. Das Betriebsgelände ist an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Wendemöglichkeiten bestehen durch eine vorhandene Umfahrung der Ausstellungsfläche auf dem Gelände.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Gasheizungsanlage.

9.5 Verkehrsanbindung

Das Grundstück Moritzwiesen 20 ist über die öffentliche Verkehrsfläche Moritzwiesen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Gemeindestraße erfolgt die Anbindung im Bereich Freyburger Straße an die B 180 in Richtung Freiburg bzw. Weißenfels/ Autobahn A 9. Bis zur Bundesstraße sind es ca. 200 m.

Auf der Planzeichnung wurde weiterhin eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich aktuell um einen Feldweg, der der Defri GmbH als aktuelle Zuwegung dient. Der Weg wurde mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen um die Erschließung der Defri GmbH zu sichern und einen ggf. notwendig werdenden Wegeausbau rechtlich zu sichern.

Die vorliegende Planung soll Baurecht für die Fläche schaffen und den Standort für die Zukunft dauerhaft sichern. Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs im Vergleich zum aktuellen Bestand wird in der Zukunft nicht gerechnet.

10 EINGRIFFSBILANZIERUNG und ARTENSCHUTZ

Für den Geltungsbereich wurde keine Eingriffsbilanzierung nach dem Berechnungsmodell für das Land Sachsen-Anhalt erstellt, da der überwiegende Teil bereits bebaut und versiegelt ist.

Bei Umbau und Abbruchmaßnahmen ist im Vorfeld sicher zu stellen, dass die §§ 19; 39 und 44; 45 BNatSchG (Artenschutz) beachtet werden. Die Prüfungen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Beseitigung von Gehölzen unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) und darf nur im zulässigen Zeitraum (Oktober – Ende Februar) erfolgen.

Aktuell liegen keine Informationen zum Vorkommen von streng geschützten oder besonders geschützten Arten vor.

Der aktuelle Gehölzbestand im B-Plangebiet beschränkt sich auf wenige Bäume und einige Gehölze in den unmittelbaren Randbereichen. Der Versiegelungsgrad liegt aktuell mit ca. 0,9 bereits sehr hoch. Eine weitere Versiegelung ist i.d. Regel ohne Entsieglung kaum möglich.

Daher wurde hier auch auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet.

Im Rahmen von Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der max. Grundflächenzahl von 0,9 zu erbringen. Sollten Gehölzrodungen erforderlich sein fallen diese nach Erlangung des Baurechtes unter die Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale). Damit ist der Ausgleich geregelt.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Der ansässige Baustofffachhandel arbeitet derzeit wochentags von 6.00 – 18.00 Uhr und Samstag von 8.00 – 12.00 Uhr. Die Betriebszeiten/ Öffnungszeiten des Großhandels für Molkereiprodukte sind 7.00 – 14.00 Uhr, die Lieferzeiten 5.00 – 16.00 Uhr.

Die Lagerung der Baustoffe erfolgt sowohl in Gebäuden als auch im Außenbereich. Geräusche in Form von Emissionen werden durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie den innerbetrieblichen Staplerverkehr hervorgerufen. Der „Betriebshof“ = die Flächen, auf denen im Gebiet der Verkehr stattfindet, sind durch vorhandene Gebäude nach Osten zur Wohnbebauung der Freyburger Straße abgeschirmt. Der Stadt Naumburg (Saale) ist aktuell nichts über Beschwerden hinsichtlich der Emissionen von Anwohnern aus der umliegenden Wohnnutzung bekannt.

Auch ist der Liefer- und Kundenverkehr mit maximal 40 Fahrten pro Stunde, davon max. zwei LKW-Fahrten pro Stunde, als relativ gering einzustufen.

Die Belieferung des Großhandels für Molkereiprodukte erfolgt einmal wöchentlich durch die Molkerei bzw. andere Fremdfahrzeuge (max. ein Fahrzeug/ Tag). Die Auslieferung erfolgt dann durch firmeneigene Kleintransporter, wobei die Beladung in der Regel am Nachmittag erfolgt. Die Fahrer fahren mit den Kleintransportern von zu Hause aus los, so dass keine Verkehrsbewegungen in den frühen Morgenstunden am Standort erfolgen.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von 80 m östlich bzw. 110 m südlich vom Geltungsbereich des BP-Gebietes.

