STADT NAUMBURG (SAALE)
FLEMMINGER WEG
5. ÄNDERUNG
B-PLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 21
ENTWURF

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

08.05.2020

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG 4

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5

2.1 Lage im Stadtgebiet 5

2.2. Räumlicher Geltungsbereich 5

2.3 Eigentumsverhältnisse 6

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 6

3.1 Übergeordnete Planungen 6

3.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan 6

3.2 Sonstige Planungen 8

3.3 Planungsrechtliche Situation 8

3.4 Planungsalternativen 11

4. PLANUNGSKONZEPT 11

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN 13

5.1 Planungsgegenstände 13

5.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungsgegenstände 14

5.2.1 Baugebiete, Allgemeine Wohngebiete (WA 36, 36a, 37, 37a) 14

5.3 Grünordnung 19

5.4 Verkehrsflächen 20

5.5 Ver- und Entsorgung 21

5.5.1 Trinkwasserversorgung 22

5.5.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz 22

5.5.3 Schmutzwasser 23

5.5.4 Niederschlagswasser 23

5.5.5 Energieversorgung 24

5.5.6 Gasversorgung 24

5.5.7 Telekommunikation 24

5.5.8 Abfallentsorgung 25

5.6 Brandschutz 25

5.7 Umwelt- und Naturschutzbelange, Landschaftspflege und Grünordnung 25

5.8 Immissionsschutz 29

5.9 Baugrund 30

5.10 Altlasten/Ablagerungen/Kampfmittel 30

5.11 Bergbau 32

5.12 Denkmalschutz 32

6. FLÄCHENBILANZ 33

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 33

8. PLANVERWIRKLICHUNG 34

8.1 Allgemeines Vorkaufsrecht 34

8.2 Besonderes Vorkaufsrecht 34

8.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 34

9. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN 34

10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES 35

11. VERFAHRENSVERMERK 35

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" begann Mitte der 1990er Jahre die städtebauliche Entwicklung des Standortes zu einem Wohngebiet im Südwesten der Stadt Naumburg (Saale). Der Bebauungsplan für diesen Standort wurde am 23.06.1995 rechtswirksam und stellt mit seinen Inhalten bislang das städtebauliche Konzept als Grundlage für die beabsichtigte Grundstücksnutzung dar. Die Erschließungsanlagen wurden hergestellt. Die Parzellierung und Vermarktung der einzelnen Grundstücke erfolgte in diesem Zusammenhang und vollzog sich bis in die jüngste Vergangenheit über Zeiträume unterschiedlicher Nachfrage.

Im Bereich der Stadtgärtnerei, welche bislang als Allgemeines Wohngebiet sowie mit der Signatur der Gemeinbedarfsfläche Festsetzungsgegenstand des wirksamen Bebauungsplanes ist, hat sich zwischenzeitlich auf Grund der hier ehemals beabsichtigten, nunmehr aber aufgegebenen Nutzung eine geänderte Sichtweise hinsichtlich der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Naumburg (Saale) ergeben. Ausdruck dessen war ein im Jahr 2019 vollzogener Eigentümerwechsel mit dem Ziel, auf Grund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen das Areal der ehemaligen Stadtgärtnerei zu einem Wohnstandort zu entwickeln.

Hierzu kooperiert die Stadt Naumburg (Saale) mit dem Erwerber der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes gegenständlichen Grundstücke, welcher gemäß Kaufvertrag durch schriftlichen Antrag bei der Gemeinde das vorliegende Bauleitplanverfahren initiiert hat. Bestandteil des Kaufvertrages war ein Lageplan, welcher die Grundsätze der städtebaulichen Planung für die Wohnstandortentwicklung seitens der Stadt Naumburg (Saale) vorgab. Auf Basis dieser grundsätzlichen, durch die Stadt Naumburg (Saale) gewollten Erschließungs- und Parzellierungssituation soll für den Wohnstandort das verbindliche öffentliche Baurecht entstehen. Damit möchte die Stadt Naumburg (Saale) sicherstellen, dass sich die Neubeplanung des Standortes gut in die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Bebauungsplanung integriert, wenngleich im Rahmen einer bis 1. – 4. und 6. Änderung in der Vergangenheit bereits Anpassungen an die am Markt platzierbaren Formen des Bauens erfolgten. Für die vorliegende 5. Änderung bedeutet dies, dass insbesondere zur Flexibilisierung der Grundstücksnutzung sowie Grundstücksaufteilung, eine Abkehr von den in den weiteren Nachbarschaften oft kleinräumig festgesetzten Baufeldern erfolgen soll.

Im Kontext der gegenwärtig rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 ist dessen Vollzug, mit Blick auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung im Plangeltungsbereich, unzulässig. Die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" ist somit Bestandteil erheblicher Anstrengungen der Stadt Naumburg (Saale) das Plangebiet "Flemminger Weg" weiter baulich zu vervollständigen und die hier angebotenen Infrastrukturanlagen wirtschaftlich auszunutzen. Damit wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes integrati-

ver Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" und korrespondiert hinsichtlich der Festsetzungsdichte mit den insbesondere südlich hiervon gelegenen Wohnstandorten.

Die angestrebte bauliche Entwicklung ist nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) entwickelt, welcher hier zum einen Wohnbauflächen und zum anderen Grünflächen mit der Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellt. Nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens ist der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) hinsichtlich seiner abweichenden Darstellungen zu berichtigen.

Des Weiteren orientiert sich die Stadt Naumburg (Saale) mit vorliegender Planung und den hierfür gesetzten Entwicklungszielen im Verhältnis zur Gesamtstadt an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, den weiteren raumordnerischen Anforderungen, in der Ansiedlungsnachfrage mit den hierfür zur Verfügung stehenden siedlungsräumlichen Potenzialen sowie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und des Gender Mainstreamings allgemein, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Die Stadt Naumburg (Saale) geht davon aus, dass der attraktive Wohnstandort "Flemminger Weg" durch seine weitere Vervollständigung eine Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt bewirken kann und sein Stellenwert als interessanter Standort für den Einfamilienhausbau hierdurch weiter gefestigt wird. Das vorliegende Planverfahren basiert auf der Grundlage der Entscheidung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2020.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt Naumburg (Saale) gelegen, südlich der Haupterschließungsstraße Flemminger Weg und wiederum südlich des Friedrich-Ladegast-Weges. Die Entfernung des Plangebietes zur Naumburger Altstadt beträgt ca. 1.600 m.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes beträgt rd. 1,74 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden/Nordosten* durch den Friedrich-Ladegast-Weg im Bereich des Flurstücks 287, Flur 21, Gemarkung Naumburg;
- *im Osten/Südosten* durch Teilflächen des Friedrich-Ladegast-Weges im Bereich des Flurstücks 287 sowie einen Spielplatz im Bereich des Flurstücks 288

und Grünflächen im Bereich der Flurstücke 39/7 sowie 80/2, alle Flur 21, Gemarkung Naumburg;

- *im Süden/Südwesten* durch das Flurstück 271, Flur 21, Gemarkung Naumburg sowie hieran anschließende Wohngrundstücke entlang des Walter-Hege-Weges sowie
- *im Nordwesten/Norden* durch die Wohngrundstücke 40/1, 78/5, 39/1, 39/2 und 81/5 sowie Teilflächen des Friedrich-Ladegast-Weges im Bereich des Flurstücks 287, alle Flur 21, Gemarkung Naumburg.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich, mit Ausnahme der anteiligen, in den Plangeltungsbereich einbezogenen Flächen des Friedrich-Ladegast-Weges, in Privateigentum des entwicklungstragenden Eigentümers vorliegender 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg".

