

STADT NAUMBURG (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 73

„Wohngebiet Auenblick“

Begründung

Planungsbüro Boy und Partner
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Graf-Stauffenberg-Straße 36
06618 Naumburg/Saale

Aktualitätsstand
der Planung: April 2018

Gemarkung Naumburg (Saale)
Flur 10

Kartengrundlage

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
2.3.	Ausgangssituation, Vornutzung	5
3.	Planverfahren.....	8
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....	9
4.1.	Planungsrechtliche Situation.....	9
4.2.	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1.	Landesentwicklungsplan (LEP)	10
4.2.2.	Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle).....	10
4.3.	Flächennutzungsplanung.....	12
4.4.	Sonstige Planungen.....	12
4.4.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	12
4.4.2.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	12
4.5.	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.6.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	13
4.6.1.	Straßen	13
4.6.2.	Geh- und Radwege.....	13
4.6.3.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
4.7.	Sonstige technische Infrastruktur.....	13
4.8.	Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild	13
4.8.1.	Naturräumliche Einordnung	13
4.8.2.	Pflanzen.....	14
4.8.3.	Tiere.....	14
4.8.4.	Landschaftsbild.....	15
4.8.5.	Baugrund/ Boden.....	15
4.9.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	16
5.	Planungskonzept und Planverfahren	16
5.1.	Planungsalternativen	16
6.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.1.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	16
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätze	18
6.2.	Verkehrerschließung	18
6.2.1.	Äußere Erschließung	18
6.2.2.	Innere Erschließung.....	18

6.3.	Geh-, Fahr – und Leitungsrecht	19
6.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung	19
6.5.	Ver- und Entsorgung	20
6.5.1.	Wasserversorgung	20
6.5.2.	Schmutz und Regenwasser	21
6.5.3.	Energieversorgung	22
6.5.4.	Gasversorgung/ Wärmeversorgung	22
6.5.5.	Telekommunikation	23
6.5.6.	Abfallentsorgung	23
6.5.7.	Löschwasserversorgung	24
6.6.	Immissionsschutz	25
6.7.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	26
6.7.1.	Nachrichtliche Übernahmen	26
6.7.1.1.	Denkmalbereich	26
6.7.1.2.	Kampfmittel	28
6.7.2.	Hinweise zum Artenschutz	28
7.	Flächenbilanz	29
8.	Planverwirklichung	29
9.	Auswirkungen der Planung	29
9.1.	Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft	30
9.2.	Belange der Baukultur	30
9.3.	Belange des städtischen Haushaltes	30

Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2 – Seiten 1-11 -Maßnahmeblätter zum Artenschutz (aus ASB)

Begründung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Aktuelle Bewertungen zum Bedarf von Wohnbauflächen in der Stadt Naumburg zeigen für die nächsten Jahre Bedarf auf. Der Stadt Naumburg (Saale) liegt eine aktuelle Untersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung (Stand 13.03.2017 durch TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte Droyßig) vor. Hierin werden der aktuelle Bedarf und mögliche Standorte im Stadtgebiet betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das 12 der 15 untersuchten Flächen für die Entwicklung als Wohnbaufläche zur Errichtung von Einfamilienhäusern geeignet sind. Die Fläche Auenblick gehört als Nr. 13 zu diesen Flächen.

Die Fläche befindet sich im Norden der Stadt Naumburg. Hierbei handelt es sich um eine Grünfläche sowie die Fläche der ehemaligen Gärtnerei zwischen den Straßen Auenblick und Auengrund. Im Süden verläuft die Bahnlinie Naumburg Hauptbahnhof – Naumburg Ostbahnhof. Das Gelände ist über zwei Bahnbrücken erschlossen sowie über eine private Grundstücksfläche aus Richtung Osten.

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei (Gebäude, Gewächshäuser...) stehen seit ca. 1990 Jahren leer. Zwischenzeitlich erfolgte für ein paar wenige Jahre bis 2008 die Nutzung der Fläche durch den Internationalen Bund. Eine aktuelle Nachnutzung ist nicht in Sicht. Daher sollen die Flächen zur Errichtung von Wohnhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Die stetige Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten nimmt die Stadt Naumburg (Saale) zum Anlass für die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches.

Das Gebiet soll als qualitativvolles Wohngebiet mit eigener Identität entwickelt werden. Im Umfeld befinden sich im Westen Einfamilienhäuser, im Osten eine derzeit leer stehende Villa und weitere Wohnnutzungen und im Norden Grünflächen/ Gärten und Gehölzflächen an. Südlich schließt sich an die Bahnlinie auf der anderen Seite der Straße „Auenblick“ ebenfalls Wohnbebauung bzw. teilweise Flächen des Klinikum Naumburg an, die z.Z. als Parkflächen genutzt werden.

Insbesondere auch seitens des Klinikums gibt es stetig Nachfragen, nach Bauflächen bzw. Einfamilien-Wohnhäusern für Ärzte und Klinikpersonal. Auch im Werben um Fachpersonal bedarf es ansprechender Wohnverhältnisse.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 231/17 der Stadt Naumburg (Saale) wurden folgende städtebaulichen Ziele definiert:

Schaffung von Einfamilienhausstandorten und Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei durch:

- Bebauung mit modernen Einfamilienhäusern (ca. 10 -12 Stück) mit mittleren und großen Grundstückszuschnitten (ca. 600 - 1000 m² / Grundstück)
- Maximale Gebäudehöhe ca. 9 m über dem Gelände

Nutzung

- Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern vorwiegend zum Wohnen

Grünplanung

- Erhaltung des wesentlichen Bestandes insbesondere von Großbäumen und dem Hangbereich nach Norden

Erschließung

- Verkehrliche Erschließung über beide Bahnbrücken

- Zufahrt für LKW über das östlich angrenzende private Gelände für LKW (Versorgungsfahrzeuge/ Baufahrzeuge, Feuerwehr)
- maximale Überbauung des Gebietes eine GRZ von 0,4
- Innere Erschließung über Privatstraßen bzw. -wege

Mit dem Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Auenblick“ soll das Planungsrecht zur Schaffung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Naumburg (Saale) zwischen den Straßen Auenblick und Auengrund.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55; 56, 90/8; 90/9; 90/10; 91/2; 91/3; 93; 96 und Teile der Flurstücke 113 und 122 mit einer Fläche von ca.1,6 ha in der Flur 10 der Gemarkung Naumburg (Saale).

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Grünflächen/ Gehölzflächen ab Hangkante bzw. die Straße/ Bebauung Auengrund
- im Süden die Straße Auenblick bzw. das Gelände der Bahnlinie,
- im Osten durch vorhandene Bebauung (Villa) und
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung Auenblick.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Wesentlichen entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Lediglich im Bereich des Flurstückes 222 und im Bereich der Straße Auenblick weicht die Grenze des Geltungsbereiches vom Verlauf der Flurstücksgrenze ab.

2.3. Ausgangssituation, Vornutzung

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei wurde um das Jahr 2000 vorübergehend noch vom Internationalen Bund zur Lehrausbildung genutzt. Auf der Fläche befinden sich noch die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei einschließlich der Gewächshäuser sowie befestigte Wege.



Zugang von Osten mit Bebauung



Saniertes Gebäude mit Gewächshäusern





Flächen der Gärtnerei mit Nutzung als Pferdekoppel





Aktuell wird die Fläche gepflegt und teilweise mit Pferden beweidet.

Die Fläche zeigt weiterhin einen teilweise bereits älteren Baumbestand aus Ahornbäumen, Robien, Linden u.ä.. Insbesondere der Hang in Richtung Norden verfügt über einen differenzierten Aufwuchs deren Baumgehölze der Sukzession überlassen sind. Diese Hangfläche mit dem geschlossenen Bewuchs ist prägend für das Landschaftsbild.

Teilweise verbergen sich befestigte Wege unter der Begründung. Dies trifft besonders auf den westlichen Teil des Grundstückes zu.

3. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß §§ 1 – 4 und §§ 8,13 und 13a + 13b Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Entwicklung einer Wohnbaufläche. Das B-Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB geführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs.1 BauGB sowie § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. ca. 16.000 m². Ausgehend von einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche des Bebauungsplanes von ca. 6.400 m². Gemäß § 13 b BauGB können zeitlich befristet bis 31.12.2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis 10.000 m² durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, entsprechend § 13 a BauGB eingeleitet werden.

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Naumburg (Saale) für das Plangebiet Gebrauch.

Da die künftige Fläche, die im Plangebiet von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, unter 20.000 m² liegt, ist nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne

des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sowie der EU-Vogel-schutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgese-hen werden.