12 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)

Dem aktuellen Umweltbericht liegen neben dem Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz für Sachsen- Anhalt, das Wasserhaushaltsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

12.1 Beschreibung des Planvorhabens

12.1.1 Angaben zum Standort

Für den Standort Moritzwiesen 20 in Naumburg soll Baurecht geschaffen werden. Die bereits ansässigen Firmen benötigen dieses für ihre dauerhafte Existenzsicherung am Ort. Dabei geht es um bereits langjährig genutzte Flächen mit einer Größe von ca. 1,6 ha zuzüglich Verkehrsflächen. Der Planbereich ist bereits durch eine sehr kompakte Bebauung gekennzeichnet. Ursprünglich ansässig war hier die als Dienstleistungs- und Handelsunternehmen arbeitende ehemalige Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft e. G. (Groß- und Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Trockenfrüchten).

Die Bauleitplanung soll die sich aufzeigende Entwicklung am Standort rechtlich sichern.

12.1.2 Art des Vorhabens

Es wird mit dem Bebauungsplan eine bestehende, mit Hallen und Gebäuden bebaute Fläche überplant. Es erfolgt aufgrund eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großhandelseinrichtungen mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die maximale Verkaufsfläche wurde auf 4500 m² begrenzt.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat sich dazu entschieden, für den Standort eine Angebotsplanung zu erstellen, um im Falle der Nutzungsaufgabe eines ansässigen Nutzers hier Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Nutzer zuzulassen.

12.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,85 ha, die sich wie folgt darstellt:

Nutzungen	Flächengröße in m ²
Gebäude	6155
Grünflächen / unbefestigte Flächen Bestand – 10%	1550
Flächen für Versorgungsanlagen	870
Freiflächen / Lagerflächen versiegelt	7762
Verkehrsflächen	2220
Gesamt	18557

Bei der Planung wird eine bereits genutzte und stark versiegelte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt bzw. die vorhandenen Nutzungen gesichert. Es wird auf vorhandene Potentiale zurückgegriffen und eine Inanspruchnahme höherwertiger Böden vermieden.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist im Wesentlichen über den aktuellen Bestand gesichert.

12.1.4 Darstellung der Festsetzungen

Festsetzungen

- Beschränkung der Nutzungen mit Unterlegung der genauen zulässigen nicht innenstadtrelevanten Sortimente
- Grundflächenzahl 0,9 aufgrund der bereits heute sehr hohen Versiegelung des Bestandes
- maximale Gebäudehöhe 12 m
- großflächige Festlegung eines Baufeldes, um flexibel zu bleiben

12.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

12.2.1 Bestandsbeschreibung

Die Flächen befinden sich am Ortsrand von Naumburg und wurden zuvor von der Saale Obst Erzeuger- und Absatzgenossenschaft genutzt. Sämtliche auf der Planzeichnung dargestellten Gebäude sind im Bestand vorhanden. Errichtet wurden diese wahrscheinlich im Zeitraum von ca. 1970 – 1980. Typisch für diese Zeit sind die Dächer mit HP-Schalen. Die Hallen-Gebäude wurden ursprünglich zur Obstlagerung genutzt. Dabei handelt es sich um einzelne, nicht miteinander verbundene Zellen/Gebäudeabschnitte, die entweder nur von außen oder über einen seitlich gelagerten Gang zu erreichen sind. Diese Zellen haben massive Umfassungswände und sind zum Teil nachträglich in die Gebäude eingebaut worden. Der Standort ist hinsichtlich der Medien voll erschlossen.

Aktuell sind der Baustofffachhandel (Großhandel mit begrenzter Abgabe an den Endverbraucher), ein Großhandel für Molkereiprodukte, ein leer stehendes Bürogebäude der ehemaligen LPG und eine Doppelgarage auf dem Gelände vorhanden.

Die Außenflächen sind bis auf geringe Randbereiche mit Beton befestigt und werden als Lager- oder Ausstellungsfläche bzw. als innerbetriebliche Verkehrsflächen bzw. für Stellplätze genutzt. Im Süden befindet sich vor dem östlichen Gebäudekomplex eine Grünfläche mit Rasen und wenigen Sträuchern, dazwischen sind eine alte Kläranlage und kleine bauliche Nebenanlagen aus der Vergangenheit vorhanden. Diese zeigen einen teilweise desolaten Zustand. Weiterhin befindet sich an der südöstlichen Ecke eine firmeneigene Trafostation (gehört zum Baustofffachhandel). Eine weitere Grünfläche befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Diese ist unzugänglich und mit Brombeeren überwuchert.

