



Quelle: ITN Ingenieurbüro für Tiefbau Noack

# Stadt Merseburg

Bebauungsplan Nr. 66  
„Versorgungszentrum Roßmarkt“

## BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

März 2023



Planungsbüro:  
StadtLandGrün  
Händelstraße 8  
06114 Halle (Saale)

**Auftraggeber:** 38. RTLL Objekt GmbH & Co. KG  
Anton-Günther-Weg 1  
08107 Kirchberg

**Planungsträger:** Stadt Merseburg  
Lauchstädter Straße 1 - 3  
06217 Merseburg

**Auftragnehmer:** StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR  
Händelstraße 8  
06114 Halle (Saale)  
  
Tel. (03 45) 239 772 13

**Autoren:** Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Stadtplanung  
  
Dipl.-Ing. Anke Bäume  
Grünordnung  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben:** **Bebauungsplan Nr. 66**  
**„Versorgungszentrum Roßmarkt“**

**Vorhaben-Nr.:** 22-472

**Bearbeitungsstand:** März 2022

**Verfahrensstand:** **Entwurf**

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald  
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Bäume  
Landschaftsplaner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Lage, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Sonstige Planungen.....	10
3.4	Besonderes Städtebaurecht.....	14
3.5	Planungsrechtliche Situation .....	14
3.6	Verfahren.....	14
3.6.1	Grundlagen .....	14
3.6.2	Verfahrensverlauf.....	15
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>15</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse .....	15
4.2	Baubestand/aktuelle Nutzung .....	15
4.3	Natur und Landschaft.....	16
4.3.1	Naturraum.....	16
4.3.2	Morphologie .....	17
4.3.3	Schutzgut Boden/Baugrund .....	17
4.3.4	Schutzgut Wasser.....	18
4.3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	18
4.3.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	19
4.3.7	Schutzgebiete/-objekte.....	20
4.3.8	Zusammenfassende Bewertung.....	20
4.4	Verkehrerschließung .....	21
4.4.1	Straßen.....	21
4.4.2	Fußgänger-/Radverkehr.....	21
4.4.3	Ruhender Verkehr.....	22
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	22
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	23
4.5.1	Entwässerung .....	23
4.5.2	Trinkwasser .....	23
4.5.3	Elektroenergieversorgung .....	23
4.5.4	Gasversorgung .....	23

4.5.5	Fernwärmeversorgung .....	23
4.5.6	Telekommunikation .....	23
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept .....</b>	<b>23</b>
5.1	Verkehrskonzept .....	24
5.2	Planungsalternativen .....	25
<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....	25
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	29
6.1.3	Bauweise .....	30
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	31
6.2	Grünordnung .....	32
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	32
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) .....	33
6.3	Verkehrerschließung .....	33
6.3.1	Straßen .....	33
6.3.2	ÖPNV .....	34
6.3.3	Fuß-/Radwege .....	34
6.3.4	Ruhender Verkehr .....	34
6.4	Flächen für Versorgungsanlagen .....	34
6.5	Immissionsschutz .....	35
6.5.1	Lärm .....	35
6.5.2	Luftqualität und Licht .....	38
6.6	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	39
6.6.1	Kampfmittel .....	39
6.6.2	Denkmalschutz .....	39
6.6.3	Bergbauberechtigung .....	39
<b>7</b>	<b>Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>40</b>
7.1	Wasserversorgung .....	40
7.1.1	Trinkwasser .....	40
7.1.2	Löschwasser .....	40
7.2	Entwässerung .....	41
7.2.1	Schmutzwasser .....	41
7.2.2	Regenwasser .....	41
7.3	Energieversorgung .....	41
7.3.1	Elektroenergieversorgung .....	41

---

7.3.2	Gasversorgung .....	42
7.4	Fernwärme.....	42
7.5	Telekommunikation.....	42
7.6	Abfallentsorgung .....	42
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>43</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	43
9.2	Kostentragung.....	43
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>43</b>
10.1	Natur und Landschaft.....	43
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Kommune .....	43
10.3	Verkehr .....	45
10.4	Belange der Bevölkerung.....	45

**Anlagen:**

- Anlage 1      Baumbestandsliste, Stand November 2022
- Anlage 2      Baumbestandsplan
- Anlage 3:     Artenschutzfachbeitrag

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen für die im Stadtzentrum von Merseburg nördlich der Bundesstraße 181 (B 181) gelegene Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Vollsortimenter und Discounter) geschaffen werden, wobei es sich bei dem geplanten Discounter um die Verlagerung eines in der König-Heinrich-Straße ansässigen Marktes handelt.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein elfgeschossiges Wohnhaus vorhanden, das abgerissen werden soll, um auf dem Gesamtareal unter Neuordnung der Grundstücksverhältnisse großflächige Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Innenbereichs von Merseburg. Eine Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB ist jedoch aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Lebensmittelmärkte nicht möglich. Es besteht gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel notwendig macht.

