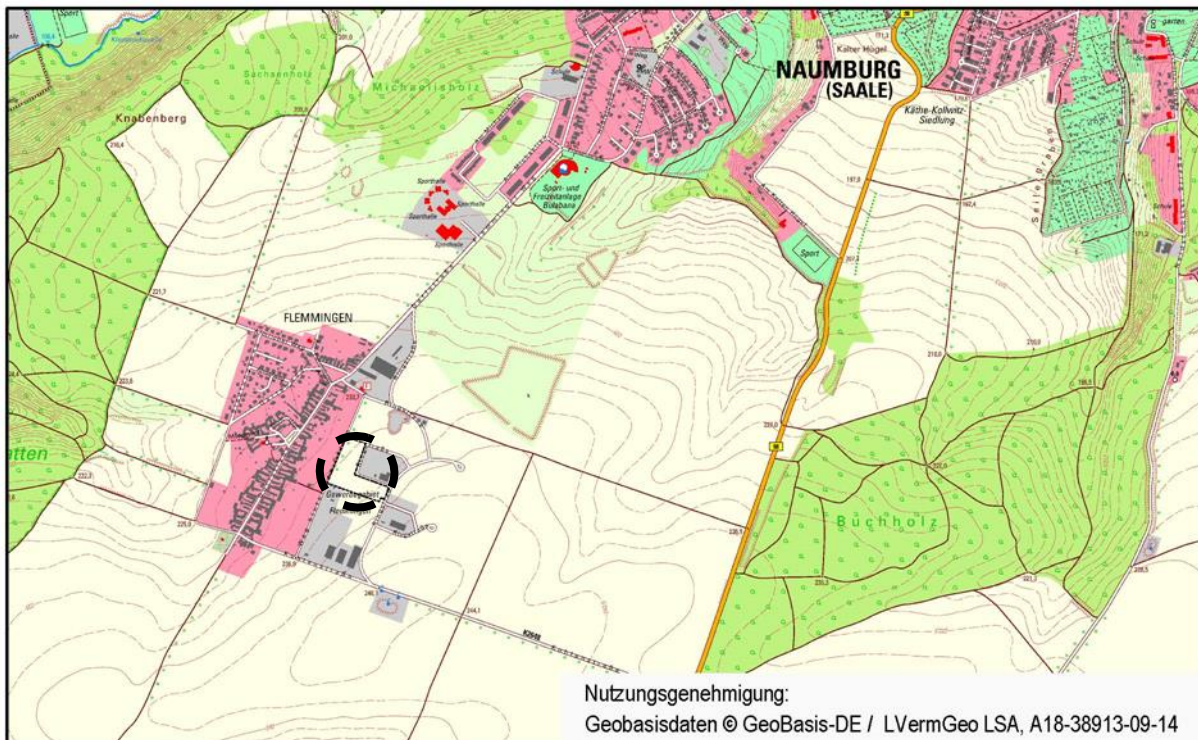




# Stadt Naumburg (Saale)

## Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I, Flemmingen

### 1. Änderung



## Begründung

### Vorentwurf

Oktober 2017



**Stadt Naumburg (Saale)**  
**Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“,**  
**Teil I, Flemmingen**

## **1. Änderung**

**Auftraggeber:**

Stadt Naumburg (Saale)  
Markt 1  
06618 Naumburg

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)  
  
Tel.: (03 45) 23 97 72-13  
Fax: (03 45) 23 97 72-22

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Hildegard Ebert  
Stadtplanung  
  
Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl  
Grünordnung / Umweltbericht  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

17-261

**Bearbeitungsstand:**

**Vorentwurf - Vorabzug**  
  
Oktober 2017



## INHALTSVERZEICHNIS

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>1</b>     | <b>ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>     | <b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1          | Lage im Stadtgebiet   | 4         |
| 2.2          | Räumlicher Geltungsbereich  | 5         |
| <b>3</b>     | <b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1          | Übergeordnete Planungen   | 5         |
| 3.1.1        | Landesplanung   | 5         |
| 3.1.2        | Regionalplanung   | 6         |
| 3.1.3        | Flächennutzungsplan   | 7         |
| 3.2          | Sonstige Planungen  | 8         |
| 3.3          | Planungsrechtliche Situation  | 9         |
| 3.4          | Verfahren   | 9         |
| <b>4</b>     | <b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>  | <b>10</b> |
| 4.1          | Eigentumsverhältnisse   | 10        |
| 4.2          | Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes   | 10        |
| 4.3          | Baubestand  | 11        |
| 4.4          | Ermittlung des Wohnflächenbedarfs   | 11        |
| 4.5          | Erschließung  | 12        |
| 4.6          | Immissionsschutz  | 13        |
| <b>5</b>     | <b>PLANUNGSKONZEPT</b>  | <b>14</b> |
| 5.1          | Städtebauliches Zielkonzept   | 14        |
| 5.2          | Planungsalternativen  | 15        |
| <b>6</b>     | <b>BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN</b>  | <b>16</b> |
| 6.1          | Allgemein   | 16        |
| 6.2          | Art, Maß und Umfang der Nutzungen   | 16        |
| 6.2.1        | Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   | 16        |
| 6.2.2        | Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   | 18        |
| 6.2.3        | Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)   | 19        |
| <b>6.2.4</b> | <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</b> | <b>19</b> |
| 6.3          | Verkehrerschließung   | 19        |
| 6.4          | Sonstige Hinweise   | 20        |



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>7</b> | <b>FLÄCHENBILANZ</b>                        | <b>20</b> |
| <b>8</b> | <b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>                   | <b>21</b> |
| 8.1      | Maßnahmen zur Bodenordnung                  | 21        |
| <b>9</b> | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> | <b>21</b> |

**Anlagen:**

- Anlage 1      Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und  
zum Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I  
Flemmingen, 1. Änderung, Stand: Oktober 2017
- Anlage 2      spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: Oktober 2017
- Anlage 3      Textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung



## **1 Ziel und Erfordernis der Planänderung**

Innerhalb des Ortsteils Flemmingen der Stadt Naumburg (Saale) besteht seitens der ortsansässigen Bevölkerung seit längerem Bedarf an der Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser. Das Anfang der 1990iger Jahre entwickelte Wohngebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut. Auch in der historischen Ortslage gibt es keine verfügbaren Baulücken mehr. Ein Leerstand an Wohnungen ist nicht zu verzeichnen.