Gemäß § 1 bzw. 1a BauGB sind trotz der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung des § 13a BauGB die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und abzu-wägen. Aufgrund der Vornutzung des Gebietes ist von einer Überprägung (Versiegelung) und einer Vorbelastung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Mensch) auszugehen.

Im § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass im beschleunigten Verfahren u.a. der Versor-gung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getra-gen werden soll. Weiterhin wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Übersicht Verfahrensablauf

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

24.01.2018	Aufstellungsbeschluss/ Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
03.02.2018	Bekanntmachung im Amtsblatt/ Internet
12.02.2018- 16.03.2018 03.02.2018	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt
27.01.2018-16.03.2018	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
<i>13.Juni2018</i>	Abschließende Abwägung
<i>13. Juni 2018</i>	Satzungsbeschluss
<i>Juli 2018</i>	Bekanntmachung

Kursiv – geplante Termine

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Planungsrechtliche Situation

Derzeit liegt kein Bebauungsplan für das Gebiet vor.

Innerhalb des Plangebietes finden aktuell keine Nutzungen die einem Baugebiet gemäß Baunut-zungsverordnung zuzuschreiben sind statt.

Die Fläche des B-Plangebietes ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt von verschiedenen benachbarten Nutzun-gen. So sind neben Wohnnutzungen, das Klinikum Naumburg und die Bahnlinie Naumburg Haupt-bahnhof - Naumburg Ostbahnhof in der näheren Umgebung vorhanden.

Bebauungspläne mit Auswirkungen auf das Plangebiet gibt es in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.2.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

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 (12.03.2011) in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Hier werden unter Punkt 2. folgende Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt:

- *„In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.*
- *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*
 - *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
 - *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*

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

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

Zentrale Orte

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

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

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

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung für den Wohnungsbaustandort entspricht den Vorgaben des LEP LSA 2010. Ein Vorhaben dieser Größenordnung ist in der Regel nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Gemäß Stellungnahme vom 16.03.2018 seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

4.2.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

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.

Im REP Halle ist der Planbereich von folgenden Festlegungen betroffen:

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

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.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht befindet sich mit Stand 30.10.2015 in Aufstellung.

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. Für die aktuelle Planung spielt dies jedoch keine Rolle.

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).

Laut 4.2.G ist im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. (LEP LSA 2.1.)

Gemäß 4.26.G ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnraumbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP LSA2.11.)“

Bei der Überplanung der Flächen Auenblick handelt es sich um eine Fläche die teilweise bereits einer Nutzung unterlegen hat und an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (im Osten) angrenzt. Des Weiteren gehört die Fläche zu den 12 Standorten die seitens der Stadt Naumburg in

der aktuellen Wohnbauflächenentwicklung als mögliche Standorte zur Errichtung von Einfamilienhäusern ermittelt wurden.

Das vorgesehene Plangebiet liegt nicht in einem für andere als bauliche Entwicklungen ausgewiesenen Vorranggebiet, Vorrangstandort, regional bedeutsamen Standort, Vorbehaltsgebiet oder in einem Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung wird mit der Planaufstellung und den vorgesehenen Planinhalten entsprochen.

4.3. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Naumburg (Saale) ist die Fläche des Geltungsbereiches als Grünfläche bzw. Waldfläche/ Flurgehölz (im westlichen Teilbereich) dargestellt. Diese Darstellung ist der bisherigen Bestandssituation geschuldet.

Die Stadt Naumburg (Saale) ist bestrebt, die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung auch im Plangebiet fortzuführen. Die Fläche ist hinsichtlich der Größe durch die vorhandenen Nutzungen und die topographischen Verhältnisse begrenzt. Eine weitere Ausdehnung ist faktisch nicht möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist eine Darstellung und Entwicklung zum Wohnen notwendig. Die Lage sowie eine gesicherte Infrastruktur im Umfeld für die geplante Wohnnutzung bieten weiterhin optimale Voraussetzungen für diese Entwicklung.

Bei Planverfahren nach § 13a+b BauGB kann mit Bezug auf Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der FNP ist nach Rechtskraft der Satzung auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

4.4. Sonstige Planungen

4.4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Mit dem Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale) 2028 (ISEK Naumburg 2028) werden die Schwerpunkte für die weitere Gestaltung/ Entwicklung der Stadt Naumburg (Saale) bis zum Jahr 2028 definiert.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat im Teil C des INSEK für das Plangebiet die Entwicklung nachgefragter Wohnstandorte und die Ausweisung neuer Wohngebiete mit der Nr. 127 den B-Plan Auenblick bis 2021 angeführt.

Die vorliegende Planung ordnet sich in die Ziele des Entwurfs des ISEK Naumburg 2028 ein.

4.4.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten keine Satzungen im Sinne des besonderen Städtebaurechtes (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB bzw. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB).

4.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum. Der private Eigentümer ist an der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes interessiert.

4.6. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

4.6.1. Straßen

Die übergeordnete Anbindung erfolgt über den Auenblick in Richtung Hallesche Straße zur L 205 bzw. L 207 in Richtung Querfurt bzw. Richtung Weißenfels / Merseburg und die Anbindung an das Netz der Bundesstraßen. Über die Hallesche Straße bestehen weitere Anbindemöglichkeiten an das überregionale Landes- und Bundesstraßennetz nach Süden und Osten bis hin zur Autobahnanschlussstelle Naumburg/Osterfeld A 9.

Somit ist das Gebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.6.2. Geh- und Radwege

Im Bereich des Auenblicks ist ein einseitiger Gehweg vorhanden. Diese trennen den Fußgänger vom Fahrverkehr ist für die Verkehrssicherheit der Anwohner dringend erforderlich.

Einen gesonderten Radweg gibt es im Bereich des Auenblicks nicht.

4.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in der Humboldtstraße vor dem Klinikum bzw. im Bereich der Oststraße vor dem Einkaufsmarkt. Damit ist eine gute ÖPNV-Anbindung sichergestellt.

4.7. Sonstige technische Infrastruktur

Aufgrund der Vornutzung des Gebietes sind teilweise Erschließungsmedien vorhanden, teilweise sind diese über private Flächen verlegt und gehören nicht zum öffentlichen Netz.

Insofern der Leitungsbestand bekannt ist, wurde dieser nachrichtlich im Bereich des Geltungsgebietes als Hauptversorgungsleitung, jedoch ohne Recht auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit, übernommen.

4.8. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild

4.8.1. Naturräumliche Einordnung

Regionalgeologisch gesehen befindet sich der Standort auf der Naumburger-Weißenfelder Buntsandsteinplatte. Unter mehr oder weniger mächtiger antropogener Auffüllung lagert der Verwitterungslehm über fluviatilen Sanden und Kiesen der Saale-Kaltsteinzeit (Saale1, Haupt- bis Mittelterrasse). Der natürliche Ablauf der Oberflächenwässer erfolgt in Richtung Saale. (Quelle IB TBV GmbH)

Die Innenstadtgebiete sind zum großen Teil ihres Naturzusammenhanges entrissen und ihrer naturhistorischen gewachsenen Funktionalität beraubt. Sie dienen der Erfüllung unmittelbarer menschlicher Bedürfnisse, wie Wohnen, Arbeiten, Erholen sowie der Ver- und Entsorgung.

Die Bedingungen und das Zusammenwirken der ökologischen Faktoren und naturhaushaltlichen Prozesse wurden im Laufe der Stadtentwicklung zunehmend durch technische Eingriffe und Maßnahmen beeinflusst, überprägt und völlig umgewandelt. Topographie

Das Plangebiet unterteilt sich in die Plateaufläche und den nördlichen Hang. Das Plateau liegt auf einer Höhe von ca. 123, 8 – 124,5 m über NHN und ist relativ eben. Der Hang fällt nach Norden stark ab. Soweit Vermessungsunterlagen vorliegen handelt es sich um 4 – 5 m Höhenunterschied. Teile des Plangebietes sind durch die Nutzungen der Vergangenheit anthropogen überformt. Bo-

denfunktionen, wie Ertragsfunktionen, Biotopbildung und natürliche Austauschprozesse, sind teilweise beeinträchtigt oder gestört. Das B-Plangebiet liegt am Stadtrand und ist daher noch nicht so stark überprägt wie die Innenstadtbereiche. Das Gebiet zeigt zahlreiche Grünstrukturen.

Natürliche Ausstattungselemente sind im vermehrt im westlichen und nördlichen Teil vorhanden.