Ein Planungserfordernis ergibt sich auch aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes [4], welches durch den Stadtrat der Stadt Merseburg beschlossen worden ist.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde durch den Stadtrat der Stadt Merseburg am 29. Mai 2008 beschlossen (Beschluss-Nr. 15/27 SR/08). Die Ergänzung für den Stadtteil Beuna hat der Stadtrat am 3. September 2009 beschlossen (Beschluss-Nr. 11/02 SR/09). Anliegen des Konzeptes ist es, durch ein hierarchisches System von Zentren die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt im Interesse einer *verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung* zu stärken und zu entwickeln [4]. Dabei wird der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wie folgt definiert:

„**Zentrale Versorgungsbereiche**“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommen. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.<sup>1</sup>

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das Hauptzentrum (A-Zentrum) der Stadt.

Im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind die städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment kann die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde verbunden sein. Um die Planung auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität zu untersuchen, wurde begleitend eine Auswirkungsanalyse erarbeitet [12]. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Wirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die Konsequenzen für die Merseburger Nahversorgungsstrukturen (vgl. hierzu Pkte. 3.1, 3.3 und 10.2).

---

<sup>1</sup> Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11. Oktober 2007 (BVerwG 4 C 7.07)

## **2 Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Lage**

Die Stadt Merseburg liegt im Süden Sachsen-Anhalts ca. 15 km südlich des Oberzentrums Halle. Die Stadt gehört zum Saalekreis. Die Kreisverwaltung des Saalekreises hat ihren Sitz überwiegend im Merseburger Schloss.

An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an:

- die Gemeinde Schkopau im Norden
- die Gemeinde Schkopau und die Stadt Leuna im Osten
- die Stadt Leuna im Süden sowie
- die Städte Bad Lauchstädt und Braunsbedra im Westen.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt angrenzend an die Bundesstraße 181 (B 181), die Merseburg mit der Bundesautobahn 9 (BAB 9) und mit der Stadt Leipzig verbindet.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,44 ha. Es befindet sich am Rand eines Wohngebietes mit fünfgeschossigen Wohnhäusern und zugeordneten wohnungsnahen Grünflächen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte erfolgt. Es wurden die Flächen einbezogen, die für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung benötigt werden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße Roßmarkt, im Osten durch die Straße Brühl, im Süden durch die B 181 und im Westen durch die Breite Straße begrenzt. Da die Planzeichnung digital und georeferenziert erstellt wurde, ist der Geltungsbereich eindeutig bestimmt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Merseburg befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Flur 100: Flurstücke 4, 5, 10 (teilweise), 82, 99 und 100

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient die Bestandsvermessung mit Stand Januar 2022 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Hans-Peter Keller. Die Daten liegen digital vor.

## **3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

#### Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist mit seiner Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten [1].

Für die Stadt Merseburg sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung folgende Vorgaben zu beachten:

Die Stadt Merseburg hat laut Landesentwicklungsplan die Funktion eines Mittelzentrums. Sie ist dem Verdichtungsraum (Bestandteil des Ordnungsraums) Halle zugeordnet. In diesem Zusammenhang ist im Landesentwicklungsplan formuliert:

*„In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen (Z 6).“*

Gemäß dem im Landesentwicklungsplan formulierten Grundsatz der Raumordnung G 13 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) genutzt werden.

Mit Relevanz für die Planung sind insbesondere die Ziele Z46, Z 47 und Z 48 des LEP, die wie folgt lauten:

*Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. ...“ (Z 46 LEP, Konzentrationsgebot)*

*„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“ (Z 47 LEP, Kongruenzgebot).*

*„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“ (Z 48 LEP, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot)*

Die Planung mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP kompatibel ist. Das ist wie folgt zu begründen:

Da Merseburg als Mittelzentrum fungiert, **ist Z 46 erfüllt.**

**Ziel 47** erfordert, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment dem Verflechtungsbereich der Standortkommune entsprechen sollen. Die Stadt Merseburg hat als Mittelzentrum eine entsprechende regionale Ausstrahlung. Die Folgewirkungen des Planvorhabens werden sich weitgehend an der bestehenden Kundenbindung bzw. Kundenorientierung ausrichten. Wettbewerbliche Effekte durch das Planvorhaben betreffen fast ausschließlich das Stadtgebiet Merseburg. Folglich wird dem Ziel 47 Folge geleistet.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters soll an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgen (Z 48). Die im **Ziel 48** geforderte städtebauliche Integration ist durch die Lage angrenzend an das A-Zentrum zweifellos gegeben. Zudem ist als Kennzeichen der Integration auch die gute Anbindung einzuschätzen, die neben der Pkw-Erreichbarkeit über die B 181 auch den ÖPNV-Anschluss mit der vorhandenen Bushaltestelle einschließt. Ebenso ist der Standort fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen. Durch die zentrale Lage des Standorts in Merseburg wird der Verkehr reduziert. Die geplanten Parkplätze werden die Erreichbarkeit sicherstellen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse [12] ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das



Planvorhaben zur Stärkung der Versorgungsstrukturen in zentraler Lage im Mittelzentrum Merseburg beiträgt und insgesamt die Ziele des Landesentwicklungsplans eingehalten werden (vgl. hierzu Pkt. 10.2).

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

### Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [2].

Die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans erfolgt gegenwärtig. Die Neufestlegung der Zentralen Orte auf der Ebene der Regionalplanung wurde aus der Fortschreibung des REP Halle herausgenommen und in die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle verlagert.

Bezogen auf die *Thematik Zentrale Orte/Grundzentren* wurden im Sachlichen Teilplan die Grundzentren neu sowie die Mittel- und Grundzentren räumlich konkret festgelegt. Der Sachliche Teilplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28. März 2020 in Kraft getreten [3].

Im Zuge der Planänderung für die Planungsregion Halle wurden einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom 10. November 2020 wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Offenlage erfolgt vom 22. Februar 2021 bis zum 24. April 2021. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 (Stand REP Halle 2021) sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Digitales) beschlossen. Mit Schreiben vom 5. Juli 2022 wurde die Planänderung des REP Halle 2010 zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales, eingereicht. Zu dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Schreiben vom 5. Juli 2022 gestellten Antrag zur Genehmigung erging mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 ein Versagungsbescheid. Dieser befindet sich derzeit in der „Schwebe“.

Der aktuell gültige **Regionale Entwicklungsplan** bzw. der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ treffen folgende, für die Planung relevante Aussagen:

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan sind folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen erfolgt:

Im System zentraler Orte nimmt Halle/Saale die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg. Damit sind die Voraussetzungen zur Entwicklung und Sicherung der Konzentration für Einrichtungen zur Absicherung der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft gegeben.

Mit der o. g. Fortschreibung des REP Halle ist eine Neuausrichtung des zentralörtlichen Systems unter den veränderten demographischen Bedingungen (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung der Bevölkerung) mit dem Ziel, die Daseinsvorsorge im Sinne einer

flächendeckenden Grundversorgung in der Planungsregion Halle langfristig sicherzustellen, erfolgt.

Im Sachlichen Teilplan ist die Stadt Merseburg weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen, wobei nunmehr eine räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums erfolgt ist. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 66 „Versorgungszentrum Roßmarkt“ liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben des REP Halle, da er der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt dient.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg befindet sich in Aufstellung. Es liegt ein Entwurf mit Stand Februar 2015 vor.

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

Gemäß § 8 Absatz 3 BauGB kann mit der mit der Aufstellung, Ergänzung oder Änderung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Es ist beabsichtigt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde aktuell wieder aufgenommen. Es ist beabsichtigt, den vorliegenden Entwurf zeitnah fortzuschreiben und mit dem neuen Entwurf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 kann mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bereits vor dem Flächennutzungsplan in Kraft treten. Voraussetzung dafür ist, dass der Flächennutzungsplan in Bezug auf das Plangebiet des Bebauungsplans Planreife erlangt hat, also abzu- sehen ist, dass an den Darstellungen des Flächennutzungsplans für diesen Bereich nichts mehr geändert werden soll<sup>2</sup>.

### 3.3 Sonstige Planungen

Folgende städtische Planungen sind relevant:

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept [7]

Die Stadt Merseburg hat das Stadtentwicklungskonzept (SEK 2001) aus dem Jahr 2001 für den Planungshorizont 2030 fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2013 beschlossen.

