



SACHSEN-ANHALT

**Amt für Landwirtschaft,  
Flurneuordnung und Forsten  
Süd**

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd  
Postfach 1655 • 06655 Weißenfels

StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle

EINGEGANGEN AM 10. AUG, 2018

645

**Stadt Merseburg – Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“**

*Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd bestehen bezüglich der vorliegenden Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ der Stadt Merseburg keine Bedenken.

Der Geltungsbereich ist nicht als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst nach Erarbeitung bzw. Einsichtnahme in den Umweltbericht gegeben werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand erscheinen externe Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Umwelt als wahrscheinlich.

Es wird in diesem Zusammenhang schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend § 15 LwG LSA<sup>1</sup> die Inanspruchnahme von Ackerfläche für diese Zwecke abgelehnt wird.

Unmittelbar südwestlich an die geplante Wohnbebauung angrenzend wird eine Fläche landwirtschaftlich genutzt.

**Hier macht  
das Bauhaus  
Schule.**

**#moderndenken**

<sup>1</sup> Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Oktober 1997 (GVBl. S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. S. 567)

Weißenfels, 07.08.2018

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht  
SLG-cf / 16.07.2018  
(PE 19.07.2018)

Mein Zeichen:  
11.3-21048-249/2018

Bearbeitet von: Frau Veith

Tel.: (03443) 280-403

E-Mail:  
Ines.Veith  
[@alff.mule.sachsen-anhalt.de](mailto:@alff.mule.sachsen-anhalt.de)

Mülinerstr. 59  
06667 Weißenfels

Tel: (03443) 280-0  
Fax: (03443) 280-80

E-Mail:  
[Poststelle-ALFF-Sued@alff.mule.sachsen-anhalt.de](mailto:Poststelle-ALFF-Sued@alff.mule.sachsen-anhalt.de)

[www.lsaurl.de/alffsueddsqvo](http://www.lsaurl.de/alffsueddsqvo)

Sprechzeiten:  
Mo – Fr 09.00 - 12.00 Uhr  
Di 13.30 - 17.00 Uhr

Besuche bitte möglichst vereinbaren!

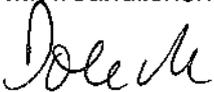
Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
Filiale Magdeburg  
BLZ 810 000 00  
Konto 810 015 00  
BIC MARKDEF1810  
IBAN DE218100000000810015C

Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer rechtzeitig hinzuweisen.

Es sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung, um die oben genannten Auswirkungen zu mindern.

Mit freundlichen Grüßen



Doenecke  
Amtsleiter

EINGEGANGEN AM 15. AUG. 2018

669/171

9



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für  
Geologie und Bergwesen

Dezernat 32  
Rechtsangelegenheiten

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt  
Postfach 156 • 06035 Halle / Saale

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle/Saale

## Vorentwurf - Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung an der Rheinstraße" der Stadt Merseburg

Ihr Zeichen: SLG-cf

Sehr geehrte Frau Freckmann,

mit Schreiben vom 16.07.2018 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme im Rahmen der Vorentwurfsplanungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 "Wohnbebauung an der Rheinstraße" der Stadt Merseburg.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

### Bergbau

#### 1. Bergbauberechtigungen

Das o.g. Vorhaben befindet sich in der nachfolgend aufgeführten Bergbauberechtigung nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG).

**Sachsen-Anhalt.  
Hier macht das  
Bauhaus Schule.**

#moderndenken

13.08.2018  
32 22-34290-2009/2018-  
15995/2018

Herr Häusler  
Durchwahl 0345/5212140  
E-Mail: stellungnahmen  
@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Köthener Str. 38  
06118 Halle / Saale

Telefon (0345) 5212-0  
Telefax (0345) 522 99 10

www.lagb.sachsen-anhalt.de  
poststelle@lagb.mw.sachsen-  
anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
Filiale Magdeburg  
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500  
BIC MARKDEF1810

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Dürrenberg
Nr. der Berechtigung	II-A-d-40/92-4738
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Stadt Bad Dürrenberg, Fichtestraße 6, 06231 Bad Dürrenberg

Bei o.g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

## 2. Stillgelegter Bergbau / Altbergbau

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planungsbereich nicht vor.

Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)

## Geologie

Zum Bebauungsplan gibt es aus ingenieurgeologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Gemäß Punkt 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgesehen.

Sollte geplant sein, Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu errichten, wird auf Grund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse (Auffüllungen, im Großteil des Plangebietes gering durchlässiger Geschiebemergel verbreitet, belastetes Grundwasser) empfohlen, vorab und standortkonkret entsprechende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter der Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 vom April 2005 durchzuführen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine weiteren Hinweise.

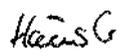
*Anmerkung:*

Im Abschnitt 4.5 Geologie, Bergbau und Boden (Seite 16) sollte der letzte Satz im 3. Absatz um das Wort „bedeckt“ abschließend ergänzt werden.

Bearbeiter/-innen: Frau Hähnel (0345 - 5212 151), Frau Schumann (0345 - 5212 160), Herr Herold (0345 - 5212 109)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Häusler

# Landkreis Saalekreis

DER LANDRAT



Kreisverwaltung Saalekreis – Postfach 14 54 – 06204 Merseburg

EINGEGANGEN AM 31. AUG. 2018

701/Tr. (9)

Stadt Merseburg  
Herrn Oberbürgermeister Bühligen  
Lauchstädter Straße 1-3  
06217 Merseburg

Dezernat III  
Amt für Bauordnung und Denkmalschutz /  
SG Städtebau u. Raumordnung  
Gebäude: Domplatz 9, Schloss, ZG 003  
Bearbeiter: Herr Dr. Volker Schikowsky  
Tel.: 03461 401472  
Fax: 03461 401480  
E-Mail: volker.schikowsky@saalekreis.de

Ihr Zeichen  
SLG-cf  
(v. StadtLandGrün)

Ihr Schreiben vom  
16.07.18  
(v. StadtLandGrün)

Unser Zeichen  
612600-180180skk

Datum  
30.08.18

## Stadt Merseburg – Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bühligen,

das Anschreiben vom Planungsbüro StadtLandGrün Halle zu o. g. Bebauungsplan (B-Plan) ging in der Kreisverwaltung Saalekreis am 19.07.18 (Posteingangsstempel) ein. Der Landkreis Saalekreis nimmt unter Einbeziehung nachstehend genannter Fachämter zu den betroffenen öffentlichen Belangen wie folgt Stellung. Die Bündelungsbehörde führt keine Vorabwägung durch.