4.8.2. Pflanzen

Im B-Plangebiet sind Bäume mit unterschiedlicher Größe und Vitalität vorhanden. Es wird angestrebt alten, vitalen Baumbestand möglichst zu erhalten. Teilweise befindet sich der Baumbestand im Bereich von geplanten Verkehrsflächen bzw. in Bereichen die überbaut werden können.

Es kommen vorwiegend Ahorn und Linden vor, aber auch Platanen, Eschen und Robinien sowie eine Eiche gehören zum aktuellen Baumbestand. Der Stammdurchmesser liegt vorwiegend bei 0,3 – 0,4 m einzelne Bäume zeigen auch einen größeren Durchmesser. *Die Bäume sind aufgemessen und dokumentiert.*

Es ist schwierig zu diesem Zeitpunkt eine Aussage zu treffen welche Bäume stehen bleiben können und welche Bäume zu roden sind. Für den Planbereich wird die Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg Saale festgesetzt. Sämtliche Rodungen bedürfen nach Rechtskraft des B-Planes der Genehmigung der Stadt Naumburg (Saale), aktuell ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig. Der Ausgleich ist nach rechtswirksamer Satzung des B-Planes ebenfalls in der Baumschutzsatzung geregelt.

Gegebenenfalls reichen bei einigen Bäumen auch Schnittmaßnahmen im unteren Bereich um deren Standort zu sichern.

Der im Bereich des Baumbestands teilweise untergeordnete Bewuchs besteht aus div. Sträuchern wie Wildrosen, Schneebeere oder Brombeere u.ä..

Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten (außer geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale)) kommen im Geltungsbereich nicht vor. Zusammenfassend lässt sich der Standort hinsichtlich Flora und Vielfalt als Gebiet mit mittlerer Bedeutung einstufen.

Beide Hangbereiche, sowohl der Hang zur freien Landschaft als auch die Böschung zur Bahn sind mit Gehölzen bestanden. Ein Erhalt ist für die Strukturvielfalt den Lebensraum von Tieren und auch zur Böschungssicherung wichtig. Für die Böschung zur Bahn können keine Festsetzungen getroffen werden. Dies liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt.

4.8.3. Tiere

Die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Potential für verschiedene, teilweise auch geschützte Arten(gruppen).

Anfang Januar erfolgte eine Geländeerfassung, welche den Gehölzbestand und zwei leerstehende Gebäude beinhaltete. Im Rahmen der Untersuchung, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen in Anspruch zu nehmenden Gehölze wurden drei Gehölze auskartiert, die potentiell für die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel bzw. xyloetricole Käferarten nutzbare Strukturen aufweisen. Sowohl in den potentiell relevanten Gehölzen, als auch in den vom Vorhaben betroffenen beiden Gebäuden konnten keine indirekten oder direkten Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen erbracht werden. Eine zurückliegende Nutzung als Brutplatz von Vögeln wurde ebenfalls nicht nachgewiesen. Ebenso liegen keine Hinweise einer Nutzung xyloetricoler Käferarten vor.

Potenzielle Brutstätten sind per Gesetz geschützt und bei Entnahme zu ersetzen. *Ursprünglich gab es eine Festsetzung 8.3 (Text Teil B) zum Artenschutz. Festsetzungen ohne bodenrechtlichen Bezug sind nicht möglich. Daher wurden alle Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen informativ an dieser Begründung in der Anlage 2 beigefügt. Des Weiteren sind die Maßnahmen Bestandteil des Artenschutzfachbeitrages, welcher wiederum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Naumburg (Saale) und dem Investor ist.*

4.8.4. Landschaftsbild

Das landschaftliche Bild der Städte wird durch die großen Baumassen bestimmt, deren Dichte und Geschlossenheit zum Stadtzentrum hin zunehmen.

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit nur gering bzw. nicht bebaut.

Aktuell befinden sich 3 kleine Gebäude mit 1 – 2 Geschossen und die Gewächshäuser sowie Garagen innerhalb des Geltungsbereiches. Im Osten befindet sich eine 3 – 4 geschossige *Jugendstilvilla, welche bereits seit mehr als 20 Jahren leer steht und stark sanierungsbedürftig ist.*

Nach Norden hin bildet der bewachsene Hang den Übergang zur freien Landschaft.

Südlich verlaufen in einem ca. 6,5 m tiefen Einschnitt die Gleisanlagen der Bahnstrecke Naumburg Hauptbahnhof – Naumburg Ostbahnhof. Daran an schließt sich die Straße Auenblick und weiter eine mehrgeschossige Wohnbebauung an.

Die private Fläche war in der Vergangenheit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und hat daher auch keine Erholungsfunktionen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Das städtebauliche Strukturkonzept strebt ein modernes Baukonzept mit Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Die maximale Gebäudehöhe mit 9 m lässt sowohl eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss als auch eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach oder geringen Dachneigungen zu. Im Vergleich zur weiter südlich vorhandenen Wohnbebauung ist diese bereits niedriger und entspricht einer Stadtrandbebauung.

4.8.5. Baugrund/ Boden

Seitens der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Stellungnahme zum B-Plan darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Böden gesundes Wohnen gemäß BBodSchG in Verbindung mit BBodSchV ermöglichen müssen.

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei stellen zwar keine Altlastverdachtsfläche dar, aufgrund der Nutzung bis ca. zur Wende als Gärtnerei liegt ein nutzungsbedingter Verdacht nahe. Die Änderung der derzeitigen Prägung des Gebietes unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung durch die Änderung des Schutzbedürfnisses von Gewerbe in Wohnen ist zu beachten.

Es ist zur Gewährleistung des gesunden Bauens und Wohnens daher eine Baugrund- und Bodenuntersuchung notwendig.

Es wurde seitens der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde empfohlen, vor der planungsrechtlichen Festsetzung bzw. im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren dahingehende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Es sollte abgeklärt werden ob schädliche Bodenveränderungen zu besorgen sind. Unterbleibt dies, muss dieses in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

In der Zwischenzeit wurde die Anzeige zur Beseitigung von Gebäuden (Gewächshausanlagen, Heizhaus) gestellt. Im Rahmen dieses Vorgangs hat die Abfall- und Bodenschutzbehörde mit Datum vom 26.04.2018 Maßnahmen festgelegt, die im Zuge des Abrisses zu erfolgen haben. Dazu gehören die Dokumentationspflicht, Entsorgungsnachweise, der separate Abriss der Gebäude und Gebäudeteile. Weiterhin erfolgten mit dem beauftragten Ingenieurbüro, welches die Baugrunduntersuchungen vornimmt Abstimmungen zu den zu untersuchenden Parametern.

Es wurde festgelegt, dass der Rückbau zu dokumentieren und ein Baugrundgutachten verbunden mit einer Umweltanalytik zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bauschuttes nachzuweisen ist.

Es ist darzustellen, dass keine schädlichen chemisch/Physikalischen Bodenveränderungen (insbesondere Altfundamente und Rohrleitungen) nach dem Rückbau vorliegen. Erst dann kann eine Fläche wieder verfüllt und eingeebnet werden.

Die Durchführung des fachgerechten und gesetzeskonformen Abrisses und die Verantwortlichkeit werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Es ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu befürchten, dass hier 20 Jahre nach Nutzungsaufgabe der Gärtnerei Schadstoffe gefunden werden, die die Umsetzung des B-Planes unmöglich machen. Werden Bodenbelastungen vorgefunden, ist in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde die weitere Vorgehensweise zu klären. Gegebenenfalls ist z.B. ein Bodenaustausch vorzunehmen.

4.9. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Im Rahmen der weiterführenden Planungen (Baugenehmigungsverfahren/Erschließungsplanung Plangebiet) sind folgende Gegebenheiten zu berücksichtigen:

1. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu verbringen.
2. Im Zuge von nicht zu verhindernden Rodungsmaßnahmen sind die Vorgaben des Artenschutzes zu den Fällzeiten und die Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) zu berücksichtigen.
3. *Die Maßnahmen zum Artenschutz sind umzusetzen.*
4. *Für die Grünfläche, die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze sowie die Verkehrsfläche ist Gemeinschaftseigentum zu bilden.*
5. *Die Maßnahmen und Auflagen zum Abriss der vorh. Gebäude sind umzusetzen.*

5. Planungskonzept und Planverfahren

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Naumburg (Saale) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a + b BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt.

Er dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen und teilweise der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gärtnerei einer an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Naumburg (Saale). Mit dem Abriss der Gärtnerei wird eine wesentliche Voraussetzung zur Neuentwicklung der Fläche geschaffen.