Für das Gewerbegebiet Kohlenstraße östlich der Ortslage Flemmingen liegt ein seit 1994 rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Planung diene vorrangig der Entwicklung gewerblicher Bauflächen sowie der Umsetzung dringend erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen. Das Gebiet wurde vollständig erschlossen, die Flächen bisher jedoch aufgrund mangelnder Nachfrage nur zu einem geringen Teil bebaut.

Nunmehr beabsichtigt die Stadt Naumburg (Saale) im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat einen Teil der verfügbaren Flächen im Übergang zur Ortslage bezüglich der Nutzungsart zu ändern und so eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit kann auch eine wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen erreicht werden.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das betrifft auch deren Änderung.

Im vorliegenden Falle ist insbesondere das Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an solche mit erhöhtem Störpotenzial in die Planung einzustellen. Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen sind die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes ist aufgrund der zu erwartenden Emissionen der vorhandenen bzw. zulässigen Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft nicht möglich. Daher ist die Festsetzung eines Mischgebietes geplant, in dem Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinanderstehen.

### **Grundlagen der 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ der Stadt Naumburg, Teil I, im Ortsteil Flemmingen erlangte mit Bekanntmachung der Genehmigung am 16. Dezember 1994 Rechtskraft.

Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen für einen Teilbereich geändert. Für den übrigen Bereich gilt der Ausgangsbauungsplan fort.

### **Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrundeliegenden Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und Ergänzungsflächen-nutzungsplan Naumburg (Saale) dar. Damit liegt eine flächendeckende Überplanung des Gemeindegebietes in den aktuellen Grenzen vor (vgl. Pkt. 3.1.3).

Da die beabsichtigte Ansiedlung von Wohnbebauung nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes hergeleitet werden kann, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.



### ***Darstellungsform des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung***

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Als Grundlage dienen die aktuellen ALK-Daten<sup>1</sup>.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-8006324-11-8. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

Der Änderungsbereich wird in der Planzeichnung abgegrenzt. Darüber hinaus wird zur besseren Nachvollziehbarkeit ein größerer Ausschnitt aus der rechtskräftigen Fassung dargestellt.

Mit der 1. Änderung werden für den umfassten Bereich neue textliche Festsetzungen getroffen, die ausschließlich den Änderungsbereich betreffen.

Zur Information werden die weiterhin wirksamen textlichen Festsetzungen für die angrenzenden Flächen **als Anlage 3 zur Begründung** angefügt.

Damit geben die für den Änderungsbereich erstellte Planzeichnung (Teil A) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) den Inhalt der Änderung für diesen Teilbereich wieder. Mit Erlangen der Rechtskraft ersetzen sie für diesen Bereich die bis dahin gültige Planung.

Der Planänderung ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigelegt. Sie beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen, wobei jeweils auch auf die Regelungen der rechtsverbindlichen Planung abgestellt wird.

Dabei werden jedoch nur zu den geänderten Sachverhalten Aussagen getroffen. Darüber hinaus ist die Begründung nur im Zusammenhang mit der Begründung zu dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zu lesen.

Im Umweltbericht (zum Vorentwurf Anlage 1 auch für den Flächennutzungsplan) werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben. Dies erfolgt erstmals mit der vorliegenden Änderung auf der Grundlage der Neufassung des BauGB 2004.

## **2 Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 31. Dezember 2015 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 33.012 Einwohner. Im Ortsteil Flemmingen lebten zu diesem Zeitpunkt 482 Einwohner.

Nachbargemeinden sind im Norden die Verbandsgemeinde Unstruttal mit der Stadt Freyburg (Unstrut) sowie Balgstädt und Goseck, im Osten und Süden die Verbandsgemeinde Wethautal mit Schönbürg, Wethau, Merthendorf und Molauer Land, im Südwesten im Freistaat Thüringen die beauftragte Gemeinde Großheringen (zur erfüllenden Gemeinde

---

<sup>1</sup> ALK – Automatisiertes Liegenschaftskarte



Stadt Bad-Sulza) sowie im Westen die Verbandsgemeinde An der Finne mit Lanitz-Hassel-Tal.

Das Gewerbegebiet Kohlenstraße befindet sich zwischen der Ortslage Flemmingen und der B 88 (Naumburg -Jena) ca. 3 km südwestlich der Kernstadt Naumburg (Saale).

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ wurde der Geltungsbereich verkleinert und als vorzeitiger Bebauungsplan zunächst für einen (westlichen) Teil I mit einer Fläche von knapp 23 ha zur Rechtskraft geführt. Das Teilgebiet II schloss sich östlich an und wird in der vorbereitenden Bauleitplanung weiterhin als Entwicklungsoption offengehalten.

Das Plangebiet des rechtskräftigen B-Planes wird im Norden und Osten durch Wirtschaftswege, im Süden durch die Kohlenstraße sowie im Westen zur Ortslage Flemmingen hin durch den Weg Hinter den Gärten begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst zentral am westlichen Rand des B-Planes gelegene Flächen. Betroffen sind die Flurstücke 279, 282 und 283 der Gemarkung Flemmingen, Flur 3 vollständig sowie anteilig das Flurstück 265 (Straße), mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha.

Der Änderungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 283, 282 sowie 279
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 279
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 279 (hier Weg Hinter den Gärten)
- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 279 und 283

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes sowie dessen Änderung sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

## 3 Übergeordnete und sonstige Planungen

### 3.1 Übergeordnete Planungen

#### 3.1.1 Landesplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (Ziff. 2.1, Z 26).



An das Stadtgebiet schließt sich im Süden das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 12 *Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich der Weinbaugebiet* an. Die B 188 ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

### 3.1.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion neu aufgestellt. Er wurde durch die Regionalversammlung am 27. Mai 2010 und am 26. Oktober 2010 beschlossen sowie durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli, 04. Oktober und 18. November 2010 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt.

