

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB der Stadt Naumburg (Saale)

Stand: 20.09.2013

FLEMMINGER WEG
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
4. Änderung als Bebauungsplan
der Innenentwicklung
SATZUNG

20.09.2013

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	LAGE/RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1	Übergeordnete Planungen	4
3.2	Sonstige Planungen	5
3.3	Planungsrechtliche Situation	6
3.4	Planungsalternativen	7
4.	PLANUNGSKONZEPT	8
5.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsgegenstände	9
5.2	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
5.2.1	Baugebiete	11
5.3	Verkehrsflächen	14
5.4	Ver- und Entsorgung	14
5.5	Brandschutz	16
5.6	Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung	16
5.7	Immissionsschutz	17
5.8	Baugrund	18
5.9	Altlasten/Kampfmittel	18
5.10	Bergbau	19
6.	FLÄCHENBILANZ	20
7.	PLANVERWIRKLICHUNG	20
7.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	20
7.2	Besonderes Vorkaufsrecht	20
7.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	20
8.	DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	20
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	21
10.	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	21
11.	VERFAHRENSVERMERK	21

1. ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Naumburg (Saale) am 23.06.1995 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung in der Fassung der 2. Änderung mit baugestalterischen Festsetzungen und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung der Ortserweiterung der Stadt Naumburg (Saale) am Standort Flemminger Weg/Am Holländer, im Sinne der Erschließung von Neubauflächen für den Wohnungsbau im Südwesten des Stadtgebietes (in der Abgrenzung bis zum 31.12.2011). Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden bereits mit einer 1. und 2. Änderung in der Vergangenheit an die am Markt platzierbaren Formen des Bauens angepasst. Im Rahmen der 3. Änderung erfolgt zeitversetzt zum vorliegenden Planverfahren eine weitere Korrektur von Planungsinhalten. Der vorliegende Änderungsbereich ist hiervon unberührt.

Im Rahmen der 4. Änderung werden nunmehr für einen Teilbereich Änderungen im Hinblick auf den Vollzug der Bebauungsplanung in geordneter städtebaulicher Entwicklung, unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten vor Ort vorgenommen. Dies bedeutet, dass insbesondere die Flexibilität in der Grundstücksnutzung sowie Grundstücksaufteilung eine Abkehr von bislang kleinräumig festgesetzten Baufeldern hervorbringt. Im Wesentlichen ergeben sich hieraus Korrekturen im Festsetzungsumfang vorliegender Planung.

Damit strebt die Stadt Naumburg (Saale) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung an, berücksichtigt neu hinzugekommene (Markt-)Erfordernisse und gibt sich für den vorliegenden Teilbereich des Bebauungsplanes eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierenden Planfassung. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist integrativer Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes und hinsichtlich der Festsetzungsdichte korrespondierend mit den Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes. Somit resultieren im Plangeltungsbereich flexibel ausgestaltbare Planfestsetzungen entsprechend der tatsächlich vor Ort anzutreffenden Situation. Das vorliegende Planverfahren basiert auf der Grundlage der Entscheidung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale), im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 03.07.2013, durch welchen das vorliegende Plangebiet mit Blick auf den Ursprungsbebauungsplan einer 4. Änderung unterzogen werden soll.

Im Kontext der gegenwärtig rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 ist dessen Vollzug mit Blick auf die gewünschten Grundstücksgrößen wie auch Gebäudeformen im Plangeltungsbereich unzulässig. Damit ist die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" Bestandteil erheblicher Anstrengungen der Stadt Naumburg (Saale), um das Plangebiet "Flemminger Weg" weiter baulich zu vervollständigen und die hier angebotenen Infrastrukturanlagen wirtschaftlich auszunutzen. Des Weiteren orientiert sich die vorliegende Planung mit ihren Entwicklungszielen im Verhältnis zur Gesamtstadt an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, den weiteren

raumordnerischen Anforderungen, an der Ansiedlungsnachfrage und den hierfür zur Verfügung stehenden siedlungsräumlichen Potenzialen sowie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und des Gender Mainstreamings allgemein gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB. In diesem Sinne wird der Wohnstandort Naumburg (Saale) als Wohnstadt der Region weiter stabilisiert.