5.1. Planungsalternativen

Planungsalternativen werden in der Phase des Bebauungsplanverfahrens nicht betrachtet. Im Rahmen des ISEK wurde die Fläche bereits als potentielle Entwicklungsfläche ermittelt.

Alternative Entwürfe gibt es für die kleine Baufläche nicht, da aufgrund des Grundstückszuschnittes hier nur eine durchgängige Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung eine realistische und städtebaulich sinnvolle Bebauung zulässt.

6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet. Die Festsetzungen basieren auf den im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

6.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO, von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie von Grünflächen vorgesehen.

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel erfolgt die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Neben Wohngebäuden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und lt. § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die öffentlichen Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Platz in anderen Teilen des Stadtgebietes. Gleichzeitig sichert der Ausschluss die angestrebte Wohnqualität im Gebiet. Für die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die Möglichkeit offen gehalten werden.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch:

- die Grund- und Geschosflächenzahl als Höchstmaß sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen WA werden maximal zulässige Grund- und Geschosflächenzahlen, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Es sind Grundstücke mit Größen von ca. 600 – 1000 m² (Wohnbaufläche ohne nördliche Grünfläche) geplant. Eine Parzellierung und damit Reglementierung der genauen Grundstücksgrößen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen erfolgt für die Teilgebiete unter Anlehnung an die Höchstgrenzen der BauNVO mit 0,4.

Anrechenbar ist hierbei die gesamte als WA ausgewiesene Grundstücksfläche.

Geschosflächenzahl

Die Festsetzung der maximalen Geschosflächenzahl von 0,8 steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der zulässigen zweigeschossigen Bebauung und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Maximale Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Gebäudehöhen maximal zulässige Gebäudehöhen bezogen auf die Höhen über Gelände im Höhenbezugssystem NHN für die einzelnen Baufenster fest. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht einer Höhe von ca. 9 m über dem Gelände und erlaubt die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, je nach Dachform und Neigung.

Damit sind maximal zulässigen Gebäudehöhen eindeutig definiert. Es erfolgt keine Staffelung, da das Gelände relativ eben ist.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baugrenzen definiert. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Baugrenzen

Die Baugrenze umschreibt die überbaubare Fläche für die zu errichtenden Gebäude.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch hervortretende Gebäudeteile wird in geringem Umfang zugelassen, um z.B. Gebäudevorsprünge zu ermöglichen. Aufgrund teilweise geringer Grundstückstiefen soll damit eine Flexibilität offen gehalten werden.

Die Baugrenzen folgen dem Verlauf der Grundstücksgrenzen sowie dem Verlauf der geplanten Verkehrsfläche und dem nördlichen Hang.

Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, Terrassen u.ä. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insoweit keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen lt. BauO) entgegenstehen.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätze

Es gibt keine Vorschriften, dass im öffentlichen Raum innerhalb von Wohngebieten Stellplätze o.ä. zu errichten sind.

Im Rahmen der Planung der künftigen Wohnanlage wird es aufgrund von Erfahrungen jedoch für ratsam gehalten Gemeinschaftsstellplätze auszuweisen. Hier sollen nach aktueller Planung Besucherstellplätze entstehen. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass Handwerker, die hier zu Reparatur- oder Wartungszwecken unterwegs sind ihre Kleintransporter abstellen können und nicht immer die Straße zugeparkt wird.

Auch besteht die Möglichkeit die Fläche als Stellplätze zur Abholung von Müllbehältern zu nutzen.

Weiterhin bietet die Fläche die Möglichkeit zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Nebenanlage zur Unterbringung z.B. von Geräten/ Materialien für das Facility Management. Hierfür soll auch die Errichtung eines untergeordneten Nebengebäudes auf der Fläche möglich sein.

Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Bedarf zu realisieren.

6.2. Verkehrserschließung

6.2.1. Äußere Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gebietes mit PKW erfolgt über die vorhandene Straße Auenblick und die beiden vorhandenen Brücken. Die Erschließung durch Rettungsfahrzeuge, LKW, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft e.G.

Die rechtliche Sicherung hierfür erfolgt über privatrechtliche Regelungen, teilweise mittels Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasteintragungen. Dies ist möglich, da das komplette Gebiet als private Wohnanlage zu entwickeln ist. Hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Im Westen ist eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Über diese werden die 5 nordwestlich liegenden Einfamilienhäuser verkehrstechnisch erschlossen.

Hinweis

Bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahme ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtlich Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (BLK bzw. Stadt Naumburg (Saale) zu stellen.

6.2.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt mittels einer durchgehenden Privatstraße. Diese soll verkehrsberuhigt mit einer Breite von mind. 5 m für den Begegnungsverkehr Kleintransporter

bzw. LKW bis 7,5 t /PKW ausgebildet werden *und auch das Begegnen von LKW und PKW in Schrittgeschwindigkeit ermöglichen.*

Die Straßenführung soll als Verbindung beider Brücken einschließlich Anbindung an die Zufahrt in Richtung Agrar- und Absatzgenossenschaft erfolgen. Diese Variante erhielt den Vorzug gegenüber einer Variante nur mit Stichstraße und Wendemöglichkeit. Hintergrund ist hier auch die Schaffung einer „Notzufahrt“ für die Anwohner der 5 Einfamilienhäuser nördlich hinter der Brücke im Auenblick.

Die Straßenführung wurde weiter so gewählt, dass hier insbesondere im Nordwesten möglichst wenige Bäume der Verkehrserschließung weichen müssen.

Die Straßenführung erfolgte so, dass nutzbare Baugrundstücke entstehen, aber auch alter Baumbestand beidseitig im westlichen Baugebiet erhalten bleibt.

6.3. Geh-, Fahr – und Leitungsrecht

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollen die künftigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Im Zuge der weiteren Erschließung sind nach heutigem Kenntnisstand komplett neue Leitungsführungen in diesem Bereich erforderlich. Da es sich hierbei nicht um Hausanschlussleitungen handelt, wird zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es dient der Sicherung der künftigen Erschließung des Gebietes und der Führung von Haupterschließungsleitungen.

Die komplette innere Erschließung erfolgt über private Flächen und wird vertraglich zwischen den Eigentümern und den Versorgern dinglich gesichert.

6.4. Freiraumkonzept und Grünordnung

Zu den grünordnerischen Zielen des Bebauungsplanes gehört eine weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und des nördlichen Gehölzbestandes am Hang. Dieser ist ein wesentlicher Bestandteil der nordöstlichen Randeingrünung der Stadt Naumburg (Saale) und bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Die Erhaltung des Baumbestandes dient der Sicherung von Lebensräume und der Artenvielfalt.

Weiterhin wertet er das Gebiet insbesondere hinsichtlich des Umfeldes auf, da nicht erst 10 – 20 Jahre vergehen müssen, bis Neupflanzungen wirken. Dem kommt die Tatsache entgegen, dass im Westen die Bebaubarkeit abnimmt, bzw. eine Grünfläche festgesetzt wird, die als Gemeinschaftsgrünfläche für die Bewohner des Gebietes vorgesehen ist. Die Fläche kann hierbei unterschiedliche Nutzungen erfahren. Sie kann Treff – und Kommunikationspunkt der Bewohner und Kinder werden.

Sitzmöglichkeiten für Erwachsene und Spielmöglichkeiten für kleine Kinder sind hier durchaus vorstellbar. Von Festsetzungen zu neuen Begrünungen wurde im Hinblick auf den aktuellen Bestand und dem Erhaltungsziel Abstand genommen.

In den Bereichen wo keine Bebauung stattfindet (Grünflächen und außerhalb der Baugrenzen) wurde für einige vorhandene Bäume innerhalb des WA ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Für die vorhandenen Robinien wurde kein Erhaltungsgebot festgesetzt, ebenso für Bäume im Nahbereich der geplanten Straße, der Bahnlinie und innerhalb der Baugrenzen.

Um zu sichern, dass auch künftig insbesondere in den privaten Grundstücken geeignete Anpflanzungen vorgenommen werden, wurden in Abhängigkeit von den zu versiegelnden Flächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern getroffen. Hierbei sollen (insbesondere betrifft das die Bereiche mit der vorhandenen höheren Gehölzdichte) die vorhandenen Gehölze angerechnet werden. Dies soll den künftigen Bauherren die Erhaltung der vorhandenen Bäume/Sträucher innerhalb der ausgewiesenen WA-Flächen attraktiver machen.