### 01. Bauordnungsamt, SG Städtebau und Raumordnung

#### **Raumordnung:**

Raumordnerische Bedenken bestehen nicht.

#### **Städtebau:**

#### Vorbemerkungen:

Das Plangebiet befindet sich in Merseburg, Stadtgebiet West zwischen Rheinstraße und Geusaer Straße auf dem ehemaligen Kasernengelände der russischen Streitkräfte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll nachhaltig eine städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt werden.

Der BPL entwickelt sich nicht aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F-Plan), dieser befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Entwurf des F-Plans vom 13.02.2015 wird im Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt (Geltungsbereich B-Plan Nr. 43), der Geltungsbereich muss

Hausadresse/  
Hauptstelle:  
Domplatz 9  
06217 Merseburg  
Tel.: 03461 40-0  
Fax: 03461 40-1155  
www.saalekreis.de

landkreis@saalekreis.de \*)

Bürgerbüro Halle  
Hensering 19  
06108 Halle (Saale)  
Tel.: 0345 2043-201 oder -202  
Fax: 0345 2043-380

Bürgerbüro Querfurt  
Kirchplan 1  
06268 Querfurt  
Tel.: 034771 73797-0  
Fax: 034771 73797-33

Öffnungszeiten  
für die jeweiligen Ämter  
zu erfragen  
bei der Information  
unter Tel.: 03461 40-0

Termine beim Landrat  
nur nach Vereinbarung

Bankverbindungen:  
Saaleparkasse  
IBAN DE36 8005 3762 3310 0057 62  
BIC NOLADE21HAL

Deutsche Kreditbank AG  
IBAN DE91 1203 0000 0000 8116 46  
BIC BYLADEM1001

\*) E-Mail Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

jedoch im F-Plan aktualisiert werden. O.g. Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum F-Plan aufgestellt.

zur Planzeichnung:

Präambel:

Auf der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans ist eine Präambel anzugeben, die Rechtsgrundlagen stets in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. 11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA).
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei grünordnerischen Festsetzungen sowie gemäß Festsetzungen erforderliche Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke:

Es sollten die jeweiligen Verfahrensschritte aufgeführt werden. Im Bundes- bzw. Landesrecht ist eine vollständige Verfahrensdokumentation auf der Planurkunde nicht vorgeschrieben, jedoch zwingend sind anzugeben:

„...der Ausfertigungsvermerk, mit dem Datum des Satzungsbeschlusses, dem Datum und der Bestätigung der Plangenehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (soweit gesetzlich vorgeschrieben) und dem Datum der Ausfertigung, ein Vermerk über die Tatsache und den Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung (des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung), der Katastervermerk. Das Inkrafttreten am Tage der Bekanntmachung braucht nicht ausdrücklich vermerkt zu werden, weil es sich aus dem Gesetz ergibt (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Ein Vermerk, der das Datum der letzten öffentlichen Auslegung und die Identität der ausgefertigten Planurkunde mit dem ausgelegten Plan bestätigt, ist (nur) dann sinnvoll, wenn der Plan nach dieser Auslegung nicht mehr geändert wurde...“ (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Referat 10, Koordination, Kommunikation, Internationales, Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam, www.mil.brandenburg.de, Stand: November 2014; Hinweis: Veröffentlichungen/Vervielfältigungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB / § 3 BauNVO:

Es sind ausschließlich die Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO beabsichtigt. Ausnahmen wurden nicht festgesetzt. Es sollte überprüft werden, ob für einen Standort von 60 Baugrundstücken die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen wirklich nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein sollen. Auch können z.B. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der bedingten Festsetzung unter Punkt 1.2 wurde sich auf § 9 Abs. 2 BauGB bezogen.

„Die Möglichkeit, bedingte oder befristete Festsetzungen zu treffen, kommt nach dem Wortlaut des Gesetzestextes „nur in besonderen Fällen“ in Betracht. Ob ein besonderer Fall gegeben ist, hängt davon ab, ob in Anbetracht einer besonderen städtebaulichen Ausgangssituation das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 3 (→ § 1 Rn. 34) bejaht werden kann.

Da der Eintritt der Bedingung in gewisser Weise ungewiss sein kann, müssen besondere Voraussetzungen für eine solche Festsetzung erfüllt sein. Der Eintritt der Bedingung muss hinreichend wahrscheinlich sein. Dabei muss ausgeschlossen sein, dass die betroffenen Grundstückseigentümer auf unabsehbare Zeit einer faktischen Bausperre unterliegen. Umstritten ist, ob der Eintritt der Bedingung vom Eigentümer in gewissem Umfang beeinflussbar sein muss. Eine zulässige Folgenutzung kann gestützt auf § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 dadurch herbeigeführt werden,

dass die Verwirklichung der geplanten Vorhaben von der Erfüllung der Bedingung abhängig gemacht wird, dass zuvor im Hinblick auf die geplante Folgenutzung die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden“ (Beck Online-Kommentar Spannowsky BauGB § 9 Rn. 131-140).

Eine sich daraus ergebende Belastung der zukünftigen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren sollte dahingehend ausgeschlossen werden, dass die Festsetzung unter Punkt 1.2 direkt mit Festsetzung von Maßnahmen bzgl. Bodenschutz gekoppelt wird., s. hierzu auch die Stellungnahme der untern Bodenschutz- und Abfallbehörde unter Punkt o3. (s. u.).

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die festgesetzten Teilgebiete TG 1 bis TG 6 unterscheiden sich gemäß Nutzungsschablone nicht, sie sind völlig identisch. Eine Nutzungsschablone für jedes Teilgebiet ist daher nicht zwingend erforderlich. Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Auch Stellplätze und Garagen wurden bzgl. überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich nicht festgesetzt, sollten jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (Empfehlung). Vielleicht ist eine Koppelung der baugestalterischen Festsetzung für die Schaffung von 2 Stellplätzen denkbar. Dann könnte die baugestalterische Festsetzung entfallen.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

Bei der im zeichnerischen Teil angegebenen Fläche mit der Bezeichnung „E1“ handelt es sich sowohl um eine öffentliche Grünfläche als auch um eine (einzige) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Das sollte in der Planzeichenerklärung korrigiert werden.

