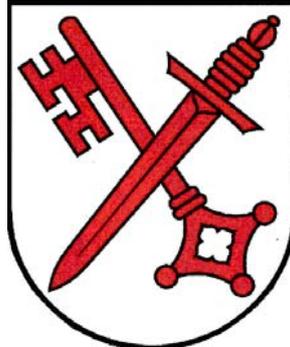


# Stadt Naumburg (Saale)



## 2. Änderung Flächennutzungsplan Begründung und Umweltbericht

Beschlussvorlage

## Inhaltsverzeichnis

1.1	Verfahrensablauf und Geltungsbereich	3
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND UMFELD</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt	6
4.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	8
4.3	Einzelhandelskonzept (EHK)	9
4.3.1	Auswirkungen der geplanten Handelseinrichtung/ Sonderbaufläche	10
<b>5</b>	<b>DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>SCHUTZGEBIETE</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DER 2. ÄNDERUNG</b>	<b>13</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Ver- und Entsorgung	14
7.3	Verkehrsanbindung	14
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)</b>	<b>14</b>
8.1	Beschreibung des Planvorhabens	15
8.1.1	Inhalt und Ziel der FNP-Änderung	15
8.1.2	Art des Vorhabens	15
8.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	15
8.1.4	Darstellung der Änderungen	15
8.2	FNP relevante Ziele des Umweltschutzes	16
8.2.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	16
8.2.2	Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und Nichtdurchführung der Planung	16
8.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
8.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	17
8.4	Maßnahmen zu Überwachung	17
8.5	Zusammenfassung	18

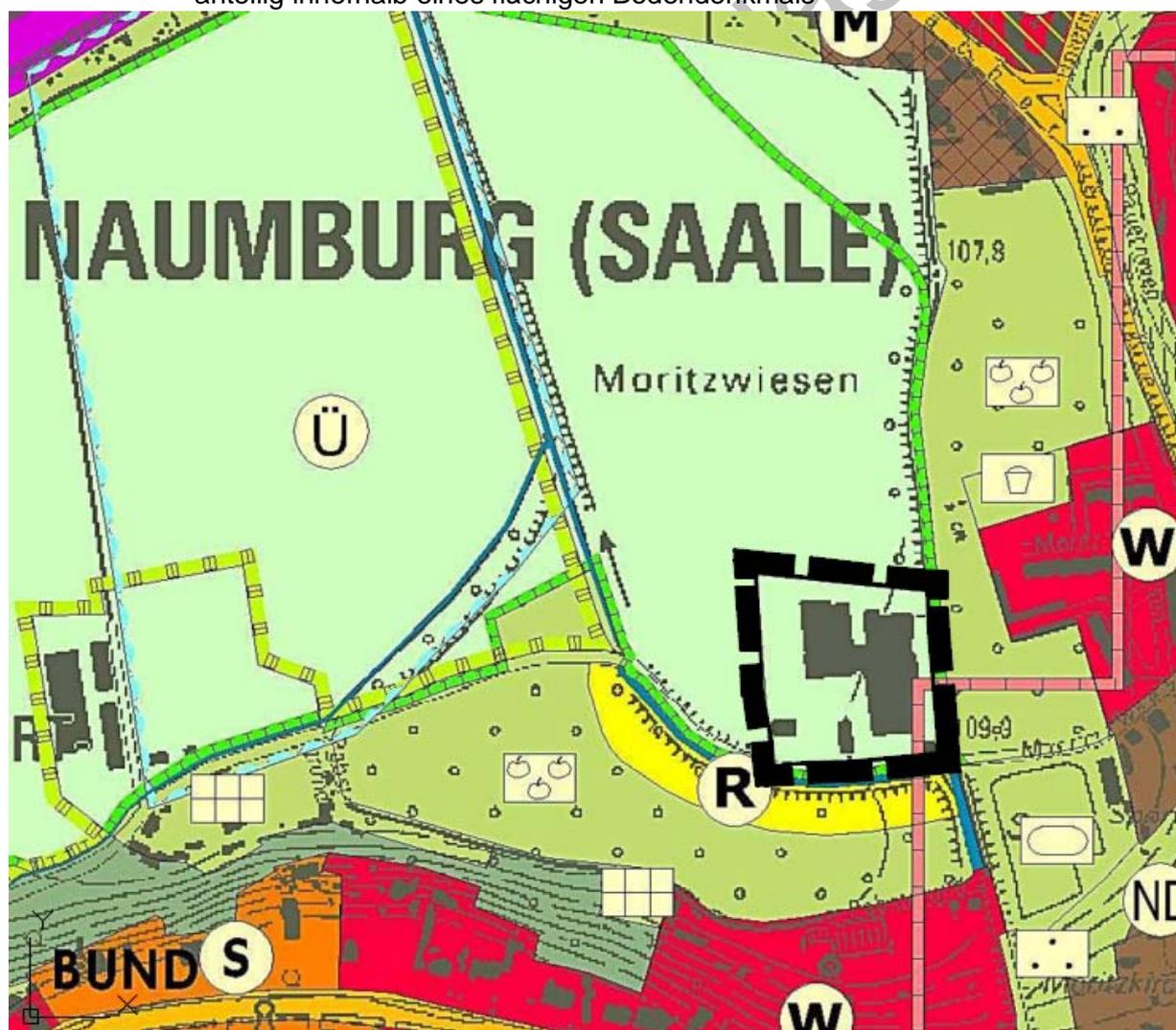
## 1.1 Verfahrensablauf und Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat mit Datum vom 15.06.2016 den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Bereits mit Beschluss GR 202/09 wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände der Moritzwiesen 20 gefasst.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche des Grundstückes Moritzwiesen 20 ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vom 21.12.2009, neu bekannt gemacht am 11.02.2015) 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



