



STADT MERSEBURG

Bebauungsplan Nr. 48 „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ 1. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Juli 2020

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
06217 Merseburg



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

**Stadt Merseburg
Bebauungsplan Nr. 48
„Einkaufszentrum Merseburg-Nord“
1. vereinfachte Änderung**

Planungsträger:

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
Lauchstädter Straße 1-3
06217 Merseburg

Auftraggeber:

Kaufland Warenhandel Sachsen-Anhalt Süd GmbH &
Co. KG
Rötelstraße 35
74172 Neckarsulm

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäume
Grünordnung

Vorhaben-Nr.:

18-299

Bearbeitungsstand:

Satzung

Dipl.-Agraring. Anke Bäume
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Verfahren	5
3	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	5
4	Darstellungsform	6
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	6
6	Planinhalte der Änderung.....	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.3	Textliche Festsetzungen	8
6.4	Werbeanlagen	8
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7	Hinweise	8
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
8.1	Natur und Landschaft.....	9
8.2	Belange der Bevölkerung.....	9
8.3	Sonstige Auswirkungen	9

Anlage 1: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 der Stadt Merseburg

Gebietsbezeichnung: „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (genehmigt am 26. Mai 1997, rechtskräftig seit 13. Juli 2006) entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 48 „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ stellt eine Weiterführung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 01 „Einkaufszentrum Merseburg“ aus dem Jahr 1991 mit zwei Änderungen in den Jahren 1993 und 1996 dar.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Merseburg zur Einleitung des Verfahrens für die 1. Änderung vom 14. Februar 2019 (Beschluss-Nr. 97/27 SR/19)
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 11. April 2019 (Beschluss-Nr. 104/28 SR/19)
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom

Die Stadt Merseburg verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg befindet sich in der Entwurfsphase. Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bildet der Entwurf (Stand Februar 2015) des Flächennutzungsplans.

Im derzeitigen Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans der Stadt Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) ist das Plangebiet analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Vorliegend sind nur geringfügige Änderungen der Planinhalte vorgesehen. Die Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel steht nicht in Frage.

Somit ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans in Übereinstimmung mit den zukünftigen Ausweisungen des FNP erfolgt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand Februar 2015

2 Verfahren

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 14. Februar 2019 eingeleitet (Beschluss-Nr. 97/27 SR/19). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. Februar 2019 im Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss Nr. 007/26 SR/13 über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 vom 18. April 2013 aufgehoben.

Aufgrund des geringen Änderungsumfangs kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Somit bedarf es keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichts. Demzufolge ist auch nur ein einstufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

In seiner Sitzung am 11. April 2019 hat der Stadtrat den Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans gebilligt (Beschluss-Nr. 104/28 SR/19).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist als öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung erfolgt. Aufgrund des geringen Änderungsumfangs und damit im Zusammenhang der geringen Betroffenheit der Öffentlichkeit bestand keine Veranlassung, die gesetzliche Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu verlängern. Die öffentliche Auslegung ist im Zeitraum vom 9. September 2019 bis einschließlich 9. Oktober 2019 erfolgt.

3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48 „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ liegt am nördlichen Stadtrand von Merseburg südlich der Querfurter Straße (L 172) und westlich der Thomas-Müntzer-Straße (B 91). Östlich der Thomas-Müntzer-Straße befindet sich ein weiteres Einkaufszentrum, das Merse-Center. Nördlich der Querfurter Straße

schließt sich ein großes Gewerbegebiet an (Gewerbegebiet Merseburg-Nord). Die im Süden angrenzenden Flächen sind unbebaut.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7,7 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Einkaufszentrum mit den zugehörigen Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) fest. Am nördlichen und östlichen Rand sind Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist erschlossen und vollständig bebaut (Kaufland, Toom-Baumarkt, Fa. Klotz).

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Er beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Merseburg:

13/15, 13/16, 15/10, 15/11, 15/12, 18/13, 18/21, 20/11, 153, 154, 155, 156, 157, 158 (teilweise), 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270 und 271.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

Eigentümer	Flurstücke								
Kaufland	13/15,	15/10	15/11	153	155	157	263	264	265
	266	267	268	269	270	271			
Toom	154	156	158						
Fa. Klotz	13/16	15/12	20/11						
Privatperson	18/13	18/21							

4 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgte digital. Grundlage ist ein aktueller Bestandsplan mit Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

In der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbauungsplan* zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Sanierung und Modernisierung des Kaufland-Objektes. Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die geplante Leergutannahme und das Leergutlager die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten werden und eine Befreiung nicht erteilt werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplans soll die Anpassung der Planzeichnung und Ergänzung/Modifizierung der Festsetzungen umfassen. Vorgesehen ist außerdem, im Rahmen des Änderungsverfahrens zwei Werbeanlagen planungsrechtlich zu sichern.

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten.

Allerdings ist im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dies ist aber gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zwingend erforderlich.

Die Festsetzung der GRZ erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens entsprechend der angetroffenen Bestandssituation. Anhand der aktuellen Planunterlage wurde innerhalb des Sondergebietes eine GRZ von 0,97 ermittelt. Diese wird auch festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Mit der neu festgesetzten GRZ sind keine bodenrechtlichen Auswirkungen verbunden, da sie sich an der vorgefundenen Bestandssituation orientiert.

