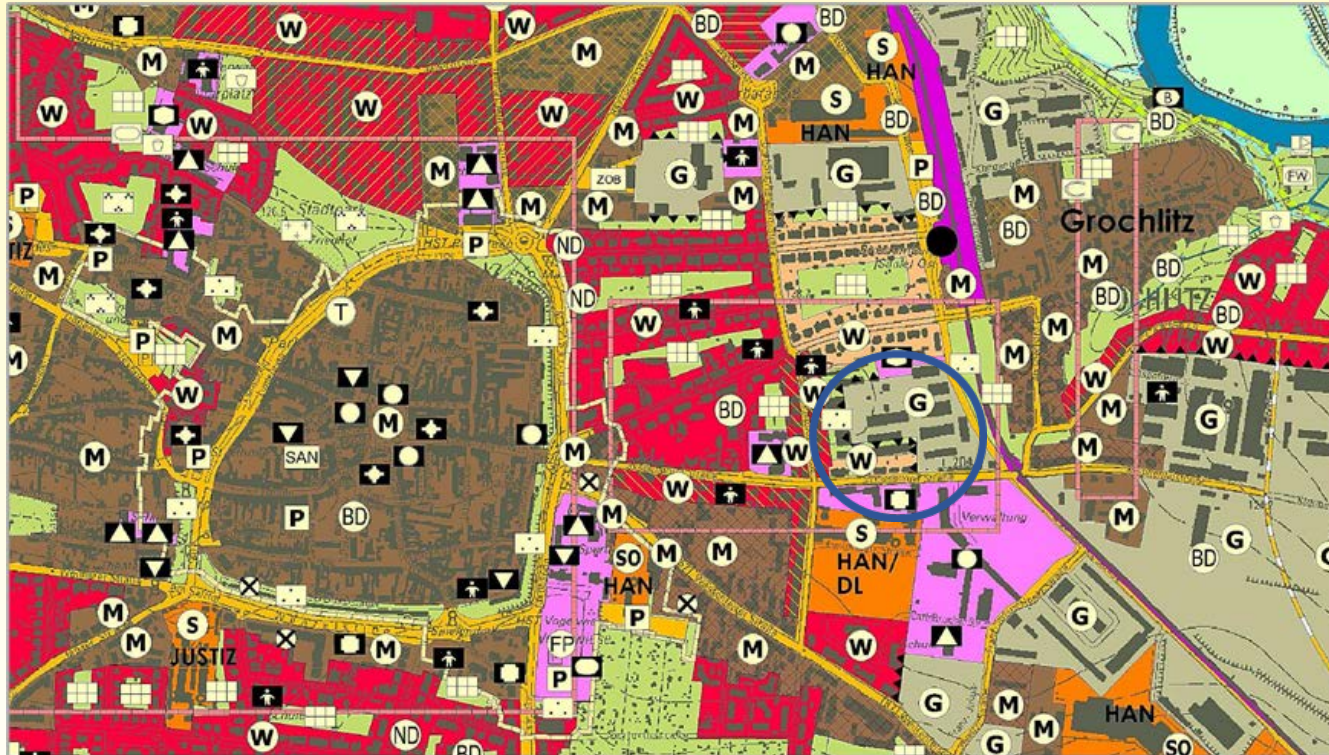




Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“

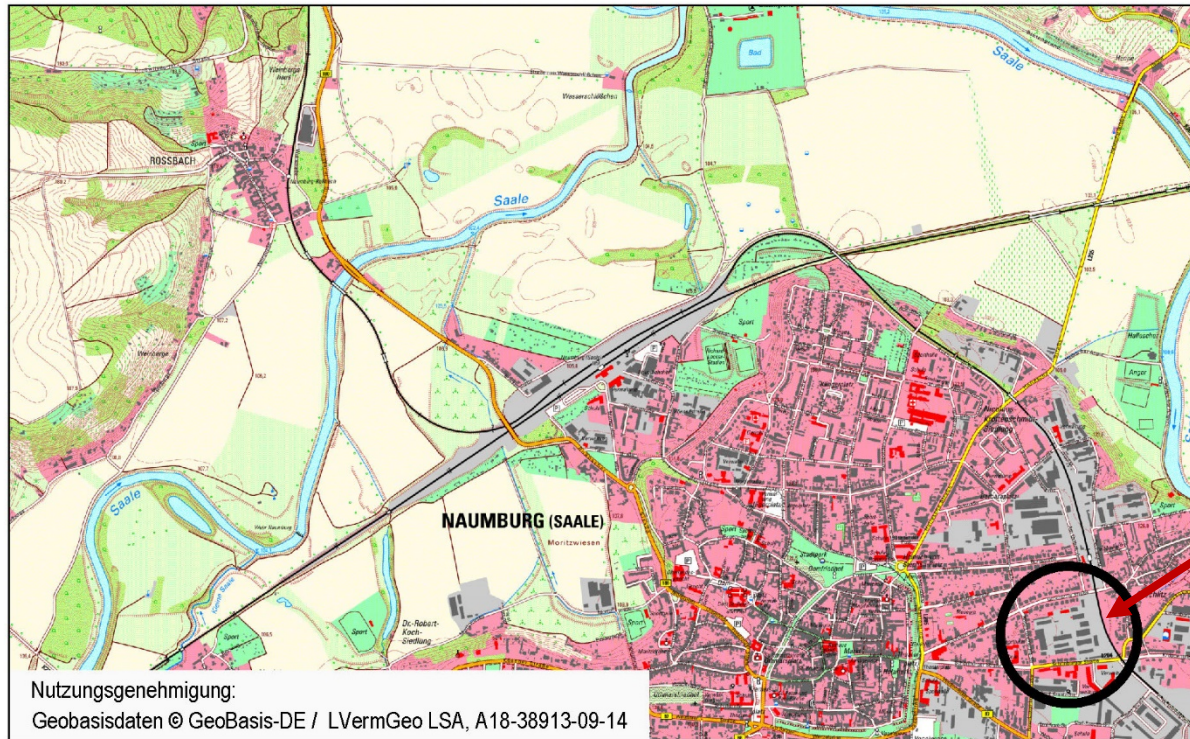


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale)



Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“

Lage des Standortes im Stadtgebiet



Lage des
Geltungsbereichs
Bebauungsplan Nr. 62

Nutzungsgenehmigung:
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, A18-38913-09-14



Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“



Stadt Naumburg (Saale)
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62
„Stadtquartier Schönburger Straße“

Übersichtsplan

Legende:



Aufstellungsbeschluss
GR 18.12.2019
BV 191/19



Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“

Plangebiet/Bestandssituation



Stadtverwaltung Naumburg (Saale)
FB Stadtentwicklung und Bau
SG Stadtplanung | Stand 02.12.2020



Plangebiet/Bestandssituation



Stadtverwaltung Naumburg (Saale)
FB Stadtentwicklung und Bau
SG Stadtplanung I Stand 02.12.2020



Plangebiet/Bestandssituation



Stadtverwaltung Naumburg (Saale)
FB Stadtentwicklung und Bau
SG Stadtplanung | Stand 02.12.2020



Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Auslegung vom 13.01.2020 bis 07.02.2020
und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 a BauGB**



Variante 1 Erhalt des THW



Variante 2 Integration der THW- Flächen in benachbarte Nutzungen



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
Bedenken gegen die Erweiterung des THW-Geländes aufgrund der jetzt schon vorhandenen Lärmbelastung am Wochenende und an den Wochentagen nachmittags	das THW wird den Standort verlassen die Flächen werden als Mischgebiet festgesetzt, so dass der Konflikt perspektivisch ausgeräumt ist
es werden Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung durch den vom Schulcampus und von der geplanten Straße ausgehenden Lärm befürchtet	es wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt; die Ergebnisse sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen; zum Schutz des angrenzenden Wohnhauses Grochlitzer Straße 26 vor dem Verkehrslärm der geplanten Straße wurde ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt; für den Schulcampus wurden Empfehlungen zur u. a. zur Einordnung der Sporthalle und der Stellplätze und zur Nutzung der Stellplätze gegeben, die bei der Objektplanung für den Schulcampus Berücksichtigung finden werden
es wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Plangebietes (> 2 ha) gemäß § 13 a S. 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls ; ebenso ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls für die neu zu errichtende Straße erforderlich	die Vorprüfung des Einzelfalls ist erfolgt; das Ergebnis wurde dokumentiert (vgl. Anlage 1 zum Entwurf des Bebauungsplans); es wurde festgestellt, dass die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls für die neu zu errichtende Straße ist ebenfalls erfolgt (vgl. Anlage 2 zum Entwurf des Bebauungsplans); es wurde festgestellt, dass die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
Befürchtung, dass der Verkehrslärm die Nachtruhe der Bewohner der Badstraße und der Amsdorfstraße beeinträchtigen könnte (Schlafräume auf der bisher ruhigen Seite)	laut Schallimmissionsprognose: Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung an den Westfassaden der Wohnhäuser Amsdorfstraße 23, 23A, 25 und 25A , → Festsetzung einer Schallschutzwand für diese Häuser keine Überschreitungen für die Badstraße
Frage nach Abdeckung des Stellplatzbedarfs und Befürchtung, dass die Amsdorfstraße zugeparkt wird	keine Festsetzung konkreter Bauvorhaben → Ermittlung des Stellplatzbedarfes maximal überschlägig möglich; verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung der Stellplätze (ebenerdige Stellplätze, ober- oder unterirdische Parkdecks oder Parkhäuser, ...); Lösung der Stellplatzfrage für Schulcampus wird im Zuge der Planung des Schulcampus' gelöst
Vorschlag, Pflanzungen entlang der geplanten Straße und im Wohngebiet vorzusehen	Berücksichtigung durch: straßenparallele Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung; im Wohngebiet sind je Baugrundstück zwei Bäume zu pflanzen; Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen im geplanten Wohngebiet durch Verkleinerung der Baufenster



