

planaufstellende
Kommune:

Stadt Merseburg
Lauchstädter Straße 1-3
06217 Merseburg



Projekt:

vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 64
„Gewerbegebiet Merseburg-Nord (Baufeld B 2)“

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

März 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B.Sc. M. Tireviciute

Projekt-Nr.

20-128

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2	Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030).....	5
3	Verfahren	5
	3.1 Plangrundlage	5
	3.2 Planungsverfahren	6
4	Lage, Abgrenzung	7
5	Bestandsaufnahme.....	8
	5.1 Beschreibung des Plangebietes.....	8
	5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
	5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	9
	5.4 Altlasten	10
6	Übergeordnete Planungen.....	10
	6.1 Landesplanung.....	10
	6.2 Regionalplanung	11
	6.3 Flächennutzungsplan	11
	6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	13
7	Geplante bauliche Nutzung	13
	7.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
	7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
	7.4 Verkehrsflächen	14
8	Erschließung	15
	8.1 Verkehrserschließung	15
	8.2 Trinkwasserversorgung.....	15
	8.3 Löschwasserversorgung	15
	8.4 Abwasserentsorgung	15
	8.5 Niederschlagswasser	15
	8.6 Stromversorgung.....	16
	8.7 Gasversorgung.....	16
	8.8 Telekommunikation	16
	8.9 Abfallentsorgung	16
9	Flächenbilanz	17
10	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
11	Hinweise	17
	Quellenverzeichnis.....	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Stadt Merseburg.....	7
Abb. 2:	Lage des Plangebiets	8
Abb. 3:	Lage des Denkmalbereichs	9
Abb. 4:	Auszug aus dem letzten Vorentwurf des FNP der Stadt Merseburg	12
Abb. 5:	Rechtskräftiger Bebauungsplan	13

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Merseburg. Es grenzt im Norden an den Jagdrain, im Osten an eine Ackerfläche und im Süden und Osten an Grünflächen. Das Plangebiet umfasst ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 – „1. Teil Gewerbegebiet Merseburg-Nord“, welcher am 03. November 1997 in Kraft getreten ist. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Teilgebiet überwiegend öffentliche und private Grünflächen sowie einen geringfügigen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Ein für das Baufeld B eingeleitetes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan besaß Planreife gemäß § 33 BauGB, auf deren Grundlage der in Merseburg ansässigen Firma Analytikum Umweltlabor GmbH am 19.06.2001 die Baugenehmigung auf einem Teilgebiet des Baufeldes B am Jagdrain erteilt wurde. Ein Teil des Baufeldes B und das darauf befindliche Gebäude wird seitdem von der Firma Analytikum Umweltlabor GmbH gewerblich genutzt. Die Planänderung für das Baufeld B wurde nicht abgeschlossen und erreichte damit keine Rechtskraft. Somit gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan.

Das Unternehmen betreibt ein Umweltlabor zur Umwelt- und Trinkwasseranalytik, welches dem sonstigen nicht störenden Gewerbe zuzuordnen ist und plant die Erweiterung seines Standortes. Es sollen ein Hallenneubau und Stellplätze errichtet werden. Diese Maßnahmen sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 – „1. Teil Gewerbegebiet Merseburg-Nord“ nicht möglich.

Das Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Gewerbeflächen sowie für die Absicherung des baulichen Bestandes zu schaffen. Außerdem dient dieser Bebauungsplan der Sicherung des vorhandenen gewerblichen Betriebes sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Für die Stadt Merseburg liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Im 3. Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Merseburg (Stand Februar 2015) sind für die Plangebietsfläche geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da sich der Flächennutzungsplan noch im Verfahren befindet, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Laut § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Die dringenden Gründe ergeben sich aus der Erweiterung und dem größeren Flächenbedarf sowie dem Erhalt und der Schaffung neuer Arbeitsplätze der Firma Analytikum Umweltlabor GmbH und der Stärkung des Wirtschaftsstandortes.

Um schädliche Einwirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde frühzeitig die Erarbeitung eines lärmtechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben. Das Gutachten befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse des Gutachtens sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Mit der Planung sollen das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes
- Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze des Gewerbebetriebes und Stärkung des Wirtschaftsstandortes

- Ausnutzung der bereits anliegenden Erschließungsanlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)

Durch den Stadtrat der Stadt Merseburg wurde im März 2001 die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) beschlossen. Das Konzept wurde fortgeschrieben und 2013 als ISEK 2030 beschlossen.