Die vorhandenen Gebäude und Hallen haben eine solide Grundsubstanz und sind teilweise im Dach- und Fassadenbereich sanierungswürdig. Mit der Baurechtschaffung und der damit langfristigen Sicherung des Standortes lohnt es sich, auch in die Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie in eine optische Aufwertung zu investieren. Die Beschreibung des Umfeldes ist bereits im Punkt 3 der Begründung enthalten.

Im Umfeld schließt sich südlich eine Erschließungsstraße und ein Rückhaltebecken an. Im Osten befindet sich eine Streuobstwiese im Anschluss an den Wirtschaftsweg, gefolgt von einer Wohnbebauung mit Wohnblöcken. Im Norden und im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet, wobei im Nordwesten im Bereich der Grundstücksgrenzen vereinzelt Gehölze Bäume bzw. Sträucher vorhanden sind.

12.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter, ihre Funktionen und die Beeinträchtigung

Durch die Ausführungen zu den schutzgutbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass nicht alle Schutzgüter betroffen sein werden und damit untersuchungsrelevant sind.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgut- und wirkungsspezifisch und umfasst i. d. R. die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplanes in einer durchschnittlichen Entfernung von 100 m. Damit liegt auch die nächste schutzbedürftige Wohnnutzung im Untersuchungsraum.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden (siehe auch Punkt 12.2.2.), werden entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt.

Auswirkungen während des Baues/ ggf. Abriss

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es zu Abriss-/ Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen kommen. Diese beziehen sich einerseits auf den vorhandenen teilweise in die Jahre gekommenen Gebäudebestand, aber auch auf die Sanierung der Verkehrsfläche.

Während der Bauarbeiten ist daher mit den normalen baubedingten Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und ggf. Erschütterungen zu rechnen.

Für diese Arbeiten (Abriss, Entsorgung, Neubau/ Sanierung) gelten die allgemein gültigen technischen Regeln und Standards der Technik sowie die geltenden Werte der TA-Lärm. Zu deren Einhaltung besteht eine Verpflichtung.

12.2.2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Im Geltungsbereich sind die Gebäude und Hallen bereits mit einem großen Bestand vorhanden. Die Errichtung weiterer Hallen/ Gebäude ist theoretisch möglich, dadurch minimieren sich dann jedoch die Außenlagerflächen.

Der Baustofffachhandel stellt eine Handelseinrichtung dar, die jedoch durch den überwiegenden Großhandel nicht so hohe Publikumsströme hat, wie z. B. vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen, speziell Baumärkte. Damit ist auch die Verkehrsbelastung weitaus geringer als bei Einzelhandelseinrichtungen. Vielfach wird auch die Ware direkt zum Firmenkunden geliefert, ohne auf dem Gelände eingelagert zu werden.

Durch den Großhandel an sich sind Geräusche durch den Lieferverkehr ggf. das Be- und Entladen und durch den Staplerverkehr zu verzeichnen.

Staubemissionen entstehen durch die Heizung mit Gas im Ausmaß ganz normaler Gebäudeheizungen.

Die Warenanlieferung bzw. -abholung findet während der Öffnungszeiten (außerhalb der Ruhezeiten) statt. Nach Osten zur nächsten Wohnbebauung schirmen die vorhandenen Gebäude Lärmimmissionen ab. Ähnlich verhält es sich nach Süden. Hier sind in der unmittelbaren Nachbarschaft das ehemalige Bürogebäude der LPG Kretzschau und eine große Doppelgarage vorhanden, die ebenfalls eine abschirmende Wirkung zur südlich befindlichen Wohnbebauung übernehmen.

Lieferverkehr gab es auch bei der Vorgängernutzung, so dass sich durch die Nutzung der Fläche durch den Baustofffachhandel kaum Änderungen ergeben haben bzw. ergeben werden.

Auswirkungen

Prognostisch wird eingeschätzt, dass sich auch künftig die Zahl der Verkehrsbewegungen (Spitzenstunde 40 Fahrten durch Kunden und maximal 2 LKW) kaum ändern werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Kundenkreis wesentlich verändert. Im Großhandel wird bei größeren Bestellungen/ Einkäufen mit dem Direktversand gearbeitet. Damit steigt zwar der Umsatz, davon ist am Standort hinsichtlich Liefer- und Kundenverkehr jedoch nichts zu merken.