Bezüglich Bodenschutz sind lediglich Hinweise vermerkt. In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (BauROG 98) ist eine eigenständige Festsetzung möglich. Auch eine mögliche Einschränkung bezüglich Bodennutzung oder den Ausschluss von Grundwassernutzung sollte festgesetzt werden.

Eine Festsetzung muss Auswirkungen berücksichtigen, die sich für die zukünftigen Eigentümer ergeben, wenn sich durch später ergebende Maßnahmen Vermögensnachteile ergeben oder dies sogar entschädigungsrechtliche Auswirkungen hat (§ 40 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 2 BauGB).

#### Baugestalterische Festsetzungen:

Auch und insbesondere im reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen in Bezug auf die Baunutzungsverordnung (§ 12 Abs. 6 BauNVO) begrenzt möglich, Bebauungsplanfestsetzungen sind möglich.

#### zur Begründung:

##### zu 1 Erfordernis der Planaufstellung :

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnbebauung Rheinstraße“ sollte nach Abschluss dieses Verfahrens mit Beschluss aufgehoben werden.

##### zu 3.1 Seite 9:

Auf die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur, langfristig sollte näher eingegangen werden.

##### zu 3.5 Verfahren:

Mit Fortschritt des Verfahrens wird um Aktualisierung unter 3.5.2 gebeten.

##### zu 6 Begründung:

Gemäß o.g. zur Planzeichnung ist die Begründung zu ergänzen bzw. auf die genannten Sachverhalte einzugehen, sofern noch nicht erfolgt.

### zu 6.3.3 Ruhender Verkehr:

Es soll der private ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken sichergestellt werden. Eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums für parkende Besucher kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine festzusetzende öffentliche Parkfläche wird empfohlen, um eine reibungslose Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. zu gewährleisten.

### zu 9.1 Planverwirklichung – Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung:

Nach Satzungsbeschluss ist die Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 2 BauGB beim Landkreis Saalekreis zu beantragen. Bei erteilter Genehmigung erhält der B-Plan nach Ausfertigung und Bekanntmachung seine Rechtskraft.

### **Bauordnungsrecht:**

Bezüglich der Versorgungsinfrastruktur ist zu prüfen, ob die in 500 m bzw. 1000 m Entfernung befindlichen Standorte ausreichend sind. Eine Haltestelle des Personennahverkehrs ist langfristig erforderlich und sollte im Verfahren abgeklärt werden.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bezüglich des Schutzguts Mensch nicht ausreichend festgesetzt, nur in der Begründung beschrieben. Es sollte bezüglich Gartennutzung genauer auf mögliche Kontamination eingegangen werden, die Grundwassernutzung ist explizit zu untersagen.

Die Zuwegung aus der Geusaer Straße, speziell an der Kreuzung ist schwer einsehbar, es wird hier Handlungsbedarf gesehen.

Es sind keine Besucherparkplätze festgesetzt worden. Um parkende Fahrzeuge von Besuchern des Wohngebietes in den verkehrsberuhigten Bereichen zu reduzieren, sollte eine öffentliche Parkfläche, z. B. im Bereich der Wendehammer geplant werden.

Im Bereich der Zufahrtsstraße von der Geusaer Straße ist der Gehweg festzusetzen. Die öffentlichen Straßen im Wohngebiet als verkehrsberuhigt festzusetzen ist möglich.

Durch großzügig gestaltete Baugrenzen sind viele Möglichkeiten für Haupt- und Nebengebäude gegeben. Straßenseitig sollten in der nicht überbaubare Grundstücksfläche überdachte Stellplätze und Garagen bis zur Baugrenze ausgeschlossen werden.

## **02. Amt f. Bauordnung und Denkmalschutz, untere Denkmalschutzbehörde**

Die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege wurden im Entwurf berücksichtigt. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

## **03. Umweltamt, untere Bodenschutz- und Abfallbehörde**

Der Planungsbereich ist in der aktuellen Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Landkreises Saalekreis als Altlastverdachtsfläche unter der Reg.Nr. **10640** erfasst. Er ist Teil der durch sowjetische Streitkräfte ehemals militärisch genutzten WGT Liegenschaft 05 HALL 060 „Kaserne Geusaer Straße“. Die auf diesen Flächen aus Gutachten bekannten Kontaminationsbereiche wurden saniert. Die Sanierung wurde ingenieurtechnisch begleitet und dokumentiert.

Bisher durchgeführte Altlastenuntersuchungen und -sanierungen sind jedoch nicht unter dem Gesichtspunkt einer sensiblen Nachnutzung erfolgt. Aus diesem Grund ist die Altlastverdachtsfläche, wie auf der vorliegenden Planzeichnung erfolgt, zu kennzeichnen.

Außerdem ist die geplante Wohnbaufläche zusätzlichen Untersuchungen zu unterziehen, anhand derer notwendige Rückbau-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen abgeleitet und die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen nachgewiesen und dokumentiert werden können.

Dabei ist, wie unter Punkt 6.4.1 Altlasten / Altlastenverdacht dargestellt, schrittweise vorzugehen.

Wichtig und zu ergänzen ist die Bestätigung der Untersuchungsergebnisse durch die zuständige Behörde vor Baubeginn.

Die textliche Festsetzung 1.2 sollte deshalb lauten:

**bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

**Eine Wohnnutzung ist erst zulässig, wenn der Nachweis der Altlastenfreiheit für das zu bebauende Wohngrundstück erbracht und die Untersuchungsergebnisse durch die zuständige Bodenschutzbehörde bestätigt wurden.**

Der Absatz 6.4.1 Altlasten / Altlastenverdacht sollte ab Seite 32 bis zum Ende wie folgt geändert werden.

....