Das Leitbild des SEK 2001 wurde durch das neue aktualisierte Leitbild „„Neue Milieus – neue Chancen“ Die Dom- und Hochschulstadt modernisieren“ ergänzt. Dieses beschreibt die Ziele und Aufgaben sowie Prioritäten und Umsetzungsstrategien der Entwicklung der Stadt Merseburg bis in das Jahr 2030. Das gesamtstädtische Leitbild motiviert und strukturiert das städtebauliche Handeln und wird durch Zielstellungen und Handlungsfelder untersetzt. In der Gesamtheit bilden diese den zukünftigen Handlungsrahmen für Entscheidungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt Merseburg und ihrer Teilräume.

Einer der Schwerpunkte des ISEKs 2030 ist das wirtschaftliche Ziel: Lebensmittele Stadt Merseburg – die Wohn- und Arbeitsstadt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt auch zukünftig nicht nur vorrangig Wohnstätte werden darf, sondern gleichwertig Arbeitsstandort bleiben muss.

Das Planvorhaben ist mit dem Ziel des ISEK vereinbar, weil es zur Schaffung neuer Arbeitsplätze dient und somit die Stadt als Arbeitsstandort stärkt.

Laut ISEK 2030 sind verstärkt Anstrengungen zu unternehmen, die vorhandenen Gewerbestandorte auszulasten und darüber hinaus ergänzende neue Gewerbeflächen zu entwickeln.

Die Planung entspricht dem o. g. Handlungsfeld, weil es um einen Standort geht, welcher bereits aufgrund einer erteilten Baugenehmigung als Gewerbefläche benutzt wird und eine Erweiterung des Standortes beabsichtigt ist.

Außerdem wird betont, dass die stärkere Verzahnung von Arbeit und Wohnen sich nachhaltig auf die energetische Entwicklung der Stadt in Bezug auf den Individualverkehr auswirkt (Stadt der kurzen Wege).

Die vorliegende Planung trägt diesem Ziel Rechnung.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Merseburg (Stand Februar 2021, bereitgestellt durch die Stadt Merseburg).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Merseburg	§ 2 Abs. 1 BauGB	23.07.2020
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	17.08.2020
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
4. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans		
6. ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB	
9. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
10. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
11. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	
12. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
13. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
14. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Merseburg. Diese liegt im Landkreis Saalekreis, in Sachsen-Anhalt. Die Fläche befindet sich an der Straße Jagdrain zwischen der Straßenverkehrsfläche im Norden und einer Bahnstrecke im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 27/1 (teilw.), 409, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433 und 434 der Gemarkung Merseburg, Flur 1. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 1,02 ha.