Der nördlich angrenzende Hangbereich gehört zu den Grundstücken und wurde deshalb mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Für diese Flächen wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt um den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Gehölze zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Der vorhandene Aufwuchs sichert den Hang und trägt zu dessen Festigkeit bei.

Für die Begrünung im gesamten B Plan-Gebiet eignen sich außerhalb der Festsetzungen auf der Planzeichnung aus fachlicher Sicht folgende Arten. Diese sind bei der Berechnung der Festlegungen der Festsetzungen auf der Planzeichnung nicht anzurechnen.

Pflanzliste Bäume

Pflanzliste Bäume

Säulenbuche	Fagus sylvatica
Rot-Ahorn	Acer rubrum
Weinblatt-Ahorn	Acer circinatum
Rotstieliger Schlangenhautahorn	Acer capillipes
Amberbaum	Liquidambar styraciflua

Pflanzliste Sträucher

Feuerdorn	Pyracantha in Arten
Spiree	Spiraea in Arten und Sorten
Gemeine Schneebeere	Symphoricarpos albus laevigatus
Deutzia	Deutzia
Feldrose	Rosa arvensis
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Hechtrose	Rosa glauca

Zum B-Plan wurde ein Artenschutzfachbeitrag mit Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen erstellt. Die Maßnahmen können aufgrund von fehlendem oder aktuell nicht zu definierendem, bodenrechtlichen Bezug nicht im B-Plan festgesetzt werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Naumburg und dem Investor. Informativ und zur Beachtung werden die im Artenschutzbeitrag festgelegten genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Anlage der Begründung beigelegt. Die Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die gesamten Flächen des zu bebauenden B-Plangebietes verbleiben im privaten Eigentum, *d.h. es entsteht hier eine private Wohnanlage, mit Gemeinschaftsanlagen*. Die Erschließung der künftigen Grundstücke erfolgt über die vorhandenen angrenzenden öffentlichen Flächen, in Ausnahmefällen besteht die Möglichkeit der Erschließung über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft e.G.

Innerhalb des B-Plangebietes soll die Leitungsführung im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen.

6.5.1. Wasserversorgung

Die **Wasserversorgung** des Gebietes erfolgt durch die Technischen Werke Naumburg.

Gemäß den vorliegenden Informationen zum Leitungsbestand führt ein TW-Leitung min DN 32 bis über die östliche Brücke. Im Bereich der westlichen öffentlichen Verkehrsfläche ist ebenfalls eine Trinkwasserleitung vorhanden. Eine weitere Leitung verläuft über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft. Diese endet ca. 150 m vor dem Plangebiet. Hier ist auch ein Hydrant vorhanden.

Zur künftigen Erschließung des Gebietes bedarf es der Neuverlegung von Leitungen. Aktuell ist ein Ringschluss der vorhandenen Leitungen angedacht. *Weiterhin soll an geeigneter Stelle ein Hydrant realisiert werden.*

6.5.2. Schmutz und Regenwasser

Details zu den Anschlüssen und der Ausführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen den Bauherren und dem AZV Naumburg bzw. der Unteren Wasserbehörde des Burgenlandkreises abzustimmen. Die weitere Ausführung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung.

Erforderliche Genehmigungen zur Einleitung des Schmutzwassers und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind bei den zuständigen Stellen (AZV Naumburg und Untere Wasserbehörde) zu beantragen.

Hinweise AZV Naumburg

Speziell für dann detaillierte Bauvorhaben wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg bedürfen. 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.

Schmutzwasser

Die abwassertechnische Erschließung soll über einen privaten Abwasserkanal ON 200, der über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft verläuft, erfolgen. Im Bereich der Halleschen Straße ist die private Abwasserleitung an die zentrale öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.

Das Gemeinschaftseigentum wird grundbuchrechtlich geregelt und die Unterhaltung dieses Eigentums erfolgt gemeinschaftlich durch die betroffenen Eigentümer.

In der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes vom 14.03.2018 wird zu dieser privaten Abwasserleitung ausgeführt, dass der §12 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung des Abwasserzweckverbandes Naumburg zu beachten ist. Hiernach ist bei einer gemeinsamen Nutzung eines Anschlusskanals die Verlegung, Unterhaltung und Benutzung der Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem jeweils fremden Grundstück durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern. Sich hieraus ableitende Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten und Haftung für die gemeinsame, private Entwässerungsanlage sind zu beachten.

Diese Art der zentralen Abwasserbeseitigung in dem geplanten Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick" ist auf der Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung des Abwasserzweckverbandes Naumburg möglich. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde des Burgenlandkreises ist damit die abwassertechnische Erschließung gesichert.

Zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Straße „Auenblick“ mit dem öffentlichen Sammler verläuft ein tiefer Geländeeinschnitt der Schienenweg der Deutschen Bahn. Somit ist ein zentraler Anschluss in diesem Bereich nicht gegeben.

Regenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Einer Versickerung auf dem Grundstück stehen im geplanten Baugebiet keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen.

Gemäß § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Im B-Plan wurde festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu verbringen ist. Dies bedeutet Niederschlagswasser ist entweder als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.

Die dafür erforderlichen Anlagen sind vom Grundstückseigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

Zum B-Plan liegt mit Datum vom 17.04.2018 eine schriftliche Vorabinformation zum Baugrund – speziell der Versickerungseignung (seitens des IB TBV GmbH, An der Molkerei 1, 06721 Zeitz) vor.

Unter der Auffüllung in Tiefen von 0,60 m - 1,05 m steht fluviatiler Kies an.

Er ist mitteldicht bis dicht gelagert. Entsprechend der Kornverteilungsanalyse ergibt sich lt. Vorabinformation ein Durchlässigkeitsbeiwert nach SEILER von

$k_f = 1,4 \times 10^{-4}$ m/s. Nach DIN 18 130 kann damit der Erdstoff als sehr durchlässig eingestuft werden.

Aufgrund der mitteldicht bis dichten Lagerung wird eine Flächenversickerung empfohlen. Das kann z. B. über Kastensysteme unter Grünflächen oder Pkw-Stellflächen erfolgen.

Damit ist eine Versickerung möglich. Diese bedarf einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Es wird empfohlen, dass Häuser nicht im Hangbereich oder an der Böschungskante gegründet werden und der Hangbewuchs erhalten werden sollte.

Für die künftige weitere Erschließung und Bebauung werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Bauvorhaben der geplanten Wohnhäuser weiter Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung gestellt.

6.5.3. Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes erfolgt über die Technischen Werke Naumburg, die sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd bedient.

Aktuell liegt ein Stromanschluss im Bereich des „Bürogebäudes“ der ehemaligen Gärtnerei vor. Dieser kommt aus östlicher Richtung über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft e.G. Eine weitere Leitung verläuft westlich und erschließt die 5 Einfamilienhäuser. Bei den Leitungen handelt es sich um Niederspannungsleitungen. *Seitens der SG SAS bestehen lt. Stellungnahme vom 21.02.2018 keine Einwände gegen die Planung.*

Hinweise der SG SAS

Zu beachten sind jedoch die allgemeinen Regeln der Technik und die Schutzmaßnahmen für Versorgungsleitungen in beiliegenden Hinweisblatt.

Eine Überbauung unserer Anlagen ist nicht gestattet. Bei Parallelverlegung bzw. Kreuzung sind Mindestabstände einzuhalten (siehe Merkblatt).

Es ist eine Erschließungsvereinbarung mit den technischen Werken Naumburg, vertreten durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH zu schließen. Vor Beginn der Bautätigkeit !

Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, die nicht im Lageplan eingetragen sind wird hingewiesen. Diese sind wie „in Betrieb“ befindliche Leitungen zu betrachten. Da nicht auszuschließen ist, dass nach dem Verlegen Geländeregulierungen erfolgten, sind der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich mittels Suchschachtung festzustellen. Auf Grundlage der vorgefundenen Ergebnisse wird dann entschieden, ob eine Umverlegung oder Tieferlegung erforderlich ist.

6.5.4. Gasversorgung/ Wärmeversorgung

Eine Gasversorgung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

Die Wärmeversorgung obliegt der Entscheidung der künftigen Bauherren. In der Regel werden moderne Wohnhäuser mit geringem Energiebedarf gebaut. Anzustreben sind Lösungen mittels moderner regenerativer Technologien.

Weiterhin bietet das benachbarte Klinikum in den nächsten Jahren auch für Gebäude im Umfeld die Versorgung mittels eines eigenen Blockheizkraftwerkes an.