Insofern sich andere Großhandelnutzungen am Standort ansiedeln (ist. lt. aktuellen Festsetzungen möglich), ist die Einhaltung der zulässigen Emissionen/ Immissionen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Ergebnis

Infolge der insgesamt geringen Fahrzeugbewegungen und der Abschirmung der nächsten schutzbedürftigen Wohnbebauung durch die vorhandene Bebauung, sowohl für die Warenanlieferung als auch für den Kunden-Verkehr, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Lärm durch das Vorhaben zu erwarten.

12.2.2.2 Schutzgut Pflanze und Tiere

Beschreibung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Untersuchungen bzw. Bestandserfassungen zu vorhandenen Arten. Es liegt kein Landschaftsplan vor.

Das Gebiet ist seit Jahrzehnten intensiv genutzt und stark bebaut und versiegelt.

Es sind lediglich im Süden und Nordwesten kleine Grünbereiche ohne schützenswerten Bestand vorhanden.

Durch die aktuelle Bauleitplanung ändert sich an der vorhandenen Situation nichts wesentliches, da die Versiegelung bereits bei ca. 90 % liegt.

Der aktuelle Gehölzbestand im B-Plangebiet beschränkt sich auf wenige Bäume und einige Gehölze in den unmittelbaren Randbereichen. Der Versiegelungsgrad liegt aktuell mit ca. 0,9 bereits sehr hoch. Eine weitere Versiegelung ist i.d. Regel ohne Entsiegelung kaum möglich.

Daher wurde hier auch auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet.

Im Rahmen von Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der max. Grundflächenzahl von 0,9 zu erbringen. Sollten Gehölzrodungen erforderlich sein fallen diese nach Erlangung des Baurechtes unter die Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale). Damit ist der Ausgleich geregelt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengebietes ist eine Streuobstwiese vorhanden. Es ist anzunehmen, dass Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Bereich der Streuobstwiese vorkommen.

Auswirkungen

Durch die Überplanung der Flächen erfolgt keine weitere Versiegelung
Es erfolgt keine Zerschneidung der Landschaft durch die Planung.

Durch die Überplanung des seit Jahrzehnten genutzten Standortes und die Ausweisung der Flächen als Flächen für den Baustoffhandel erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie.

Ergebnis

Es sind keine wertvollen Biotopbestände durch die Planung gefährdet bzw. betroffen.

12.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Untersuchungsraum findet man gemäß Übersichtskarte des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Böden der Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden, also Böden mit hohem bzw. sehr hohem Ertragspotential. Diese Böden setzen sich aus lehmigem Schluff bis Schlufflehm (Löß) in unterschiedlicher Mächtigkeit zusammen. Darunter stehen in der Regel Schmelzwassersande, Geschiebemergel oder Schotter, lokal auch Ton, an. Der Flächenentzug für solche hochwertigen ertragsreichen Böden ist so gering wie möglich zu halten. Die Böden sind vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Relative Bindungsstärke der Oberböden für Schwermetalle (z. B. Cadmium) wird mit sehr hoch angegeben.

Diese Böden weisen i. d. R. hohe Speicher- und Reglerfunktionen auf. Die aktuelle und potentielle bodenkundliche Feuchte ist als mittel-frisch einzustufen.

Das Abflussregulationspotential ausgehend vom Bodenwasserhaushalt ist als hoch einzustufen.

Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ist sehr gering - und die relative Bindungsstärke für Schwermetall sehr hoch. (Geolog. Karten Sachsen-Anhalt)

Ein Ausweichen auf andere Standorte mit schlechteren Böden ist auf Grund der Überplanung der Flächen mit ähnlicher Vornutzung nicht möglich. Es gibt im Stadtgebiet von Naumburg keine Standortalternativen, bei denen keine Neuversiegelung stattfinden würde. Es sind kaum Veränderungen im Plangebiet zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die Überplanung des Standortes erfolgt kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

12.2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwässer zu unterscheiden.

Zu den Grundwasserständen im Plangebiet sind keine Werte bekannt. Aufgrund der Lage und der Nähe zur Saale ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in Tiefen bis 5 m je nach Jahreszeit und schwankendem Grundwasserstand ansteht.

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Saale.

Der Untersuchungsraum gehört zum Einzugsgebiet der Saale und von Nebengräben. Ein solcher Graben verläuft westlich des Gebietes in einer Entfernung von ca. 150 m. In diesen wird auch das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet.