Dabei hat sich herausgestellt, dass die Stadt einen weiteren Rückgang der Bevölkerungszahl zu erwarten hat und deshalb die Wohnungsleerstände wieder zunehmen werden. Ein weiterer Rückbau von nicht mehr nachgefragten Wohnungen ist deshalb erforderlich.

Der Stadtumbau soll jedoch als Chance genutzt werden, um der Stadt wieder einen Teil ihrer ursprünglichen Identität zurückzugeben. Ziel ist es, allmählich eine den zukünftigen Anforderungen entsprechende Stadt mit zeitgemäßer Architektur unter Bezug auf die historische Stadtstruktur zu entwickeln. Dazu werden im SEK 2030 für die städtebauliche Entwicklung folgende

<sup>2</sup> Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 146. EL (April 2022), § 8 Rn. 49

Handlungsfelder formuliert:

- Die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt wird Konzentration und Perforation miteinander verbinden, mit der Zielstellung einer Schrumpfung am Stadtrand und einer Konsolidierung innerhalb des Stadtgebietes.
- Die Innenstadt ist funktionell, gestalterisch und strukturell weiter aufzuwerten. Dabei sind nach und nach Strukturen zu entwickeln, die bezüglich Geschossigkeit, Maßstäblichkeit und Straßenführung auf das historische Stadtbild von Merseburg Bezug nehmen.
- Es sind Marketingstrategien zu entwickeln, um potenzielle Eigenheimbauer für Standorte im gewachsenen Stadtgebiet zu gewinnen, da sonst die Gefahr der Entleerung der Stadtmitte besteht („Auseinanderfallen“ der Stadt).
- Der Bau von Mehrfamilienhäusern sollte sich weitgehend auf begonnene Standorte, Lückenschließungen und Ersatzbauten in aufgelockerten Strukturen beschränken.
- Die Eigenheim- und vorstädtischen Siedlungen entwickeln sich überwiegend aus sich heraus. Sie weisen zudem ein Nachverdichtungspotential auf.

Die vorliegende Planung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, das hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels die Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt.

#### Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept [4]

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 legt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich fest und definiert Nahversorgungslagen sowie Ergänzungsstandorte. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept entspricht somit der sonstigen städtebaulichen Planung i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden folgende Zielaussagen und Grundsätze definiert:

- *„Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Merseburg durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*
- *Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multizentrales Zentrum für die gesamte Region*
- *Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen*
- *Urbanisierung statt Devastierung*
- *Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges*
- *Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf*
- *Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren*
- *Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung*
- *Erhalt und Schaffung von Recht-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen“*

Der Handlungsschwerpunkt 2 legt fest, dass *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten [...] den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung den B- und C-Zentren vorbehalten [sind].“*

Zusätzlich definiert der Handlungsschwerpunkt 1: *„Die Merseburger Innenstadt verfügt über gute Potenzialflächen im südlichen Innenstadtbereich (Brühl, Preußnerstraße, Markt), diese sollen zur Angebotserweiterung und -verdichtung beitragen und auf diesem Wege zur Vernetzung innerstädtischer Schwerpunktbereiche beitragen. Letztlich ist die Bedeutung des A-Zentrums im Gesamtstandortgefüge des Merseburger Einzelhandels zu erhöhen.“*

Im Bereich der genannten Potenzialflächen hat seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes keine Entwicklung stattgefunden und es ist festzuhalten, dass der Planstandort nur eine geringe Entfernung zum A-Zentrum Innenstadt aufweist (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes zum A-Zentrum Innenstadt



Quelle: [12]

### Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Merseburg [9]

Die Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Merseburg ist im Jahr 2015 erfolgt, weil der Stadt verschiedene Anfragen zu Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten vorlagen, die sowohl bezüglich der Nachfragesituation als auch auf Ausstattungskriterien definierter Nahversorgungszentren und -lagen zu prüfen waren.

Diese Entwicklungsdynamik erforderte, strategische Fragen der Einzelhandelsstandortentwicklung neu zu diskutieren. Die Veränderungen der Angebotsstruktur und der damit verbundene Standortwettbewerb bedurften einer gesamtstädtischen Betrachtung und Einordnung.

Ziel der Fortschreibung ist eine weiterhin geordnete Einzelhandelsstandortentwicklung, die eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen der Stadt Merseburg umfassend gewährleistet.

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die Nahversorgungszentren (C-Zentren) und -lagen untersucht und Handlungsempfehlungen zu deren weiterer

Entwicklung abgeleitet.