6.5.5. Telekommunikation

Aktuell verfügt das alte Bürogebäude der Gärtnerei über einen Telekommunikationsanschluss. Die Leitungsführung erfolgt über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft e.G. aus östlicher Richtung. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft eine weitere Leitung, welche die westlich gelegenen Einfamilienhäuser des Auenblicks versorgt. Eine weitere Leitung führt über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft e.G. bis kurz vor die Grenze des Geltungsbereiches.

Mit Datum vom 26.03.2018 liegt eine Stellungnahme der Deutschen Telekom vor. Hierin wird die Aussage getroffen, dass das Telekommunikationsnetz nach heutigem Stand in dem Gebiet ausgebaut. Im Rahmen der Planungen zur Ausführung sind die entsprechenden Abstimmungen vorzunehmen.

6.5.6. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden liegt im Zuständigkeitsbereich der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd.

Die Sammlung und Abholung der Abfälle erfolgt mit Behältersystemen (gelbe, braune, blaue und graue Tonne).

Aktuell werden die Behälter der vorhandenen Grundstücke des Auenblicks (Flächen westlich angrenzend, ebenfalls nördlich der Bahnlinie) an der Brücke abgestellt und entleert. Weiterhin fährt das Müllfahrzeug die hinter liegenden Wohngebäude der Grundstücke der Agrar- und Absatzgenossenschaft Auenblick 26/28 an und wendet am östlichen Zufahrtspunkt für LKW (Teile des Flurstücks 122).

Da die Ver- und Entsorgung im Inneren des Gebietes ausschließlich über private Grundstücksflächen erfolgt, bedarf es der Festlegung von Abholstandorten, die von den öffentlichen Straßen angefahren werden. Hier bieten sich folgende Flächen an:

- Grundstücke an den beiden Brücken (Hier können Abholstellplätze für die Behälter der 10 – 12 geplanten Wohnhäuser zur Bereitstellung am Abholtag geschaffen werden.
- Sammelstellplatz für das Gebiet im Bereich der Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung St (aktuelle Vorzugsvariante der Stadt Naumburg (Saale)).

Mit diesen Möglichkeiten kann die Entsorgung sichergestellt werden.

Bei der weiteren Planung ist der Versorger die AW SAS einzubeziehen und die Hinweise der Stellungnahme vom 07.02.2018 zu beachten insofern Änderungen an den vorhandenen Anlagen erfolgen.

Hinweise der AW SAS

Aus abfallrechtlicher Sicht ist darauf zu achten, dass die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - Anstalt des öffentlichen Rechts (AW SAS - AöR) für die Entsorgung der Abfälle zuständig und hat insbesondere darauf hinzuwirken, dass der Anschluss der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden an die Abfallentsorgung gewährleistet wird.

Voraussetzung dafür ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge. Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbestandort.

Gemäß § 25 Abs. 3 der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AöR“ (Abfallwirtschaftssatzung) sind die vom Benutzungspflichtigen in

den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt in keinen Baustellenbereich hinein. Die Entsorgung, insofern zum Zeitpunkt von Baumaßnahmen ein erforderlicher Anschluss an die Entsorgung besteht, erfolgt während der Bauzeit von einer für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle vor der Baustelle.

Bei der Planung und dem Bau von Stichstraßen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden sollen, ist auf Grund der Fahrzeuggröße (3-achsige Müllpressfahrzeuge) Sorge zu tragen, dass die Wendehämmer /Wendekreise in der erforderlichen Größe gebaut werden. Rückwärtsfahren ist den Entsorgungsfahrzeugen nicht erlaubt.

Die Entsorgungsfahrzeuge benötigen ein Regellichtprofil von ca. 4 x 4 Metern.

Die Regelungen der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen sowie die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen, sind zu beachten.

Die seit Januar 1007 gültige GUV-Regel 2113 „Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfällen“ (früher: UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C 27) gibt die Vorschriften zur Arbeitssicherheit im Ablauf der Abfallsammlung verbindlich vor. Diese Regeln sollten, um später Probleme bei der Müllabfuhr zu vermeiden, bereits bei der Planung berücksichtigt werden. So sollten Straßen bzw. Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Wendeanlagen, soweit diese notwendig sind, sollten ausreichend dimensioniert geplant werden.

Das Befahren von Straßen, die nicht den Vorgaben der Berufsgenossenschaft entsprechen, ist für Abfallsammelfahrzeuge gefährlich. Für Sackgassen, die über keine Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife) verfügen, gilt ein grundsätzliches Verbot des Rückwärtsfahrens. Dieses betrifft auch Straßen und Wege in bestehenden Wohngebieten, die in ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt werden. Ausschlaggebend für die einschneidenden Bestimmungen der GUV-Regel 2113 zur Abfall-sammlung war das Unfallgeschehen der Vergangenheit. Stellt das Rückwärtsfahren für sich allein schon einen gefährlichen Vorgang dar, gilt dies aufgrund der Unübersichtlichkeit für Abfallsammelfahrzeuge in besonderem Maße.

6.5.7. Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich ist als Grundschutz gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m (Radius) um das Objekt sichergestellt werden.

Im Zuge der notwendigen Neuverlegung einer Trinkwasserleitung und der Herstellung eines Ring-schlusses soll die Dimensionierung so erfolgen, dass das Löschwasser über die Trinkwasserlei-tung abgesichert werden kann.

Die nächsten Hydranten befinden sich aktuell, vor der geplanten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St sowie ein weiterer Hydrant in einer Entfernung von ca. 150 m auf dem Ge-lände der Agrar- und Absatzgenossenschaft. Weitere Hydranten befinden sich an der Ecke Sixtus-Braun-Straße / Auenblick und westlich des Gebietes im Auenblick vor dem Grundstück 98/4.

Am 11.04.2018 fand ein Ortstermin mit einem Vertreter des Brand- und Katastrophenschutzes des BLK statt. Im Zuge des Ortstermins wurden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes erörtert. Diese sind bei der Umsetzung des B-Planes zu beachten.

- Zur Absicherung der Löschwasserversorgung soll im geplanten Baugebiet ein Hydrant (Oberflurhydrant oder Unterflurhydrant mit gesicherter Zugängigkeit) und einer Leistung von 48m³/h errichtet werden.*

Es erfolgten am 16.04.2018 Messungen der Leistungsfähigkeit der Hydranten – Hierzu liegt mit Datum vom 18.04. ein Löschwasserbericht und eine Stellungnahme vor. Die Menge von 48m³/h kann in Summe durch die 2 gemessenen Hydranten (notfalls durch einen weiteren Hydranten im Bereich Auenblick Sixtus-Braun-Straße) abgedeckt werden. Im Rahmen der Erschließung mit

Trinkwasser ist ein Ringschluss geplant, der zu einer weiteren Verbesserung der Trinkwasserversorgung und zur Erhöhung der zur Verfügung stehenden Löschwassermengen an den drei in Frage kommenden Hydranten führt.

- *Die Zufahrt zum Gebiet wird über ein Feuerwehrschrüsseldepot oder ein gleichwertiges Schließsystem gewährleistet.*
- *Das Wenden der Fahrzeuge ist im künftigen Abzweig Zufahrt Brücke mit mehreren Zügen im Notfall möglich und im Bereich der Anbindung an den im Norden vorhandenen Teil des Auenblick. Insofern insbesondere im Anbindebereich des Auenblicks dies mit der ausgewiesenen priv. Verkehrsfläche nicht abgedeckt werden kann, ist eine zusätzliche Teilfläche im Rahmen der Erschließungsplanung im Anbindebereich des Auenblick (zu den vorhandenen Wohnhäusern im Norden) mit vorzusehen.*

*Alle weiteren brandschutztechnisch notwendigen Abstimmungen und Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
So auch die Bemessung der Flächen für die Feuerwehr, da es sich insgesamt um eine private Wohnanlage handelt. Diese sind im Rahmen der weiteren Planung zu den einzelnen Vorhaben abzustimmen, bzw. Festlegungen zu Parkverbot usw. zu treffen.*

6.6. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Nutzungen, die hinsichtlich der Lärmimmissionen zum Bebauungsplangebiet zu betrachten sind.

Hierzu zählt der Bahnverkehr der Strecke Wangen- Nebra - Naumburg Saale Hauptbahnhof – Naumburg Saale Ostbahnhof durch die Burgenlandbahn in der Regel mit einem Triebwagen.

Aktuell fahren hier Züge zwischen 7.24 Uhr und 19.35 Uhr. Insgesamt erfolgen 27 Fahrbewegungen im stündlichen Rhythmus, außer zwischen 7 und 8 Uhr halbstündlich.

Nachtverkehr findet nicht statt.

