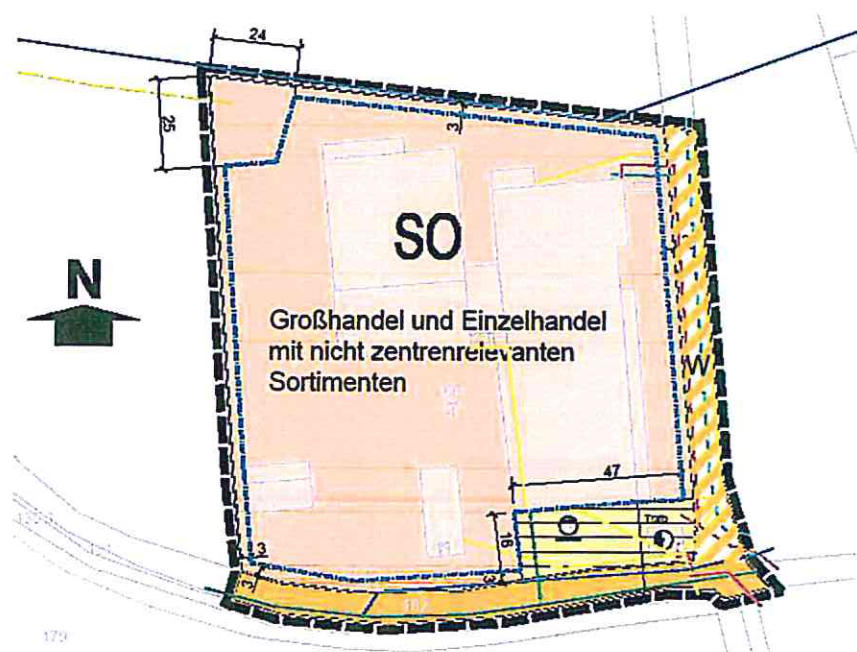


**Stadt Naumburg (Saale)**  
**Bebauungsplanes Nr. 81/4**  
**„Moritzwiesen 20“**



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)**

**Gliederung**

1. Ausgangssituation und Ziel des Bebauungsplanes
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung und Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange
6. Schlussbemerkung

## 1 Ausgangssituation und Ziel des Bebauungsplanes

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.

Die Stadt Naumburg (Saale) sichert mit dem Bebauungsplan 81/4 die vorhandenen Handelseinrichtungen planungsrechtlich und schafft die Voraussetzung auch bei Nutzungsaufgabe den Standort wieder einer Nutzung als Großhandelseinrichtung zuzuführen.

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.

Mit der Baurechtschaffung erfolgt die langfristige Existenzsicherung am Ort und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,86 ha in der Gemarkung Naumburg, Flur 2 Flurstück 66/4 und Teilen des Flurstückes 136.

Es erfolgt eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großhandelseinrichtungen mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die maximale Verkaufsfläche wurde auf 4500 m<sup>2</sup> begrenzt.

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 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.

## 2 Verfahrensablauf

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

02.12.2009	Aufstellungsbeschluss
---	Bekanntmachung
19.04.2017/ 10.05.2017	TA/ GR



19.05.2017	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
31.05.2017-05.07.2017	Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung
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 Ortsübliche Bekanntmachung
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
14.12.2018	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internetauftritt der Stadt Naumburg

### 3 Berücksichtigung und Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsvorschläge wurden im vorliegenden Fall nicht gesucht. Es erfolgt eine Überplanung eines Standortes mit vorhandenen Nutzungen, der aufgrund der vorhandenen Topographie und angrenzenden Nutzung auf den Geltungsbereich begrenzt ist. Der Standort ist weitestgehend erschlossen und bereits sehr kompakt mit Hallen und Gebäuden bebaut einschließlich Lagerflächen.

### 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die hierin ermittelten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargestellt.

Durch die Tatsache, dass auf den Flächen bereits eine Nutzung als Großhandel stattfindet, ist die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Boden, Klima/ Luft, Flora/Fauna/Biotope, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter insgesamt gering.

Der B-Plan trifft unter dem Text Teil B – Hinweise – Hinweise zum Umweltschadensgesetz/ Artenschutz insbesondere im Hinblick auf Abrissarbeiten und Gehölzrodungen sowie zum archäologischen Flächendenkmal.

#### Schutzgut Mensch

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.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

#### Schutzgut Boden

Bereits zum heutigen Zeitpunkt sind 80 bis 90 % der Flächen teil- oder vollversiegelt. Durch die Überplanung des Standortes erfolgt kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen. 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.

#### Schutzgut Wasser

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Saale. Der Untersuchungsraum gehört zum Einzugsgebiet der Saale und von Nebengräben. 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.

#### Schutzgut Luft und Klima

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

#### Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der aktuellen Planung erfolgt keine Verschlechterung des Landschaftsbildes. Durch Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden, verbunden mit einer einfühlsamen Farbgebung, erfolgt eine optische Aufwertung des Plangebietes. Aufgrund des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes wird eingeschätzt, dass die geplante Bebauung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des archäologischen Flächendenkmals der Innenstadt Naumburgs bzw. grenzt unmittelbar daran. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei auftretenden Funden sind durch das Landesamt zu bergen und zu sichern. Damit erfolgt eine Sicherung von Kulturgut vor Zerstörung.

#### Schutzgebiete

Die Fläche liegt nicht im Bereich eines nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

### **5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Hinweise aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden teilweise auf der Planzeichnung (Umweltschadensgesetz und archäologisches Flächendenkmal) aufgebracht bzw. in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung, Bauausführung zu beachten und betreffen weitestgehend Forderungen/ Hinweise der Versorgungsträger.

Zur Sicherung der Erschließung sind im Rahmen der Bauausführung Maßnahmen zum Objektschutz hinsichtlich Löschwasser abzusichern und die Zufahrt zur Freyburger Straße (Bundesstraße) ist zu verbreitern.

Weiterhin sind bei Änderungen/ im Rahmen von Baugenehmigungen auch weitere Genehmigungen, z. B. neue wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.



## 6 Schlussbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81/4 erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 14.12.2018 rechtswirksam.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Groß- und Einzelhandel mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten ausgewiesen und damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Naumburg (Saale), den 14.12.2018



Bernward Küper  
Oberbürgermeister