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Abwasserzweckverband Naumburg

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
<p>Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einem Mischwasserkanal (Eiprofil 500/750 B) gequert; es liegt ein Leitungsrecht in Form entsprechender Eintragungen in den jeweiligen Grundbüchern vor</p> <p>→ im Bebauungsplan sollen deshalb mit Leitungsrecht belastete Flächen festgesetzt werden</p> <p>Schutzstreifenbreite: 6 m Breite (beidseits der Kanalachse je 3 m)</p>	<p>Hinweise wurden berücksichtigt;</p> <p>für den das Plangebiet querenden Sammler wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des AZV festgesetzt und entsprechende Erläuterungen in der Begründung ergänzt</p>



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Eisenbahnbundesamt

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
<p>der Geltungsbereich Vorentwurfs des Bebauungsplans umfasst auch Flächen, die mit Eisenbahnbetriebsanlagen belegt sind;</p> <p>diese Flächen unterfallen dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) und dürfen somit grundsätzlich nicht überplant werden;</p> <p>die Bahnflächen sollten daher aus dem Geltungsbereich ausgelöst werden</p>	<p>Hinweise wurden berücksichtigt;</p> <p>die Bahnstrecke wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst.</p>



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Burgenlandkreis

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll und die Größe der geplanten Grundfläche 20.000 m ² übersteigen soll, muss eine Vorprüfung zur Feststellung der Umweltauswirkungen nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB erfolgen; das Ergebnis ist zu dokumentieren	die Vorprüfung des Einzelfalls ist erfolgt; das Ergebnis wurde dokumentiert (vgl. Anlage 1 zum Entwurf des Bebauungsplans); es wurde festgestellt, dass die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt
neu zu errichtende Straßen (hier: Osttangente) sind entsprechend UVP-Gesetz des Landes Sachsen-Anhalt der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls zu unterziehen sind, um festzustellen, ob diese der UVP bedürfen	die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls für die neu zu errichtende Straße ist erfolgt (vgl. Anlage 2 zum Entwurf des Bebauungsplans); es wurde festgestellt, dass die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt, es bedarf somit keiner UVP
Hinweis, dass bestehende Bahnanlagen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnrechts unterliegen; d. h., dass eine Planung der Gemeinde hier nur zulässig ist, soweit dadurch inhaltlich kein Konflikt mit den bestehenden Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgelöst werden; nach § 18 Abs. 1 AEG dürfen Bahnbetriebsanlagen nur gebaut/geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist	Hinweise wurden berücksichtigt; die Bahnstrecke wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst .



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Burgenlandkreis

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
durch die verschiedenen Schulformen am Standort → hohes Verkehrsaufkommen im Schülerverkehr; ist bei Dimensionierung der Bushaltestellen zu beachten; die Haltestellenanlage muss dem hohen Bus- und Fahrgastaufkommen (Schüler- und Stadtverkehr) gerecht werden;	die Hinweise wurden berücksichtigt; die Festsetzung der Verkehrsflächen ist so erfolgt, dass der notwendige Flächenbedarf des Bushaltestellen berücksichtigt wurde; da keine Zahlen in Verbindung mit dem Einzugsbereich bzw. von Herkunftsorten für die Zu- und Abfahrt der zukünftigen Schulbesucher vorliegen, ist eine detaillierte Bemessung der notwendigen Bussteige nicht möglich; es sind 5 Bussteige vorgesehen, die sich auf der Schulseite befinden, damit eine Überquerung der Straße vermieden wird
das Technische Hilfswerk ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu verlagern	der Hinweis wird berücksichtigt; da inzwischen eine einvernehmliche Entscheidung mit dem THW und der BImA zur Verlagerung des THW-Standortes getroffen wurde, wird der THW-Standort nicht mehr im Bebauungsplan festgeschrieben
Fläche für den Gemeinbedarf (Schulcampus) darf 2,5 ha nicht unterschreiten	die Fläche für Gemeinbedarf wird entsprechend dem Flächenbedarf des Schulcampus festgesetzt