Als Entwicklungsziel für die Weiterentwicklung der Merseburger Nahversorgungsstrukturen nennt der Gutachter die Stärkung und langfristige Erhaltung der integrierten Versorgungsstandorte im Standortwettbewerb, um diese besser auf ein Netzwerk eigenständiger Versorgungsfunktionen abzustimmen und somit die erforderlichen Zeit-Wege-Distanzen für die Mehrheit der Bevölkerung möglichst gering zu halten. An dieser Zielstellung ist auch die Bewertung aktueller Planvorhaben auszurichten.

### Auswirkungsanalyse

Der Gutachter hat in der vorliegenden Auswirkungsanalyse die Kompatibilität der Planung mit dem *Einzelhandelskonzept* [4] und *fortgeschriebenem Nahversorgungskonzept* der Stadt Merseburg [9] festgestellt und ist darüber hinaus zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umsetzung der Planung das A-Zentrum Innenstadt stärken und das Plangebiet in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden könnte. Das ist wie folgt zu begründen:

- Das Plangebiet befindet sich direkt südlich des A-Zentrums Innenstadt von Merseburg, so dass aufgrund der geringen Entfernung auch das Zentrum insgesamt von der Umsetzung der Planung profitieren kann. Diese Perspektive leitet sich bereits aus der Umlenkung autoorientierter Kunden von den dezentralen Standorten auf das Zentrum ab.
- Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde festgehalten, dass die Merseburger Innenstadt über „gute Potenzialflächen im südlichen Innenstadtbereich (Brühl, Preußnerstraße, Markt) verfügt, diese sollen zur Angebotserweiterung und -verdichtung beitragen und auf diesem Wege zur Vernetzung innerstädtischer Schwerpunktbereiche beitragen. Letztlich ist die Bedeutung des A-Zentrums im Gesamtstandortgefüge des Merseburger Einzelhandels zu erhöhen.“ Hierzu ist festzustellen:
  - Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde keine der Potenzialflächen erschlossen.
  - Der Roßmarkt befindet sich direkt östlich der Potenzialflächen und südlich der Innenstadt.
  - Durch die direkte Nähe zum A-Zentrum empfiehlt der Gutachter die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um das Plangebiet am Roßmarkt.

### Klimaschutzkonzept [8]

Das durch den Stadtrat am 28. Februar 2013 beschlossene Klimaschutzkonzept der Stadt Merseburg widmet sich den Zielsetzungen „Minderung der Treibhausgasemission“ und „Förderung der erneuerbaren Energien“.

Das Klimaschutzkonzept dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe zur Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zu Kosteneinsparungen beim Wärme- und Stromverbrauch.

Nach erfolgter Analyse der energetischen Ausgangssituation (Erfassung und Bewertung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Quellen) und Gliederung des Stadtgebietes in Stadtraum- und Gebäudetypen wurden Handlungsmöglichkeiten der Bereiche Wohnen, städtische Einrichtungen, sonstige öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sowie Verkehr herausgefiltert. Es zeigt auf, welche technischen und wirtschaftlichen Einsparpotentiale in der Stadt bestehen und welche Maßnahmen zur Verfügung stehen, um kurz-, mittel- und langfristig Energieverbräuche zu senken.

Da es sich vorliegend um die Überplanung eines erschlossenen und bebauten Standortes

handelt, ist eine unmittelbare Umsetzung der Empfehlungen des Klimaschutzkonzeptes für die Bauleitplanung in diesem Fall nicht möglich. Durch die Neubebauung der Fläche entsteht Quell- und Zielverkehr. Jedoch führt die Planung im gesamtstädtischen Kontext durch die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes zu einer Reduzierung der Emissionen aus dem Quell- und Zielverkehr (gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kunden, kurze Wege für große Teile der Bevölkerung, Rückgewinnung von Kunden peripherer Einzelhandelsstandorte).

### **3.4 Besonderes Städtebaurecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Stadtumbaugebietes in einem umzustrukturierenden Stadtteil/Stadtquartier mit besonderer Priorität.

Es liegt außerdem innerhalb des Geltungsbereichs des Fördergebietes „Merseburg – Mitte/Zentrum“ und der Fördersäule „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“.

Es ist beabsichtigt, für den Rückbau des Hochhauses Städtebaufördermittel aus dem Programm „Lebendige Zentren“ zu beantragen.

### **3.5 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Merseburg. Für die geplante Nutzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Es besteht somit ein Planungserfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt.