Die Beprobung und Bewertung ist engmaschig und parzellenscharf wie folgt durchzuführen:

- Je Baugrundstück sind ein Schurf (2 m tief) und zwei Rammkernsondierungen (bis in den gewachsenen Boden) niederzubringen. Diese Aufschlüsse dienen dem Auffinden verfallener Hohlräume und Versiegelungen, der Charakterisierung und Beprobung des Auffüllmaterials und des Bodens sowie der Ermittlung der Auffüllmächtigkeiten.
- Je Baugrundstück ist eine repräsentative Untersuchung des Auffüllmaterials zu erfolgen. Dazu sind 2 Mischproben nach LAGA M 20 (Parameter Tab. II.1.2-2+3) zu analysieren. Die Ergebnisse bilden die Grundlage zur Deklaration und Auswahl des Entsorgungsweges. Soll das Material am Standort verbleiben, sind die Analysen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Tab. 1.4 Anhang 2) auszuwerten.
- Der gewachsene Boden ist gemäß BBodSchV an 2 Proben, entnommen aus den obersten 20 cm zu untersuchen. (Analytik und Nachweis der Altlastenfreiheit bei Rückbau der Auffüllschicht)
- Haufwerke und Versiegelungen/Bausubstanz sind separat zu beproben und zu deklarieren (LAGA TR 20).
- Probenahme und Analytik sind nach folgenden Regelwerken durchzuführen.
  - Gewachsener Boden und Haufwerke sind nach BBodSchV auf die Parameter der Tab. 1.4 Anhang 2 zuzüglich MKW, BTEX, LHKW, und PAK zu analysieren.
  - Die Deklaration zur Entsorgung (Haufwerke, Auffüllschicht) hat nach LAGA TR 20 (Parameter Tab. II.1.2-2+3) zu erfolgen. Bauschutt (z.B. Versiegelungen) ist nach LAGA TR 20 (Parameter Tab. II.1.4-1) zu deklarieren.
- Die Untersuchungen sind durch ein sachverständiges Ingenieurbüro durchzuführen und anhand der geplanten sensiblen Wohnnutzung auszuwerten. Vorab sollte für jeden Bauabschnitt ein Untersuchungskonzept erstellt (Anpassung an Situation vor Ort) und mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde abgestimmt werden.  
Die Reduzierung des vorgegebenen Beprobungsrasters und -umfangs **ist** vorab durch die zuständige Behörde zu bestätigen.
- Die Ergebnisse, deren Auswertung sowie die konkrete Umsetzung auf den Baugrundstücken (Umgang mit Versiegelung, Auffüllschicht und Haufwerken – Nachweis der Altlastenfreiheit) sind der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde vor Realisierung zur Bestätigung vorzulegen.
- Alle Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein sachverständiges Ingenieurbüro zu begleiten. Die ordnungsgemäße Umsetzung der bestätigten Maßnahmen und die fachgerechte Entsorgung von Rückbaumassen sind zu dokumentieren und der Behörde unaufgefordert als Nachweis vorzulegen.

Grundsätzlich ist bei einer Bebauung dieses Planungsbereiches folgendes zu beachten:

- Versiegelungen sind zurückzubauen und nachweislich fachgerecht zu entsorgen.
- Haufwerke sind fachgerecht zu entsorgen (Deklaration nach LAGA); bei beabsichtigtem Verbleib auf dem Grundstück - Analytik nach BBodSchV und Nachweis der Altlastenfreiheit.
- Das Grundwasser ist im Planungsbereich nicht nutzbar.
- Vorhandene Grundwasserpegel sind zur Überwachung zu erhalten.
- Auf diesem Standort ist bei Erdarbeiten ständig mit dem Auffinden von unvorhergesehenen Ablagerungen, verfüllten Kanälen, Gruben oder Bodenkontaminationen zu rechnen.
- Alle Erdarbeiten sind ingenieurtechnisch zu begleiten.

Weitere Hinweise zum B-Plan- Entwurf:

- Entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um die Funktionen des Bodens im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen.  
Diesem Grundsatz wird durch die Umnutzung eines ehemals bereits stark bebauten und derzeit noch teilweise versiegelten Standortes sowie durch die Entsiegelung des östlichen Planungsbereiches und Umgestaltung zu einer öffentlichen Grünfläche entsprochen.
- Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist noch nicht erfolgt.  
Dem § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen entsprechend, können erforderliche Flächenversiegelungen gemäß § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Abs. 1 NatSchG LSA durch Entsiegelung ausgeglichen werden.
- Im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass ausreichend bemessene Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen werden. Ansonsten besteht gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) keine Verpflichtung des Landkreises, Abfälle einzusammeln und zu befördern. In diesem Fall müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsort bringen.
- An den einzelnen Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, Gelbe und Blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

#### **04. Umweltamt, untere Wasserbehörde**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ berührt keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer. Vernässte Flächen sind auch im näheren Umfeld nicht registriert.

Im Entwurf wird explizit darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundwassermessstellen (Monitoring im Rahmen der Altlastenüberwachung) nicht als Hausbrunnen genutzt werden dürfen.

Die Erhaltung der vorhandenen Grundwassermessstellen im Planungsbereich und seines Umfeldes muss sichergestellt werden. Diese dienen der regelmäßigen behördlichen Überwachung vorhandener Grundwasserschäden aufgrund des im Boden befindlichen Schadstoffpotentials im Bereich der Altlastenverdachtsfläche(n).

Die untere Wasserbehörde schließt sich der Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde (s. o., Punkt 03.) an.

#### Hinweise:

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gemäß §§ 70, 78 WG LSA sicherzustellen.

Anfallendes Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken kann nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 69 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) auf dem Grundstück in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen versickert werden, sofern negative Auswirkungen auf das Gewässer nicht zu erwarten sind.

#### **05. Umweltamt, untere Naturschutzbehörde**

Entsprechend § 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Umweltbericht sind die Funktionsstörungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes und die optischen Störungen im Landschaftsbild, die von den ermöglichten Eingriffen ausgehen werden, zu ermitteln und ihre im Plangebiet möglichen Behebungen durch Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit ihren positiven Wirkungen, aber auch mit ihren negativen bzw. einschränkenden Folgen darzustellen. Dabei ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Dies beinhaltet:

- Darstellung und Beurteilung der einzelnen Schutzgüter - insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.
- Es sind die Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu prüfen und entsprechend der Bewertungsmaßstäbe nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten. Aktuelle Daten zu faunistischen Kartierungen und Biotopkartierungen können ggf. beim LAU abgefordert werden. Die Ergebnisse der veranlassten Kartierungen sowie ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in den Entwurf des B-Plans zu übernehmen.
- Bewertung der geplanten Eingriffe und Ableitung geeigneter Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

#### **06. Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde**

Zum vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 62 gibt es immissionsschutzrechtlich keine Forderungen oder Ergänzungen.