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

In die übergeordnete Planung auf Landesebene fügt sich die Stadt Naumburg (Saale) gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011 als Mittelzentrum ein (LEP ST 2010 Ziel 37). Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP HAL) vom 21.12.2010 stuft Naumburg (Saale) ebenfalls als Mittelzentrum ein.

Das Vorhaben der 5. Änderung zielt ab auf eine weitere Stabilisierung der Infrastrukturbereiche und der wirtschaftlichen Situation in der Stadt, vor dem Hintergrund des strukturellen und demografischen Wandels. Hierzu gehören Anstrengungen um die stetige Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Naumburg (Saale), einschließlich seiner Ortsteile. Dies erfolgt vorliegend unter dem Entwicklungsziel des durch die Gemeinde präferierten Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung in der Nachnutzung von Brachflächen (alte Stadtgärtnerei) an einem integrierten Standort und entspricht damit dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes. Vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft ist der Wiedernutzung brach gefallener (Siedlungs-) Flächen der Vorrang zu geben (G 13 LEP ST 2010).

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt betont die Notwendgkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die zentralen Orte sollen auch als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Dies schließt auch die Bereitstellung von ausreichenden Angeboten für den individuellen Einfamilienhausbau ein.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes Halle wurde durch die Regionalversammlung am 01.06.2016 beschlossen. Darüber hinaus wurde 2014 beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP ST 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt in einem Sachlichen Teilplan "Zentrale Ort, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel". Die Bekanntmachung der Planungsabsicht erfolgte für den Burgenlandkreis am 11.06.2014.

Desweiteren wurden für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" die in Aufstellung befindlichen Ziele der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Halle (2. Entwurf vom 30.11.2017) sowie der Fortschreibung des Sachlichen Teilplanes "Zentrale Ort, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" (3. Entwurf vom 20.07.2018) berücksichtigt. In dem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich der Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" innerhalb der Abgrenzung des Mittelzentrums befindet. Diese Abgrenzung ist im Regionalen Entwicklungsplan Halle erfolgt.

Somit wurden die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" beachtet, Widersprüche ergeben sich hierzu nicht. Hierzu zählt auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedlung der Landschaft. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, in Verbindung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

So wird mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes letztlich ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Naumburger Stadtgebietes gefunden. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

3.1.2 Flächennutzungsplan Naumburg (Saale)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Bekanntmachung am 21.12.2009 wirksam geworden und erhielt eine Neubekanntmachung nach § 6 Abs. 6 BauGB am 11.02.2015. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegenden Plangebiet, wie eingangs benannt, Wohnbauflächen sowie Grünflächen mit der Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Für diese Darstellungen erfolgen im vorliegenden Plangeltungsbereich die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von privaten Grünflächen. Für den Geltungsbereich der hiesigen 5. Änderung ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entsprechend zu berichtigen (s. a. Kapitel 3.3).

3.2 Sonstige Planungen

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

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen, angrenzend an bestehende Wohnnutzungen, entlang des Walter-Hege-Weges, der Zacharias-Hildebrandt-Straße und des Friedrich-Ladegast-Weges gesehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig wirtschaftlich tragfähige und vertretbar funktionale Entwicklung ausgerichtet. Der Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten. Weitere Planungen, die schützenswerte Belange im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung überwiegend nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan liegt in der Fassung der Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB vom 11.02.2015 vor. Er stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Durch den Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Planung wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes zur Standortentwicklung (siehe auch Nutzungsbeispiel als Anlage der Begründung) die Darstellung von Grünflächen bereits auf informeller Ebene relativiert. Insofern gestaltet die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes die nunmehr relevanten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Naumburg (Saale), im Hinblick auf das Wohnen im vorliegenden Plangeltungsbereich, planungsrechtlich aus. Die Stadt Naumburg (Saale) geht somit im Ergebnis der zum vorgenannten städtebaulichen Rahmenkonzept geführten Diskussionen für die vorliegende Bebauungsplanänderung davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere zur Aufwertung im Hinblick auf die Wohnnutzung (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO) am Standort ein breiter Konsens besteht.

Es traten bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, die angestrebte Entwicklung im Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen hervor. Damit entspricht die 5. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie in den vorstehenden Kapiteln dieser Begründung bereits ausgeführt, sieht die Stadt Naumburg (Saale) die vorliegende Bebauungsplanung in der Fassung der 5. Änderung an die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst an. Sie verfolgt das städtebauliche Entwicklungsziel mit dem präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", hier in einer stadtumbaubezogenen Nachnutzung eines alten Gärtnereistandortes, d. h. zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes an einem integrierten Standort.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die Stadt Naumburg (Saale) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung bestehender Festsetzungsinhalte an zeitgemäße Entwicklungs- und Vermarktbarkeitsvorstellungen (sog. andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) in Verbindung mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt,

sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Letzteres bezieht sich auch auf das Verbot der Kumulierung im Hinblick auf die Ausführungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" insgesamt § 19 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein muss. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Salz 1 BauGB entsprechend.

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

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

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend überwiegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, anderen Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind bzw. nur fragmentarisch erfolgt sind. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzmachbarmachung im Rahmen der Rechtsetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Der Bebauungsplan wird überwiegend nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (s. o.). Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, unter

Bezug auf vorstehende Ausführungen, gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Somit ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohnnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

3.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht seitens des Planungsträgers hinsichtlich der Notwendigkeit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, stellen sich für die Stadt Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses, im Rahmen der Verkaufsverhandlungen, gab es eine Alternativendiskussion zur zukünftigen Grundstücksgrößenverteilung entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, zukünftiger Bauweisen sowie zur Ausgestaltung der Erschließungsanlagen.

Aus vorstehender Alternativendiskussion resultierte sodann die der 5. Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegte Planungskonzeption (Anlage 1 zum Kaufvertrag), welche als Nutzungsbeispiel ausgestaltet, Anlage dieser Begründung ist. Sie bildet nunmehr die Basis für die rechtsverbindliche bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes in der Fassung der 5. Änderung. Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der bestehenden Brachflächen der ehemaligen Stadtgärtnerei ist mit der Form der gefundenen, wohnbezogenen Nachnutzung imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in dieser zentralen Lage des Wohngebietes "Flemminger Weg" der Stadt Naumburg (Saale) unverzichtbar.

4. PLANUNGSKONZEPT

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtumbaustrategie der Stadt Naumburg (Saale). Sie orientiert auf den weiteren, kontinuierlichen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg". Es besteht für den vorliegenden Plangeltungsbereich, anders als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potenzielle Neubewohner/Neunutzer derzeit deutlich herabsetzt, neu zu ordnen.

Entsprechend erfolgte bereits in der Vergangenheit für die Nachnutzung des Standortes eine umfassende Auseinandersetzung, einhergehend mit der Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur wohnbaulichen Aufwertung und damit

Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes. Nach Eigentumsübergang wurden bereits Maßnahmen der Baufeldfreimachung eingeleitet. Die im Zusammenhang mit der Neuerschließung des Gebietes nunmehr möglichen Rückbauten eröffnen erst die Möglichkeit zu einer Neubewertung und schließlich Neuordnung im Plangeltungsbereich zu bekommen. Dabei geht es auch darum, die durch die Stadtgärtnerei vorgenutzte Fläche als Wohnstandort verkehrs- und barrierearm herzurichten und in diesem Zusammenhang für Fußgänger kurze Wege, bspw. zu den östlich des Plangebietes, im Bereich des Flemminger Weges gelegenen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, bereit zu stellen.