Kennzeichnung Geltungsbereich der Änderung

Die Fläche der 2. Änderung hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst die komplette Fläche des Flurstückes 66/4, sowie anteilig die Straße Moritzwiesen und anteilig den Weg östlich des Grundstückes Moritzwiesen 20.

Da nach dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes die Entwicklung des Bebauungsplanes nicht möglich ist, hat die Stadt Naumburg (Saale) den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Ziel ist es, beide Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren bzw. mit geringem Vorlauf des Flächennutzungsplanes zu führen.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

15.06.2016	Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des FNP
<i>18.03.2017</i>	Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>22.02.2017/ 15.03.2017</i>	TA/ GR
<i>27.03.2017 – 03.05.2017</i>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung
<i>18.03.2017</i>	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
<i>20.03.2017 – 03.05.2017</i>	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
<i>21.07.2017</i>	Fertigstellung Unterlagen für Technischen Ausschuss
<i>23.08.2017/ 13.09.2017</i>	TA/ GR
<i>13.09.2017 16.09.2017</i>	Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>25.09.2017 – 27.10.2017</i>	Öffentliche Auslegung
<i>18.09.2017 – 16.10.2017</i>	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
<i>20.10.2017</i>	Fertigstellung Unterlagen für Technischen Ausschuss
<i>22.11.2017/13.12.2017</i>	TA/ GR
<i>13.12.2017</i>	Abschließende Abwägung
<i>13.12.2017</i>	Billigungsbeschluss
	Genehmigung
	Ausfertigung
	Bekanntmachung

*Kursiv – geplante Termine*

## **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 zuzuführen. Um den Bebauungsplan 81/4 „Moritzwiesen 20“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dazu bedarf es der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großhandel und Einzelhandel mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) und dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren soll Baurecht für diese Nutzungen geschaffen und der Standort dauerhaft gesichert werden.

Die Bauleitplanungen (FNP und BP) sollen 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. 2008 dienten die Gebäude zur Lagerung und Aufbereitung von Obst.

Aktuell werden die im Bestand befindlichen Gebäude von mehreren Firmen genutzt.

Der größte Teil der Grundstücksfläche wird durch den Baustofffachhandel genutzt.

Weiterhin nutzt die Firma Andrae-Transporte die Garagen im südwestlichen Teil und die Firma DEFRI GmbH (Groß- und Einzelhandel von Molkereiprodukten) den nordöstlichen Teil des Geländes.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der LPG Pflanzenproduktion Kretzschau i.L. steht leer.