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind in der Karte der Freiraumnutzung von keinen Darstellungen betroffen.

Mit Beschluss-Nr. IV/11-2015 erfolgte die Billigung des Entwurfs des Sachlichen Teilplanes **„Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“** in der Planungsregion Halle (STp ZO 2015) als Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren und Freigabe für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG.

Die Beteiligung erfolgt durch direkte Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung in den Kommunen und der RPGH sowie durch eine internetgestützte Online-Beteiligung. Der Entwurf des STp ZO 2015 mit Umweltbericht vom 30. Oktober 2015 lag in der Zeit vom 25. April 2016 bis 20. Juni 2016 öffentlich aus.

Am 23. März 2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes beschlossen und in die öffentliche Auslegung gegeben, die in der Zeit vom 26. Juni 2017 bis zum 31. Juli 2017 erfolgt.

Bestandteil war die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes Mittelzentrum Naumburg (Saale). Dieses beschränkt sich auf das Stadtgebiet Naumburg im engeren Sinne, der OT Flemmingen gehört nicht dazu.

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z 2).

Im Zuge der **Planänderung** sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 1. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die Offenlage des Entwurfes zur Änderung des REP Halle erfolgte im Zeitraum vom 8. August 2016 bis 4. Oktober 2016.



Anzuführen ist, dass westliche Teil der Ortslage Flemmingen im Randbereich des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege Naumburger Dom und die hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut liegen (LEP G 146 Nr. 2) (5.7.8).

Aus der Landes- und Regionalplanung ergibt sich damit als Vorgabe für die vorliegende Planung zur Ergänzung von Wohnbauflächen insbesondere die Anpassung an den örtlichen Bedarf bzw. die Eigenentwicklung des Ortsteils Flemmingen.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

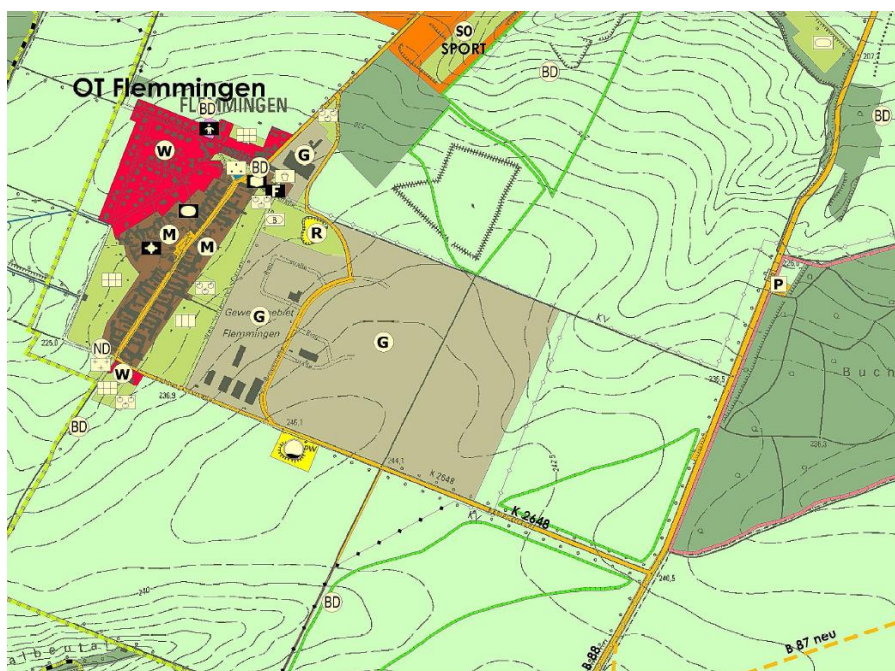
Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) (Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz) dar. Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch, wie auch textlich zusammengeführt.

Die Neubekanntmachung des FNP Naumburg (Saale) hat keine festsetzende, sondern lediglich eine verkündende Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Der FNP Naumburg (Saale) 2025 ist seit dem 21. Dezember 2009 rechtswirksam. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ einschließlich der Erweiterungsfläche ist darin als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der nordwestliche Teil ist als Grünfläche/Bolzplatz und Retentionsfläche dargestellt. Daran schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen sowie der Standort der Feuerwehr an.

Abb. 01 Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015



Den Pufferbereich zur als gemischte Baufläche dargestellten historischen Ortslage bildet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese.



Innerhalb des Plangebietes sind die Kohlenstraße (K 2648) sowie Teile der Ringstraße zudem als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Da mit der Änderung des B-Planes Nr. 302 eine Mischnutzung beabsichtigt ist, ist der FNP anzupassen und die gewerbliche Baufläche künftig als gemischte Baufläche darzustellen.

### 3.2 Sonstige Planungen

Für die Stadt Naumburg liegt ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept** (INSEK Naumburg 2028) vor, welches alle Stadt- und Ortsteile in ihrer Gesamtheit betrachtet (Endbericht vom 01. November 2016). Es wurde durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen und stellt damit eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Grundlagen des Konzeptes bildeten u.a. die Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung sowie die fachlichen und räumlichen Konzepte der Stadt sowie die im Leitbildprozess entwickelten Leitziele und konkreten Teilziele.

In Teil C des INSEK 2028 „Ziele und strategischen Maßnahmen“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Teile A (Analysen, Bewertungen und Prognosen) und B (Leitbild) das neue räumliche Entwicklungsprofil dargestellt. Es beinhaltet die grundsätzliche strategische Ausrichtung der einzelnen Orts- und Stadtviertel.

Der Ortsteil Flemmingen wird dem Raumtyp eines Ortes mit überregionaler Ausstrahlung zugeordnet. Diese Orte sind durch eine überregionale Bedeutung für Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und haben zudem eine große Bedeutung als gehobene Wohnstandorte.

Aufgrund der unterschiedlichen Aktualität und daraus resultierenden verschiedenen Zielstellungen der Einzelflächennutzungspläne wurde durch das Büro Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, ein Gutachten zur „**Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)**“ erstellt (Fassung vom 13. März 2017).

Es soll als Grundlage für die Fortschreibung der Flächennutzungsplanung dienen und bewertet das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial, schätzt die potenzielle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ab und stellt diese den verfügbaren Flächen gegenüber.