Die Strecke liegt in einem Einschnitt ca. 5,5 m tiefer als das angrenzende Gelände. Dieser wirkt schallmindernd.

Es befinden sich aktuell keine Haltepunkte o.ä. in der Nähe so dass hier auch keine regelmäßigen Bremsvorgänge stattfinden.

Damit ist davon auszugehen, dass aus dem Zugverkehr in den Tagstunden keine Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu erwarten sind.

Die Strecke wurde während der Aufstellung des B-Planes an die Zossenrail Betriebsgesellschaft mbH veräußert. Die Zossenrail wurde mit Datum vom 30.01.2018 zum B-Plan beteiligt.

Mit Datum vom 17.04.2018 liegt eine Stellungnahme (Email) vor. In der Stellungnahme wird die Aussage getroffen, dass aktuell kein Güterverkehr stattfindet, bei Bedarf denkbar ist. Konkrete Aussagen Planungen gibt es demzufolge aktuell nicht. Die Strecke ist eine Nebenstrecke und wird aktuell nur bis zum Ostbahnhof befahren.

Zu Güterverkehr wird in der Stellungnahme der ZossenRail keine Aussage getroffen. Prinzipiell besteht theoretisch die Möglichkeit.

Praktisch ist diese jedoch sehr unwahrscheinlich, da auf der Nebenstrecke Naumburg (Saale) Hauptbahnhof – Naumburg (Saale) Ostbahnhof keine gewerblichen Nutzungen vorhanden oder geplant und auch nicht möglich sind, die einen erheblichen Güterverkehr und dessen Umschlag offensichtlich erscheinen lassen.

Die NASA ist das die Strecke nutzende Bahnverkehrsunternehmen. Eine Stellungnahme der NASA liegt mit Datum vom 19.04.2018 vor. Hierin wird mitgeteilt, dass ab Dezember 2018 für die nächsten 14 Jahre die AbellioRail Mitteldeutschland GmbH den SPNV mit Neufahrzeugen vom Typ LINT 41 übernimmt.

Laut Stellungnahme der NASA plant der Burgenlandkreis als Vorreiter in Abstimmung mit der Stadt Naumburg die Errichtung weitere Haltepunkte. Hier sind mehrere Möglichkeiten im Gespräch, u.a. der Haltepunkt im Bereich Auenblick (im Bereich der Garagen zwischen Sixtus-Braun Straße und der Halleschen Straße. Der ggf. mögliche Haltepunkt ist somit ca. 100 – 150 m vom Wohngebiet entfernt und liegt näher an der Wohnbebauung Nicolaus-Krottenschmidt-Siedlung. Somit ist er einerseits nicht maßgebend und zweitens gibt es hierfür auch noch keine konkreten Festlegungen oder Planungen um im B-Plan darauf abzustellen.

Südlich des Geltungsbereiches (südlich der Straße Auenblick) schließt sich das Gelände des Klinikums Naumburg an (hier Flächen der ehemaligen Juri-Gagarin-Schule). Das Klinikum verfügt über einen Hubschraubernotlandeplatz der den letzten Jahren immer wieder verschoben wurde. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde auf den Hubschraubernotlandeplatz im Hinblick auf Lärmimmissionen hingewiesen.

Aktuell befindet sich der Hubschraubernotlandeplatz vor dem Wirtschaftsgebäude und den OP's an der Prof.-Röntgen-Straße. Dieser liegt viel näher an der vorh. Wohnbebauung der Prof.-Röntgen-Straße.

Langfristig ist vorgesehen einen Hubschrauberlandeplatz als Dachlandeplatz auf einem Parkhaus (Ecke Humboldtstraße – Prof.-Röntgen-Straße zu errichten.

Für diese Maßnahme wurde bereits eine Gutachtliche Stellungnahme für das luftrechtliche Genehmigungsverfahren durch den TÜV Nord erstellt.

Das B-Plangebiet „Wohngebiet Auenblick“ ist hat zu diesem geplanten Hubschrauberlandeplatz eine viel größere Entfernung als die meisten im Gutachten betrachteten maßgeblichen Immissionspunkte.

Für den zum B-Plangebiet am nächsten liegenden Immissionspunkt 11 (Krottenschmidt-Siedlung) wurden Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts ermittelt. Für die im Gutachten getroffenen Annahmen werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Es ist somit davon auszugehen, dass diese auch für den Bereich des geplanten B-Plangebietes zutrifft. Starten und landen erfolgt in Richtung Osten bzw. Nordwesten. Somit wird das B-Plangebiet nicht von den Flugkorridoren tangiert.

Es sind somit keine Beeinträchtigungen durch den geplanten Hubschrauberlandeplatz zu erwarten.

(siehe auch Anlagen 19 und 20 der Gutachtliche Stellungnahme für das lufttechnische Genehmigungsverfahren vom 19.07.2017 TÜV Nord – AG Klinikum Burgenlandkreis).

6.7. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1. Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gibt es keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Sinne des BauGB bzw. nach Länderrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

Teil des Plangebietes liegen innerhalb eines Denkmalbereiches. Dieser wurde nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt.

Die seitens der Versorgungsträger im Geltungsbereich vorhanden Leitungstrassen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei detaillierten Planungen sind zu Fragen von Leitungsbestand, Hausanschlüssen und Bauarbeiten die jeweiligen Versorger zu kontaktieren.

6.7.1.1. Denkmalbereich

Hierbei handelt es sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie um den Bereich „Gut Haus Berglinden“ (Hausnummern 71, 73, 73a und 73 b Hallesche Straße sowie Auenblick 26, 28.

Im Auszug aus dem Denkmalverzeichnis wird die Anlage wie folgt beschrieben:

„-kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich am orographisch rechten Saalehochufer nordöstlich der Stadt gelegene weitläufige Anlage mit umfangreichem architektonisch, qualitätsvollem Gebäudebestand, stadt- und wirtschaftsgeschichtlich bemerkenswerter Bereich, vor 1890 von Hauptmann a.D. Karl von Hinckeldey erworben, in rascher Abfolge nach Plänen des Naumburger Bauunternehmers Heinrich-Spindler bebaut und als moderner landwirtschaftlicher Musterbetrieb mit hervorragender Infrastruktur (Übergang von Stadt zur Saaleaue) geführt, in dieser Form in der näheren und weiteren Umgebung ohne Vergleichsbeispiel; neben den als Baudenkmalen ausgewiesenen Villen (auenblick 26 und 28) besonders bemerkenswert u.a. das umfangreiche, in zwei Bauphasen 1903 und 1905 entstandene Stall- und Wirtschaftsgebäude mit Milchverkaufsstelle in historisierender Ziegel-Fachwerkbauweise, das Fachwerk mit Fächerrosetten, das Geflügelhaus von 1900, Gewächshäuser von 1901, E-Werk und Pumpstation von 1905, Gärtnerwohnhaus von 1907, schließlich Kranken- und Quarantänestall sowie eine Scheune von 1903; insgesamt qualitätsvolle, für die Bauaufgabe überraschend gediegene Architektur; in der Vollständigkeit und dem guten Überlieferungszustand Denkmalbereich von hoher Aussagekraft“

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus denkmalfachlicher Sicht Bedenken mit dem Hinweis auf den Teile des Plangebietes überschneidenden Denkmalbereich „Haus Gut Berglinden“.

Betroffen vom Denkmalbereich sind die Teilflächen der ehemaligen Gewächshausanlage, die aus dem Jahr 1901 stammt, und deren Abbruch im Rahmen der Realisierung des B-Planes erfolgen soll.

Es wurde angemahnt, dass die historische Situation nachhaltig verändert wird und die noch ablesbare Zugehörigkeit dieses Bereiches zum Gutsgelände damit unwiederbringlich verloren geht. Aus denkmalfachlicher Sicht wurde die Erhaltung der Gewächshausanlage empfohlen.

Am 01.03.2018 fand ein Ortstermin mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Naumburg und dem Landesamt für Denkmalpflege statt.

In dessen Ergebnis wurde festgestellt, dass von den historischen Gebäuden sowie der Gewächshausanlage (Flächen im Geltungsbereich des B-Planes) nur noch sehr wenige bauzeitliche Teile der Bebauung vorhanden sind.

Die Gebäude wurden bereits in der Vergangenheit überformt und durch moderne / neuzeitliche Bauteile/ Baustoffe ersetzt. Die Gewächshäuser zeigen in den Grundmauern untersten Schichten Ziegel aus der Zeit um 1900. Entlang der Straße sind Teile einer alten Zaunanlage aus dem 19. Jh vorhanden. Gleiches trifft auf Teile eines Nebengebäudes zu.