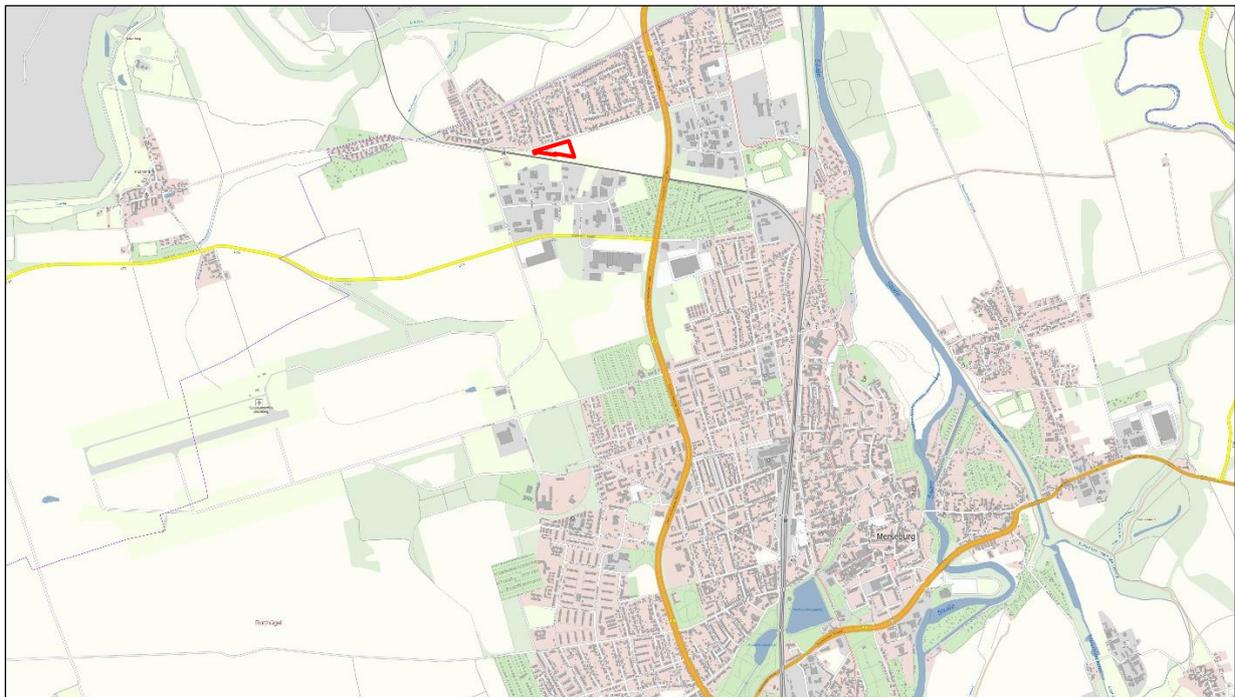


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Merseburg (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken der Gemarkung Merseburg, Flur 1 begrenzt:

- im Norden: Flurstück 346/26 (Verkehrsfläche „Jagdrain“)
- im Osten: Flurstück 27/1 (Ackerfläche)
- im Süden: Flurstücke 410 und 435 (Grünland parallel zur Bahntrasse)
- im Westen: Flurstück 30/90 (Grünland)

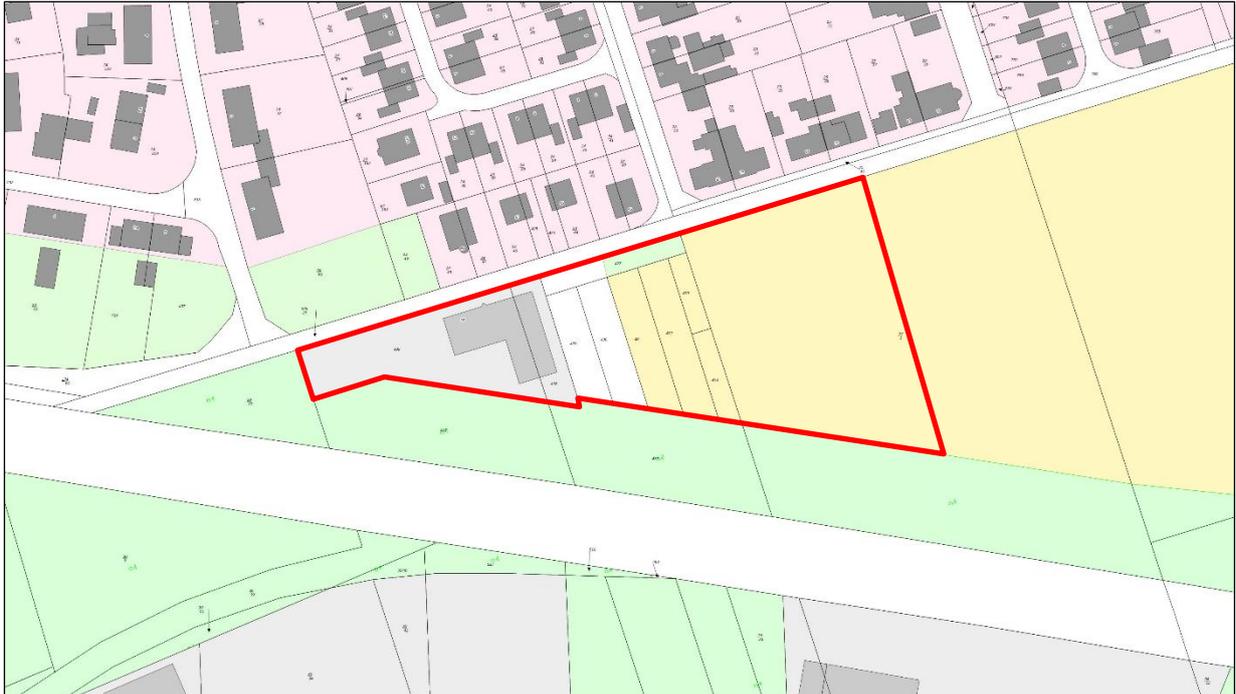


Abb. 2: Lage des Plangebiets (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Gelände der Analytikum Umweltlabor GmbH mit dem Labor- und Bürogebäude sowie den zugehörigen PKW-Stellplätzen. Zudem befindet sich südwestlich des Gebäudes ein kleiner Gartenbereich. Das Gebäude selbst verfügt über ein Erd- sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Betriebsgelände erstreckt sich über die Flurstücke 409, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434 und Teile des Flurstücks 27/1. Das Flurstück 27/1 stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Zwischen der Ackerfläche und der Straße Jagdrain befindet sich ein Grünstreifen mit einigen Bäumen und Sträuchern.