Der Einwohnerprognose der Stadt Naumburg (Saale) wird die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt, die von einer Abnahme der Bevölkerung bis 2030 um insgesamt ca. 14 % ausgeht. Als Nachfragende für die Bildung von Wohneigentum wurde die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen berücksichtigt. Die Zahl der Einwohner dieser Altersgruppe steigt zunächst bis 2021 leicht an und nimmt danach stetig ab.

Das Nachfragevolumen wird in drei Varianten berechnet, wobei sich die Stadt mit Beschluss vom 14. Juni 2017 mittelfristig für die Arbeit mit der Variante I (Trend) entschieden hat, die eine Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit darstellt. Das heißt, die Bautätigkeit zwischen 2016 und 2030 bleibt auf dem Durchschnittswert des Zeitraums 2012 bis 2015.

Daraus wird ein Bedarf von 4,59 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen ermittelt, was für die Gesamtstadt einem Bedarf von insgesamt 345 Wohnungen bis 2030 entspricht.

Neben den im Konzept empfohlenen und vorrangig zu entwickelnden Standorten kommen



weitere in Frage. Sie sollten im Sinne des INSEK vor allem in der Kernstadt sowie in den Wohn- und Wirtschaftsorten erfolgen.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ soll in Nachbarschaft zur Ortslage ein Teilbereich künftig für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden.

Nach den Regelungen des rechtskräftigen B-Planes sind innerhalb des Plangebietes Wohnnutzungen nur in dem als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Teilgebiet allgemein zulässig. Hier sind jedoch keine Flächen verfügbar.

In den Gewerbegebieten und damit auch im Änderungsbereich werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zugelassen werden können, als allgemein zulässig festgesetzt.

Um auf noch freien Flächen die geplante (unabhängige) Wohnbebauung zuzulassen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung berührt, ist sie nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

Daher wird ein Vollverfahren nach § 2 ff. BauGB mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bilden das Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup> und die Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>3</sup>. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanZVO)<sup>4</sup>

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan nach den Regelungen des § 9 BauGB.

Bei dem vorliegenden Stand handelt es sich um den Vorentwurf.

### 3.4 Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 14. September 2016 den Beschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I, Flemmingen gefasst. Um mögliche Nutzungskonflikte weitgehend zu vermeiden, wird der Geltungsbereich mit Beschluss vom 13. Dezember 2017 noch einmal erweitert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst damit die Flurstücke 279, 282 und 283 der Gemarkung Flemmingen, Flur 3 vollständig sowie anteilig das Flurstück 265.

Mit dem Vorentwurf in der vorliegenden Fassung, der durch den Gemeinderat am 13. Dezember 2017 gebilligt wird, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung Naumburg für die Dauer eines Monats vorgesehen. Die Auslegung wird zusammen mit dem

---

<sup>2</sup> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

<sup>3</sup> BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

<sup>4</sup> PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



Aufstellungsbeschluss ortsüblich im Naumburger Tageblatt und im Internet auf der Seite [www.Naumburg.de](http://www.Naumburg.de) bekannt gemacht.

Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Sie werden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig erfolgt auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Im Parallelverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) durchgeführt.

## **4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer der von der Änderung betroffenen Flurstücke ist die Stadt Naumburg (Saale).

Das Flurstück 282 ist an den angrenzend ansässigen Gewerbebetrieb verpachtet. Alle Grundstücke sind direkt über die im Bebauungsplan festgesetzte und realisierte Verkehrsfläche der Planstraße B (Teil der heutigen Ringstraße) erschlossen.

### **4.2 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil der Flächen ein Gewerbegebiet (mit eingeschränkter Nutzung) fest. Das Plangebiet sollte zunächst insgesamt durch eine von der Kohlenstraße abzweigende Ringstraße erschlossen werden. Dadurch, dass nur der westliche Teil I zur Rechtskraft geführt wurde, wurde die Straße am Ende mit einer Wendeanlage versehen.

Das Gewerbegebiet wird durch weitere Planstraßen in Teilgebiete untergliedert. Westlich der Ringstraße ist als zusätzliche Erschließungsspanne die Planstraße B (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die Planstraße E im Norden stellt neben der Kohlenstraße im Süden eine zweite Anbindung an die Ortslage her. Im Nordosten des Plangebietes ist eine Grünfläche mit Teichanlage zur Regenrückhaltung bestimmt.

Eine fußläufige Verbindung ist von der Planstraße B sowohl zur Rückhaltefläche als auch zur Planstraße D (Weg Hinter den Gärten) im Westen vorgesehen.

Zur Ortslage hin wird ein 20 m breiter Streifen als Fläche für öffentliches Schutzgrün festgesetzt, begleitend zur Ringstraße ein 10 m breites Pflanzgebot auf den privaten Flächen.

Westlich der Ringstraße werden so vergleichsweise kleine Grundstücke mit einer Tiefe von rund 50 Metern gebildet.

Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß Abstandsliste nach Abstandsklassen gegliedert.

Die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).



Im Süden an den Änderungsbereich angrenzend ist auf Flächen einer ehemaligen Stallanlagen ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des MD werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätte) ausgeschlossen. Darüber hinaus wird der zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Milchviehbetrieb auf einen Bestand von max. 370 Großvieheinheiten begrenzt.

### 4.3 Baubestand

Bei dem Plangebiet des B-Planes Nr. 302 handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bewirtschaftung wurde aufgegeben und die Erschließung des Gebietes umgesetzt. Die Flächen wurden jedoch insgesamt nur zu einem geringen Teil bebaut.

Im Änderungsbereich wird das Flurstück 282 östlich der Planstraße B durch den angrenzend auf dem Flurstück 142/30 ansässigen Reinigungsservice A. Weise überwiegend als Frei- und Lagerfläche genutzt. Letzteres ist mit einer eingeschossigen Halle mit flach geneigtem Dach bebaut.

Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden als Rasen regelmäßig gemäht. An der südlichen Grenze hat sich im Bestand eine Streuobstwiese entwickelt. Im südöstlichen Randbereich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine Trafostation.