Auswirkungen

Die Erschließung des Gebiets ist vorhanden, der vorhandene Versiegelungsgrad ist mit knapp 90 % bereits sehr hoch. Die Planung lässt hier keine weitere Versiegelung mehr zu, daher werden keine Veränderungen und damit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

12.2.2.5 Schutzgut Luft/ Klima

Beschreibung

Das Plangebiet kann zu dem trockenwarmen und wintermilden mitteleuropäischen Binnenlandklima gerechnet werden. Dieses wird durch eine mittlere Jahrestemperatur von 8 °C und eine mittlere Niederschlagsmenge von 500 bis 550 mm gekennzeichnet.

Dabei herrschen überwiegend Winde aus westlicher Richtung vor. Der Verkauf und die Lagerung finden in geschlossenen Gebäuden aber auch im Außenbereich statt. Der Liefer- und Kundenverkehr ist mit max. 42 Fahrten in der Spitzenstunde relativ gering.

Auswirkungen

Außer dem Fahrzeugverkehr und den aus dem Fahrverkehr resultierenden Emissionen, die sich aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Abgasuntersuchungen der Fahrzeuge im zulässigen Rahmen bewegen müssen, fallen keine luftverunreinigenden Stoffe an.

Ergebnis

Es werden keine Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft erwartet.

12.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Die Bewertung des Landschaftsbildes kann sich nicht allein auf die engen Grenzen des Untersuchungsraumes beschränken, sondern muss weiter gefasst werden.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand und unweit verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Saale“.

In der unmittelbaren Nachbarschaft dominieren Ackerflächen, Wege mit Begleitgrün, eine Streuobstwiese und ein naturnahes Regenrückhaltebecken prägen das Landschaftsbild ebenso wie in weiterer Entfernung der Blick auf die Saaleberge, das Oberlandesgericht und den Dom.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung mit nur wenig Grün im Randbereich geprägt. Im Untersuchungsraum werden die vorhandenen Wege zur ortsnahen Erholung (Zuwegung zum Saaleradweg) genutzt.

Auswirkungen

Im Rahmen der aktuellen Planung erfolgt keine Verschlechterung des Landschaftsbildes. Durch Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden, verbunden mit einer einfühlbaren Farbgebung, erfolgt eine optische Aufwertung des Plangebietes.

Ergebnis

Aufgrund des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes wird eingeschätzt, dass die geplante Bebauung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt.

12.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des archäologischen Flächendenkmals der Innenstadt Naumburgs bzw. grenzt unmittelbar daran an.

Auswirkungen

Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Bei auftretenden Funden sind durch das Landesamt zu bergen und zu sichern.

Ergebnis

Sicherung von Kulturgut vor Zerstörung

12.2.2.8 Schutzgüter Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Bei der vorliegenden Planung werden hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet.

12.2.3 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften in der Regel auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.

Es ist weder mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen noch mit hohen Lärmbelastungen oder Emissionen. Aus den möglichen Nutzungen sind auch keine Umweltauswirkungen bezüglich hohen Verbrauchszahlen von wie Wasser, Strom o.ä. zu erwarten. Das Gebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet.

12.2.4 Baubedingte Auswirkungen

Den baubedingten Auswirkungen werden Beeinträchtigungen im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen zugeordnet. Diese sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und sind soweit möglich zu reduzieren.

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen alle Beeinträchtigungen die beim Abriss und der Modernisierung von Gebäuden entstehen können. Dazu zählen Belästigungen durch Lärm- und Staub, sowie visuelle Beeinträchtigungen. Baubedingt können Wirkungen durch eine unsachgemäße Handhabung und Lagerung von festen und flüssigen Bau- und Betriebsstoffen hervorgerufen werden. Diese Wirkungen können durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert bzw. verhindert werden.

Beeinträchtigungen die im Rahmen der Bauzeit auftreten können, werden durch die Beschränkung des Baufeldes, von Lagerflächen und der Ausweisung von speziellen Flächen für die Baustelleneinrichtung minimiert.

12.2.5 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Auswirkungen die aufgrund des laufenden Betriebes zu erwarten sind. Infolge der möglichen Nutzungen ist mit Fahrverkehr (Lieferverkehr/ Kundenverkehr)

zu rechnen. Infolge des Fahrverkehrs kann es je nach Art der Handelseinrichtung zu unterschiedlichen Verkehrsaufkommen kommen. Aufgrund der Vornutzung und der Begrenzung der Sortimente auf nicht zentrenrelevante Sortimente wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser keine erheblichen Auswirkungen haben wird.