Die vorhandenen Gebäude bieten sich für Nachnutzungen durch Groß- und Einzelhandelseinrichtungen ohne innenstadtrelevante Sortimente an. In erster Linie soll die vorhandene Nutzung am Standort planungsrechtlich gesichert und geringe Möglichkeiten zur Entwicklung auf dem Flurstück (z. B. Nutzungsänderung Bürogebäude der ehem. LPG) geschaffen werden. Nähere Festlegungen hierzu werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren getroffen.

### **3 LAGE UND UMFELD**

Die Baufläche liegt am westlichen Stadtrand von Naumburg im Bereich der Moritzwiesen 20.

Sie liegt ca. 100 m von der nächsten Wohnbebauung (östlich) entfernt.

Dazwischen befindet sich eine Grünfläche, die eine Verbindung der Bauflächen nicht gestattet und gleichzeitig einen Pufferstreifen zwischen den verschiedenen Nutzungen darstellt.

Ähnlich stellt sich die Situation nach Süden dar.

Hier wurde zur Entlastung des Abwassernetzes der Stadt ein Regenrückhaltebecken errichtet.

In Richtung Südosten befindet sich eine Turnhalle mit einem Sportplatz. Diese werden aktiv genutzt.

## **4 ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Bauleitpläne sind gemäß BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus dem Landesentwicklungsplan sind die Ziele der Raumordnung zu übernehmen, soweit erforderlich, näher festzulegen und zu ergänzen und daraus die regionalen Programme zu entwickeln. Die regionalen Entwicklungsprogramme bilden die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden.

### **4.1 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).

#### 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.

#### Entwicklungsachsen

Entwicklungsachsen 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 Entwicklungsachse 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.“

#### Ziel der Raumordnung

Gemäß den Zielen der Raumordnung sind sonstige großflächige Handelsbetriebe (die in dem geplanten Baugebiet angesiedelt werden können) an Zentrale Orte der oberen und mittleren

Stufe zu binden. Der 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 Planung der Sonderbaufläche ist hierzu auszuführen, dass das Hauptaugenmerk bei der Planung auf dem Großhandel liegt. Es soll hier Baurecht für eine vorhandene Struktur geschaffen werden, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen/ Gebäude werden in ihren 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 hinaus führt.

Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet, da in dem geplanten Gebiet keine bzw. nur sehr geringe Anteile an innenstadtrelevanten Sortimenten gehandelt werden sollen.

Der Standort soll städtebaulich integriert werden.

Ziel ist es, am geplanten Standort Handelseinrichtungen mit der Ausrichtung auf überwiegend Großhandel anzusiedeln, die aufgrund ihres Warensortimentes mehr Lagerfläche als Verkaufsfläche benötigen. Aufgrund des Sortimentes stehen für derartige Betriebe im unmittelbaren Innenstadtbereich (Kernstadt) keine Flächen zur Verfügung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich am nordöstlichen Stadtrand und stellt eine bauliche Bestandsfläche dar.

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

Durch das sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Regenrückhaltebecken großer Dimension und der daran angrenzenden Schulsportanlage besteht ein Zusammenhang zur städtischen Bebauung.

#### **4.2 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. Zur Umsetzung dieser im § 17 Landesplanungsgesetz festgeschriebenen Aufgabe hat sich die Planungsregion Halle gebildet und den Regionalen Entwicklungsplan erarbeitet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle verfügt seit dem 21. Dezember 2010 über einen rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle).

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) wurde die Stadt Naumburg (Saale) im Ziel der Raumordnung, Punkt 5.12.17. in Übernahme aus dem alten LEP noch als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen.

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.

Die Regionalen Entwicklungspläne der einzelnen Planungsregionen sind an die Verordnung über den LEP 2010 anzupassen.

Dementsprechend hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle in ihrer Sitzung am 27.03.2012 einen Beschluss zur Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP Halle) gefasst.

Hier wird im Rahmen der Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an die VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt eine Präzisierung erfolgen.

Die VO über den LEP 2010 LSA weist analog zu dem bisherigen Gesetz zum LEP im Grundsatz G 8 vier Grundtypen des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt aus, welche im REP zu präzisieren sind.

Diese 4 Grundtypen des ländlichen Raumes waren und sind durch die Regionalplanung räumlich zu präzisieren bzw. konkret festzulegen.