Das Umfeld des Plangebiets ist vorrangig geprägt von dem Wohngebiet im Norden, welches direkt auf der nördlichen Straßenseite des Jagdrains beginnt. Hier befinden sich überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach und privaten Gartenflächen. Das Gewerbegebiet an der Querfurter Straße, welches sich südlich des Plangebiets befindet, wird durch die Bahntrasse mit einem parallel verlaufenden Erdwall abgegrenzt. Direkt im Osten setzt sich die intensiv genutzte Ackerfläche fort.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 1 NatSchG LSA. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes. Der nächstgelegene Denkmalschutzbereich liegt gegenüber des Plangebiets auf der nördlichen Seite vom Jagdrain und erstreckt sich entlang Alois-Senefelder-Straße, Gaußstraße, Seebeckstraße und Nernststraße.

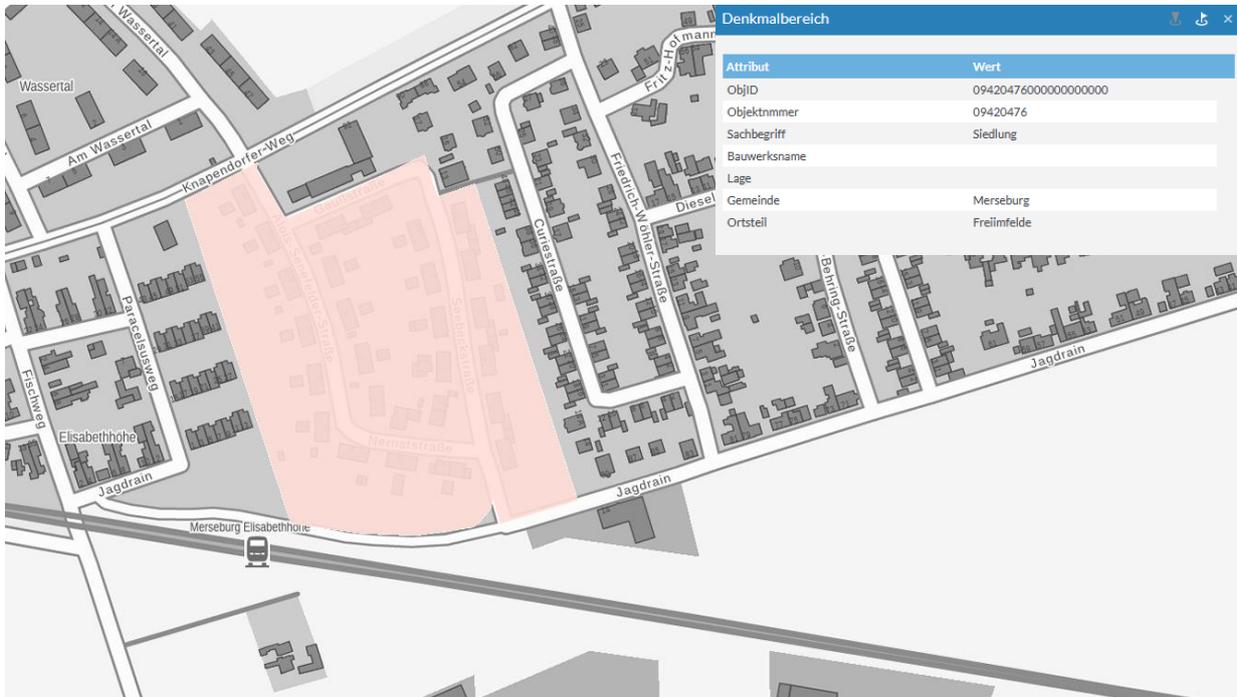


Abb. 3: Lage des Denkmalschutzbereichs (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020)

 Lage des Denkmalschutzbereichs

Es handelt sich um einen Denkmalschutzbereich in Form eines Ensembles, um eine historisch oder städtebaulich-gestalterisch gewachsene Einheit der baulichen Anlagen mit einem sich daraus ergebenden gesteigerten Zeugniswert für bestimmte geschichtliche Entwicklungen oder städtebauliche Gegebenheiten an einem Ort.

Negative Auswirkungen auf den Denkmalschutzbereich sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebestands handelt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebung ein.