Auch ist es bereits vertraglich geregelt und abgesichert, dass eine Sanierung der Fahrbahn und Zufahrt erfolgt.

Bei den zulässigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine gefährlichen Abfälle/ Abfallstoffe anfallen. Prinzipiell sind Abfälle und Wertstoffe von zur Entsorgung oder Verwertung zugelassenen Firmen zu entsorgen.

Im Rahmen des geplanten Handels mit Baustoffen ist es durchaus möglich, dass auch wassergefährdende, ätzende oder in anderer Weise gesundheitsschädliche Stoffe gehandelt/ verkauft werden. Bei diesen Stoffen ist eine fachgerechte Lagerung und Handhabung entsprechend den geltenden Vorschriften zu sichern.

12.2.6 Zu erwartende Auswirkungen bei nicht Durchführung des Vorhabens

In den vergangenen Jahren wurden nicht alle Gebäudeteile genutzt. Durch das fehlende Baurecht fanden kaum Investitionen in und an den Gebäuden statt. Somit ist hier an Stellen bereits jetzt erkennbar, dass bei Nichtnutzung und Erhaltung ein Verfall der Bausubstanz beginnt. Ohne die weitere Nutzung der Bausubstanz würde in den nächsten Jahrzehnten der Verfall der Gebäude fortschreiten und die Natur sich Stück für Stück zurückholen. Durch den hohen Versiegelungsgrad wird dies wahrscheinlich langsam geschehen.

12.2.7 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachnutzung eines Handelsstandortes handelt und im Stadtgebiet kein gleichwertiger Standort zur Verfügung steht, wurde kein alternativer Standort gefunden.

12.2.8 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.

12.2.9 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Gebiet ist durch die Vornutzung und bereits starke Bebauung und Versiegelung geprägt. Die Überplanung dient der langfristigen Existenzsicherung und der Regelung der künftigen Nutzung. Maßnahmen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Forderungen bezüglich der Untersuchung von Umweltbelangen bzw. zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorgebracht.

12.3 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge wurden im vorliegenden Fall aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht gesucht.

Auf dem Gelände wurde schon immer Großhandel betrieben, die Firmen sind am Standort bereits vorhanden und es soll hier Baurecht für die Existenzsicherung der Unternehmen am Ort geschaffen werden. Es erfolgt eine Nachnutzung vorhandener Bausubstanz.
Es erfolgen keine oder nur sehr unwesentliche Neuversiegelungen durch das Vorhaben.

12.4 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bebauungsplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde Umweltauswirkungen ermittelt, die einer Überwachung/ Kontrolle bedürfen.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht. Eine Kontrolle soll im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde bzw. Naturschutzbehörde erfolgen.

12.5 Zusammenfassung

Das Vorhabengebiet wurde bereits in der Vergangenheit als Großhandelseinrichtung für Obst genutzt. Ihr folgten der Großhandel für Molkereiprodukte und der Baustofffachhandel, der sich nicht als Konkurrenz zu den Baumärkten sieht, da er als Großhändler überwiegend seine Ware an Firmen und öffentliche Einrichtungen vertreibt. Teilweise erfolgt das Geschäft auch durch Direktlieferung an den Firmenkunden.

Die Nachnutzung der Gebäude und Flächen in den Moritzwiesen 20 verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen. Dies ist vorwiegend der Tatsache geschuldet, dass Gebäude und Freiflächen nachgenutzt werden und die Fläche schon stark bebaut bzw. versiegelt ist. Der Standort ist hinsichtlich der Medien voll erschlossen. Mit der Schaffung von Baurecht für diese Fläche erfolgt die Existenzsicherung am Standort Moritzwiesen für zwei ansässige Unternehmen mit ca. 15 Arbeitsplätzen.

Auch die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden und erfolgt 200 m über eine Gemeindestraße zur Bundesstraße 180.

13 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Über das Vorliegen von Altlasten oder Kampfmitteln im Plangebiet ist nichts bekannt. Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

14 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE UND UMSETZUNG

Das Flurstück 66/4 befindet sich im Eigentum des Domstiftes. Für die Flächen gibt es aktuell Pacht- bzw. Erbbaupachtverträge. Die Gebäude befinden sich im Eigentum der Nutzer. Aktuell laufen

Gespräche zum Erwerb der Flächen und der Zusammenführung des Eigentums von Gebäude und Grund und Boden.

27.10.2017

ausgefertigt 19.2.2018



Bernward Küper
Oberbürgermeister



KOPIE