2. LAGE/RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt Naumburg (Saale) gelegen, südlich der Haupterschließungsstraße Flemminger Weg, nördlich und südlich des Walter-Hege-Weges. Die Entfernung des Plangeltungsbereiches zur Naumburger Altstadt beträgt ca. 1.700 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes beträgt 1,13 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden/Nordosten* durch das Flurstück 271, Flur 21, Gemarkung Naumburg
- *im Südosten/Süden* durch das angrenzende Wegeflurstück 267 sowie die Flurstücke 40/25 und Teile des Flurstückes 40/26, Flur 21, Gemarkung Naumburg sowie das Flurstück des hier weiter verlaufenden Walter-Hege-Weges Nr. 294, Flur 21, Gemarkung Naumburg
- *im Südwesten/Westen* durch die Flurstücke 40/28 bis 40/36, alle Flur 21, Gemarkung Naumburg sowie
- *im Nordwesten* durch das hier weiter verlaufende Flurstück des Walter-Hege-Weges Nr. 294 und Teile des Flurstücks 40/14 sowie das Flurstück 40/6, Flur 21, Gemarkung Naumburg

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

In die übergeordnete Planung auf Landesebene fügt sich die Stadt Naumburg (Saale) gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011, als Mittelzentrum ein. Diese löste das die Verordnung über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP HAL) vom 21.12.2010 stuft Naumburg (Saale) ebenfalls als Mittelzentrum ein.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle schreibt mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 vom 27.03.2012 den Regionalen Entwicklungsplan Halle fort und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung vom 30.04.2012. Die Planungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes werden hiervon nicht berührt.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeiten in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung bzw. Fortnutzung fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden Bebauungsplankontext, ist Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung in Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren als Wohnstandorte und als Standorte zur Konzentration für Einrichtungen der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Hierzu zählt auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Damit ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, in Verbindung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegenzuwirken Rechnung zu tragen. So wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes letztlich ein innenentwicklungsorientierter ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Naumburger Stadtgebietes gefunden. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Aufgrund der zu regelnden Planungsinhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Naumburg (Saale), der Größe und der Lage im Planungsraum ist die Maßnahme nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Bekanntmachung am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dar. Damit kann der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

3.2 Sonstige Planungen

Für das Stadtgebiet Naumburg (Saale) in den Grenzen des wirksamen Flächennutzungsplanes existiert ein Landschaftsplan. Dieser fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen in den entsprechenden Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die

Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen, angrenzend an bestehende Wohnnutzungen entlang des Walter-Hege-Weges gesehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig wirtschaftlich tragfähige und vertretbar funktionale Entwicklung ausgerichtet. Der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten heraus stellen.

Weitere Planungen, die schützenswerte Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden 4. Änderung vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist durch Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch entsprechende Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips (§ 1 Abs. 5 BauGB) beachtet.

In den bisher seitens der Stadt Naumburg (Saale) sowie der relevanten Flächeneigentümer durchgeführten Recherchen ergaben sich keine grundsätzlichen, das vorliegend modifizierte Planungsziel generell in Frage stellende Anregungen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 4. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Stadt Naumburg (Saale) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung bestehender Festsetzungsinhalte an zeitgemäße Entwicklungs- und Vermarktbarkeitsvorstellungen (sog. andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur beabsichtigten Planung hingewiesen. Weiterhin sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zum Schutz von Arien und Lebensräumen zu berücksichtigen. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auf, jedoch faktisch nicht an, da weder der Vollzug der ergänzend beabsichtigten Baumaßnahmen im in Rede stehenden Bereich, noch etwa eine vorausgehende Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen für den in Rede stehenden Änderungsbereich den Änderungsgegenständen entgegen stehen. Deshalb ist auch unter diesen Gesichtspunkten der § 13 a BauGB w. v. uneingeschränkt anwendbar.