Eine Beeinträchtigung anderer Denkmale in der Umgebung ist durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird zudem auf § 9 Abs. 3 DSchG ST hingewiesen. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

5.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010) ist die Stadt Merseburg als Mittelzentrum eingeordnet. Laut Ziel 30 übernehmen die Ober- und Mittelzentren gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche. Gemäß Ziel 34 des LEP 2010 sind Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen u.a. im wirtschaftlichen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Zudem sind sie unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln (Z 28).

In Bezug auf den Bodenschutz ist im LEP 2010 definiert, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden u.a. vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden sollen (G 13).

Der Standort wird bereits durch die im Jahr 2001 erteilte Baugenehmigung als Gewerbefläche benutzt. Eine Erweiterung des Standortes ist seitens der Firma geplant. Diese Erweiterung ist auf den östlich angrenzenden Grundstücken geplant, welche als Baulandreserve anzusehen sind, da eine Bebauung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig wäre. Auf die Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle kann somit verzichtet werden.

Zudem ist der Standort bereits voll erschlossen, sodass lediglich Erschließungsmaßnahmen in geringem Umfang notwendig sind, wie z. B. Errichtung von Einfahrten und Hausanschlussleitungen. Durch die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung werden Arbeitsplätze gesichert und die regionale Wertschöpfung, auch in Form von kommunalen Steuereinnahmen, gestärkt. Die Planung entspricht daher den o.g. Zielen und dem Grundsatz vollumfänglich.

In Bezug auf die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist im LEP 2010 mit Ziel 56 festgelegt, dass diese insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist.

Der Standort des Planungsgebietes sichert die bereits in Anspruch genommenen Gewerbefläche in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Gewerbegebiets an der Querfurter Straße sowie die Bundesstraße B 91. Da die Stadt Merseburg als Mittelzentrum und als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen eingestuft ist, entspricht die Planung dem o.g. Ziel und ist entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (Z 58).

Da die Planung der Stärkung des Mittelzentrums Merseburg dient, eine vollerschlossene Baulandreserve ausgenutzt wird und eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Standorte nicht zu erwarten ist, entspricht die Planung den Zielen des LEP 2010.

Die kreisfreie Stadt Merseburg ist einem der fünf nach § 17 Abs. 2 LPIG gegliederten Planungsregionen zugeteilt. Gemäß Z3 sind für die Planungsregionen unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen Regionale Entwicklungspläne aufzustellen.

6.2 Regionalplanung

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION (REP) HALLE 2010 beinhaltet drei Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung. Der Leitbildgedanke „Wachstum und Innovation“ ist einer davon. Die Region Halle soll zu einer innovativen Wirtschaftsregion entwickelt werden. Um dieses Ziel zu unterstützen, soll die Wirtschaftskraft der Region Halle als Grundvoraussetzung für die Sicherung und den Ausbau des Beschäftigungspotenzials durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen gestärkt werden. Es wird das Ziel verfolgt, in allen Teilräumen und insbesondere im verdichteten Raum sowie in den zentralen Orten des ländlichen Raumes ein vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu schaffen.

Die Stadt Merseburg ist in der REP Halle 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen (5.2.16. Z) und fungiert somit als Zentraler Ort. Gemäß Ziel 5.5.15 sind Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Außerdem übernimmt die Stadt Merseburg Teilfunktionen eines Oberzentrums (5.2.17 Z)

Unter 5.4 „Vorrangstandorte“ wird formuliert, dass alle Zentralen Orte Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume sind.

Unter 6.2 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Planung wird eine bauplanungsrechtlich bereits gesicherte und vollerschlossene Fläche ausgenutzt. Die Erschließung ist mit äußerst geringem Aufwand möglich, da die notwendigen Erschließungsanlagen bereits im Umfeld vorhanden sind. Einer Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet wird somit vorgebeugt und die Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Gemäß Grundsatz 6.7 „Wirtschaft“ soll in der Planungsregion die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Wirtschaft in allen Wirtschaftszweigen verbessert werden. Die Entwicklung ist darauf auszurichten, bestehende Beschäftigungs- und Strukturprobleme zu überwinden. Des Weiteren sollen insbesondere die Potenziale angewandter Forschung durch eine intensive Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft effektiv genutzt werden, um die Leistungs- und Innovationsfähigkeit weiter zu stärken.

Die vorliegende Planung trägt diesen Grundsätzen Rechnung. Das angesiedelte Unternehmen betreibt ein Labor zur Umwelt- und Trinkwasseranalytik, welches zur intensiven Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft beiträgt.

6.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Merseburg befindet sich in Aufstellung. Der letzte Vorentwurf des Flächennutzungsplans (Stand Februar 2015) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Da in der Stadt Merseburg kein wirksamer FNP vorliegt, handelt es sich bei dem vorliegenden Bauungsplan um einen vorzeitigen Bauungsplan, dessen Aufstellung begründet sein muss.