Auch hiermit wird sich die Regionale Planungsgemeinschaft Halle im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans beschäftigen.

Gleichwohl hat die Regionale Planungsgemeinschaft im gültigen Regionalplan für die Planungsregion Halle den ländlichen Raum präzisiert festgelegt (siehe Punkt 5.1.3. Ländlicher Raum). Danach wurde das Plangebiet gemäß Punkt 5.1.3.2.2. als Ziel der Raumordnung dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zugeordnet (siehe Karte 2 – Raumstruktur).

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 Obst aus der Region gesammelt, gelagert und weiter verkauft. Die vorhandenen Gebäude mit solider und guter Grundbausubstanz bieten sich für die Weiternutzung an.

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 und die benachbarten Nutzungen (Verkehrs- und Gewerbeflächen) vorbelastet. Es werden keine bestehenden Ökosysteme zerstört oder zerschnitten. Vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen (im Südosten des BP-Gebietes) werden zur Erhaltung und weiteren Entwicklung festgesetzt.

#### **4.3 Einzelhandelskonzept (EHK)**

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 wurden 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 200 m<sup>2</sup> angeboten werden. Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

An diesen Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes soll auch bei der Planung und baurechtlichen Sicherung des Standortes Moritzwiesen 20 festgehalten werden.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen sind aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) mit Bezug auf das Einzelhandelskonzept keine Verträglichkeitsgutachten erforderlich.

Es soll hier die Sicherung des Baustofffachhandels und der DEFRI GmbH (von sonstigen großflächigen Handelsbetrieben) ermöglicht werden, die jedoch insbesondere durch die Sortimentsbeschränkung keine schädlichen Auswirkungen auf die seitens der Stadt festgelegten Versorgungszentren haben.

Bauplanungsrechtlich ist der Baustofffachhandel mit einem Einzelhandelsbetrieb vergleichbar, da er Waren in nicht unerheblichem Umfang (ab 10 v.H. des Gesamtumsatzes oder in der Regel ab 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auch an private Endverbraucher(innen) verkauft und deshalb die gleichen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben könnte. Die DEFRI GmbH ist als Großhandelsunternehmen einzustufen.

#### **4.3.1 Auswirkungen der geplanten Handelseinrichtung/ Sonderbaufläche**

Der vorhandene Gebäudekomplex hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 6100 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in mehrere Gebäude und teilweise vollkommen voneinander abgetrennt. Hinzu kommen die Freiflächen im Außenbereich von ca. 7100 m<sup>2</sup>. Bei den Flächen handelt es sich teilweise um Lagerflächen, teilweise um Verkaufsflächen. Prinzipiell ist davon auszugehen dass die Lagerfläche im Vergleich zur Verkaufsfläche mehr Platz beansprucht. Im Außenbereich befinden sich teilweise Ausstellungsflächen (für Freiflächen) und teilweise kombinierte Lager- und Verkaufsflächen (also Flächen die der Kunde betreten kann, wo aber gleichzeitig eine Palettenlagerung des Materials erfolgt (Steine, Schüttgüter...)). Je nach Art des Großhandels differieren der Bedarf und das Verhältnis zwischen Lagerfläche und Verkaufsfläche stark.

Die Stadt Naumburg (Saale) plant die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche im Bebauungsplan.

#### **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 der Wechsel Nutzungen. Die Sortimentsbegrenzung soll im Bebauungsplan erfolgen. Dabei wird vorrangig auf die derzeit vorhandenen Nutzungen abgestellt, aber die Möglichkeit offen gehalten, auch einen Nutzerwechsel zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen, die Ansiedlung von Nutzungen zuzulassen, die durch ihr Sortiment und den Platzbedarf nicht im Innenstadtbereich händlerbar sind. Es soll in erster Linie ein gewerblich genutztes Warensortiment = Großhandel (für Baustoffe und Molkereiprodukte) erfolgen. Es gibt für den Baustofffachhandel in Naumburg dafür kein vergleichbares Angebot für die Handwerker und Gewerbetreibenden. Hierfür ist auf jeden Fall der Bedarf vorhanden.

Nachfolgend soll aufgezeigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erwartet werden bzw. welche Auswirkungen das Vorhaben haben wird.