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Burgenlandkreis

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
durch die untere Bodenschutzbehörde kann nicht zweifelsfrei eingeschätzt werden, ob und in welchem Umfang behebungspflichtige schädliche Bodenveränderungen zu besorgen sind; es gibt keine aktuellen Bodenuntersuchungen, die zeigen, dass die beim Abzug der WGT festgestellten Schadstoffbelastungen aus „Ketsch“-Zeiten abgebaut wurden.	die Hinweise wurden berücksichtigt; für die Flurstücke 692 und 693 wurde eine orientierende Erkundung durch den Eigentümer durchgeführt, die auch der Bodenschutzbehörde vorliegt; darin werden keine weiterführenden detaillierten Untersuchungen empfohlen
die Planung und Nutzung von Flächen hat so zu erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Flächen möglichst vermieden werden; darüber hinaus sind Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Schutzvorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG darzustellen; bei der Planung darauf zu achten, dass sich die Planungsschallpegel benachbarter Baugebiete in der Regel um nicht mehr als 5 dB (A) unterscheiden; das ist nicht gegeben und entspricht nicht den allgemeinen Planungsgrundsätzen	die Hinweise wurden berücksichtigt; das THW wird den Standort verlassen → Konflikte werden damit perspektivisch ausgeräumt; Fläche wird als Mischgebiet ausgewiesen; Schallimmissionsprognose wurde durchgeführt, Ergebnisse sind in Bebauungsplanentwurf eingeflossen; zum Schutz des Wohnhauses Grochlitzer Straße 26 vor dem Verkehrslärm der geplanten Straße: → Lärmschutzwall (60 m lang, 3,50 m hoch) für die Wohnhäuser Amsdorfstraße 23, 23A, 25 und 25A → Lärmschutzwand (80 m lang, 3,00 m hoch)



Wesentliche Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Burgenlandkreis

Anregung	Vorschlag zum Umgang mit der Anregung
als textliche Festlegung ist aufzunehmen, dass Gehölzfällarbeiten nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres zu erfolgen haben.	Die Hinweise wurden berücksichtigt; die Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
eine Aussage über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten gem. Anhang 1, II der FFH-Richtlinie bzw. Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie kann erst im Rahmen eines Artenschutzgutachtens erfolgen; dieses liegt nicht vor und wird nachgefordert.	eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde im Zusammenhang mit dem abgebrochenen Gebäudebestand im Hinblick auf Fledermäuse durchgeführt und der UNB übergeben; am Gebäudebestand wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen Fläche war vollständig bebaute und zwischenzeitlich zurückgebaute/entsiegelte Fläche → keine Strukturen mehr vorhanden, die als Lebensraum für Tiere geeignet sind → keine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten; keine Notwendigkeit mehr zur Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags
aufgrund der geplanten Vernichtung des bestehenden Gehölzbestandes, insbesondere entlang des Bahnkörpers, sind naturschutzrechtliche Belange betroffen sind, die über der Erheblichkeitsschwelle i. S. d. BNatSchG liegen	Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, überschreitet aber den Schwellenwert von 20.000 m ² zulässige Grundfläche → Eingriffsregelung wäre anzuwenden; Standort war bislang bebaut und wird neu genutzt → Bewertung nach § 6 NatSchG LSA → Umsetzung des Bebauungsplans nicht als Eingriff zu bewerten.



Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“

Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62
„Stadtquartier Schönburger Straße“

Übersichtsplan



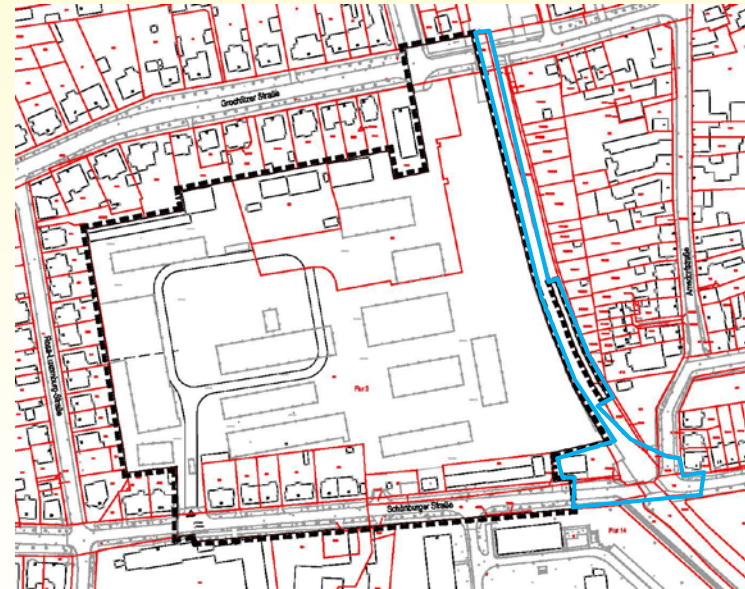
Legende:



Grenze räumlicher Geltungsbereich



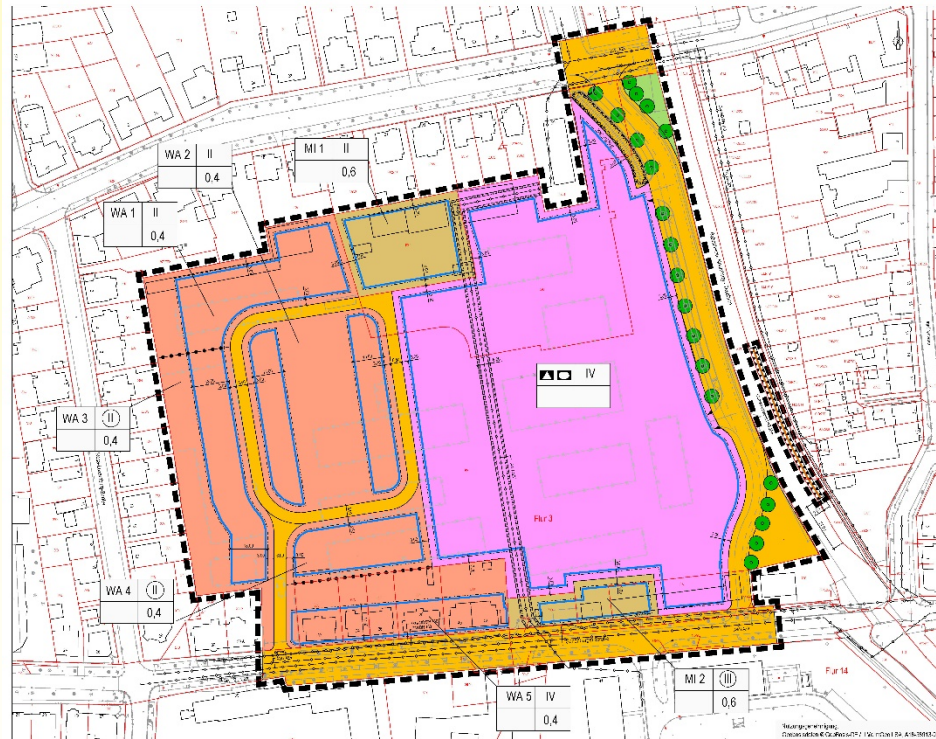
Aufstellungsbeschluss
18.12.2019 BV 191/19