Das Heizhaus und ein Funktionsgebäude stammen aus neuerer Zeit (L-Elemente) oder wurden so überformt, dass hier keine historischen Strukturen mehr vorhanden sind.

Es wurde abgestimmt, dass ein Antrag auf Abriss dieser Gebäude unter Beachtung der denkmalrechtlichen Vorgaben (Dokumentation) erfolgen kann. Die verbliebene historische Zaunanlage als Grenze des Denkmalbereiches soll erhalten werden. Die Fläche soll weiterhin als Denkmalbereich ausgewiesen bleiben, darf jedoch wie geplant, mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Ziel für den Denkmalbereich ist die Sicherung und Erhaltung der benachbarten Jugendstilvilla.

Da die geplante Bebauung hinsichtlich der möglichen Bebauungsdichte bei Wohngebieten nicht so massiv ist und auch die Höhe weit unter der Höhe der Villa zurück bleibt, wird hier keine wesentliche Beeinträchtigung der Villa und Ihrer Außenwirkung gesehen.

Seitens des Eigentümers der Jugendstilvilla wurden keine Bedenken gegen die geplante Bebauung Im Rahmen des B-Planverfahrens vorgebracht.

Ebenso erfolgt eine nachrichtliche Darstellung des Denkmalbereiches auf der Planzeichnung.

Mit Datum vom 26.03.2018 wurde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Naumburg der Antrag auf Abbruch der Gebäude im Denkmalbereich „Gut Haus Berglinden“ Auenblick 26.28 und Hallesche Straße 71.73.73a und 73b seitens des Eigentümers gestellt und mit Datum vom 10.04.18 mit Auflagen (Erhalt Zaunanlage, Anfertigung Dokumentation nach Anforderungen LDA) genehmigt.

6.7.1.2. Kampfmittel

Hinweise

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

6.7.2. Hinweise zum Artenschutz

Artenschutz

Zum B-Plan liegen ein Artenschutzbeitrag (ASB mit Datum vom 31.01.2018) und eine faunistische und floristische Potentialanalyse (Datum 31.01.2018) vor. Diese Unterlagen lagen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Stellungnahme vor.

Seitens der UNB wurden der ASB und die Potentialanalyse als schlüssig und nachvollziehbar bewertet. Die abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, die artenschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens herzustellen. Diese sind zu detaillieren und zu konkretisieren, um die Realisierbarkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung der tatsächlichen Beachtung und Umsetzung wurden die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen der Anlage 2 der Begründung beigelegt und deren Umsetzung und die dauerhafte Sicherung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Naumburg und dem Investor geregelt. Die Umsetzung der Maßnahmen hat in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Errichtung der Wohngebäude fertig zu stellen.

Eine Festsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz kann im B-Plan ohne genauen/ abschließenden bodenrechtlichen Bezug nicht erfolgen. Die Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan und auch einige der Ausgleichsmaßnahmen haben keinen bodenrechtlichen Bezug und sind somit auch nicht rechtswirksam festsetzbar. Um die Realisierung rechtlich abzusichern wird der Artenschutzbeitrag mit den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Naumburg Saale und dem Investor der BMS GmbH.

Die Maßnahme A2 (Fledermauskästen) wurde bereits realisiert. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erfolgen gemäß Festlegung des Artenschutzfachbeitrages weitere Abstimmungen zwischen dem Investor und der zu beauftragenden ökologischen Bauüberwachung und der Unteren Naturschutzbehörde.

An dieser Stelle der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Baumrodungen nach Rechtswirksamkeit des B-Planes einer Genehmigung seitens der Stadt Naumburg (Saale) bedürfen. Rodungen sind gemäß artenschutzrechtlicher Vorgaben nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeiten zulässig. Vor einer Rodung ist eine Kontrolle vorhandener Baumbestände auf mögliche Höhlen und Spalten mit Eignung als Niststätte und Quartier im Vorfeld der Beseitigung durchzuführen. Damit wird dem Zugriffsgebot entgegen gewirkt, da zu dieser Zeit keine besetzten Brutnester vorhanden sind und somit die Tatbestände Verletzung/Tötung ausgeschlossen werden.

Damit das Zugriffsverbot für nicht auszuschließende Bruten (z.B. für Ringeltaube, Türkentaube und der Amsel) innerhalb der Zeitspanne vom 01.10 bis 28.02. nicht zum Tragen kommt sind sämtliche eingriffsbedingt betroffenen Gehölze unmittelbar vor der Baufeldräumung auf das Vorkommen von Früh- bzw. Spätbruten von Arten zu kontrollieren. Tritt ein solcher Fall ein, ist über eine Verschiebung der Baufeldräumung bis Ende des Brutgeschäftes zu befinden.

7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Gebietes.

Flächenbilanz	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Wohnbaufläche gesamt		9435
davon max überbaubar	3774	
davon nicht überbaubar (priv. Gartenflächen)	5661	
Gemeinschaftliche Grünflächen / Parkfläche/ Spielfläche		566
Grünfläche privat Hangbereiche		4359
Gemeinschaftsfläche Stellplatzanlage (Besucher, Müllsammelplatz...)		343
Öffentliche Verkehrsfläche Auenblick - Bestand		182
Verkehrsfläche besonderen Zweckbestimmung – Privatstraße verkehrsberuhigt		1380
Geltungsbereich		16265

8. Planverwirklichung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers, der Interesse an der Vermarktung der Flächen hat. Er fungiert auch als Investoren für die Neubebauung. Maßnahmen der Bodenordnung/Grundstückskäufe sind demnach nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch diese Investoren. Da sämtliche Flächen als private Flächen bestehen bleiben und mit dem Bebauungsplan das Planungsrecht zur Errichtung einer privaten Wohnanlage geschaffen wird, fallen keine Kosten für die Stadt Naumburg (Saale) an.

Seitens der Stadt Naumburg wurde zur Umsetzung und Sicherung der Erschließung, sowie der Maßnahmen zum Artenschutz usw. mit dem Investor mit Datum vom ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die Planverwirklichung regelt.

9. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan und der geplanten Entwicklung wird den Anforderungen an § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen. Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung kann bei einer überbaubaren Fläche von weniger als 20.000 m² (trifft für den Bebauungsplan Nr.73 zu) von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Aufgrund der Vornutzung der Fläche durch die ehemalige gewerbliche Bebauung sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Landschaft teilweise bereits vorbelastet. Durch die geplante Wohnbebauung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Es werden die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen durch die Innenentwicklung geschützt und es wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

Sind im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung (*nach Rechtswirksamkeit des B-Planes*) Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, unumgänglich, so ist ein Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung umzusetzen.

9.1. Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche und der Entwicklung als Wohngebiet werden moderne Wohngebäude in einem ansprechenden Umfeld und mit hoher Wohnqualität geschaffen. Ziel ist es entsprechend der aktuellen Nachfrage Grundstücke mit ca. 600 bis ca. 1000 m² anzubieten auf denen auch hinsichtlich der Fläche eine großzügige Bebauung so realisiert werden kann, ohne dass diese gedrängt und beengt wirkt. Ziel ist es Einwohner in Naumburg (Saale) zu halten bzw. potentiellen Fachkräften hier attraktive Wohnmöglichkeiten anzubieten, um sich für Naumburg zu entscheiden und damit auch die Wirtschaft zu unterstützen.

9.2. Belange der Baukultur

Mit der aktuellen Planung werden die Voraussetzungen zur Entwicklung und städtebaulichen Anpassung und Neuordnung des Bereiches geschaffen. Die Wohnnutzung passt städtebaulich gut in das Areal. *Teile des neuen Baugebietes liegen in einem Denkmalsbereich. Die Flächen und Gebäude wurden stark durch Nutzungen der Jahre 1970 – 1990, teilweise bis 2000 überprägt. Ein Abriss der Gebäude ist möglich. Die den Denkmalsbereich wesentlicher prägenden Elemente (Villen) bleiben erhalten. Die geplanten Gebäudekubaturen sind nicht so stark, dass sie in Konkurrenz zu den alten Gebäuden treten.*

9.3. Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten für den Bebauungsplan trägt der Investor/ Erschließungsträger. Für den städtischen Haushalt hat die Planung somit keine Auswirkungen. Da die künftige Bebauung in Form einer privaten Wohnanlage erfolgen soll, ist auch die komplette innere Erschließung Sache des künftigen Bauherren/Investors. Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die Unterhaltungskosten als Folgekosten nach sich ziehen würden.

30.April 2018