Im Hinblick auf die Wohnbebauung soll der städtebauliche Maßstab dem der Bebauung, welche sich südlich und westlich an das Plangebiet anschließt, entsprechen. In Teilbereichen sollen zur grünräumlichen Gliederung Bestandsgehölze mit in die Planung einbezogen werden. Wohntypologisch sollen für wechselnde, teilweise auch generationsübergreifende Nutzungsansprüche, insbesondere aber auch für ältere Bewohnergruppen, Einzel- bzw. Doppelhäuser auf ähnlichen Parzellengrößen, wie in den angrenzenden Wohnlagen des Bebauungsplangebietes Flemminger Weg vertreten, entstehen. Damit ist es das Ziel, ein kleines, der Marktnachfrage entsprechendes und den städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Bestandsnutzung aufgreifendes Wohngebiet, in zeitgemäßem Erscheinungsbild entstehen zu lassen. Vorrangig ist eigentumsorientiertes Wohnen an diesem Standort stadtentwicklungspolitisch gewollt, so dass über die städtebaulichen Zielstellungen unterschiedlichen Lebensvorstellungen bzw. Eigentümerinteressen individuelle Gestaltungsmöglichkeit angeboten werden.

Für das Stadtbild bzw. die Stadtsilhouette hat das Areal voraussichtlich keine herausgehobene Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze im Übergangsbereich zur Wohnbebauung am Walter-Hege-Weg, wie auch in östlicher Richtung zur angrenzenden Feldflur schirmen das Baugebiet in diesen Richtungen ab, fassen es zugleich aber auch räumlich ein und sollen im Zuge der Plangebietsentwicklung anteilig erhalten bleiben. Weiterhin sollten auf den privaten Grundstücken Bäume gemäß der im Plan festgesetzten Artenliste in Verbindung mit grundstückseinfriedenden Hecken gepflanzt werden.

Die Verkehrserschließung soll ausschließlich über den Friedrich-Ladegast-Weg erfolgen. Von hier ausgehend sind die entsprechenden Erschließungsflächen mit einem Ein-Richtungsverkehr anzulegen. Die städtebauliche Planung orientiert auf einen verkehrsberuhigten Bereich.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsgegenstände

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 6. Änderung	geänderter Planungsgegenstand in der Fassung der 5. Änderung
Planzeichnung:	
Allgemeines Wohngebiet/Fläche für Gemeinbedarf, GRZ 0,3, GFZ 0,2, Geschossigkeit 2-geschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss, offene Bauweise, Dachform ohne Festsetzung	Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen entsprechend der neuen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Naumburg (Saale), GRZ 0,4, Festsetzung von Dachformen, Staffelgeschossausbaumöglichkeit, GFZ Entfall
Baugrenzen	Entwicklung neuer Baufelder mit Baugrenzen und Baulinien
Pflanzgebote für Einzelbäume	Geändert entsprechend der neuen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Naumburg (Saale)
Erhaltungsgebote von Einzelbäumen	Entfall, bei Entnahme Ausgleich in Anlehnung an städtische Baumschutzsatzung, respektive städtebaulichem Vertrag
Planungsrechtliche Festsetzungen:	
Textliche Festsetzungen Ziff. 1.1 bis Ziff. 1.9	Neue Festsetzungssystematik entsprechend der neuen städtebaulichen Zielstellung der Stadt Naumburg (Saale)
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:	
Ziff. 2.0 bis 2.5.3	Ergänzung bzw. Übernahme im Hinblick auf den Änderungskontext der 5. Änderung, Übernahme der textlichen Festsetzung 2.5.3 in den Bereich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ergänzung Farbgebung von Fassaden

Der Festsetzungsumfang der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" soll dem kurzfristigen Wohnbedarf marktangepasst und nachfra-

gegerecht Rechnung tragen. Für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich eine grundsätzliche Fortführung der bestehenden Festsetzungssystematik an. Der Wohnstandort Flemminger Weg, im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei, wird hierdurch in seiner positiven Fortentwicklung begünstigt. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen durch die geänderten Festsetzungsinhalte werden durch die Stadt Naumburg (Saale) nicht gesehen.

5.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungsgegenstände

5.2.1 Baugebiete, Allgemeine Wohngebiete (WA 36, 36a, 37, 37a)[1]

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche wie landschaftsräumliche Lage des Teilbereichs der 5. Änderung ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Naumburg (Saale) für den Einfamilienhausbau sowohl in eingeschossiger als auch zweigeschossiger Form zur Kenntnis zu nehmen. Durch die in der Vergangenheit getroffenen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes, in Überlagerung mit einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Stadtgärtnerei", resultierte hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes keine bauplanungsrechtlich eindeutige Nutzungsartenzuweisung. Da der Plan in diesem Teilbereich bislang nicht vollzogen wurde, trat dieser Mangel bislang nicht offenkundig zu Tage.

- Art der baulichen Nutzung

Über die 5. Änderung erfolgt nunmehr die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete mit der städtebaulichen Zielstellung, eine baulich-funktionale Anpassung zu den Siedlungsbereichen im weiteren Kontext des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" abzusichern und dabei neben der Aufnahme von Siedlungselementen bereits vorhandener Baustrukturen, auch neue Elemente des Siedlungsbaus zu ergänzen. Letzteres soll in den Allgemeinen Wohngebieten in zweierlei Hinsicht ermöglicht werden. Zum einen ist zumindest eine einseitig straßenbegleitende Bebauung mit Hauptgebäuden, entlang einer vorgegebenen Bauflucht, in offener Bauweise die angestrebte Baustruktur, zum anderen soll mit der Zulässigkeit zweier Dachformen (Flachdach, Zeltdach) grundstücksbezogen zwar Typenvielfalt ermöglicht werden, jedoch in der speziellen Ausprägung der Gesamteindruck einer modernen, im 21. Jahrhundert angelegten Siedlungsbebauung verwirklicht werden. Damit und in Verbindung mit unterschiedlichen Grundstückszuschnitten soll die Bandbreite von kommunikativem, familienorientiertem, wie auch ruhigem, stadt- und landschaftsorientiertem Wohnen gesichert werden.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)[2] zulässigen Nutzung wird auf Grund der siedlungsräumlichen Lage seitens der Stadt

[1] Nomenklatur aus Ursprungsbebauungsplan, für 5. Änderung ergänzt
[2] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Naumburg (Saale) für erforderlich gehalten. Der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird mit Ausnahme der sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt und trägt zudem der besonderen Lage (leicht nach Nordosten geneigte Hanglage), südlich des Friedrich-Ladegast-Weges, entsprechend der allgemeinen Nachfrage Rechnung.

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe werden in der Regel Kleinstunternehmen sein oder entsprechend ihres Störgrades sich mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar zeigen müssen. Dies gilt auch für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Gebiet, welche durch den Vorhabenträger auf Grund der zunehmenden Wahrnehmung der Stadt, seit Verleihung des UNESCO-Welterbetitels für den Naumburger Dom, als erstrebenswert angesehen werden. Um gute nachbarschaftliche Verhältnisse zu wahren, wird daher festgesetzt, dass das Ferienwohnen von untergeordneter Bedeutung sein muss und ausschließlich dieser Nutzung dienende Gebäude unzulässig sind. So wird sichergestellt, dass das Wohnen (Dauerwohnen) die überwiegende Nutzung im Plangebiet darstellt. Hierfür und für eine gebietsadäquate Wohndichte wird darüber hinaus die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude geregelt.

