

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:	15. Dezember 2017
----------------------------------	-------------------

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.....	12
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	14
4.9.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	15
5.	Planungskonzept und Planverfahren	15
5.1.	Planungsalternativen	15
6.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
6.1.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	15
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	16
6.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätze	17
6.2.	Verkehrerschließung	17
6.2.1.	Äußere Erschließung	17
6.2.2.	Innere Erschließung.....	17
6.3.	Geh-, Fahr – und Leitungsrecht	18

6.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung	18
6.5.	Ver- und Entsorgung	19
6.5.1.	Wasserversorgung	19
6.5.2.	Schmutz und Regenwasser	19
6.5.3.	Energieversorgung	20
6.5.4.	Gasversorgung	20
6.5.5.	Telekommunikation	20
6.5.6.	Abfallentsorgung	20
6.5.7.	Löschwasserversorgung	21
6.6.	Immissionsschutz	21
6.7.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	21
6.7.1.	Nachrichtliche Übernahmen	21
6.7.2.	Hinweise zum Artenschutz	22
7.	Flächenbilanz	22
8.	Planverwirklichung	22
9.	Auswirkungen der Planung	23
9.1.	Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft	23
9.2.	Belange der Baukultur	23
9.3.	Belange des städtischen Haushaltes	23

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 qualitätsvolles 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. E-Wohnhäusern für Ärzte und Klinikpersonal. Auch im Werben um Fachpersonal bedarf es ansprechender Wohnverhältnisse.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. _____ 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-Vogelschutzrichtlinie 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 abgesehen 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 abzuwägen. 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 Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen 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

<i>17.01.2017</i>	Aufstellungsbeschluss
<i>27.01.2017</i>	Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>05.02.2018- 09.03.2018</i> <i>27.01.2018</i>	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>27.01.2018-09.03.2018</i>	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
<i>Mai/ Juni 2018</i>	Abschließende Abwägung
<i>Mail/ 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 Baunutzungsverordnung 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 Nutzungen. So sind neben Wohnnutzungen, das Klinikum Naumburg und die Bahnlinie Naumburg Hauptbahnhof - 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.

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 LSA 2.11.)“

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 gehört Naumburg zur Struktureinheit der Merseburger Scholle im südwestlichen Grenzbereich der Hermundurischen Scholle. Beide Schollen sind Bestandteil der Osterlandscholle, die sich wiederum im Nordostteil der Thüringischen Senke befindet. Speziell lässt sich das Gebiet dem äußersten Nordrand der Naumburger Mulde zuordnen, die unmittelbar nördlich der sogenannten Nordrandstörung der Hermundurischen Scholle liegt. Hier streichen an den Rändern der Naumburger Mulde die Schichten des Buntsandsteines. Im Untergrund stehen die Schichten des Oberen Buntsandsteins an. Die oberen Bodenschichten werden durch Auenschluff geprägt

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. Bodenfunktionen, 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.

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.

4.8.3. Tiere

Die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Potential für verschiedene, teilweise auch geschützte Arten(gruppen). Aktuell liegen keine Kartierungen vor.

Für das Plangebiet wird im Januar ein Artenschutzbeitrag zu planungsrelevanten Artengruppen durch das Büro Myotis Büro für Landschaftsökologie erstellt.

In Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Untersuchung werden insofern erforderlich, geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Umsiedlung o.ä. ermittelt und mittels eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

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 alte Villa im näheren Umfeld. 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 Bebauungskonzept 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.

4.9. 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.

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 Geschossflächenzahl als Höchstmaß sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen WA werden maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen, 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.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl 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.

6.2.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt mittels einer durchgehenden Privatstraße. Diese soll verkehrsberuhigt mit einer Breite von 5 m für den Begegnungsverkehr Kleintransporter bzw. LKW bis 7,5 t /PKW ausgebildet werden.

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 weitestgehende 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
Spiere	Spiraea in Arten und Sorten
Gemeine Schneebeere	Symphoricarpos albus laevigatus
Deutzia	Deutzia
Feldrose	Rosa arvensis
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Hechtrose	Rosa glauca

6.5. Ver- und Entsorgung

Die gesamten Flächen des zu bebauenden B-Plangebietes verbleiben im privaten Eigentum. 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 dem uns aktuell 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. Es wird aktuell von einem DN 90 ausgegangen. Genaue Bestandsunterlagen liegen nicht vor.

Zur künftigen Erschließung des Gebietes bedarf es der Neuverlegung von Leitungen. Aktuell ist ein Ringschluss der vorhandenen Leitungen angedacht.

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.

Schmutzwasser

Ein privater Abwasserkanal liegt im Bereich des Flurstückes 122 an und verläuft mit einer Nennweite von DN 200 in Richtung Osten (siehe nachrichtliche Darstellung auf der Planzeichnung). Über diesen und weiterführend über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft e.G. ist der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz im Bereich der Halleschen Straße mit DN 150 gegeben. Die Leitung wurde nach 2000 neu verlegt. Bestandspläne liegen aktuell nicht vor.

Seitens der Agrar- und Absatzgenossenschaft wird dem Schmutzwasseranschluss an die vorhandene Leitung zugestimmt. Die Sicherung des Anschlusses soll über privatrechtliche Regelungen erfolgen.

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.

Alternativ gäbe es vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Wasserbehörde die Möglichkeit zur Entsorgung mittels dezentraler vollbiologischer Kleinkläranlagen auf den privaten Grundstücken.

Regenwasser

Die Verbringung des anfallenden Regenwassers soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Im Vorfeld der Planung wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung vom liegt der Durchlässigkeitsbeiwert k_f bei $5 \times 10^{-5} \text{ms}^{-1}$.

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

Neben einer Versickerung besteht auch die Möglichkeit der Brauwassernutzung.

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.

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass die Stromversorgung der geplanten 10 – 12 Einfamilienhäuser möglich ist.

6.5.4. Gasversorgung

Eine Gasversorgung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

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.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der 10 – 12 weiteren Einfamilienhäuser möglich ist.

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 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.

6.5.7. Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich ist als Grundsatz 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 Ringschlusses soll die Dimensionierung so erfolgen, dass das Löschwasser über die Trinkwasserleitung abgesichert werden kann. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist ein entsprechender Hydrant im künftigen Gebiet vorzusehen.

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 Gelände 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.

Mit dem im Rahmen der trinkwasserseitigen weiteren Erschließung geplanten Ringschluss ist die Sicherung der Löschwasserversorgung für das Gebiet nach aktuellem Kenntnisstand möglich.

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 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.

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 Landesrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

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

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

6.7.2. Hinweise zum Artenschutz

Werden unvermeidbare Baumrodungen erforderlich, bedürfen diese der Genehmigung seitens der Stadt Naumburg (Saale) und 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.

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 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. Denkmalgeschützte Objekte gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

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.

Dezember 2017