#### Hinweis:

Als Abgrenzung des Plangebietes zum südlich gelegenem, unter anderem gewerblich genutztem Gebiet (MIZ usw.) sollte ein Erdwall zum Lärmschutz vor Geräuschen durch Verkehrslärm für die Wohnbebauung geplant werden.

## 07. Straßenverkehrsamt

Die Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.

Um eine Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer auszuschließen sind Verunreinigungen von der Fahrbahn unverzüglich zu entfernen (§ 32 Absatz 1 StVO, § 17 StrG LSA).

Bei der Anlage von Schleppkurven im Objekt ist grundsätzlich der Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu veranschlagen (10,25 m lt. RAST 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 58). An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden. Über die Abmaße der im Brandfall möglicherweise eingesetzten Fahrzeuge durch die Feuerwehr ist sich zu informieren und ggf. der Wendekreis entsprechend zu vergrößern. Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen



zu markieren und zu beschildern (z.B. absolutes Haltverbot, ...). Im Zweifelsfalle sind die nach § 32d StVZO angegebenen Radien anzunehmen (siehe auch RAST 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 60/61) und der Wendekreis dementsprechend anzulegen.

Die Beschilderung ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der RMS, insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen. Die genaue Ausführung der Markierung ist örtlich festzulegen.

Die geforderten Gehwegbreiten entsprechend der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) und der RAST 06 sind einzuhalten. Abweichungen sind zu begründen. Ein Gehweg ist der Teil der Verkehrsfläche einer Straße, der für den Fußverkehr vorgesehen ist. Gehwege sind aber auch Schutzflächen für Fußgänger. Die Benutzung der Gehwege durch Fahrzeuge ist nicht erlaubt. Das ergibt sich aus § 2 StVO: „Fahrzeuge müssen die Fahrbahn benutzen ...“. Dementsprechend ist im § 25 StVO die Benutzungspflicht des Fußweges durch die Fußgänger vorgeschrieben. Ergo dürfen Fußgänger die Fahrbahn nur zum Queren betreten und haben somit auch einen Anspruch auf einen Fußweg, der den Anforderungen der „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA 2002“ genügt. Dort wurden, basierend auf aktuellen Forschungsprojekten zum Flächenbedarf der Fußgänger, Empfehlungen zu Mindestanforderungen formuliert, die ein Gehweg erfüllen muss:

- Das Begegnen zweier Fußgänger, auch mit Regenschirmen, muss möglich sein. Zwei sich begegnende Fußgänger müssen genügend Abstand zwischen sich haben.
- Ein Überholen langsamer Personen, die zum Beispiel nur schlendern, muss möglich sein.
- Es muss ein Abstand zur Hauswand vorhanden sein (mindestens 0,20 m). Der Sicherheitsabstand zur Fahrbahn muss gewährleistet werden (mind. 0,50 m).
- Mit dem Fahrrad fahrende Kinder (§ 2 Abs. 5 StVO) auf dem Gehweg dürfen nicht zur Gefährdung werden.
- Zu der Nutzbarkeit der Gehwege gehört besonders auch die Berücksichtigung der Anforderungen mobilitätsbehinderter Personen. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten, muss das Begegnen von zwei Rollstuhlfahrern möglich sein.
- Zunehmend wichtig wird auch das altengerechte Bauen. Personen mit Rollatoren sollten auch aneinander vorbeikommen.
- Zur Nutzbarkeit gehört auch die Möglichkeit des Begegnens zweier Personen mit Kinderwagen.

Die Mindestanforderung, bezeichnet als Grundausrüstung, ist in den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen der FGSV eine Seitenraumbreite von 2,50 m. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch von diesen Mindestanforderungen abgewichen werden. Lediglich in engen dörflichen Hauptstraßen darf angesichts des geringen Fußgängeraufkommens von der oben angegebenen Mindest-Gehwegbreite abgewichen werden. Allerdings muss dort die Gehweganlage eine Breite von mindestens 1,50 m aufweisen (RASt 06, Nr. 5.1.2). Eine Gehwegbreite von 1,25 m ist aus verkehrsrechtlicher Sicht unzulässig.

Die Fahrbahnbreite (Erschließungsstraßen) sollte zwischen 4,50 m und 6,50 m betragen (RASt 06, Nr. 6.1.1.2), um den Begegnungsfall Pkw/Pkw sicher gewährleisten zu können. Verkehrsberuhigte Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. Da das Parken in verkehrsberuhigten Bereichen verboten ist, darf dieses nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen wurde. Dies kann mit Hilfe von Parkflächenmarkierungen in geeigneten Bereichen geschehen. Andere Verkehrszeichen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen nicht angeordnet werden. Wegen der Fahrbahnbreite von 6 m kann bei der verkehrsrechtlichen Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches auf die Einrichtung einer Einbahnstraße verzichtet werden.

Regelungen mittels Verkehrszeichen entsprechend des Verkehrszeichenkataloges 2017 sind durch die örtliche Verkehrsbehörde, hier die Stadt Merseburg (Herrn Trautmann, Tel.-Nr. 03461-445476), anzuordnen. Ein Verkehrszeichenplan muss der Antragsstellung beigelegt sein. Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straßen müssen gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) ebenfalls bei der örtlichen Verkehrsbehörde (Stadt Merseburg, Hr. Trautmann), beantragt werden.

Für die Sicherung wird eine zertifizierte Fachfirma empfohlen.