Die Erforderlichkeit ergibt sich vor allem aus den Nutzungs- und Erweiterungsbeschränkungen, welche im rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 5 – „1. Teil Gewerbegebiet Merseburg-Nord“ getroffen wurden. Dieser Bauungsplan weist für das Plangebiet nur einen geringfügigen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Für das Teilgebiet des Baufeldes B des rechtskräftigen Bauungsplans wurde im Jahr 2001 eine Baugenehmigung erteilt. Seitdem wird dieses Teilgebiet und das darauf befindliche Gebäude von der Firma Analytikum Umweltlabor GmbH gewerblich genutzt. Da die Planänderung für das Baufeld B nicht abgeschlossen wurde und damit keine Rechtskraft erreichte, gilt der rechtskräftige Bauungsplan somit weiter und steht der geplanten Erweiterung des Standortes entgegen.

Der letzte Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Demgemäß hat sich die Stadt Merseburg zur Aufstellung des Bauungsplans für das Teilgebiet des Baufeldes B entschieden. Der vorliegende Bauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbefläche fest. Diese Festsetzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet nicht entgegen. Somit werden die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung eines vorzeitigen Bauungsplans erfüllt.

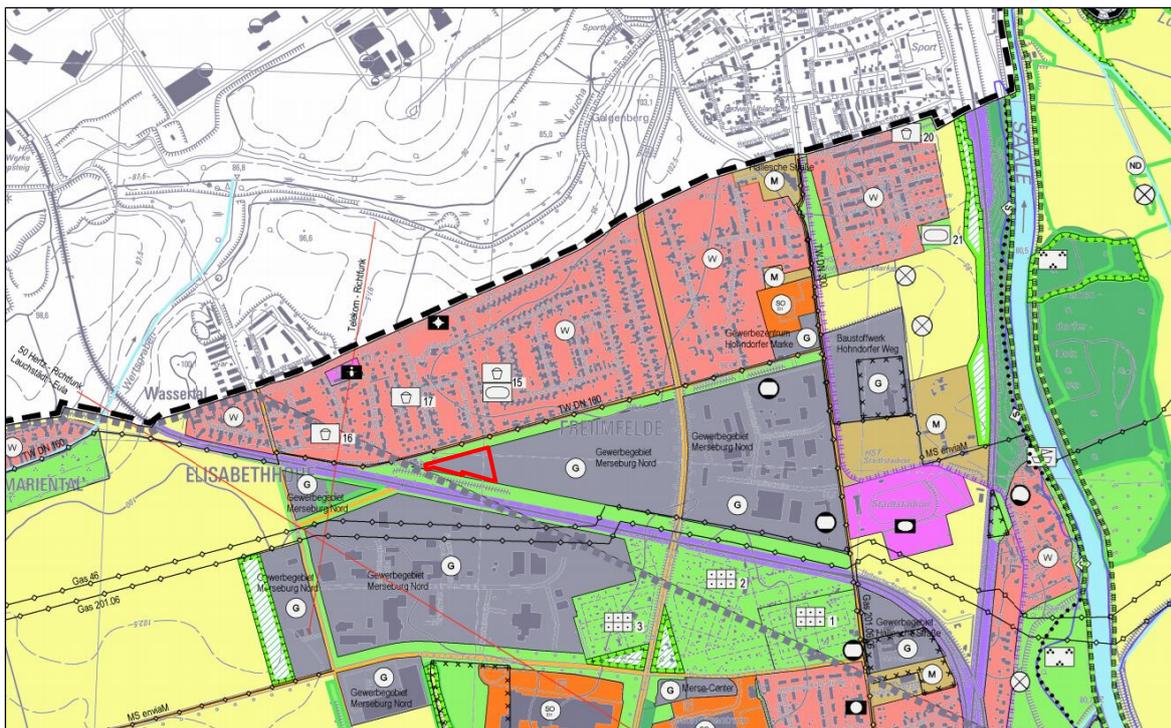


Abb. 4: Auszug aus dem letzten Vorentwurf des FNP der Stadt Merseburg

räumlicher Geltungsbereich des Bauungsplans

6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

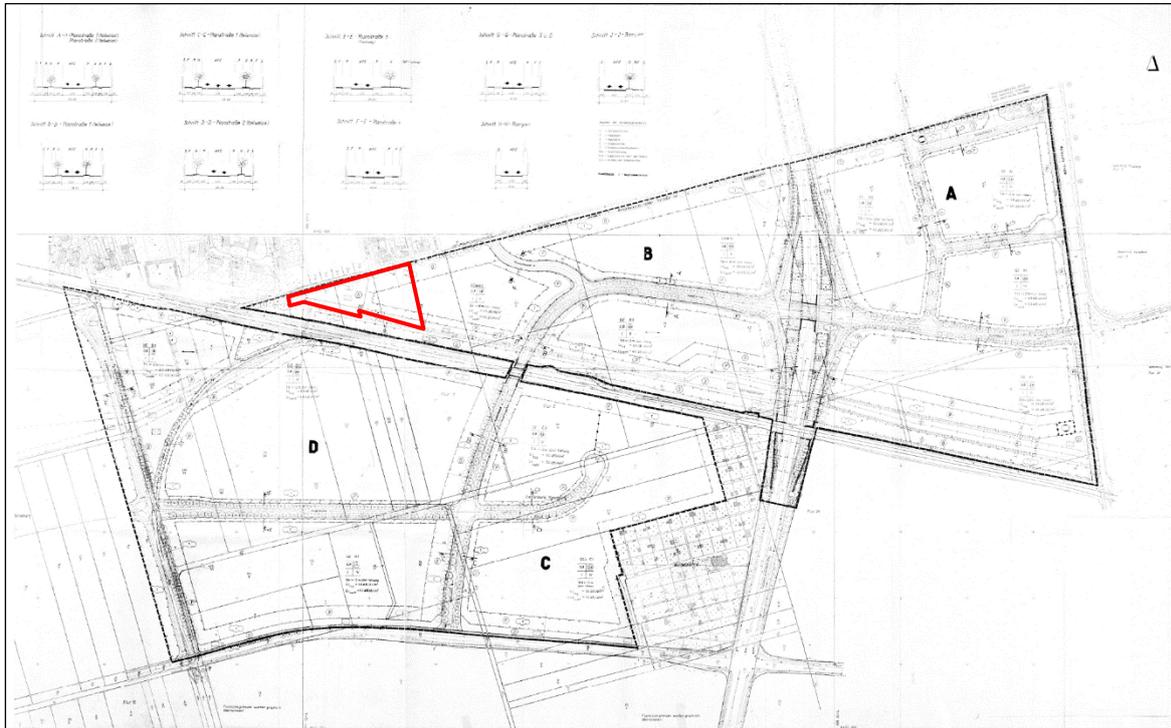


Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5 – „1. Teil Gewerbegebiet Merseburg-Nord“

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Teil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 – „1. Teil Gewerbegebiet Merseburg-Nord“, welcher am 03. November 1997 in Kraft getreten ist. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Teil B 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus den Anforderungen des Immissionsschutzes für die benachbarten Wohngebiete und Kleingärten. Für das Gebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Eine abweichende Bauweise und zwei Vollgeschosse sind zulässig. Überwiegend sind in dem Baufeld B 2 öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Mit Inkrafttreten werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 5 – „1. Teil Gewerbegebiet Merseburg-Nord“ durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Merseburg-Nord (Baufeld B 2)“ in den überlagernden Bereichen verdrängt.

7 Geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Erweiterung gewerblicher Betriebe vorgesehen. Daher wird das Gebiet gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Ziel der Planung ist es, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Die eigentliche Wohnnutzung ist von dem eingeschränkten Gewerbegebiet wiederum durch eine öffentliche Straße getrennt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig, da durch ihre Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung verursacht werden kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlage (OK) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und OK hinreichend geregelt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Die festgesetzte GRZ berücksichtigt die Ausgangssituation am Standort und die übliche bauliche Dichte des in der Nachbarschaft liegenden Gewerbegebiets an der Querfurter Straße.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von 10 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und an der angrenzenden Wohnbebauung üblichen Baukörperhöhen mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden.

Eine an den Standort angepasste gewerbliche Nutzung wird ermöglicht, ohne dabei Baukörper zuzulassen, die negative Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht Gebäudelängen von über 50 m. Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA sind einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese verläuft in einem Abstand von 3,0 m zu den östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen und stellt somit einen Mindestabstand im Sinne § 6 Abs. 5 BauO LSA sicher. Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze teilweise in einem Abstand von 7 m. Dies ergibt sich aufgrund des geplanten 7 m breiten Grünstreifens.