Beschluss zur Änderung
18.12.2019 BV 138/20



Entwurf Bebauungsplan

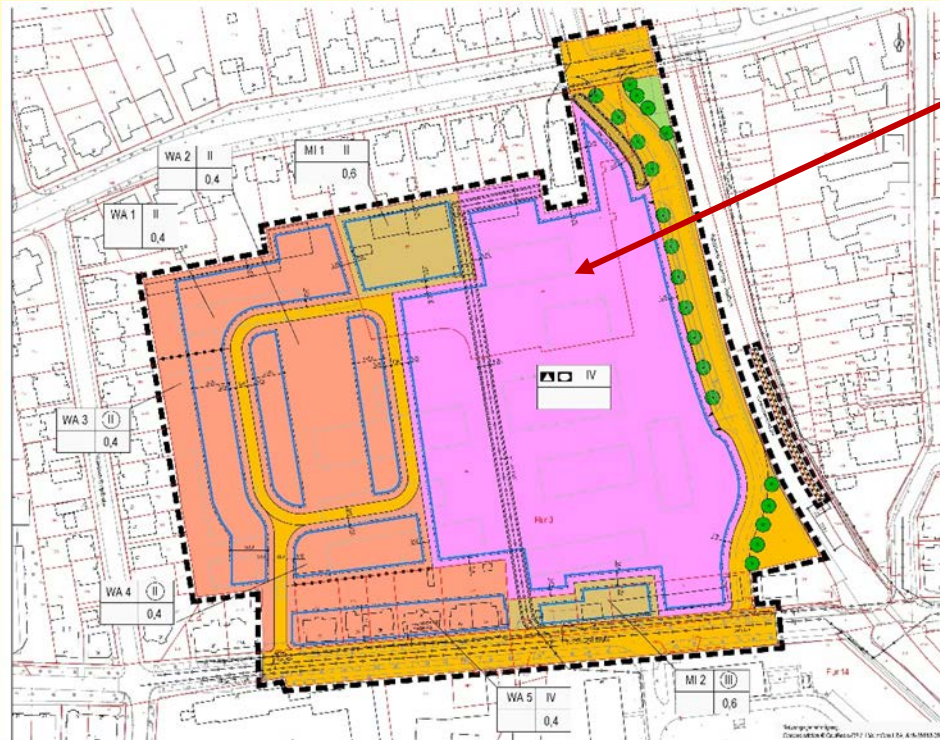


Festsetzungen:

- östlicher Teil des Plangebietes als **Gemeinbedarfsfläche** für den geplanten Schulcampus mit Sekundar- und Förderschule, Berufsvorbereitung und Sporthalle
- westlicher Teil des Plangebietes als **allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Mittelfristig ist Verlagerung des THW vorgesehen, deshalb:
jetzige THW-Fläche als **Mischgebiet**
- bestehende und geplante Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen (der Straßenverkehrsfläche im Osten liegt Vorplanung des Büros IPN zugrunde)



Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche



- **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung:
Schule und Sporthalle
- maximal vier Geschosse
- großes Baufenster, damit ausreichend Gestaltungsfreiheit für das Modellvorhaben einer gemeinsamen Sekundar- und Förderschule gegeben ist



Festsetzungen zur Wohnbaufläche

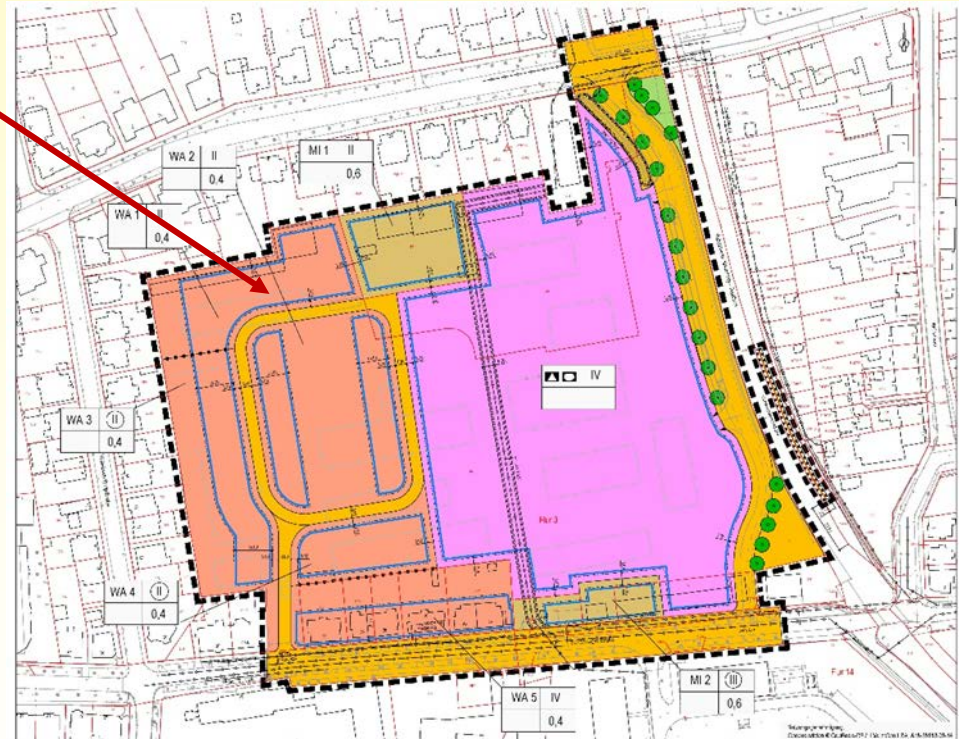
Allgemeines Wohngebiet

Allgemein **zulässig** sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeswise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.



Ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen



Festsetzungen zur Wohnbaufläche

WA 1 und WA 2

- max. zweigeschossig,
- symmetrisches Satteldach mit mind. 35° Neigung.