## **08) Ordnungsamt**

Seitens des Sachgebietes Katastrophenschutz und Rettungsdienst liegen folgende Hinweise (H) und Forderungen (F) vor:

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel- GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig. (H)

Die Fläche für das o. a. Projekt wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. (H)

Der Antragsteller hat ca. 12 Wochen vor Beginn der erdengreifenden Maßnahmen den Übersichtsplan (maximal A3), den Lageplan (maximal A3) in 2-facher Ausfertigung mit Angaben der Gemarkung, Flur und Flurstück, eine tabellarische Übersicht mit allen betroffenen Gemarkungen, Fluren, Flurstücken und deren Eigentümern sowie eine kurze Beschreibung der Arbeiten beim SG KR einzureichen, damit das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann. (F)

Der Antragsteller kann die betreffende Fläche auch durch eine private Kampfmittelräumfirma überprüfen lassen. (H)

Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen. (H)

Das TPA kann aus verschiedenen Gründen eine Bearbeitung ablehnen. (H)

In diesem Fall ist eine private Kampfmittelräumfirma auf eigene Kosten mit der Überprüfung auf Kampfmittel zu beauftragen. (F)

Der Nachweis über die Kampfmittelüberprüfungsmaßnahme ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
i.v.  
Kleinert  
Amtsleiterin

Merseburg, 22.08.2018

POSTEINGANG  
Stadtentwicklungsamt

23. Aug. 2018

1076 da  
23/08 Kir

u  
08

Stadt Merseburg  
Stadtentwicklungsamt  
Amtsleiter Herr Walther  
Lauchstädter Straße 6

06217 Merseburg

**Stellungnahme zum Vorentwurf (Juli 2018) Bebauungsplan Nr. 62  
„Wohnbebauung an der Rheinstraße“**

Sehr geehrter Herr Walther,

ich gratuliere Ihnen zu Ihrer Tätigkeit seit 1. Juli 2018, als Amtsleiter für Stadtentwicklung der Stadt Merseburg.

Schon nach 6 Wochen habe ich über die MZ Ihr vitales Bemühen und die Zukunftspläne für unsere Stadt erfahren. Ich wünsche Ihnen dabei viel Erfolg und Zuversicht.

In diesem Zusammenhang möchten wir Bürger der hinteren Rheinstraße unsere Erfahrungen mit einbringen.

Es erfolgte bereits mit Schreiben vom 24.01.2018 eine Zuarbeit (Gedankenaustausch) mit der Bitte eines Gesprächs.

Mit Schreiben vom 01.02.2018 wurde durch Nichtvorliegen eines Vorentwurfs des Bebauungsplanes ein Gespräch nicht ermöglicht.

Zwischenzeitlich liegt der "Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 62 Wohnbebauung an der Rheinstraße" aus.

Dieser Vorentwurf hat gravierende Änderungen gegenüber den bisherigen Vorentwurfsunterlagen und dem alten Bebauungsplan 43.

Aus diesem Grund möchte ich auf mein Schreiben vom 24.01.2018 mit der Anlage 2 – Gedankenaustausch Grundstückseigentümer 1. Bauabschnitt „Hintere Rheinstraße“ hinweisen.

Der neue Entwurf vom Juli 2018 ist nicht zukunftsorientiert, da die Gesamtfläche von Ost bis West verkehrstechnisch Probleme auf der Rheinstraße bereitet.

Für dieses kostbare Bauland ist unbedingt eine Verkehrstechnische Lösung für das gesamte Baugebiet mit entsprechender Nachhaltigkeit zu entwickeln.

- Fußläufigkeit nach der südlichen Infrastruktur (Technische Hochschule, Amtsgericht, Arbeitsagentur, Bushaltestelle)

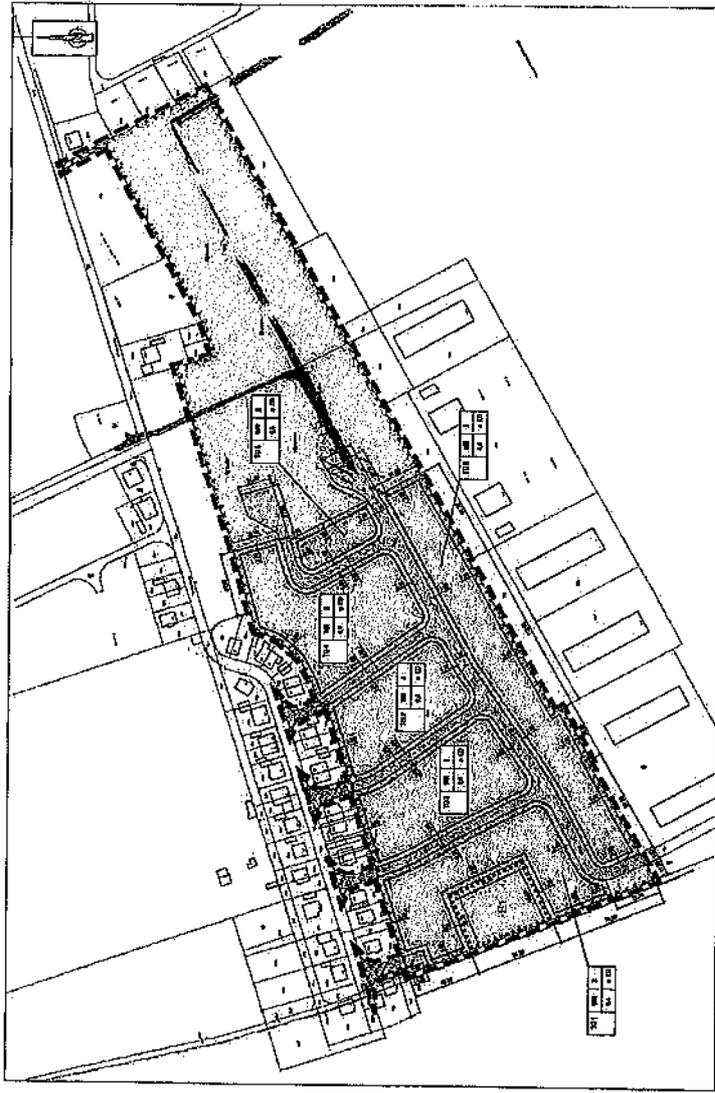
- Das neue Baugebiet müsste nach dem Entwurf verkehrstechnisch komplett über die Verengung der Rheinstraße/Isselweg geführt werden. (schlechte Lösung-Unfallschwerpunkt)  
Diese Problematik kann entfallen, wenn die Robert-Bosch-Straße bis zum Lippeweg weitergeführt wird und dadurch die Wendehämmer nicht notwendig sind. Mit dieser Lösung schafft man gleichzeitig eine gute Voraussetzung für eine Bebauungserweiterung in Richtung Osten.  
Mit dem Lippeweganschluss müsste an der Rheinstraße eine Schneise zwischen den Baugrundstücken eingeplant werden.
- Die ausgewiesenen „Scheinbegrünungen“ sind mit Erde überschüttete Betonflächen. Bei einer Entsiegelung schafft man hochwertiges Bauland und gewinnt Baustoff für den Straßenbau.
- Für das entstehende Wohngebiet ist ein defensives Verkehrskonzept zu entwickeln um somit den Durchgangsverkehr zu verhindern.
- Straßenführung für die Zukunft festschreiben (siehe Anlage 1)
- Die Abführung des Oberflächenwassers der Wohnstraßen (bei Starkregen) muss zur Robert- Bosch-Straße erfolgen, da sonst die Gefahr der Überflutung der bestehenden Tiefgaragen in der Rheinstraße besteht.