Für den vorliegenden Fall der 4. Änderung sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Naumburg (Saale) selbst als auch den grundstücksentwickelnden Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Naumburg (Saale) zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, folgt die 4. Änderung dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, hier in der Nachnutzung eines zwischenzeitlich sanierten militärischen Konversionsstandortes in integrierter Lage. So ist die vorliegende Bebauungsplanung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

3.4 Planungsalternativen

Auf Grund der integrierten städtebaulichen Lage des Änderungsbereiches der 4. Änderung im Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer, einschließlich der Stadt Naumburg (Saale), im Hinblick auf die wohnbaulichen Entwicklungsziele im vorliegenden Plangebiet, stellen sich Planungsalternativen etwa im Hinblick auf eine grundsätzliche Neunutzung des Standortes nicht. Auch ist die Frage der Nutzungsartenverteilung entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung bereits prinzipiell durch die im Gesamtkontext des Bebauungsplanes Nr. 21 vorgegebene städtebauliche Struktur und

Charakteristik beantwortet. Der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung stellt sich hierzu nicht in Widerspruch.

Die Chance, eine wichtige Fehlstelle im Zusammenhang mit der bereits weit fortgeschrittenen Wohnbebauung am Standort Flemminger Weg für die Entwicklung eines siedlungsräumlich abgerundeten Erscheinungsbildes in diesem Bereich aufzugreifen, wird aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) als imagefördernd für das Gesamtgebiet und ein klarstellendes Eingreifen zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der aufgezeigten Form angesehen. Damit stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung nicht.

4. PLANUNGSKONZEPT

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes orientiert auf den weiteren kontinuierlichen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg". Hierzu berücksichtigt der Bebauungsplan zeitaktuelle Erfordernisse im Hinblick auf am Markt platzierbare Wohnformen in maßstäblichem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Die im Geltungsbereich festgesetzten Baugebiete befinden sich im Privateigentum, lediglich die Erschließungsstraße des Walter-Hege-Weges ist als öffentliche Verkehrsfläche Eigentum der Stadt Naumburg (Saale). Bis auf zwei bereits im Plangebiet errichtete Wohngebäude zeigt sich der Geltungsbereich der 4. Änderung bislang unbebaut.

Für das Stadtbild bzw. die Stadtsilhouette hat das Areal gegenwärtig keine zusammenhängende Erscheinung, respektive Bedeutung. Die bislang errichteten Gebäude wirken anteilig eher als Solitäre, welche auf Grund ihrer Partialität keinen zusammenhängenden baulichen Eindruck in der Lage sind vermitteln zu können. Die bisher unbebauten Flächen sind mit Grünlandeinsaat (zwischen-) begrünt. Sie unterliegen regemäßiger Pflege und sind als strukturarme Siedlungsbiotope anzusprechen. Die vorhandenen Gehölze im Übergangsbereich zur alten Stadtgärtnerei schirmen das Baugebiet nordöstlich des Walter-Hege-Weges in dieser Richtung ab, sind selbst jedoch nicht von den Planfestsetzungen vorliegender 4. Änderung betroffen.

Die Verkehrserschließung soll weiterhin ausschließlich über den bereits vollständig ausgebauten Walter-Hege-Weg erfolgen. Von hier sind die entsprechenden Grundstückszufahrten ausgehend anzulegen. In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen werden auch Abstellmöglichkeiten für PKW auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen sein.

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird die Eingrünung des Plangebietes in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung, aber auch benachbarten Nutzungen in deren Lagebezug bewältigt. Darüber hinaus ist die Integration des Gebietes in den angrenzenden Grünbestand wesentliches Planungsziel, welches durch die Festsetzung von Hecken/Gehölzstreifen zu benachbarten Grundstücken entstehen soll. Weiterhin sollten auf den privaten Grundstücken Bäume gemäß der im Plan festgesetzten Artenliste gepflanzt werden. Maßnahmen zum Ersatz der bei Durchführung des Vorha-

bens zu erwartenden Eingriffe in den vorhandenen Bestand sollen im Plangelungsbereich entsprechend der textlichen Festsetzungen kompensiert werden.