Bei der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes sieht die Stadt Naumburg (Saale) für den Standort der Moritzwiesen 20 hier aktuell den Bedarf für einen Baustofffachhandel bzw. Baumaschinenfachhandel. Aber auch ein Fachmarkt für Bodenbeläge und Teppiche oder für Büromöbel, Brennstoffe, Campingartikel, Boote, Milchprodukte wären ggf. vorstellbar.

Aktuell gibt es in Naumburg (Saale) Baumärkte (OBI, TOOM, Raiffeisenmarkt), ein Werkzeuggeschäft an der Wenzelsmauer sowie einen kleineren Baustofffachhandel (Remde) 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 sowie Fachhändler für Sanitär- und Elektroartikel. Weitere kleine Baustofffachhändler gibt es in Laucha (Farys) und Freyburg (Jesswein). Größere Baustofffachhändler findet man in Weißenfels und weiter entfernt.

Den Handwerkern und Gewerbetreibenden steht in Naumburg (Saale) selbst, z. B. 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 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 Moritzplatz/ Roßbacher Straße) und die Anbindung an die öffentliche Straße Moritzwiesen gegeben. Über diese Straße ist die Zufahrt zu den angrenzenden Nutzungen gegeben, unter anderem zur Turnhalle, zum Regenrückhaltebecken und zum Holzhandel Moritzwiesen 4.

#### Versorgung der Bevölkerung

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

Da es sich in den letzten Jahren immer mehr gezeigt hat, dass hier auch gern fachspezifische, hochwertige Ware vom Endverbraucher eingekauft wird, soll der Verkauf an den Endverbraucher nicht ausgeschlossen werden. Auch kann hier noch nicht eingeschätzt werden, in welchem Verhältnis an den Endverbraucher verkauft wird. Ziel ist es, dass es in untergeordnetem Maß erfolgt. Eine maximale Begrenzung soll im Bebauungsplan erfolgen. Dabei liegt nach heutiger Sicht dies bei maximal 25 % des Umsatzes.

#### Zentrale Versorgungsbereiche

Durch einen Ausschluss von zentrumsrelevanten Sortimenten in der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) gemäß dem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) GR 36/08 wird sicher gestellt, 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 auf nicht zentrumsrelevante Sortimente beschränkt. Zentrenrelevante Sortimente bzw. Randsortimente sollen nur bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung ist bereits seit Jahrzehnten ohne wesentliche Eingrünung/ Einbindung in die Landschaft vorhanden. 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.

## **5 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE**

Gemäß aktueller Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Geltungsbereich im Bereich eines Bodendenkmals. Die Flächen des geplanten Sondergebietes sind zu ca. 90 % bereits versiegelt bzw. mit Gebäuden überbaut. Im Zuge von Baumaßnahmen ist nach dem aktuellen Denkmalrecht des Landes Sachsen-Anhalt zu verfahren.

Sollte es im Rahmen von Baumaßnahmen zu unerwarteten archäologischen Funden kommen, so sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten. Hierzu zählen die gesetzliche Meldepflicht und die Verpflichtung zur Ermöglichung archäologischer Untersuchungen.

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

## **6 SCHUTZGEBIETE**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind von keiner Schutzgebietsverordnung im Sinne des Naturschutzrechtes oder Wasserrechtes betroffen.

## **7 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DER 2. ÄNDERUNG**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die ehemaligen Großhandelsflächen sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes dauerhaft für eine Nutzung und Nachnutzung baurechtlich gesichert werden.

#### **Darstellung Sonderbaufläche**

Die Ausweisung der Fläche erfolgt, wie bereits erwähnt, im Hinblick auf die derzeitige Nutzung und die Nachnutzung des Gebäudebestandes mit Handelseinrichtungen - Großhandel und Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Da aktuell davon ausgegangen wird, dass die Verkaufsfläche größer als 800 m<sup>2</sup> sein könnte und die Geschossfläche mit Sicherheit über 1200 m<sup>2</sup> liegt, kann die Fläche nur als Sonderbaufläche ausgewiesen werden.

Nachfolgende Sortimente sind aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) am Standort denkbar.