Östlich der Ringstraße bzw. südöstlich des Änderungsbereiches ist die NewTec Vertriebsgesellschaft für Agrartechnik mbH mit Ausstellungsflächen und einem Werkstattgebäude ansässig.

Nördlich des Änderungsbereiches wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhalteflächen realisiert. Darüber hinaus befindet sich hier ein Bolzplatz.

Weiter östlich wurde eine Biogasanlage errichtet (vgl. Pkt. 4.5).

Unmittelbar im Süden an den Änderungsbereich angrenzend entstanden im nördlichen Teil des Dorfgebietes eine Mischnutzung aus Wohnbebauung und Pferdehaltung. Die drei südlichen Gebäude an der Kohlenstraße wurden für Gewerbe umgenutzt. Die zwischen diesen Nutzungen liegenden Flächen werden vom Eigentümer für den Eigenbedarf vorgehalten.

### 4.4 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist die Entwicklung der Ortsteile des Mittelzentrums Naumburg (Saale) auf den Eigenbedarf auszurichten.

Der ermittelte Bedarf ist mit den zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen abzugleichen.

Bei der Bedarfsermittlung werden, auch da Angaben zu Wohnungen bzw. Wohnflächen für den Ortsteil nicht zur Verfügung stehen, die Ergebnisse der „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ vom 13. März 2017 zu Grunde gelegt (vgl. Pkt. 3.2). Diese ermittelt eine Nachfrage von 4,59 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen pro Jahr.

Kleinteilige Bevölkerungsprognosen sind nicht möglich. Die Entwicklung im Ortsteil verlief im Wesentlichen ähnlich der in der Gesamtstadt.

Nach aktuellen statistischen Daten der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) vom 15. Oktober 2017 hat der Ortsteil Flemmingen 74 Einwohner mit Hauptwohnsitz in dieser Altersgruppe. Geht man zunächst von einer etwa gleichbleibenden Zahl aus, würde das einem Bedarf von ca. 0,34 Wohnungen im Jahr, bzw. der Errichtung von einem EFH je drei Jahre entsprechen.



Legt man einen Planungshorizont von 15 Jahren zu Grunde, ergibt sich ein Bedarf von 5 Einfamilienhäusern.

Dem steht die aktuelle Nachfrage von 7 Haushalten aus dem Ort gegenüber. Dieses Nachfragepotential rekrutiert sich ausschließlich aus Bürgern, die aus Flemmingen stammen bzw. familiäre Bindungen zu diesem Dorf aufweisen können.

### **Flächenpotenzial**

Innerhalb des Wohnbaugebietes „Almricher Weg“ im Ortsteil Flemmingen, das in den 1990er Jahren entwickelt wurde, liegen lediglich noch zwei Flurstücke brach und werden vom Eigentümer für den Eigenbedarf vorgehalten (Siedlungsweg Nr. 13 und 17). Nr. 13 wird jedoch zwischenzeitlich als Garten genutzt.

Die im Bebauungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke hatten Größen zwischen ca. 480 und 550 m<sup>2</sup>. Mit der späteren Bebauung wurden zum Teil Flurstücke gebildet (wie südlich des Almricher Weges Nr. 1 bis Nr. 7 oder Nr. 18), in die die „rückwärtigen“ Gärten bereits einbezogen sind. Ebenfalls als Gartenfläche gestaltet sind die an den Siedlungsweg Nr. 8 und Nr. 13 sowie Amselweg Nr. 2 und Nr. 6 angrenzenden separaten Flurstücke. Auf dem Eckgrundstück Siedlungsweg/Amselweg befindet sich ein Parkplatz. Es kommt aufgrund des umfänglichen Leitungsbestandes nicht für eine Bebauung in Frage.

Die historische Ortslage Flemmingen weist beidseitig der Dorfstraße und des Mönchshofes sowie am Flemminger Anger eine geschlossene Bebauung auf schmalen und tiefen Grundstücken auf. Der zur Straße ausgerichtete Grundstücksteil ist hochgradig überbaut und in der Regel vollständig versiegelt. Ein Leerstand ist hier nicht zu verzeichnen.

Die anschließenden Gärten, die bis zu den umgebenden Wegen reichen, werden durch die Bewohner genutzt. Am Gartenweg erfolgte eine anteilige rückwärtige Bebauung, jedoch nachfragegemäß nicht als geschlossene Baureihe sondern mit Einzelhäusern. Dazwischen befinden sich noch für eine Bebauung ggf. in Frage kommende Flächen lediglich im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße Nr. 26 (Gasthof/Pension) sowie der Nr. 20/22, die jedoch vom jeweiligen Eigentümer für den Eigenbedarf vorgehalten werden.

Damit kann der ermittelte Bedarf innerhalb der Ortslage nicht gedeckt werden.

## **4.5 Erschließung**

Weder die **verkehrstechnische** noch die **technische Erschließung** sind von den Änderungen betroffen.

Das Plangebiet ist über die Kohlenstraße (K 2648) im Süden sowohl an die Ortslage Flemmingen als auch an die B 88 (Naumburg-Jena) angebunden.

Die Ringstraße sowie die Planstraßen A, B und E zur inneren Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 302, Teil 1 wurden realisiert. Die Planstraße B liegt in einem Abschnitt innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Feldweg Hinter den Gärten (Planstraße D) bildet den Abschluss zur Ortslage und ist unbefestigt. An ihn bindet im Änderungsbereich ein Fußweg an.

Die Verkehrsflächen im Änderungsbereich sind als verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die fußläufige Verbindung zum Weg Hinter den Gärten wurde noch nicht realisiert.



Für die **Technische Erschließung** ergeben sich zunächst keine Änderungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger sind die aktuellen Angaben zu ergänzen.

#### 4.6 Immissionsschutz

Wie bereits ausgeführt, ist das Gebiet des rechtskräftigen B-Planes nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in verschiedene Zonen untergliedert (s. *auch* Anlage 3). Dabei wird auf die historische Ortslage Flemmingen abgestellt. Betriebe der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad wurden generell ausgeschlossen. Die Begründung führt aus, dass damit im Bereich unter 100 m nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären.