Die Planung dient der Modernisierung des in den 1990er Jahren errichteten Einkaufszentrums und seiner Anpassung an die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel. Als städtebauliche Gründe für die Beibehaltung der vorgefundenen starken Überbauung der Fläche sind vor allem die Belange der Wirtschaft zu nennen. Die Umgestaltung des Kaufland-Marktes dient der Sicherung des vorhandenen Betriebsstandortes und damit verbunden der Sicherung von Arbeitsplätzen.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die festgesetzte GRZ, die einer fast vollflächigen Versiegelung entspricht, sind nicht zu befürchten, da das Sondergebiet auf der Nord- und Ostseite durch einen breiten Grünstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 10.600 m² begleitet wird, der die starke Versiegelung des Sondergebietes relativiert. Insgesamt beträgt der Anteil der festgesetzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes somit ca. 14%.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind gegeben, da auch außerhalb des Plangebietes im Westen und Süden großflächig an unbebaute Flächen angrenzen, die auch die Durchlüftung des Stadtgebietes gewährleisten.

Im Bestand ist die gesamte Fläche bereits stark überprägt und versiegelt, so dass mit einer auch zukünftig verdichteten Bebauung keine Beeinträchtigung von Schutzgütern verbunden sein wird und nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu befürchten sind.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt auf der Nord-, West- und auf der Südseite unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung zur Marktmodernisierung (Arcus Planung + Beratung Bauplanungsgesellschaft mbH, Stand 29.01.2018).

Für die im Baufeld BF 3 vorgesehene Tankstelle wurde im Jahr 2017 eine Bauvoranfrage positiv beschieden. Unter Berücksichtigung des Lageplans, der der Bauvoranfrage beigelegt war, wurde die nördliche Baugrenze des BF 3 nach Norden bis zur Grünfläche erweitert. Damit entsteht ein etwas größerer Spielraum für die Einordnung einer Tankstelle auf dem Grundstück ohne dass negative städtebauliche Auswirkungen damit verbunden wären.

6.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Änderungsverfahrens so modifiziert, dass sie eindeutig formuliert und bestimmt sind. Um die Änderungen nachvollziehen zu können, wurden die neu eingefügten Texte rot gedruckt und die entfallenden Textteile/Festsetzungen gestrichen.

Die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans sind Anlage der Begründung.

6.4 Werbeanlagen

Anliegen der Planänderung ist eine eindeutige Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Aus diesem Grund ist die Abgrenzung einer Fläche für einen Pylon innerhalb der im Kreuzungsbereich Querfurter Straße/Thomas-Müntzer-Straße festgesetzten Grünfläche erfolgt. Ergänzend wurde die textliche Festsetzung 14 allgemeiner formuliert, so dass auch eine Werbestele (Pylon) für Kaufland im Kreuzungsbereich Querfurter Straße/Thomas-Müntzer-Straße zulässig ist.

Weitere Werbeanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung 14 innerhalb der Grünflächen nördlich bzw. westlich des Baufeldes 3 zulässig. Zur Klarstellung wurde im Wortlaut der textlichen Festsetzung 14 ergänzt, dass im gesamten Plangebiet Fremdwerbung ausgeschlossen ist.

Auf eine Höhenbeschränkung für die Werbeanlagen wird verzichtet.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des 3. Investitionserleichterungsgesetzes am 15. März 2011 sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft getreten (textliche Festsetzungen Nrn. 15 und 16).

7 Hinweise

Altlastenverdachtsfläche

Der westliche Teil des Plangebietes wird von einer Altlastenverdachtsfläche berührt. Es handelt sich dabei um einen Teil der ehemalige Altdeponien „Querfurter Chaussee Merseburg“, die in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) als Altlasten unter der Kurz-Nr.: 10003 registriert ist.

Im Rahmen der Errichtung des Einkaufszentrums wurde die Deponie für diesen Bereich saniert. Das Deponiegut wurde bis maximal 4 m Tiefe vollständig ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Einzig für die begrünte westliche Ecke am Straßenbogen des Flurstückes 264 liegt kein Nachweis vor, dass die Altablagerung ausgeräumt wurde.

Kampfmittelverdachtsflächen

Folgende, innerhalb des Plangebietes gelegene Flurstücke sind als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft:

Flur: 12, Flurstücke: 13/16, 18/13, 153 teilweise, 154 teilweise, 156, 158 teilweise, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271 teilweise

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planänderung nicht, da lediglich die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des bestehenden, bebauten bzw. fast vollständig versiegelten Sondergebietes erfolgt. Die Größe des Sondergebietes ändert sich im Vergleich zum rechtskräftigen Plan nicht.

Mit der neu festgesetzten GRZ sind keine bodenrechtlichen Auswirkungen verbunden, da der Festsetzung die im Bestand vorhandene überbaute und versiegelte Fläche zugrunde liegt.

8.2 Belange der Bevölkerung

Mit der Planänderung wird die geplante Modernisierung des Einkaufszentrums planungsrechtlich ermöglicht. Für die Bevölkerung sind damit positive Effekte verbunden, da u. a. das Kundenleitsystem modernisiert und die Präsentation der Waren verbessert werden sollen. Noch entscheidender ist die Verkürzung der Wege durch die Neuordnung von Getränkeverkauf und Leergutannahme.

8.3 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten, da die bestehende Verkaufseinrichtung, die den größten Teil des Plangebietes einnimmt, lediglich saniert und modernisiert wird.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Merseburg, den 28.10.2020


Buhligen
Oberbürgermeister