Für den Vollzug dieser Nutzungsverhältnisse ist insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche aber erst in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung ermöglichen werden. Die Stadt Naumburg (Saale) möchte mit der allgemeinen Zulässigkeit, wie vor, keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und gewerbliche Tätigkeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete wird eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gemäß Artenliste zu verzichten. Eine entsprechende Artenliste ist textlich festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit wird in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit wird für die Höhenentwicklung der Gebäude ein Übermaß vermieden und eine Orientierung am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich des Übergangs zwischen Siedlung und Landschaftsraum möglich. Insbesondere wird durch die Zulässigkeit ein- bzw. zweigeschossig zu bauen auch das städtebauliche Ziel gestärkt, individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung zu eröffnen. Herauszuheben ist dabei die städtebauliche Idee, in Teilbereichen der 5. Änderung des Bebauungsplanes ein zusätzliches Angebot, mit Blick auf die Höhenentwicklung zulässig werden zu lassen, woraus die Festsetzung für ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss resultiert. Mit den ge-

wählten Maßverhältnissen soll der straßenräumliche Maßstab mit Blick auf barrierearme Erschließungsformen für die Baukörper begünstigt und so einem wichtigen Anliegen der Stadt Naumburg (Saale) entsprochen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen berücksichtigten eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegeln die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend den funktionalen Anforderungen wieder.

Somit ist aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) mit den getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen/zu bildenden Baugrundstücke, in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften möglich.

- Überbaubare Grundstücksflächen

In diesem Sinne erfolgt auch eine zum Teil großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist hauptsächlich begründet in dem Wunsch, in diesen Bereichen Angebote für generationsübergreifendes Wohnen anbieten zu können. Entsprechend dieser Zielstellung ist sich die Stadt Naumburg (Saale) bewusst, dass grundstücksbezogen erweiterte Anforderungen an Nebenanlagen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bestehen sowie das Thema Barrierefreiheit ggf. zusätzlichen Raum benötigt. Um diesem Sachverhalt entsprechen zu können, werden die Bautiefen in Kombination mit den zulässigen Nutzungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen so vorgegeben, dass resultierend die Möglichkeit besteht, auch im Rahmen einer individuellen Parzellierung zukünftigen baulichen Anforderungen Rechnung tragen zu können.

Die einseitige Festsetzung von Baulinien im Auftaktbereich des Wohnstandortes der "Planstraße" ist insbesondere für die Stadt Naumburg (Saale) wichtig, um eine gewisse Gefasstheit des Straßenraumes zu sichern und ein Auseinanderfließen desselben, bspw. durch Baukörperanordnungen in hinteren Grundstücksbereichen auf dieser Straßenseite entgegenzuwirken. Darüber hinaus ermöglicht diese perspektivische Anordnung Hauptbaukörpern entlang der Baulinie einen Straßenraumcharakter zu generieren, welcher durch seine einheitliche Baukörperstellung Orientierung ermöglicht, was in städtebaulicher Hinsicht mit der Festsetzung der Baulinien unterstrichen werden soll.

Für die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, da im Hinblick auf die Ausrichtung der Grundstücke auch die Anlage von Gärten mit südlicher Exponiertheit nicht ausgeschlossen werden soll. Das heißt, hier ist es für den städtebaulichen Gesamteindruck hinnehmbar, dass die Hauptgebäude nicht streng in der Flucht des Erschließungsstraßenverlaufes stehen werden. In Bereichen geringerer Baufeldtiefen wird sich die Stellung der Hauptgebäude ohnehin auch im straßennahen Bereich vollziehen, wenn die gärtnerisch nutzbaren Grundstücksfreiflächen bevorzugt südorientiert angelegt

werden dürften. In den übrigen Bereichen wird das vorherrschende Interesse der Grundstückseigentümer darin bestehen, die Hausanschlussleitungen und damit Erschließungswege nicht in allzu großer Länge realisieren zu müssen.

Im Ergebnis wird so eine siedlungsbildprägende Bau- und Freiraumqualität erreicht werden. Über textliche Festsetzungen wird ergänzend das Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen sowie das Verhältnis von Haupt- und Nebengebäuden hinsichtlich ihrer Gebäudestellung geregelt, welche immer den Blick auf die Gesamtintegration aller zukünftigen baulichen Anlagen für ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild wiedergeben.

- Bauweise

Mit den vorgenommenen Änderungen bleibt das vorliegende Teilgebiet der 5. Änderung im Kontext des Gesamtbebauungsplanes in seiner Struktur maßstäblich integriert. Eine unzuträgliche bauliche Verdichtung wird nicht zugelassen. Dies dokumentiert sich in der Festsetzung der offenen Bauweise für den gesamten Änderungsbereich. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage und die naturräumliche Verflechtung über Gartenzonen und Gehölanpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Das Nutzungsbeispiel zum vorliegenden Bebauungsplan (hier Anlage) vermittelt, wenn auch nicht rechtsverbindlich, in etwa einen Eindruck der angestrebten städtebaulichen Gliederung.

Hinweis:

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

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

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.
- Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 ff. WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor

Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen, die bei Baumaßnahmen anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive Geschlossenheit der Straßenräume, nicht durch derartig selbstständige, in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen. Damit wird die entsprechend städtebaulich gewollte Lage für die Allgemeinen Wohngebiete vorgegeben.

Über textliche Festsetzungen wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sowie partiell auf hierfür umgrenzte Teilflächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sowie Swimmingpoolanlagen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen im festgesetzten Umfang zulässig. Zu den Nebenanlagen zählen des Weiteren bspw. Terrassen, überdachte Freisitze, Geräteschuppen, etc..

Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Fassaden- und Dachflächen zulässig. Damit soll der gewünschten Siedlungsstruktur Rechnung getragen werden. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Teil des "Flemminger Weges" zeigen.

Die als Zufahrten und Stellplätze zu befestigenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche zulässig. Das in dem

Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig direkt vor Ort versickert werden.

5.3 Grünordnung

Auch wenn die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise (mit Blick auf den Gesamtplanungskontext des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg") gering sind und bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG nicht zur Anwendung kommt, hält es die Stadt Naumburg (Saale) dennoch für erforderlich aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für die Baugebiete sicherzustellen. Vorhandene Grünstrukturen (insbesondere vitaler Gehölzbestand, der von Südwesten bis Südosten den Randbereich des Plangebietes begleitet) sollen weitestgehend erhalten und in die Neuplanung einbezogen werden.

Nachfolgende Ziele für die Umweltschutzgüter werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung verfolgt:

- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken an Ort und Stelle
- Vermeidung von Konflikten im Sinne des Immissionsschutzes für empfindliche Wohnnutzungen
- quartiersinterne Verkehrsberuhigung, Minimierung des motorisierten Verkehrs
- partieller Erhalt und Vitalitätspflege vorhandener Laubgehölze, ggf. Ersatz nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung
- Eingrünung/Durchgrünung der (neuen) Wohngebiete, Anbindung an die östliche landschaftliche Umgebung.

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegende 5. Änderung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. So ist hier auf Grund der ermittelten maßgeblichen Grundfläche von < 20.000 m² die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG[3] nicht anzuwenden. Diese gesetzliche Option hindert die Stadt Naumburg (Saale) aber nicht daran, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen, wie vorgenannt, zu treffen, in dem Umfang, wie es im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung als angemessen angesehen wurde. Es geht

[3] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

hierbei darum, ein prägnantes Mindestmaß an Durchgrünung für den Plangeltungsbereich sicherzustellen,

5.4 Verkehrsflächen

a) Öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupterschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt zentral über den Friedrich-Ladegast-Weg (verkehrsberuhigter Bereich). Hiervon zweigen nach Süden zwei (Plan-)Straßenanbindungen zur inneren Erschließung des Gebietes ab. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird auch hier auf eine durchaus flexible Ausnutzung des Straßenraumes orientiert.