Ich bitte um einen Gesprächstermin in Ihrem Haus.

Anlage 1 Übersichtsskizze Verkehrsführung

Anlage 2 Gedankenaustausch zum Bebauungsplan Nr. 62 v. 24.01.2018 A

**Stadt Merseburg** **Bebauungsplan Nr. 62**  
 "Wohnbebauung an der Rheinstraße"



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- 1. Bauweise
- 2. Bauweise
- 3. Bauweise
- 4. Bauweise
- 5. Bauweise
- 6. Bauweise
- 7. Bauweise
- 8. Bauweise
- 9. Bauweise
- 10. Bauweise
- 11. Bauweise
- 12. Bauweise
- 13. Bauweise
- 14. Bauweise
- 15. Bauweise
- 16. Bauweise
- 17. Bauweise
- 18. Bauweise
- 19. Bauweise
- 20. Bauweise
- 21. Bauweise
- 22. Bauweise
- 23. Bauweise
- 24. Bauweise
- 25. Bauweise
- 26. Bauweise
- 27. Bauweise
- 28. Bauweise
- 29. Bauweise
- 30. Bauweise
- 31. Bauweise
- 32. Bauweise
- 33. Bauweise
- 34. Bauweise
- 35. Bauweise
- 36. Bauweise
- 37. Bauweise
- 38. Bauweise
- 39. Bauweise
- 40. Bauweise
- 41. Bauweise
- 42. Bauweise
- 43. Bauweise
- 44. Bauweise
- 45. Bauweise
- 46. Bauweise
- 47. Bauweise
- 48. Bauweise
- 49. Bauweise
- 50. Bauweise
- 51. Bauweise
- 52. Bauweise
- 53. Bauweise
- 54. Bauweise
- 55. Bauweise
- 56. Bauweise
- 57. Bauweise
- 58. Bauweise
- 59. Bauweise
- 60. Bauweise
- 61. Bauweise
- 62. Bauweise
- 63. Bauweise
- 64. Bauweise
- 65. Bauweise
- 66. Bauweise
- 67. Bauweise
- 68. Bauweise
- 69. Bauweise
- 70. Bauweise
- 71. Bauweise
- 72. Bauweise
- 73. Bauweise
- 74. Bauweise
- 75. Bauweise
- 76. Bauweise
- 77. Bauweise
- 78. Bauweise
- 79. Bauweise
- 80. Bauweise
- 81. Bauweise
- 82. Bauweise
- 83. Bauweise
- 84. Bauweise
- 85. Bauweise
- 86. Bauweise
- 87. Bauweise
- 88. Bauweise
- 89. Bauweise
- 90. Bauweise
- 91. Bauweise
- 92. Bauweise
- 93. Bauweise
- 94. Bauweise
- 95. Bauweise
- 96. Bauweise
- 97. Bauweise
- 98. Bauweise
- 99. Bauweise
- 100. Bauweise

**TEIL 6: TECHNISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Anforderungen an die Bauweise
2. Anforderungen an die Bauweise
3. Anforderungen an die Bauweise
4. Anforderungen an die Bauweise
5. Anforderungen an die Bauweise
6. Anforderungen an die Bauweise
7. Anforderungen an die Bauweise
8. Anforderungen an die Bauweise
9. Anforderungen an die Bauweise
10. Anforderungen an die Bauweise
11. Anforderungen an die Bauweise
12. Anforderungen an die Bauweise
13. Anforderungen an die Bauweise
14. Anforderungen an die Bauweise
15. Anforderungen an die Bauweise
16. Anforderungen an die Bauweise
17. Anforderungen an die Bauweise
18. Anforderungen an die Bauweise
19. Anforderungen an die Bauweise
20. Anforderungen an die Bauweise
21. Anforderungen an die Bauweise
22. Anforderungen an die Bauweise
23. Anforderungen an die Bauweise
24. Anforderungen an die Bauweise
25. Anforderungen an die Bauweise
26. Anforderungen an die Bauweise
27. Anforderungen an die Bauweise
28. Anforderungen an die Bauweise
29. Anforderungen an die Bauweise
30. Anforderungen an die Bauweise
31. Anforderungen an die Bauweise
32. Anforderungen an die Bauweise
33. Anforderungen an die Bauweise
34. Anforderungen an die Bauweise
35. Anforderungen an die Bauweise
36. Anforderungen an die Bauweise
37. Anforderungen an die Bauweise
38. Anforderungen an die Bauweise
39. Anforderungen an die Bauweise
40. Anforderungen an die Bauweise
41. Anforderungen an die Bauweise
42. Anforderungen an die Bauweise
43. Anforderungen an die Bauweise
44. Anforderungen an die Bauweise
45. Anforderungen an die Bauweise
46. Anforderungen an die Bauweise
47. Anforderungen an die Bauweise
48. Anforderungen an die Bauweise
49. Anforderungen an die Bauweise
50. Anforderungen an die Bauweise
51. Anforderungen an die Bauweise
52. Anforderungen an die Bauweise
53. Anforderungen an die Bauweise
54. Anforderungen an die Bauweise
55. Anforderungen an die Bauweise
56. Anforderungen an die Bauweise
57. Anforderungen an die Bauweise
58. Anforderungen an die Bauweise
59. Anforderungen an die Bauweise
60. Anforderungen an die Bauweise
61. Anforderungen an die Bauweise
62. Anforderungen an die Bauweise
63. Anforderungen an die Bauweise
64. Anforderungen an die Bauweise
65. Anforderungen an die Bauweise
66. Anforderungen an die Bauweise
67. Anforderungen an die Bauweise
68. Anforderungen an die Bauweise
69. Anforderungen an die Bauweise
70. Anforderungen an die Bauweise
71. Anforderungen an die Bauweise
72. Anforderungen an die Bauweise
73. Anforderungen an die Bauweise
74. Anforderungen an die Bauweise
75. Anforderungen an die Bauweise
76. Anforderungen an die Bauweise
77. Anforderungen an die Bauweise
78. Anforderungen an die Bauweise
79. Anforderungen an die Bauweise
80. Anforderungen an die Bauweise
81. Anforderungen an die Bauweise
82. Anforderungen an die Bauweise
83. Anforderungen an die Bauweise
84. Anforderungen an die Bauweise
85. Anforderungen an die Bauweise
86. Anforderungen an die Bauweise
87. Anforderungen an die Bauweise
88. Anforderungen an die Bauweise
89. Anforderungen an die Bauweise
90. Anforderungen an die Bauweise
91. Anforderungen an die Bauweise
92. Anforderungen an die Bauweise
93. Anforderungen an die Bauweise
94. Anforderungen an die Bauweise
95. Anforderungen an die Bauweise
96. Anforderungen an die Bauweise
97. Anforderungen an die Bauweise
98. Anforderungen an die Bauweise
99. Anforderungen an die Bauweise
100. Anforderungen an die Bauweise