Auch wenn die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise (mit Blick auf den Gesamtplanungskontext des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg") gering sind und bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG nicht zur Anwendung kommt, hält es die Stadt Naumburg (Saale) dennoch für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß von Durchgrünung für die Baugebiete sicher zu stellen. Die notwendige Ergänzung, insbesondere von Gehölzstrukturen zur Einbindung in die Umgebung ist wichtig und wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Damit sind diese Festsetzungen primär ortsgestalterisch begründet. Das Maß der Anpflanzungen wird so nur mittelbar am Umfang des Eingriffs, das heißt der realisierbaren Bebauung/Versiegelung bemessen, hauptsächlich an der gewünschten städtebaulichen Gliederung für das Bebauungsplangebiet.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsgegenstände

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes i. d. F. der 2. Änderung	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung:</u>	
WA 27 (anteilig)	Entfall, Zuordnung zu WA 26
GRZ WA 26: 0,25	GRZ 0,30
GRZ WA 15: 0,30	GRZ 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ)	Entfall
Zeltdach (ZD 15-20°)	erweitert um Flachdach (FD)
Satteldach (SD 40-45°) im WA 15	erweitert um Pultdach (PD 30-45°)
Geschossigkeit im WA 26: 3-geschossig	geändert in 2-3-geschossig
Geschossigkeit im WA 15: 2-geschossig	geändert in 1-geschossig
nur Doppelhäuser zulässig im WA 15	Entfall, Ersatz durch offene Bauweise

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes i. d. F. der 2. Änderung	geänderter Planungsgegenstand
Baulinien und Baugrenzen im WA 15 in einzelbaufeldbezogener Unterteilung	Zusammenfassung der Einzelbaufelder zu einem Gesamtbaufeld
Baugrenzen im WA 26, WA 27, einzelbaufensterbezogen	Zusammenfassung zu einem gemeinsamen Baufeld mit größerer Bautiefe, Ersatz der Baugrenze straßenseitig durch Festsetzung einer Baulinie
zeichnerische Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und unterirdischen Gemeinschaftsgaragen in den Baugebieten WA 15, WA 26 und WA 27	Entfall
Pflanzgebote für Einzelbäume	Entfall
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen WA 26 und WA 27	Entfall
Unterteilung öffentlicher Verkehrsflächen in Straßenfläche und Gehwegfläche /Fußwege	Entfall der Unterteilung und Zusammenführung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche in den Flurstücksgrenzen
Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)	Entfall
<u>Textliche Festsetzungen:</u>	
Ziff. 1.1	reduziert auf die relevanten Inhalte der vorliegenden 4. Änderung
Ziff. 1.2 bis 1.2.3	Übernahme in die Planzeichenerklärung
Ziff. 1.2.4	ergänzt bzw. redaktionell angepasst auf die Planinhalte der 4. Änderung
Ziff. 1.3	Entfall
Ziff. 1.4	teilweise Entfall bzw. Anpassung im Hinblick auf die Festsetzungsinhalte der 4. Änderung
Ziff. 1.5	Entfall, da für die 4. Änderung nicht relevant

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes i. d. F. der 2. Änderung	geänderter Planungsgegenstand
Ziff. 1.6	Entfall, da für die 4. Änderung nicht relevant
Ziff. 1.7	unverändert übernommen
Ziff. 1.8	Entfall bis auf Artenliste und zugeordneter Festsetzung 1.8.1 (in Teilen)
Ziff. 1.9	Entfall
Ziff. 2.0 bis 2.5.3	Ergänzung bzw. Übernahme im Hinblick auf den Änderungskontext der 4. Änderung, Übernahme der textlichen Festsetzung 2.5.3 in den Bereich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Der Festsetzungsumfang der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" soll dem kurzfristigen Wohnbedarf marktangepasst und nachfragegerecht Rechnung tragen. Für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich eine Fortführung der bereits bestehenden Bebauung auf den verfügbaren Flächen an. Der Wohnstandort "Flemminger Weg" am Randbereich zur ehemaligen Stadtgärtnerei wird hierdurch in seiner positiven Fortentwicklung weiter begünstigt. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht gesehen.