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Festsetzungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit ihrer dementsprechenden Breite, ist es der Stadt Naumburg (Saale) unbenommen, über verkehrsrechtliche Anordnungen, bspw. Stellplatzkennzeichnungen oder weitere verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie z. B. einen Einrichtungsverkehr, vorzusehen. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen oder Begrünungsmaßnahmen etc., stellt das angemessene Ziel der Planung dar.

Mit der gewählten Breite der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein gewisses Maß an Flexibilität für die zukünftige Trassierung vorgegeben. Die Eckausrundungen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge (bei Einrichtungsverkehr) dimensioniert.

Hinweise:

- Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen im Rahmen der verkehrlichen Neuordnungserfordernisse, werden durch einen Entwicklungsträger zum Vollzug der 5. Änderung des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RASt 2006[4] zu Grunde zu legen.
- Im Rahmen der Grundstücksvermarktung ist, unter Bezugnahme auf die Prinzipdarstellung des Straßenquerschnitts auf der Planzeichnung der 5. Änderung, darauf zu achten, dass eine grundbuchliche Sicherung der konstruktiven Elemente des Straßenkörpers (Rückenstütze, Schotterbereich) zu Gunsten der Stadt Naumburg (Saale), als zukünftigem Straßenbaulastträger, erfolgt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä., werden im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" nicht

[4] Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

festgesetzt. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind entsprechende Stellplatzkapazitäten auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen (mindestens 1 Stellplatz/WE). Darüber hinaus steht es frei, im Zuge der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zusätzlich Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsraum einzuordnen. Die über die grundsätzlichen Überlegungen zur städtebaulich angemessen Einordnung von Stellplätzen im vorliegenden Bebauungsplan weiterführenden Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen, ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Naumburg (Saale) das adäquate Maß hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese, der Nutzungskulisse der jeweiligen Baugebiete dienenden Anlagen dar. Für die Anlage von Stellplätzen ist dementsprechend festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster, respektive Ökopflaster). Diese Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann mit Anschluss an die im angrenzenden Straßenraum des Friedrich-Ladegast-Weges befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis, von diesen ausgehend die leitungsgebundene Infrastruktur in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Neben der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung wird somit ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für den Gesamtbereich der 5. Änderung Voraussetzung für deren Vollzug sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung den zuständigen Versorgungsträgern einzureichen. Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Dabei sind Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen. Das gilt auch für die gemäß DigiNetzG[5] sicherzustellende Breitbandversorgung.

[5] Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze vom 04.11.2016

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jeder Zeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

5.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches das Plangebiet im Bereich des Friedrich-Ladegast-Weges tangiert. Von hier aus ist es in die Bereiche der neu zu bebauenden Teilflächen zu führen und entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Versorgungsträger sind hier die Technischen Werke Naumburg (TWN). Mit diesen sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse laut Trinkwasserverordnung hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 der TrinkwV[6] muss durch den Unternehmer/Inhaber bzw. den betreffenden Trinkwassernutzer (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

5.5.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die im angrenzenden Straßenraum des Friedrich-Ladegast-Weges vorhandenen bzw. im Bereich der Planstraße zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Der Grundschutz für die Allgemeinen Wohngebiete muss einer Ergiebigkeit von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden entsprechen. Sollte das öffentliche Hydrantennetz nicht ausreichen, sind unter Beachtung des Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Naumburg (Saale) bereitzustellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Burgenlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA[7] und DVGW Arbeitsblatt W 405[8]). Art

---

[6] Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20.12.2019 (BGBl. I S. 2934)

[7] Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung) vom 08.06.2006, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.07.2014 (GVBl. LSA S. 377)

[8] Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB[9], §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA[10]).

5.5.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Änderungsbereiches der 5. Änderung erfolgt im Mischsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an den Sammler im Friedrich-Ladegast-Weg erforderlich werden. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und dem Abwasserzweckverband Naumburg zu klären. Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung bedarf einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV Naumburg 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.

Hinweis:

Der AZV Naumburg ist in weitere Planungen und Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen.

5.5.4 Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig am Ort zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Rahmenbedingungen werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen in Verbindung mit den angestrebten Grundstücksgrößen im Rahmen der Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke unterbreitet. Ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf Grund der Baugrundverhältnisse bzw. Grundstücksgegebenheiten nicht möglich, ist die Ableitung von Niederschlagswasser (notfalls) über die Mischwasserkanalisation zu führen.

In diesem Zusammenhang weist die Stadt Naumburg (Saale) auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen (WG LSA) hin, wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeignete Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten. Dahingehend wird auf Grund der topografischen Situation eine Ableitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen über eine Straßenkanalisation erfolgen, auch, da die

[9] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

[10] Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Straßenräume auf Grund ihrer Dimensionierung (festgesetzte Verkehrsflächenbreiten der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) und der bestehenden Hangsituation eine anderweitige schadlose Verbringung nicht ermöglichen.

Bei der Versickerung auf den privaten Baugrundstücken ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW - Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Hinweis:

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 47 WHG[11] der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels technischer Anlagen erfüllt einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 WHG und bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

5.5.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem angrenzenden Straßenzug des Friedrich-Ladegast-Weges abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind grundsätzlich in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden. Ggf. benötigte Erweiterungen, in Abhängigkeit des vorhandenen Anschlussumfanges, sind mit den Technischen Werken Naumburg (TWN) abzustimmen.

5.5.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes der 5. Änderung kann über die im angrenzenden Friedrich-Ladegast-Weg vorhandenen Niederdruckleitung erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit den Technischen Werken Naumburg (TWN) erforderlich. Es sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen in der erforderlichen Dimensionierung herzustellen.

5.5.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich im Friedrich-Ladegast-Weg zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung der neu geplanten Baugebiete erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

[11] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

5.5.8 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) abgesichert. Für Sonderabfälle, resultierend aus möglichen Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Auch die Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Burgenlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf Hausmülldeponien ist unzulässig.

5.6 Brandschutz

Geänderte Anforderungen hinsichtlich der brandschutzrelevanten Tatbestände ergeben sich durch die vorliegende 5. Änderung nicht. Sie sind entsprechend den Änderungsgegenständen, wie vorstehend unter Kapitel 5.5.2 genannt, im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten und entsprechend bei der Errichtung baulicher Anlagen im jeweiligen Umfang zu berücksichtigen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Burgenlandkreises herzustellen.