Von den angesiedelten Unternehmen ist bisher lediglich die im Nordosten des Gebietes entstandene **Biogasanlage** mit umfänglicheren Emissionen verbunden.

Mit Beschied vom 20. Oktober 2009 (Az.: 402.4.6-44008-09/55) wurde hier eine Genehmigung nach § 4 BImSchG für die Regtec Regenerative Technologie GmbH zum Betrieb einer Verbrennungsmotoranlage für den Einsatz von Biogas einschließlich Biogaserzeugungsanlage mit einer Feuerungswärmeleistung von 1.493 kW für das Flurstück 278 der Flur 3 der Gemarkung Flemmingen.

Vom 11. Mai 2017 liegt ein Genehmigungsbescheid für die agriwatt Regenerative Technologie GmbH für eine wesentliche Änderung der Anlage vor (Az.: 402.3.9-44008-16/46). Sie umfasst die Erhöhung der Einsatzmenge, die Errichtung eines zweiten Blockheizkraftwerkes und damit die Erhöhung der FWL, der Biogas-Störfallmenge sowie der Lagerung von Gärresten.

Hinsichtlich der **Störfallvorsorge** wird in dem Genehmigungsbescheid ausgeführt, dass die Biogasanlage der Seveso III-Richtlinie unterliegt. Aus den Gasmengen wurde ermittelt, dass gemäß KAS-18 i. V. m. KAS-32 ein Achtungsabstand von 200 m für den Betriebsbereich zu den umliegenden Schutzgütern (Wohnbebauung, öffentliche Bereiche und Hauptverkehrswege) empfohlen wird. Dieser wird nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingehalten.

Die **Geruchsimmissionsrichtlinie** (GIRL) bildet den offiziellen Bewertungsmaßstab für Gerüche. Geruchsbelastungen werden nach der GIRL als relativer Anteil von Geruchsstunden an den Jahresstunden ermittelt.

In der GIRL 2008 werden als Orientierungswerte für Wohn- und Mischgebiete zulässige Immissionshäufigkeiten von 0,10, für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,15 und für Dorfgebiete ebenfalls 0,15 (in Ausnahmefällen bis 0,20) genannt. Wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02<sup>5</sup> überschreitet, ist davon auszugehen, dass die Anlage die Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung). Ist dies nicht der Fall, ist in einem weiteren Schritt die Geruchsvorbelastung am Standort in die Betrachtungen einzustellen.

Zur Planung der Biogasanlage wurde eine Immissionsprognose erstellt (Immissionsprognose für Geruch an der Biogasanlage Naumburg vom 12. Juni 2012, IfU

---

<sup>5</sup> Irrelevanzschwelle der GIRL von 2 % der Jahresstunden

GmbH Lichtenau).

Darin werden die zu erwartenden Geruchsimmissionen der Anlage an den anlagennächsten Immissionsorten immissionsprognostisch ermittelt und bewertet.

Als beurteilungsrelevante Immissionsorte wurden das Wohnhaus Dorfstraße 9 westlich der Anlage sowie die im Südwesten unmittelbar angrenzenden Flächen im Gewerbegebiet eingestellt. Für diese Orte geht der Gutachter von einem Immissionswert von 10% bzw. 15% aus.

Zur Bestimmung der Immissionssituation wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Aufgrund ihrer Lage außerhalb der Hauptwindrichtung ergeben sich an dem Immissionsort Dorfstraße 9 1 % und im Gewerbegebiet 7% und damit keine Überschreitungen. Für die Wohnbebauung in der Ortslage liegt die Belastung außerhalb der Relevanzgrenze.

Nach diesem Gutachten liegt die Belastung innerhalb des hier betrachteten Änderungsbereiches zwischen 2 % und 4 %. Eine Vorbelastung war nicht anzusetzen. Damit liegt die Gesamtbelastung unter den nach GIRL anzusetzenden Orientierungswerten auch für ein Wohn- bzw. Mischgebiet.

Dieses Gutachten wird auch der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Erweiterung der Anlage aus dem Jahr 2017 zu Grunde gelegt, die in ihrer Begründung ausführt, dass es zu keinen signifikanten Erhöhungen der Geruchsimmissionen kommen wird.

Die zum Vorhaben erstellte **Schallimmissionsprognose** stellt auf die drei nächstgelegenen Immissionsorte IO 1 - Dorfstraße 7 (Dorfgebiet) ab, die nächstgelegene Mischgebietsfläche des B-Planes Nr. 302 (IO 2) sowie ebenfalls innerhalb des B-Planes das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet (IO 3 – zulässige Betriebswohnungen).

Aufgrund der nicht in die Planung eingestellten Vorbelastung wurden an den genannten IO für die Zusatzbelastung durch die Biogasanlage um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwerte festgesetzt (Irrelevanz). Diese werden für die Wohnbebauung auch mit der Erweiterung (bei Verzicht auf nächtliche Transporte) sicher eingehalten. Lediglich für eine zulässige Betriebswohnung unmittelbar angrenzend würde sich eine Überschreitung der Werte ergeben.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Ziel der Planung ist die Zulassung einer Wohnbebauung, um dem Bedarf an Wohneigentum in der Ortschaft Flemmingen zu entsprechen.

Aufgrund der bereits beschriebenen Situation ist innerhalb des Änderungsbereiches die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauGB beabsichtigt. In Mischgebieten sind Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander zulässig.

Für eine möglichst konfliktarme Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, sollen die künftig für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen von dem gewerblichen Teil räumlich getrennt werden. Damit sind einerseits gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten, andererseits weiterreichende Einschränkungen für die Gewerbebetriebe zu vermeiden.