5.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA 15, 26)

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche wie landschaftsräumliche Lage des Teilbereiches der 4. Änderung ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Naumburg (Saale) für den Einfamilienhausbau sowohl eingeschossig als auch in 2-3-geschossiger Form zur Kenntnis zu nehmen. Durch die in der Vergangenheit getroffenen Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 15, WA 26 und WA 27, welche sehr einengend für potenzielle Interessenten wirken, ist es notwendig ein höheres Maß an Flexibilität für eine zukünftige Bebauung vorzugeben. So können in ambitionierter Weise am Standort ergänzend Wohngebäude errichtet werden und dennoch die Grundprinzipien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als gewahrt angesehen werden.

Somit besteht der Gegenstand der Änderungen in den in Rede stehenden Allgemeinen Wohngebieten in einer baulich funktionalen Anpassung zu den Bestandsgebäuden und einer maßstäblichen Weiterentwicklung und Ergän-

zung der Siedlungsstruktur. Dabei soll mehr als in der Vergangenheit ein vielfältiges Spektrum an Bebauungsformen zulässig sein. Den geänderten Baugebieten gemeinsam ist eine aufgelockerte durchgrünte Bauweise, welche in Verbindung mit den Baufeldfestsetzungen eine Typenvielfalt ermöglicht und dennoch Maßstäblichkeit für das Plangebiet wahrt.

In diesem Zuge erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist hauptsächlich begründet in dem Wunsch, in diesen Bereichen Angebote für generationsübergreifendes Wohnen bzw. Mehrfamilienwohnen anbieten zu können. Entsprechend dieser Zielstellung ist sich die Stadt Naumburg (Saale) bewusst, dass grundstücksbezogen erweiterte Anforderung an Nebenanlagen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bestehen sowie das Thema "Barrierefreiheit" ggf. zusätzlichen Raum benötigt. Um diesem Sachverhalt entsprechen zu können, werden die Bautiefen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und die einzelgrundstücksbezogenen Baufelder grundstücksübergreifend zusammengefasst, woraus resultierend die Möglichkeit besteht, auch im Rahmen einer geänderten Parzellierung zukünftigen baulichen Anforderungen Rechnung tragen zu können.

Die Grundflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 15 und WA 26 werden von bislang 0,25 auf 0,30 bzw. 0,30 auf 0,35 angehoben. Ebenso in diesem Zusammenhang wird die Geschossigkeit nachfragegerecht und mit Blick auf insbesondere die Nachbarschaften zwischen WA 9 und WA 15 geändert, um hier eine abgestufte Höhenentwicklung entsprechend der hangigen Topografie des Geländes zu erreichen und damit kein zu hohes Maß wahrnehmbarer Dichte entstehen zu lassen. Hierzu gehört auch die erforderliche Anpassung der Festsetzung im Hinblick auf den unteren Bezugspunkt der Gebäudehöhe. Dieser Festsetzungskontext wird ersetzt durch die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Mit den gewählten Maßverhältnissen soll der straßenräumliche Maßstab mit Blick auf barrierearme Erschließungsformen für die Baukörper begünstigt und so einem wichtigen Anliegen der Stadt Naumburg (Saale) entsprochen werden.

Als wichtig und bislang nicht Festsetzungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes erachtet es die Stadt Naumburg (Saale) auf der nordöstlichen Seite des Walter-Hege-Wege eine Baulinie festzusetzen, um die Gefasstheit des Straßenraumes in diesen Bereich nachdrücklich zu sichern und einem "Auseinanderfließen" des Straßenraumes, bspw. durch Baukörperanordnungen in hinteren Grundstücksbereichen, entgegen zu wirken. Der Walter-Hege-Weg ist neben der Zacharias-Hildebrandt-Straße ein für die Gesamterschließung des Gebietes wesentlicher und in dieser Weise auch charakterbildender Straßenzug, welches durch die Festsetzung der v. g. Baulinienführung in städtebaulicher Hinsicht unterstrichen werden soll.

Dagegen können die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen ersatzlos entfallen, da in Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Dachformen sehr unterschiedliche, durch die einzelnen Bauherren ausgestaltbare Hausformen, ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss oder auf-

gesetztem Staffelgeschoss usw., ermöglicht werden sollen, um in der angestrebten städtebaulichen Geordnetheit dennoch eine bauliche Vielfalt entstehen lassen zu können.