Zulässige Kernsortimente umfassen:

- Baustoffe und Bauelemente
- Zuschlagstoffe
- Baumaschinen, Werkzeuge und Befestigungstechnik sowie Kleineisenwaren
- Installationsmaterial und -geräte
- Elektrobedarf
- Bauholz, Holz im Garten
- Fliesen
- Türen, Fenster
- Farben, Tapeten, Malerbedarf
- Sanitärbedarf + Installationsmaterial
- Bodenbeläge (ohne Teppiche)
- Garteneinrichtungen, -geräte, -häuser, -zäune, -möbel, Carports
- Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel
- Kleinkläranlagen
- Brennstoffe, Öfen, Herde
- Gewächshäuser
- Möbel, Möbelteile, Büromöbel
- Messe- und Ausstellerbedarf
- Campingmöbel, Wohnwagen, Boote und Zubehör, Jagdbedarf,
- Markisen, Pavillone, Großzelte (mehr als 10 Personen)
- Poolanlagen

Zentrenrelevante Randsortimente, wie

- Arbeitsbekleidung
- Tierbedarf + Haushaltswaren (max. 50 m<sup>2</sup>)

- Anglerbedarf

Ausgehend vom Standort soll der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan neben einer Sortimentsbeschränkung auch auf eine maximale Verkaufsfläche begrenzt werden. Hier soll die Obergrenze bei ca. 4500 m<sup>2</sup> liegen.

Damit werden die Art und das Sortiment der Handelseinrichtung grob eingegrenzt. Der nachfolgende Bebauungsplan trifft dazu dann detailliertere Aussagen.

### **Rücknahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (2015) sieht die Fläche gemäß „Beiplan Nr. 9\_7 Naturschutz\_und\_Landschaftspflege\_ Flächenpool\_2015\_02\_11“ als Teilfläche einer möglichen Fläche für den Rückbau von Gewerbe + Entsiegelung und die Neuanlage von Hecken und Gehölzstrukturen vor. Mit der Ausweisung der Fläche als Baufläche erfolgen die Anpassung und damit die Rücknahme der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Fläche ist nicht Bestandteil eines zugeordneten Flächenpools und kann damit auch um die ca. 1,6 ha zurück genommen werden.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen kann an dieser Stelle die Aussage getroffen werden, dass hier prinzipiell die Möglichkeit der Grundver- und -entsorgung des Gebietes gegeben ist. Weiterführende Aussagen und ggf. notwendige Erweiterungen von Versorgungsanlagen sind im Rahmen des BP-Verfahrens zu ermitteln.

## **7.3 Verkehrsanbindung**

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

## **8 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)**

Zum Flächennutzungsplan ist gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung anzufügen.

Zum Anlass, zu den Planungszielen sowie zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen und zum Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in den vorangegangenen Abschnitten der Begründung detailliert Aussagen gemacht. Im Umweltbericht sollen diese

hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschriebenen Belange des Umweltschutzes geprüft werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) verfügt über einen Umweltbericht. An dieser Stelle wird somit nur auf die Punkte zur konkreten Änderung des Flächennutzungsplanes und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen eingegangen.

## **8.1 Beschreibung des Planvorhabens**

### **8.1.1 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung**

Siehe hierzu Punkt 1 und 7 der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **8.1.2 Art des Vorhabens**

Es wird die Sicherung der vorhandenen Nutzungen mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes durch eine oder mehrere Großhandelseinrichtungen angestrebt. Bezüglich der Bestrebungen der Stadt Naumburg (Saale) ist in erster Linie die Sicherung des Baustofffachhandels mit überwiegend Großhandelsfunktion avisiert. Es gibt am Ort nur einen weiteren Mitwettbewerb. Geringe Flächen für den Einzelhandelsverkauf sollen möglich sein. Dabei sollen im Wesentlichen keine innenstadtrelevanten Sortimente gehandelt werden. Weiterhin soll die Möglichkeit geschaffen werden, z. B. das vorhandene leer stehende Bürogebäude der ehemaligen LPG umzunutzen bzw. abzureißen und die Fläche z. B. als Außenausstellungsfläche zu gestalten. Generell besteht ein gewisser organisatorischer Ordnungsbedarf.

### **8.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha, wobei ca. 1,6 ha die Baufläche darstellt. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Verkehrsflächen.