WA 3 und WA 4

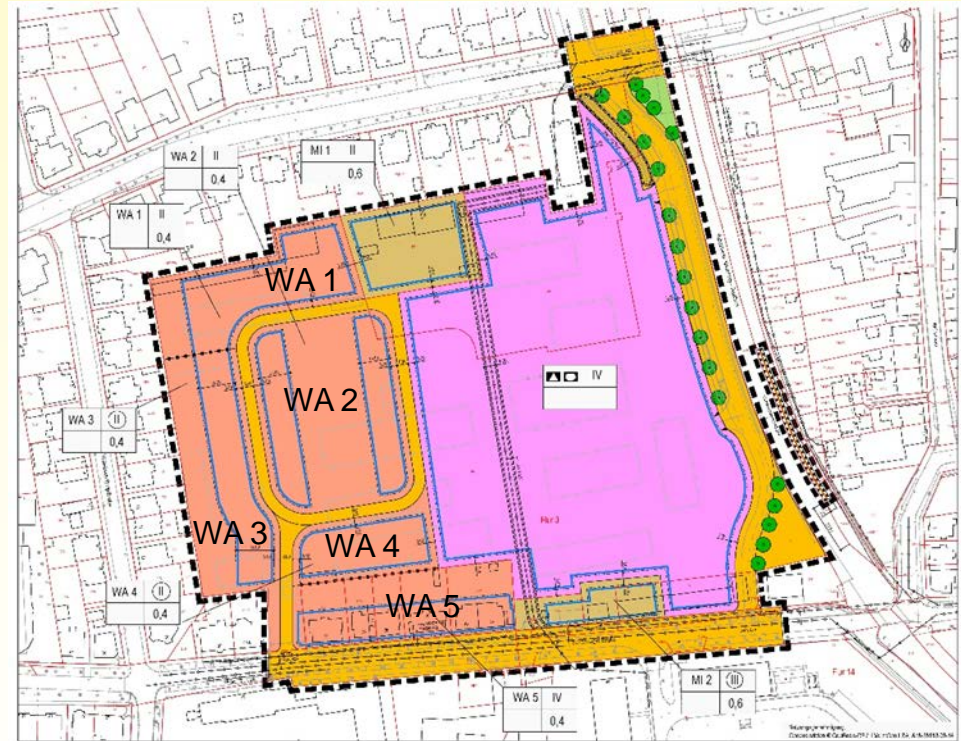
- zwingend zweigeschossig,
- symmetrisches Satteldach mit mind. 40° Neigung.

WA 5

- max. viergeschossig.

alle WA-Gebiete

- ausschließlich Ziegeleindeckungen für Dächer,
- Farbton aus erdfarbenem oder grauem Farbspektrum, seidenmatt-engobierte Dachziegel sind zulässig, glänzende und engobierte nicht
- Dachaufbauten nur auf max. 40% der Fläche des Hauptdaches; dürfen den Dachfirst nicht überragen.





- die dargestellte Grundstücksaufteilung mit 23 Grundstücken ist **unverbindlich**
- die neu zu bildenden Wohngrundstücke sind überwiegend **ca. 650 m²** groß; die Eckgrundstücke sind größer