Mit den vorliegenden Änderungen bleibt das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich der 4. Änderung im Kontext des Gesamtbebauungsplanes in seiner Struktur maßstäblich erhalten. Eine unzutragliche bauliche Verdichtung wird nicht zugelassen. Dies dokumentiert sich auch in der Beibehaltung bzw. Ergänzung der offenen Bauweise in den betreffenden Baugebieten.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Für alle im Änderungskontext des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.
- Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 ff. WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen, die bei Baumaßnahmen anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und boden-

schutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

5.3 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplankontext der 4. Änderung orientiert sich am Bestand. Der Walter-Hege-Weg als anliegerbezogene Erschließungsstraße besitzt auf südwestlicher Seite einen durchgängig verlaufenden Fußweg und stellt sich als vollständig funktionsfähig ausgebaute Erschließungsstraße dar. Ergänzende Ausbaumaßnahmen werden im Ergebnis der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich. Bei der weiteren Gestaltung von Straßen bzw. Gehwegen, auch auf Privatgrundstücken, sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung ihrer Lebensqualität zu ermöglichen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zunehmend zu erschließen.

Erforderliche Stellplätze für PKW sind auf den Privatgrundstücken im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wie viele Wohneinheiten je Grundstück errichtet werden sollen. Desweiteren wird für die Stellplätze aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, dass die Oberfläche wasserdurchlässig zu gestalten ist. Die Festsetzung zielt darauf ab, den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet zu sichern.

Das Plangebiet wird darüber hinaus durch im Bereich der Zacharias-Hildebrandt-Straße verlaufende Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angedient. Es ist nicht vorgesehen im Bereich des Walter-Hege-Weges städtische Buslinien zu führen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Neue Sachverhalte zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich durch die 4. Änderung nicht. Allgemein gilt, bei der Bauausführung ist von den bauausführenden Unternehmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin jederzeit der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich ist.

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist sichergestellt. Eine Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte ausgehend vom Gesichtspunkt einer möglichst naturnahen Regulierung des Wasserhaushalts auf ein Minimum reduziert werden. Sofern eine schadlose Verbringung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit der Ableitung über die vorhandene öffentliche Abwasseranlage.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig am Ort zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Angebote werden durch die Festsetzungen reduzierter GRZ des Bebauungsplanes unterbreitet. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse bzw. Grundstücksgegebenheiten nicht möglich, ist die Ableitung von Niederschlagswasser notfalls über die Kanalisation zu führen.

In diesem Zusammenhang weist die Stadt Naumburg (Saale) auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), § 78 Abs. 3 hin, wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet "Am Flemminger Weg" wurden für die einzelnen Bauparzellen bereits entsprechende Anschlusskanäle, im Regelfall bis auf das Grundstück, hergestellt. Eine Entwässerung der Grundstücke hierüber ist möglich/genehmigungsfähig. In Verbindung mit gegebenenfalls geplanten Änderungen der einzelnen Bauparzellen-/grundstücke verweist der Abwasserzweckverband (AZV) Naumburg auf § 10 der Abwasserbeseitigungssatzung des AZV Naumburg, wonach für jedes Grundstück ein eigener unmittelbarer Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage vorzusehen ist. Eine Nutzung von Anschlusskanälen durch mehrere Grundstücke als dann gemeinsame Anschlusskanäle ist im Ausnahmefall möglich. Einzelheiten hierzu sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zur Entwässerung zu klären.

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung bedarf einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

Die Müllentsorgung für Hausmüll wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd (AÖR) abgesichert. Für Sonderabfälle, resultierend aus möglichen Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Auch die Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Burgenlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Ab-

fallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf Hausmülldeponien ist unzulässig.

5.5 Brandschutz

Geänderte Anforderungen hinsichtlich der brandschutzrelevanten Tatbestände ergeben sich durch die vorliegende 4. Änderung nicht. Sie sind entsprechend den Änderungsgegenständen wie bisher im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten und entsprechend bei der Errichtung baulicher Anlagen im jeweiligen Umfang zu berücksichtigen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit den zuständigen Brandschutzprüfer des Burgenlandkreises herzustellen.