**Stadt Merseburg**  
 Bauamt Nr. 62  
 "Wohnbebauung an der Rheinstraße"  
 Vorstand - Untergeschoss  
 ausgegeben am: 19.11.1988  
 Planungsgruppe: ...  
 Architekt: ...  
 Baujahr: ...  
 Bauart: ...  
 Maßstab: 1:1000  
 Kartographie: ...

- Robert Bosch Straße bis zum Lippeweg führen  
 (Trasse für Straße festhalten)
- Trassenplanung für Baugebietsverweiterung  
 bis zur Genssner Straße

Achtung  
 Trassenplanung bereits für die Zukunft festlegen  
 (Die Ermittlung des passenden Baugebietsverweitungsbereichs  
 auf der Rheinstraße ist problematisch)

**Gedankenaustausch  
Grundstückseigentümer 1. Bauabschnitt „Hintere Rheinstraße“**

Zielstellung

Verbesserung der Wohn- und Lebenskultur bei gleichzeitiger Erhöhung der Attraktivität des Wohngebietes in ganzheitlicher Funktion zum Bebauungsplan Nr. 62

**Sondersitzung des Merseburger Bauausschusses am 16.01.2018  
im MITZ- Haberstr. 9**

Als Ergänzung der vorgestellten Konzeption sind folgende Fakten zu beachten:

- Erschließung und Baustellenzufahrt zum Baugebiet hat ausschließlich über die Geusaer Straße zu erfolgen
- Aus Erfahrung des 1. BA unbedingt für die gesamte Erschließung eine Bürgschaft fordern
- Schnittstellenabklärung zum 1. BA und privaten Nachbarn.
- Fußweg zwischen Straße E und Lippeweg in der südlichen Rheinstraße fehlt.
- Wie werden die Fußwege der ausgewiesenen Grünfläche gestaltet?
- Besteht eine Fußwegverbindung zur Geusaer Straße (Problematik Buderus Grundstücke)?
- „Nord/Ost Seite der Grünfläche“ Durchgang zur Rheinstraße ist z. Z. verpachtet, muss geöffnet werden für den Fußgängerverkehr mit verkehrstechnischer Sicherheitslösung.
- Rheinstraße/Isselweg Grundstücke können sofort bebaut werden (provisorischer Fußweg geschottert) muss auf Finalzustand ausgebaut werden.
- Kontaminierte Grünfläche muss entsiegelt werden, sind Fördermittel einsetzbar?
- Parkplatzprobleme; sollte nicht ein moderner Parkplatz mit Carsharing und Ladestation für E-Autos vorgesehen werden.
- Brunnenbau nicht möglich!
- Erdwärme?
- Ecke Gartenanlage; Zusammenführung der Rheinstraße und Planstraße A ist verkehrstechnisch brisant (Verkehrstechnische Lösung Stoppschilder, Spiegel, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fußgängerüberweg mit Zebrastrifen).

**Leistungen, die in weiterer Bearbeitung zu beachten sind:**

- Straßenführungen (Richtungsverkehr), Parkplätze
- Geh- und Radwege
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung (LED)
- Breitbandversorgung
- Straßenbenennungsschilder
- Verkehrszeichen- u. Verkehrsleiteinrichtungen
- Geschwindigkeitsbegrenzung





Stadtentwicklungsamt der Stadt Merseburg  
Lauchstädter Straße 10  
06217 Merseburg

POSTEINGANG  
Stadtentwicklungsamt

14. Aug. 2018

1000/10  
14/08 15:20

A  
019

Merseburg, den 13.08.2018

## Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung an der Rheinstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Bebauungsplan Nr. 62 möchte ich hiermit darauf hinweisen, dass sich in dem zu bebauenden Gebiet eine hohe Population von Zauneidechsen befindet. Seit Jahren finde ich regelmäßig ab dem Frühjahr adulte Tiere, aber auch Eigelege. Vor etwa 6 Wochen schlüpfen in meinem eigenen Garten, der sich direkt an dem zu bebauenden Gebiet befindet, aus einem Eigelege 6 Jungtiere. Auch im geplanten Baugebiet trifft man momentan sowohl auf erwachsene als auch auf Jungtiere.

Die Zauneidechse wird in der bundesweiten roten Liste in der "Vorwarnliste" geführt und durch die FFH-Richtlinie und das Bundesnaturschutzgesetz bzw. die Bundesartenschutzverordnung als "besonders geschützt" und "streng geschützt" eingestuft. Dies verpflichtet dazu, vor der Bebauung geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um die Tiere nicht zu gefährden.

Da die männlichen Tiere ihre Winterquartiere bereits im August aufsuchen und die Weibchen etwa 4 Wochen später folgen (im September), dürften diese Maßnahmen allerdings in diesem Jahr kaum noch möglich sein.

Bitte beachten Sie bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan meine Hinweise.