Mit der Änderung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt

- Sicherung von Wohnflächen für den Eigenbedarf





- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse
- Staffelung des Gebietes durch Einbeziehung und Einschränkung weiterer noch unbebauter gewerblicher Flächen in den Geltungsbereich
- weitgehende Vermeidung von Einschränkungen für gewerbliche Ansiedlungen auf angrenzenden Flächen
- **Erhaltung der Streuobstwiese im südlichen Teil des Änderungsbereiches**
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geplante Wohnbebauung

Darüber hinaus sind für den Änderungsbereich die bereits im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen zu einzelnen Nutzungsarten fortzuführen:

- Ausschluss von Einzelhandel zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Naumburg (Saale)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, weitgehende Einschränkung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf

## 5.2 Planungsalternativen

Bezüglich des Standortes wurden zunächst verschiedene Flächen innerhalb der Ortslage geprüft, die vorrangig in Anspruch zu nehmen sind. Entsprechende Flächen sind jedoch nicht verfügbar. Dazu wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.4 verwiesen.

Für die kommunalen und bereits vollständig erschlossenen Flächen im Gewerbegebiet Kohlenstraße besteht nach § 30 BauGB Baurecht für eine gewerbliche Nutzung, im südlichen Teil auch für eine gemischte Nutzung (hier: Dorfgebiet). Die noch unbebauten Flächen im Dorfgebiet werden jedoch vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

Bei einem vollständigen Verzicht auf die Planung könnten der Stadt Naumburg (Saale) künftig insbesondere junge Familien als Einwohner verloren gehen, die sich ihrem Ortsteil verbunden fühlen und dort auch künftig wohnen möchten.

Die Festsetzung eines Wohngebietes scheidet aufgrund der Vorbelastungen aus. Durch die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet würden künftig in jedem Falle Nutzungskonflikte entstehen.

Voraussetzung für die Zulassung von Vorhaben im Mischgebiet ist die gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Mit der Baurechtsnovelle 2017 BauNVO besteht die Möglichkeit nach § 6a - Urbane Gebiete (MU) – festzusetzen. In Abgrenzung zum Mischgebiet muss nach § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Darüber hinaus sind höhere Schallimmissionen hinzunehmen.

Von dieser Möglichkeit wird jedoch kein Gebrauch gemacht, da es sich nach Einschätzung der Stadt nicht um ein urbanes Gebiet handelt.

Daher wurde der Änderungsbereich des B-Plans mit dem Vorentwurf gegenüber dem Aufstellungsbeschluss noch einmal vergrößert und neben den für eine künftige Wohnnutzung vorgesehenen Flächen weitere einbezogen, auf denen die gewerbliche Nutzung zusätzlich eingeschränkt wird.

## 6 Begründung der Änderungen

### 6.1 Allgemein

Im Folgenden werden die Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dabei wird jeweils Bezug auf die bisherigen Festsetzungen sowie den Bestand genommen. Planungsziel der 1. Änderung ist die Zulässigkeit von Einfamilienhäusern sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da innerhalb des Änderungsbereiches sowie nördlich und westlich angrenzend die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE) zulässig ist und sich auch bereits eine Biogasanlage angesiedelt hat, wird das zu entwickelnde Gebiet in zwei Bereiche unterteilt. In einem Teil sollen künftig bevorzugt das Wohnen, in dem anderen die gewerblichen Nutzungen zugelassen werden.

Die Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung durch eine sog. „Knötellinie“ (Planzeichen 15.14 PlanzV).

### 6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der 1. Änderung wird innerhalb des Änderungsbereiches ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- und Vergnügungsstätten (im überwiegend gewerblich geprägten Teil des Gebietes)

Zunächst werden für den gesamten Änderungsbereich folgende Festsetzungen getroffen, die im Wesentlichen den Zielstellungen bzw. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen:

*TF 1.1 In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Einzelhandelbetriebe - nicht zulässig.*

*TF 1.2 In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig.*

*TF 1.3 In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen*



*gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – nur ausnahmsweise zulässig.*

**TF 1.4** *In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung der angeführten Anlagen soll vermeiden, dass sich im Gebiet Nutzungen ansiedeln, die bevorzugt innerhalb des Stadtzentrums bzw. der Ortskerne einzuordnen sind. Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen dient darüber hinaus der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Naumburg (Saale).

Ergänzend werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund der Lage des Änderungsbereiches an einer Mischverkehrsfläche ausgeschlossen.

Mit den folgenden Festsetzungen wird das Mischgebiet auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO in die Teilgebiete 1 und 2 gegliedert.

Die Teilgebiete 1a und 1b südwestlich der Planstraße B (getrennt durch den geplanten Fußweg) sollen vordergründig der Errichtung von Einfamilienhäusern dienen. Die Flächen liegen außerhalb des Achtungsabstandes der Biogasanlage im Störfall von 200 m und rücken nicht wesentlich näher an diese heran als die bisherigen Wohnnutzungen.

Mit der folgenden Festsetzung soll verhindert werden, dass der zur Deckung des Wohnbedarfs vorgesehene Bereich für andere Nutzungen in Anspruch genommen wird.

**TF 1.5.1** *In den MI-Teilgebieten 1a und 1b sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO - Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe - nur ausnahmsweise zulässig.*

In den Teilgebieten 2a und 2b nordöstlich der Planstraße B bzw. an der Ringstraße werden dagegen Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen. Bei den zulässigen Wohnungen könnte es sich beispielsweise um eine Betriebswohnung handeln, die in diesem Bereich auch bisher schon zulässig war.

**TF 1.5.2** *In den MI-Teilgebieten 2a und 2b sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - Wohngebäude - nur ausnahmsweise zulässig.*

Darüber hinaus werden in diesen Teilgebieten gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan im Wesentlichen die Emissionen der zulässigen Betriebe auf den innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Störgrad eingeschränkt und so die beabsichtigte Staffelung hin zur Wohnnutzung erreicht.

Bei einer beantragten Ausnahme ist immer der konkrete Einzelfall zu prüfen. Damit besteht für die Kommune im Rahmen ihrer Ermessensausübung ein Entscheidungsspielraum, d.h. einen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahme gibt es nicht. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen können im konkreten Fall eventuell mögliche negative Auswirkungen aus angrenzenden Nutzungen verhindert werden.

## 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO im rechtskräftigen B-Plan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **Grund- und Geschossfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für alle Teilflächen eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Obergrenze fest. Die Festsetzungen werden für den künftig vorrangig gewerblich zu nutzenden Teil (TG 2a+b) beibehalten. Sie stellen nach § 17 BauNVO gleichzeitig auch die Obergrenze für ein Mischgebiet dar.