5.6 Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung

Im Hinblick auf die Vegetationsstrukturen sind hier im Änderungsbereich Grünlandeinsaat bzw. Rasenflächen zu nennen, südwestlich angrenzend sind die bereits gebauten Häuser von Ziergärten umgeben, entlang der Zacharias-Hildebrandt-Straße sind Randbereiche mit Rasen begrünt und Bäume gepflanzt worden. Die vorhandenen Biotoptypen im Änderungsbereich sowie der Umgebung sind insgesamt als Siedlungsbiotope anzusprechen und lagebedingt kaum an Biotope der Umgebung angebunden, Ausnahme ist hier der nordöstliche Gehölzstreifen an der Gärtnerei (außerhalb des Plangebietes). Die Flächen sind aus der umgebenden Nutzung resultierend, in erster Linie für den temporären Aufenthalt bzw. als Lebensraum für wenig störungsempfindliche, siedlungsgewohnte Arten geeignet. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand nicht vorhanden. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden. Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-, Flora-, Habitatgebiete sind nicht betroffen.

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffstatbestände wie im § 18 ff. NatSchG LSA dargestellt als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gilt weiterhin im Wesentlichen das, was in der Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Zulassungsverfahren für die Ursprungsbebauungsplanung zu konstatieren und zu berücksichtigen war. Auf eine neuerliche umfangreiche Darstellung zu den einzelnen Umweltschutzgütern wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Gleichwohl ergeben sich durch die Änderungen in den Allgemeinen Wohngebieten gegenüber dem aktuellen Zustand hinsichtlich des Umweltzustandes Veränderungen, die mit Beginn der Bauphase wirksam werden können. Durch die Erhöhung der GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 15 und WA 26 wird die mögliche Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, größer. Die Änderungen werden vor dem Hintergrund der bereits anhand der rechtskräftigen Bauleitplanung zulässigen Nutzung der betroffenen Flächen sowie der räumlichen Begrenzung als geringfügig, im Sinne der Unerheblichkeit und lediglich für das bereits funktionseingeschränkte Schutzgut Boden, einschließlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, relevant. Insgesamt werden infolge der geänderten GRZ im WA 15 zusätzlich rd. 200 m² (195 m²) und im WA 26 rd. 300 m³ (288 m²) Versiegelung/Bebauung ermöglicht, was im Gesamtkontext des Baugebietes am Flemminger Weg als unerheblich angesehen wird. Die im Ursprungsplan als Einzelstandorte zeichnerisch festgesetzten Bäume werden in der hiesigen Änderung durch textliche Festsetzung von Pflanzgeboten für Hecken entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen und weitere – optionale - Baumpflanzungen ersetzt.

Zusätzliche negative Landschaftsbildauswirkungen gegenüber dem aktuell möglichen Maß der Überprägung sind anhand der 4. Änderung nicht zu erwarten. Ebenso sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, das lokale Mikroklima oder den Wasserhaushalt zu erwarten. Da mit den Änderungsinhalten der hiesigen Planung in erster Linie die städtebauliche Geschlossenheit des Siedlungskörpers ermöglicht werden soll, sind hinsichtlich der Schutzaspekte Mensch, Freizeit und Erholung positive Entwicklungen zu erwarten.

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Schutzobjekte anzutreffen, die vom Vorhaben aber nicht betroffen sind.

Schutzwürdige Gebiete nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB, nämlich FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, werden nicht berührt, da sie in der Umgebung nicht vorhanden sind. Schutzgebiete oder Objekte nationaler Schutzkategorien sind ebenfalls nicht von der Planung berührt. Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbeantragsgebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Erscheinung der zulässigen baulichen Nutzungen nur lokal begrenzt bleibt.

5.7 Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Bereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Von den weiter entfernten örtlichen Straßenverbindungen sind weder aus den derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine

Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten. Gleiches gilt sinngemäß für das ca. 100 m südwestlich gelegene BHKW.