7.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die nördliche Geltungsbereichsgrenze. Festsetzungen über den Anschluss an die Verkehrsflächen werden mittels Einfahrtbereichen getroffen. Der Standort wird über die bereits bestehende westliche

und ehemalige östliche Zufahrt zum Parkplatz an den Jagdrain erschlossen. Zusätzlich ist ein weiterer Einfahrtbereich zu dem geplanten Parkplatz an den Jagdrain festgesetzt. Die Zufahrt zum Plangebiet soll in diesen Bereichen erfolgen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandenen Zufahrten zum Parkplatz und über die neu geplante Zufahrt, welche als Verlängerung zur Friedrich-Wöhler-Straße zu sehen ist. Die Friedrich-Wöhler-Straße schließt weiter nördlich an den Knapendorfer Weg an, welcher östlich an die Bundesstraße B91 anschließt.

Von hier erreicht man nach ca. 4,5 km in südlicher Richtung die Innenstadt von Merseburg oder nach ca. 15 km in nördlicher Richtung die Stadt Halle (Saale). Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Elisabethhöhe bzw. Am Wassertal, welche sich in der Knapendorfer Weg ca. 300 m nordwestlich (Luftlinie) des Plangebiets befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Linien B (Merseburg Bhf. – Nord – Elisabethhöhe – Schkopau – Freimfelde – Merseburg Bhf.) und S (Merseburg Bhf. – Zentralfriedhof – West – Nord – Elisabethhöhe – Freimfelde – Merseburg Bhf.).

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA), Niederlassung Saale-Weiße Elster. Die Trinkwasserversorgungsanlagen wurden bei dem Bau des Umweltlabors zur Umwelt- und Trinkwasseranalytik errichtet, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Merseburg. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Da das Plangebiet bereits zum Teil durch das Umweltlabor genutzt wird und die Versorgungsleitungen bereits anliegen, ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzusehen.

8.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Merseburg. Die Abwasserentsorgungsanlagen wurden bei der Errichtung des Umweltlabors zur Umwelt- und Trinkwasseranalytik installiert, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

8.5 Niederschlagswasser

Eine Konkretisierung der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gemäß § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Um Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. zu versickern oder zu verdunsten, sofern die Untergrundverhältnisse dafür geeignet sind. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Als verlässliche Planungsgrundlage sollten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997/2 durchgeführt werden. Diese sollten mit Versickerungsuntersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden kombiniert werden. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Für eine Versickerung ist gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine Erlaubnis der Wasserbehörde einzuholen.

Die derzeitige Niederschlagswasserentsorgung des Standorts der Firma Analytikum Umweltlabor GmbH erfolgt über eine Rigole auf dem eigenen Grundstück. Die Rigole ermöglichen unterirdisch einen Raum zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser, welches dann zeitverzögert in den Untergrund versickert wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin im Plangebiet durch die Untergrundversickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Merseburg GmbH. Der Standort der Firma Analytikum Umweltlabor GmbH ist bereits an das Stromnetz angeschlossen, sodass die Versorgung als gesichert anzusehen ist.

8.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Merseburg GmbH. Der Standort der Firma Analytikum Umweltlabor GmbH verfügt bereits über einen Anschluss an die Gasversorgung.

8.8 Telekommunikation

Netzbetreiberin des Telekommunikationsnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. Der Standort der Firma Analytikum Umweltlabor GmbH ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Saalekreises und erfolgt durch die Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH (EGS) und die Abfalllogistik Leipzig GmbH (ALL). Die Entsorgung erfolgt auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist

durch die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. 8.1 *Verkehrerschließung*) sichergestellt.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Eingeschränktes Gewerbegebiet	8.804	86,4
gesamte überbaubare Grundstücksfläche	5.282	51,8
gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.522	34,6
Grünfläche	1.385	13,6
Summe	10.189	100

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

11 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Erkner, den 03.03.2021

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAUO LSA (2020): Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660).

BBODSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBODSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNATSCHG (2020): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BODSCHAG LSA (2019): Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert am 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

DSCHG ST (2005): Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

LENTWG LSA (2017): Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).

NATSCHG LSA (2019): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

PLANZV (2017): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2010): Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010.

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION HALLE (2010): beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Halle (Saale).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030 (1. Fortschreibung SEK 2001): beschlossen im März 2001 durch den Stadtrat. 2012/2013 wurde das Konzept aktualisiert und als Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) umbenannt.

Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LVERMGEO LSA (2021): Geo-Informationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA). Im Internet unter: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, letzter Abruf am 26.01.2021.

REGIONALES INFORMATIONSSYSTEM (2021): Regionales Informationssystem der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle. Im Internet unter: https://gfi-geoportal.de/UMN_RPGH/php/geoclient.php?name=RPGH, letzter Aufruf am 26.01.2021