Für das TG 1 (a+b) wird neu eine GRZ von 0,4 an der Obergrenze für Wohngebiete festgesetzt. Auf die Regelung der GFZ wird verzichtet, da in diesem Bereich künftig eine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß erfolgt für den überwiegend gewerblich geprägten Teil (TG 2a+b) wie im rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine Oberkante baulicher Anlagen (maximale Firsthöhe) von 8,0 m.

Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Notwendigkeit für eine Änderung. Lediglich der Bezug wird wie folgt angepasst:

*TF 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der erschließenden Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.*

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist künftig die Höhe in Metern über der bereits realisierten Erschließungsstraße maßgebend.

Für das TG 1 (a+b), das hauptsächlich der Errichtung von Wohngebäuden dienen soll, werden künftig zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 orientiert sich sowohl an der bisherigen Oberkante als auch an den geplanten Vorhaben.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der zuletzt geänderten Fassung vom 28. September 2016 wie folgt definiert:

*„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“*

### 6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im B-Plan Nr. 302 mittels Baugrenze bestimmt. Sie umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechend vermaßt.

Die Baugrenzen werden zunächst wie in der rechtskräftigen Fassung mit einem Abstand von 5,00 m zur Planstraße B (Mischverkehrsfläche) sowie von 10 m zur Ringstraße festgesetzt.

Aufgrund der Einschränkungen im südlichen Bereich durch die zu erhaltende Streuobstwiese wird der Abstand hier auf 3 m sowohl zur Straße als auch zur Grünfläche reduziert.

Das Baufenster für die Einfamilienhausbebauung im TG 1a wird mit einer Tiefe von 25 m festgesetzt. Zur effektiven Ausnutzung der Fläche ist davon auszugehen, dass die zu bildenden Grundstücke vergleichsweise schmal sind, so dass künftig auch eine gestaffelte bzw. zurückgesetzte Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Die Notwendigkeit, zulassungsfähige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der überbaubaren Flächen einzuschränken, besteht aus städtebaulicher Sicht lediglich auf Flächen, die unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzen. Hier soll auch künftig ein angemessen breiter Straßenraum von Bebauung freigehalten werden. Zugelassen werden mit der folgenden Festsetzung jedoch Einfriedungen und Hinweisschilder, die in der Regel an der Grundstücksgrenze angebracht werden.

*TF 3.1 Im Plangebiet sind aufgrund von § 12 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen sowie Hinweisschilder für angrenzende Einrichtungen.*

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

### 6.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

## 6.3 Verkehrserschließung

Die anteilig im Änderungsbereich gelegene Planstraße B wird in einer Breite von insgesamt ca. 11,5 m auch weiterhin als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Das Grundstück wurde herausgelöst. Es umfasst neben der befestigten Fahrbahn auch straßenbegleitende Grünflächen einschließlich Entwässerungsgraben.



Ein separater Gehweg wurde nicht angelegt. Dazu wird künftig aufgrund der wenigen, in diesem Bereich erschlossenen Flurstücke auch kein Erfordernis gesehen.

Zudem wird die zur Ortslage hin geplante und bisher nicht angelegte fußläufige Verbindung beibehalten.

Die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg vom 16. September 2010 notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Gemäß Anlage 1 der Satzung sind das für Ein- und Mehrfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung.

## 6.4 Sonstige Hinweise

### Artenschutz ...

Die betreffenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Gleichwohl macht der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmitteln (KampfM-GAVO) in der derzeit gültigen Fassung zu verfahren.

## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,30 ha.

Davon entfallen auf

|                              | nach GRZ bebaubar | Bruttofläche |
|------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Baufläche Mischgebiet</b> |                   | <b>1,52</b>  |
| <i>davon MI 1a</i>           | <i>0,24</i>       | 0,61         |
| <i>davon MI 1b</i>           | <i>0,13</i>       | 0,33         |
| <i>davon MI 2a</i>           | <i>0,27</i>       | 0,45         |
| <i>davon MI 2b</i>           | <i>0,08</i>       | 0,13         |
| <b>Grünfläche (Biotop)</b>   |                   | <b>0,55</b>  |
| <b>Verkehrsfläche</b>        |                   | <b>0,23</b>  |
| <b>Summe</b>                 |                   | <b>2,30</b>  |

Aufgrund der Breite der Grundstücke an der Erschließungsstraße sowie der festgesetzten Baufenster ist innerhalb des Teilgebietes 1 (a+b) eine Bebauung mit maximal 9 Einfamilienhäusern möglich.



## **8 Planverwirklichung**

### **8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## **9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ werden ergänzende Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteils Flemmingen geschaffen. Damit dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der von Familien, auch in Verbindung mit der Schaffung von Wohneigentum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Da die Ausweisung im Wesentlichen für den Eigenbedarf erfolgt, steht sie den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Innerhalb des Ortsteils Flemmingen sind keine anderen, von der Nutzungsnachbarschaft her besser geeigneten Flächen verfügbar.

Gesamtstädtisch wird Flemmingen als Ort mit überregionaler Ausstrahlung eingeschätzt, dem auch als Wohnstandort eine Bedeutung zukommt.

Mit der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche wird die Möglichkeit eröffnet, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden und bereits teilweise besiedelten Gewerbegebiet weitere Wohnbebauung zu errichten. Da wechselseitige Beeinträchtigungen einander entgegenstehender Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan zunächst in zwei Bereiche gestaffelt.

Durch die Zuordnung der künftigen Wohnnutzung hauptsächlich auf den Übergang zur Ortslage und darüber hinaus eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzungen im Pufferbereich werden diese auf ein Mindestmaß beschränken.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan angrenzend an den Änderungsbereich bereits ein Mischgebiet festsetzt, waren unabhängige Wohnnutzungen im Geltungsbereich auch bei den bisher erfolgten Ansiedlungen zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird mit der Planänderung und der Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächen dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Emissionen in den Randbereichen werden gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung reduziert.

**Eine Einschätzung** zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Naturgüter wird im zunächst als Anlage angefügten gemeinsamen Umweltbericht vorgenommen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden danach in den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der Kompensation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.