5.7 Umwelt- und Naturschutzbelange, Landschaftspflege und Grünordnung

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffstatbestände wie im § 18 ff. NatSchG LSA dargestellt als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Die bauliche Entwicklung des Geländes und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt waren bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig und deren Kompensation dort entsprechend geregelt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gilt weiterhin im Wesentlichen das, was in der Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Zulas-

sungsverfahren für die Ursprungsbebauungsplanung zu konstatieren und zu berücksichtigen war. Auf eine neuerliche umfangreiche Darstellung zu den einzelnen Umweltschutzgütern wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei, das bis zur endgültigen Standortaufgabe 2019 durch die Stadt genutzt wurde. Im Hinblick auf die Vegetationsstrukturen sind hauptsächlich gärtnerische Nutzflächen und einige kleine Baumgruppen, vornehmlich Fichten und andere Nadelgehölze, zu nennen. Im Bereich der jetzigen Zufahrt vom Friedrich-Ladegast-Weg befinden sich mehrere Lärchen und auf dem Gelände stehen südlich der Zufahrt 4 alte Linden, welche im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzt waren. Im Westen, Süden und Osten ist das Gelände von linearen Gehölzstrukturen gesäumt; neben Fichten und sonstigen Koniferen im oberen westlichen Abschnitt sind im weiteren Verlauf begleitend zur Grundstücksgrenze Strauch-Baumhecken aus vornehmlich standortheimischen Arten in überwiegend gutem Zustand entwickelt. Im Norden ist so gut wie keines, im Nordosten ist nur wenig Gebüsch aufgekommen. Das Gelände fällt zum Friedrich-Ladegast-Weg ab, auf der Böschung (außerhalb des aktuell eingezäunten Bereichs) stocken verschiedene Gehölze. Dem jetzigen Zaun vorgelagert am Böschungsfuß besteht eine Reihe älterer, teils geschädigter Obstbäume (hautsächlich Kirschen, die durch sehr hohe Totholzanteile auffallen). Weiterhin befinden sich auf dem Gelände befestigte Flächen und Gebäude, Teile des Gebäudebestandes wurden in jüngerer Vergangenheit abgerissen.

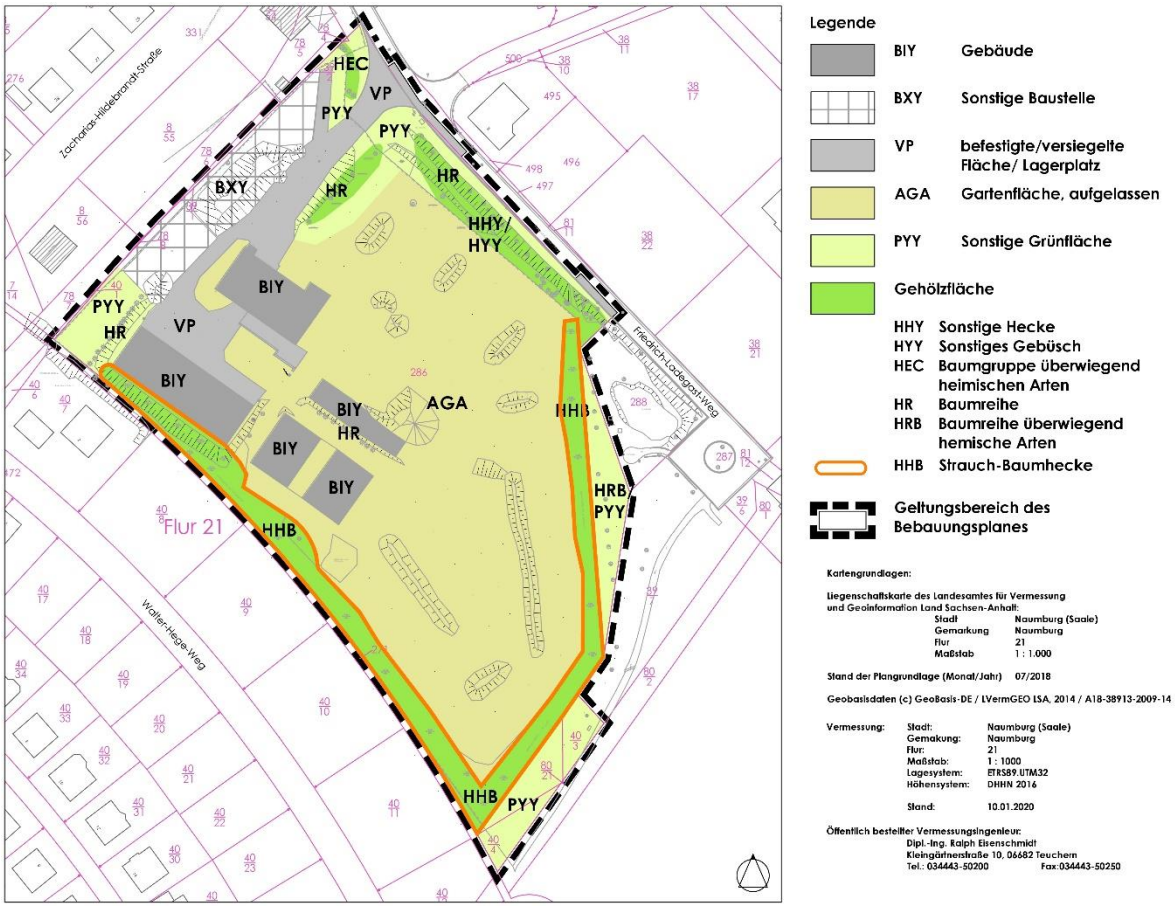


Abb.: Biotop- und Nutzungstypen aktuell

Im Ursprungsbebauungsplan sind mit Einzelsignatur zu erhaltende Bäume festgesetzt. Neben drei nicht mehr vorhandenen Bäumen, die sich schon außerhalb der nordwestlichen Gebietsgrenze des aktuellen Plangeltungsbereiches befinden, sind dies die vier o. g. Linden im Zufahrtsbereich sowie jeweils zwei Lärchen und Kiefern südwestlich zum Friedrich-Ladegast-Weg. Da mit der 5. Änderung diese Maßgaben zur Erhaltung nicht weitergeführt werden, wird im hiesigen Verfahren der notwendige Ausgleich/Ersatz in Anlehnung an die städtische Baumschutzsatzung geregelt. Hierzu erfolgt für den Umfang des zu entnehmenden Baumbestandes die Neupflanzung von 8 Bäumen. Für die 4 Linden wurde bereits ein Bescheid zur Fällung ausgestellt.

Im Ursprungsbebauungsplan sind außerdem mehrere Gruppen von neu anzupflanzenden Bäumen entlang der Gebietsränder mit Einzelsignaturen festgesetzt, was in der 5. Änderung auf Grund der geänderten städtebaulichen Konzeption nicht weiterverfolgt werden soll. Diese im Ursprungsplan als "Standortvorschläge" unbestimmt verorteten Anpflanzungsmaßnahmen können im Rahmen der Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen der 5. Änderung partiell weitergeführt werden. Außerdem werden zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen Hecken festgesetzt und auf den Grundstücken sollen Bäume gepflanzt werden.