5.8 Baugrund

Nach Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen LSA (Karten sowie Bohrungen aus der nordwestlichen Umgebung) sind im Planungsgebiet oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche zumeist lehmig-tonige pleistozäne Lockergesteine mit wechselnder Mächtigkeit (0...4 m) zu erwarten, die von mesozoischen Kalk-, Ton- und Mergelsteinen unterlagert werden. Deshalb besteht im Plangebiet nach Stark- bzw. anhaltenden Niederschlägen die Gefahr von Staunässe und Schichtwasser. Um Vernässungsprobleme und Schäden für das Wohl der Allgemeinheit zu vermeiden sowie ggf. einen Ausnahmeantrag bei der Unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können, wird empfohlen, vorab von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen auch hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten gemäß DWA-A138 am konkreten Standort vorzunehmen – zumal aus dem direkten Baugebiet bisher keine Aufschlüsse bekannt sind. Aufgrund der prognostizierten ungünstigen hydrogeologischen Untergrundverhältnisse wird weiterhin empfohlen, parallel dazu auch alternative Varianten zu prüfen, die eine Speicherung, Nutzung und Reduzierung der anfallenden Wassermengen zum Ziel haben.

5.9 Altlasten/Kampfmittel

Bezüglich der Altlasten- und Kampfmittelthematik wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Weitergehende Informationen als dort wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur vorliegenden 4. Änderung offenkundig. Daher wird um Beachtung der diesbezüglichen Inhalte der Planbegründung zum Ursprungsbebauungsplan sowie nachfolgender Ausführungen gebeten.

Anhand der bei der Gefahrenbehörde des Burgenlandkreises zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) hat sich ergeben, dass es sich bei einem Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung um Kampfmittelverdachtsflächen (bombardiertes Areal) handelt. Die Teilbelastung liegt bei folgenden Grundstücken vor:

- Gemarkung Naumburg, Flur 21, Flurstücke 40/9 und 40/21 sowie 294 (Walter-Hege-Weg) beginnend ab Höhe der vorgenannten Flurstücke in südlicher Richtung im weiteren Verlauf des Geltungsbereiches dann vollständig belastet

Eine vollständige Belastung liegt bei folgenden Grundstücken vor:

- Gemarkung Naumburg, Flur 21, Flurstücke 40/10, 40/11, 40/12, 80/4, 41/3, 267, 40/22, 40/23 und 40/24.

Alle nicht genannten Flurstücke im Geltungsbereich sind kampfmittelfrei.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in dem belasteten Bereich sind vor Beginn dieser Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zu Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln an den Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41 in 06618 Naumburg unter Angabe des Aktenzeichens I/32.4.2/322606-032/13 zwecks Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

Zur Bearbeitung der Anfrage werden folgende Angaben benötigt:

- genaue Flächenangaben (Größe und Lage),
- Beschreibung der Maßnahme,
- Auflistung Flur/ Flurstücke mit Eigentümer,
- topografischer Übersichtsplan mit der entsprechenden Kennzeichnung der Fläche sowie
- Auszug aus der Liegenschaftskarte mit der entsprechenden Kennzeichnung der Fläche.

Für den als nicht belastet ausgewiesenen Baubereich besteht nach den hier vorhandenen Erkenntnissen kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittel-funde niemals ganz ausgeschlossen werden können. Im Falle des Auffindens ist gemäß KampfM-GAVO zu verfahren.

5.10 Bergbau

Der Bereich der 4. Änderung befindet sich in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen mbH, Parkstr. 4/6, 06628 Bad Kösen

Bei o. g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg"	1,13 ha	100,00%
Allgemeine Wohngebiete (WA):	0,97 ha	85,84 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,16 ha	14,16 %

7. PLANVERWIRKLICHUNG

7.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

7.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

8. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Da sowohl das Planverfahren als auch notwendige grundstücksbezogene Erschließungsmaßnahmen von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Naumburg (Saale) durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Naumburg (Saale) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger bzw. den Grundstückseigentümern zu übernehmen sein werden.

¹ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

10. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen zur Flächenentwicklung erfolgt durch die Flächeneigentümer. Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht.

Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbaustandard.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am2013 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den

.....
Oberbürgermeister

Anlagen als Bestandteil dieser Begründung:
- Karte Biotoptypenbestand