Festsetzungen zur gemischten Baufläche

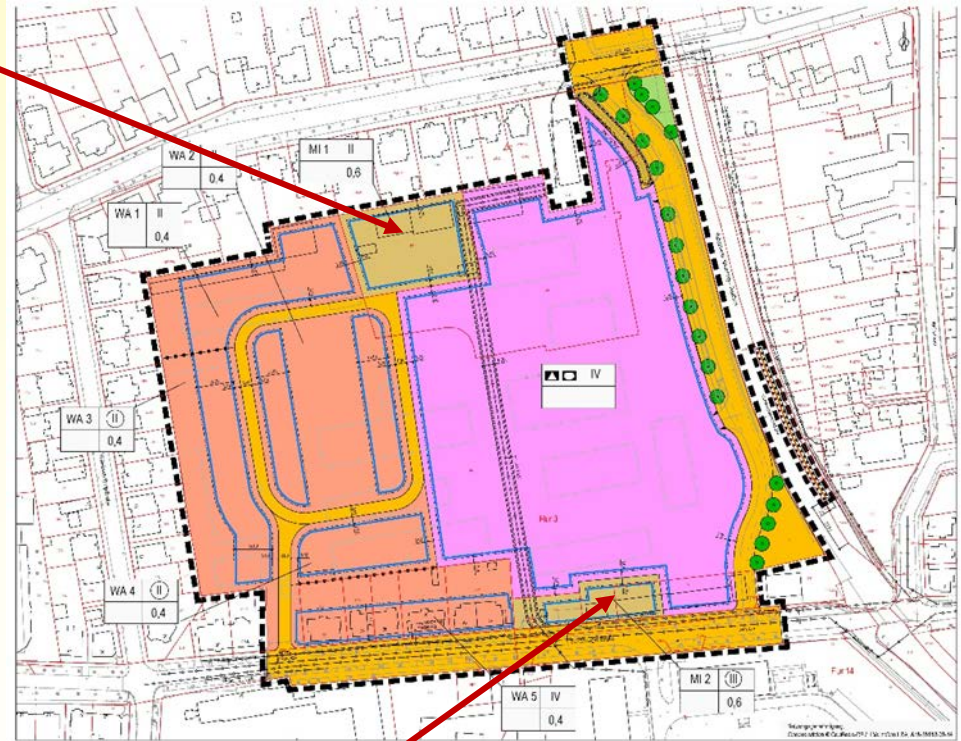
Mischgebiet

Allgemein **zulässig** sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

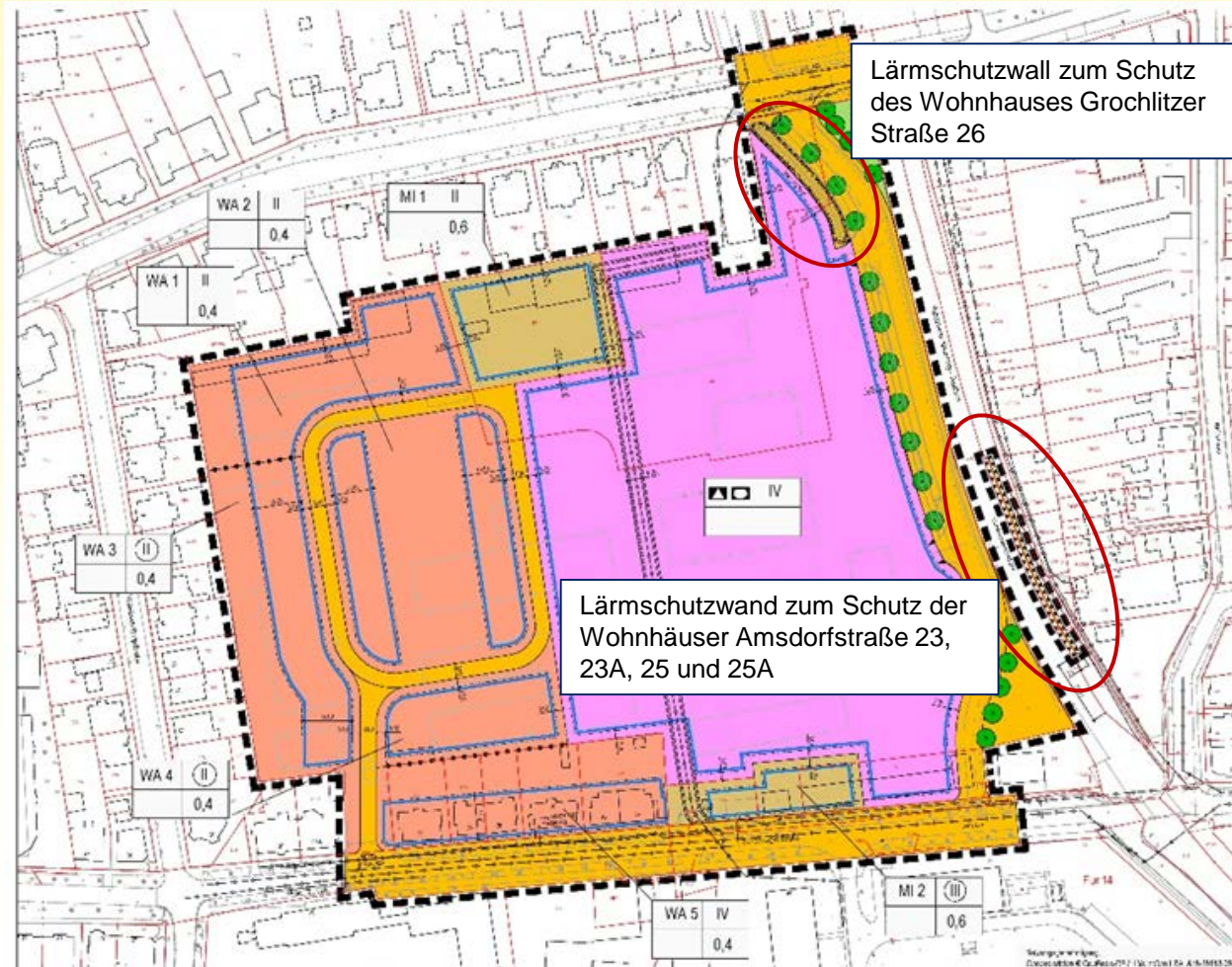
Ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung.





Festsetzungen zum Immissionsschutz





Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“