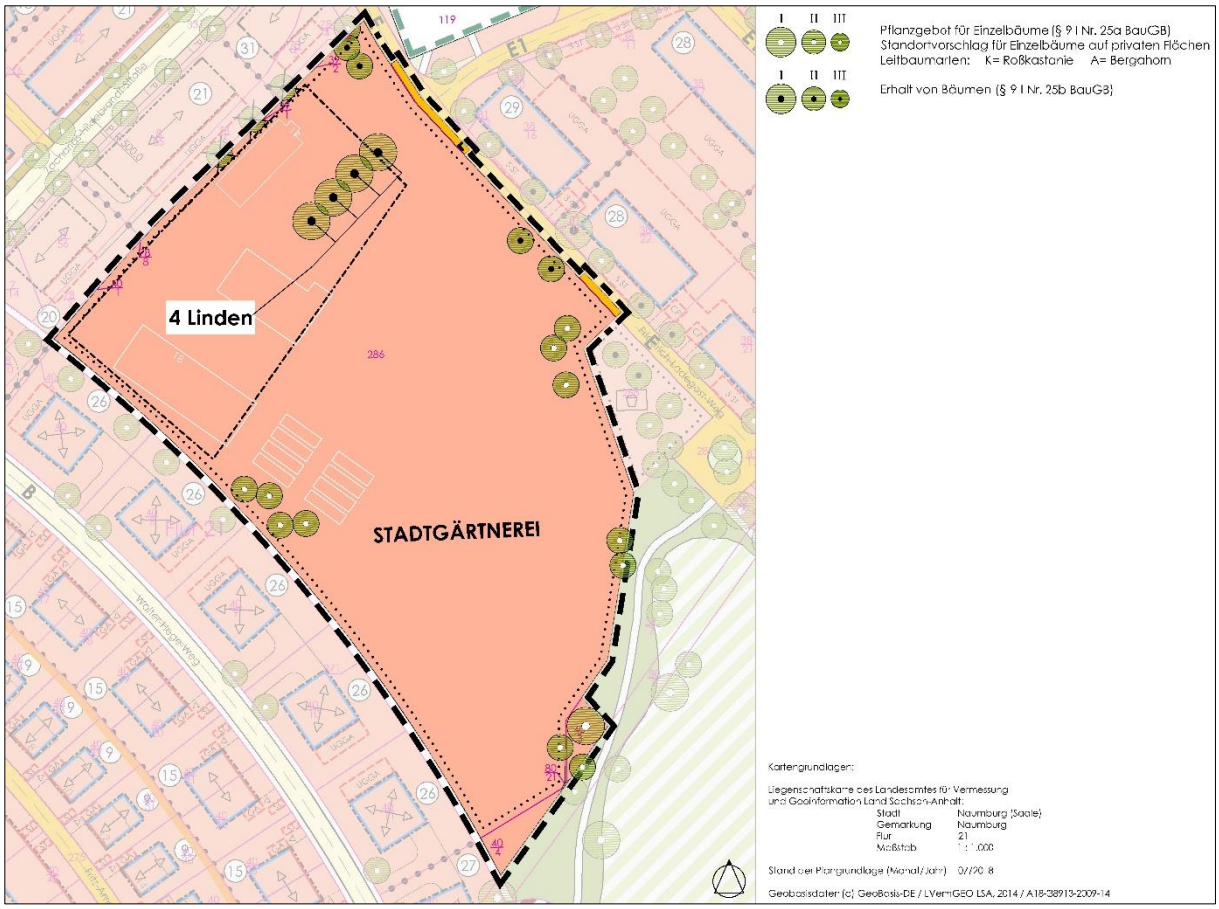


Abb.: Digitalisierung 2. Änderung (12/2011)

Die vorhandenen Biotoptypen im Änderungsbereich sowie der Umgebung sind insgesamt als Siedlungsbiotope anzusprechen, über den randlichen Gehölz-

streifen an der Gärtnerei ist eine Anbindung an die nach Südosten grün gestaltete Umgebung und den Spielplatz gegeben und nach Süden ist eine gute Eingrünung und Abschirmung des zukünftigen Wohnstandortes gegenüber den nachbarschaftlichen Wohnnutzungen am Walter-Hege-Weg gewährleistet.

Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei sind aus der vorhergehenden Nutzung sowie den benachbarten Wohngebieten resultierend, in erster Linie für den temporären Aufenthalt bzw. als Lebensraum für wenig störungsempfindliche siedlungsgewöhnte Arten geeignet. Habitatstrukturen bietet in erster Linie der umgebende Gehölzstreifen, die alten Großbäume bieten ebenfalls Nistmöglichkeiten und Unterschlupf für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand nicht vorhanden. An bzw. in den Gebäuden wurden aktuell keine Brutvorkommen oder Fledermausquartiere festgestellt.

Die hiesige Planung führt zu Änderungen im (ehemaligen) Baufeld 37 der Ursprungsbebauungsplanung, besonders gegenüber dem dort festgesetzten Baufenster. Die bereits ermöglichte Nachnutzung der Stadtgärtnerei als Wohngebiet/Gemeinbedarfsfläche wurde bis dato nicht vollzogen, so dass die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan bzw. die aktuell geltende Fassung (mit 1. - 4. sowie 6. Änderung) zulässigen Veränderungen des Umweltzustandes nun erst mit der Umsetzung der 5. Änderung auftreten werden.

Durch die geänderte/neue GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten von 0,3 auf 0,4 wird die mögliche Grundfläche, die versiegelt und von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, größer. Die bisherigen Baufenster beschränkten sich vornehmlich auf den nördlichen Grundstücksbereich, mit deren Erweiterung erweitert sich auch der mit Gebäuden bebaubare Bereich in Richtung Friedrich-Ladegast-Weg und zum Spielplatz hin.

Die Änderungen werden vor dem Hintergrund der bereits anhand der rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Nutzung der betroffenen Flächen sowie der räumlichen Begrenzung als geringfügig, im Sinne der Unerheblichkeit und hauptsächlich für das bereits funktionseingeschränkte Schutzgut Boden, einschließlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts - relevant. Insgesamt werden infolge der geänderten GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) zusätzlich rd. 105 m² Versiegelung/Bebauung ermöglicht, was im Gesamtkontext des Baugebietes am Flemminger Weg als unerheblich angesehen wird.

Für die Verkehrserschließung kommen mit der aktuellen Planungsvariante (vgl. Kap. 3.4) rd. 1.540 m² Fläche im Sinne der Bodeninanspruchnahme zustande, in der bisherigen Planfassung waren für das hiesige Gebiet keine Verkehrsflächen festgesetzt.

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

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

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegende 5. Änderung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. So ist hier auf Grund der ermittelten maßgeblichen Grundfläche von < 20.000 m² die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG[12] nicht anzuwenden.

Die notwendige Ergänzung, insbesondere von Gehölzstrukturen zur Einbindung in die Umgebung ist wichtig und wird dementsprechend festgesetzt. Damit sind diese Festsetzungen primär städtebaulich-ortsgestalterisch begründet. Es geht hierbei darum, die durch den vorhandenen randlichen Gehölzbestand bereits gut entwickelte Eingrünung als Grundgerüst für die Neugestaltung zu erhalten und weiter auszugestalten, um so ein prägnantes Mindestmaß an Durch- bzw. Eingrünung des neuen Wohnstandortes zu erreichen. Wünschenswert für die Durchgrünung des Quartiers ist auch die Bildung einer linearen Grünstruktur entlang der Planstraße. Um allerdings hinreichend Flexibilität für die Gestaltung zu lassen, wird auf die explizite Festsetzung von Standorten für Straßenbäume verzichtet. Die im Ursprungsplan als Einzelstandorte zeichnerisch festgesetzten Bäume werden in der hiesigen Änderung durch textliche Festsetzungen zu Pflanzgeboten für Hecken entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen und Baumpflanzungen - optional als kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume - ersetzt.

5.8 Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Teilbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Von den weiter entfernten örtlichen Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten. Gleiches gilt sinngemäß für das ca. 150 m südwestlich gelegene BHKW.