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

### **8.1.4 Darstellung der Änderungen**

Eine im aktuellen FNP als Grünfläche überplante Fläche mit baulichem Bestand mit hohem Versiegelungsgrad soll als Baufläche ausgewiesen werden. Dafür entfällt die Fläche als potentielle Rückbaufläche und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## **8.2 FNP relevante Ziele des Umweltschutzes**

Hierzu zählen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Schutz des Grundwassers
- Erhaltung der Erholungsfunktionen von Natur und Landschaft

### **8.2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich**

Die Fläche ist bereits zu ca. 90 % durch die vorhandenen Nutzungen/ Bebauung versiegelt. Hier sind bereits hohe Vorbelastungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna durch die vorhandene Versiegelung gegeben.

Die vorhandenen Gebäude zeigen eine solide Grundsubstanz. Der Standort ist hinsichtlich der Medien voll erschlossen. Verkehrstechnisch ist eine Anbindung in Richtung Moritzplatz und damit an die Bundesstraße B 180 gegeben. Gegebenenfalls sind Sanierungsmaßnahmen und ein Ausbau von Erschließungsanlagen im Rahmen der weiteren Planungen zu prüfen.

Die ausgewiesene Sondergebietsfläche grenzt im Osten an ein geschütztes Biotop – Streuobstwiese an. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an und im Süden befindet sich hinter der Zufahrtsstraße ein großes Regenrückhaltebecken.

Im Gebiet selbst gibt es nur wenige kleine Grünflächen im Süden und Nordwesten. Der Standort ist somit auch artenschutzrechtlich unbedenklich.

### **8.2.2 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und Nichtdurchführung der Planung**

Durch die Planung wird es voraussichtlich zu folgenden Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter) kommen:

- Durch den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung.
- Durch die Vornutzung der Fläche ist auch nicht von einer Erhöhung des Konfliktpotentials zwischen der geplanten Nutzung und den angrenzenden Nutzungen auszugehen.
- Es erfolgt keine Zerschneidung der Landschaft bzw. die Zerstörung höherwertiger Biotope.
- Bezüglich der sich in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen ist ebenfalls nicht von Verschlechterungen auszugehen.
- Auch das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Baukörper geprägt. Mit einer Sanierung dieser Baukörper und einer dezent farblichen Gestaltung, die die Gebäude besser in die Landschaft einbindet, wird hier eher eine Aufwertung des Landschaftsbildes gesehen.

Bei Umsetzung des Vorhabens werden nicht an anderer Stelle weniger oder bisher nicht versiegelter Grund und Boden in Anspruch genommen.

Das Potential der Neubeeinträchtigungen wird durch die Vornutzung als sehr gering bewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen folgende Entwicklungen im Raum:

- Langfristige Nutzungsaufgabe und Verfall der Gebäude oder Abriss und Entsiegelung, wie noch aktuell im FNP enthalten.
- Landwirtschaftliche Nachnutzung der Gebäude

### **8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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 in Betracht gezogen.

Der Standort entspricht dem Gebot des schonenden Umganges mit Grund und Boden und im Hinblick auf keine oder nur geringe weitere Versiegelung dem Vermeidungsgebot.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Rahmen des folgenden Bebauungsplans bzw. der konkreten Vorhabenplanung festzulegen.

### **8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Das Gebiet ist durch die Vornutzung und bereits starke Bebauung und Versiegelung geprägt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit abzugebenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

### **8.4 Maßnahmen zu Überwachung**

Maßnahmen zur Überwachung sind, insofern diese erforderlich sind (zeigt das weitere Planverfahren), noch im FNP festzulegen oder im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

## **8.5 Zusammenfassung**

Die Sicherung des vorhandenen Standortes wird hier vor der Suche nach einem neuen Standort auf der grünen Wiese gesehen. Aus der planerischen Standortsicherung resultieren aufgrund der Vornutzung und hohen Versiegelung keine bzw. nur sehr geringe Umweltauswirkungen.

Es wird mit keinen neuen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gerechnet.

Der Zustand der Umwelt wird am Standort nicht besser, aber auch nicht schlechter. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Standort unbedenklich.

10. Januar 2017

Beschlussanlage