[12] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

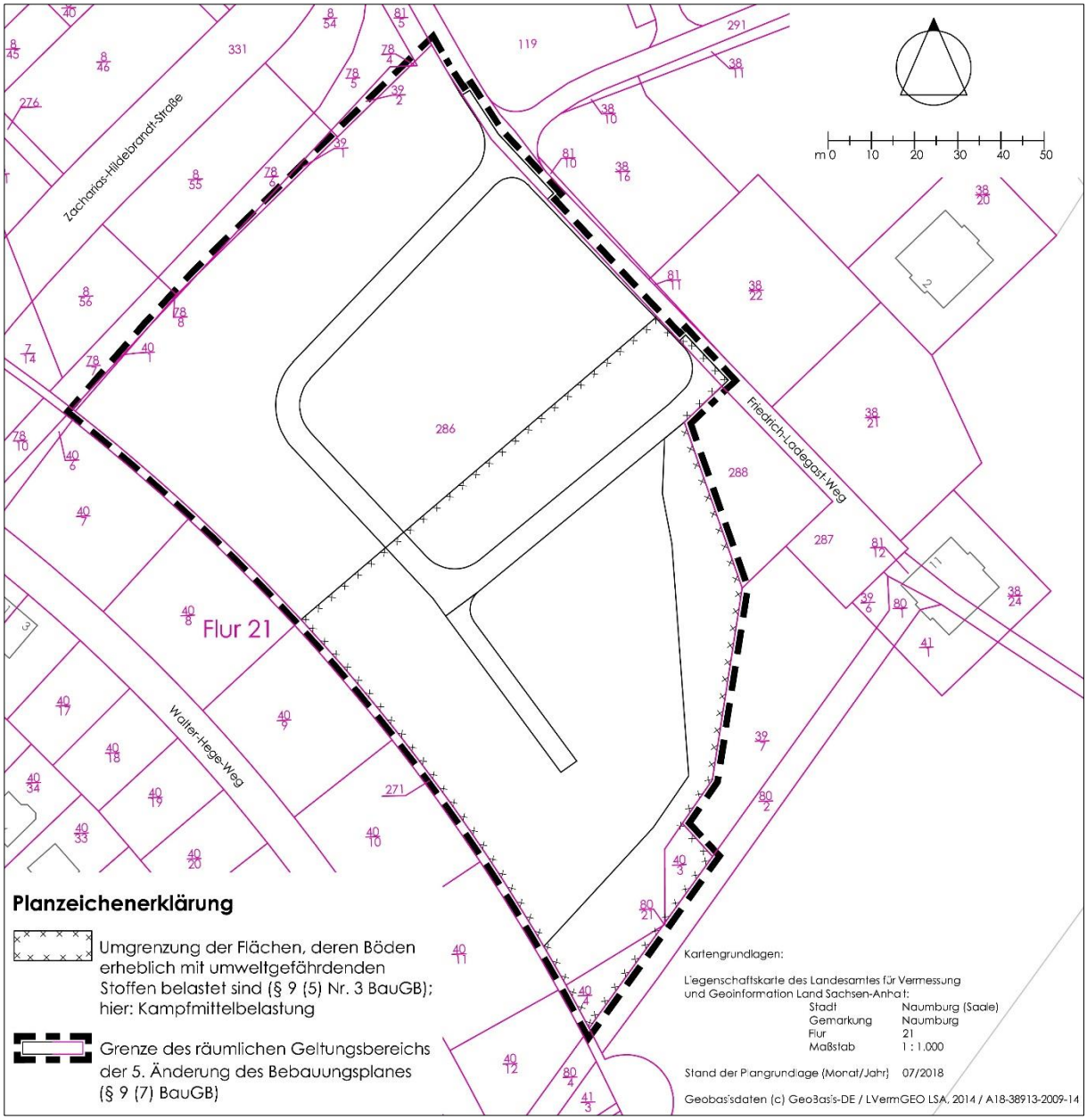
5.9 Baugrund

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

5.10 Altlasten/Ablagerungen/Kampfmittel

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

Anhand der bei der Gefahrenbehörde des Burgenlandkreises zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) hat sich ergeben, dass es sich bei einem Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung (sowie der 5. Änderung – Anm. d. Red.) um Kampfmittelverdachtsflächen (bombardiertes Areal) handelt. Die Teilbelastung liegt bei den auf der nachstehenden Abbildung gekennzeichneten Flurstücken bzw. Flurstücksteilen vor.



Vorsorgend weist die Stadt Naumburg (Saale) somit darauf hin, dass bei erdeingreifenden Maßnahmen im Bereich der belasteten Flurstücke vor Beginn dieser Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln an den Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41 in 06618 Naumburg (Saale) und an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen sind.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde niemals ganz ausgeschlossen werden können. Im Falle des Auffindens ist gemäß KampfM-GAVO[13] zu verfahren.

[13] Kampfmittelgefahrenabwehrverordnung

5.11 Bergbau

Der Bereich der 5. Änderung befindet sich die nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführte Bergbauberechtigung:

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

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

5.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Naumburg (Saale) keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit dem Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt. Die bauausführenden Firmen sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische óder bauarchäologischer Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg"	**1,74ha**	**100,00%**
Allgemeine Wohngebiete (WA):	1,36 ha	78,16 %
Straßenverkehrsflächen, öffentlich: - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,17 ha	9,77 %
Grünflächen: - Grünflächen, privat	0,21 ha	12,07 %

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

siehe Begründung zum Ursprungsbebauungsplan, rechtswirksam seit 23.06.1995, Kap. 2.0 ff.

Ergänzung: Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden

Die Festlegung des Farbspektrums basiert auf den Grundtönen blau, grau, beige und grün, welche sich unter Bezugnahme auf die, insbesondere östlich des Plangebietes umgebende, überwiegend landschaftsräumliche Situation begründen. Durch die Fassadengestaltung im Rahmen der zulässigen Variationen der vier Grundtöne wird eine ablesbare strukturelle Eigenständigkeit dieses Teilbereiches hervorgebracht und gegenüber den benachbarten Wohnanlagen sichergestellt, wodurch sich das Farbkonzept entsprechend der städtebaulichen Bedeutung dieses Teilbereiches in den Wohnstandort "Flemminger Weg" schlüssig integriert.

Die Farbtonverwandtschaft der Farbtöne stellt zwar ein zu benachbarten Bereichen gewolltes, zum Teil kontrastierendes Farbspektrum dar, verbindet sich aber gleichzeitig mit den südlich und nördlich benachbart gelegenen, unter anderem ebenfalls in diesem pastelltonigen Farbspektrum anzutreffenden Gebäuden.

Die ermöglichte farbliche Vielfalt lässt wahrscheinlich werden, dass die von diesem Teilbereich des "Flemminger Weges" erfassten Baugebiete einen individuellen Charakter in ihrem farblichen Erscheinungsbild bekommen. Letzteres stellt sich auch dahingehend als wahrscheinlich dar, da die ausgewählten Farbtöne Farbreihen entstammen, die in ihrer Tonhaltigkeit in jeder Hinsicht gut miteinander harmonieren.

Das definierte zulässige Farbspektrum entspricht marktüblichen, allgemein akzeptierten Fassadenfarbtönen. Die Einhaltung im Rahmen der Umsetzung

durch die Bauherren ohne Abweichung ist prinzipielle Voraussetzung zur Absicherung der zu Grunde liegenden Ordnungsstruktur im Sinne der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

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

8.2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

8.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens[14]

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

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Für den vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung ausreichend sein.

9. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Naumburg (Saale) ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

Die Planung und Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Herrichtung von Straßen und Wege, einschließlich der Entwässerungsanlagen, Beleuchtung und öffentlichen Grünflächen wird kostenseitig durch einen Erschließungsträger getragen und im Ergebnis durch die Stadt Naumburg (Saale) übernommen. Hierfür wird zwischen Stadt und Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Naumburg (Saale) im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ausgeschlossen.

[14] Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.2020 bis __.__.2020 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2020 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den .....

.....
Oberbürgermeister

Anlagen

- Nutzungsbeispiel, Stand 08.05.2020
- Schleppkurvennachweis, Stand 08.05.2020