Die Zulassung des geplanten Vorhabens kann auch deshalb nur auf der Grundlage einer Bauleitplanung erfolgen, weil nur so die Wirkungen und Auswirkungen der neuen Bebauung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können. Nur so wird es auch möglich sein, die notwendigen rechtlichen Bindungen herbeizuführen, die sicherstellen, dass mit der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung verbunden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen wird mit der Planung sichergestellt, dass von den Nutzungen im Plangebiet keine unzumutbaren Störungen ausgehen (vgl. Pkt. 6.5 Immissionsschutz).

### **3.6 Verfahren**

#### **3.6.1 Grundlagen**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Merseburg für den Bebauungsplan Nr. 66 „Versorgungszentrum Roßmarkt“ vom 15. Juli 2021.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

gemäß § 13 BauGB. Dabei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche liegen bei 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup>. Da das Sondergebiet eine Fläche von ca. 12.800 m<sup>2</sup> hat, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die einschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso bedarf es keiner Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Eine UVP-Pflicht nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für das geplante Vorhaben nicht. Laut Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) besteht diese nur für den Bau eines Einkaufszentrums im bisherigen **Außenbereich** im Sinne des § 35 BauGB (Pkt. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG). Vorliegend handelt es sich aber um ein Vorhaben im **Innenbereich**.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Merseburg verfügt jedoch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Sie hat jedoch das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wieder aufgenommen. Deshalb wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans aufgestellt (vgl. hierzu Pkt. 3.2).

### 3.6.2 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 „Versorgungszentrum Roßmarkt“ wurde durch den Stadtrat am 15. Juli 2021 gefasst (Beschluss-Nr. 124/14 SR/21). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. August 2021 im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Merseburg bekannt gemacht.

Trotz des Verfahrens nach § 13a BauGB hat sich die Stadt Merseburg entschieden, eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 3. Januar 2023 frühzeitig über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum von:

10, 82 und 99:	Stadt Merseburg
4 und 5:	privat
100:	Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg

### 4.2 Baubestand/aktuelle Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die aktuell nur teilweise bebaut und genutzt ist.

Im Plangebiet befindet sich das derzeit bereits überwiegend leerstehende Wohnhochhaus Roßmarkt 13 und 15, das in einem schlechten baulichen Zustand ist. Östlich des Gebäudes ist ein Pkw-Parkplatz vorhanden, der funktionell dem Hochhaus zugeordnet ist.

Innerhalb des Flurstücks 100 befand sich früher ebenfalls ein Wohngebäude im Eigentum der

Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg. Das Gebäude wurde bereits vor dem Jahr 2010 abgebrochen. In diesem Bereich gibt es einen großen Baumbestand.

Im Südwesten des Plangebietes ist ein Spielplatz, der von einer Gehölzpflanzung umgeben ist, vorhanden.

Am äußersten südwestlichen Rand wurde ein Parkplatz in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.



östlich des Hochhauses gelgener Parkplatz



früher mit einem Wohnhaus bebaute Fläche



Spielplatz



Parkplatz an der Breiten Straße

Fotos: SLG

Nördlich grenzt an das Plangebiet eine ehemalige Kindertagesstätte an, die heute das Nachbarschaftszentrum Mehrgenerationenhaus beherbergt und in dem u. a. auch verschiedene soziale Träger untergebracht sind.

Südlich der B 181 befinden sich die Rischmühlen-Halle, ein Austragungsort für verschiedene Veranstaltungen, und gewerbliche Nutzungen mit einer Autovermietung, einer Textildruckerei und einem Unternehmen für Gartenbau.

## 4.3 Natur und Landschaft

### 4.3.1 Naturraum

Die Stadt Merseburg ist im Westen der Landschaftseinheit Querfurter Platte und im Osten dem Halle-Naumburger Saaletal zuzuordnen.



Das Plangebiet selbst ist als Stadtlandschaft zu charakterisieren. Große Teile der Natur sind in Stadtlandschaften ihres Naturzusammenhanges entrissen und ihrer naturhistorisch gewachsenen Funktionalität beraubt worden. Stadtlandschaften stellen somit völlig neue Landschaften dar, die beinahe ausschließlich der Erfüllung menschlicher Bedürfnisse dienen (Wohnen, Arbeiten, Erholen usw.). Die Bedingungen und das Zusammenwirken der ökologischen Faktoren wurden durch die Siedlungstätigkeit zunehmend durch technische Eingriffe und Maßnahmen beeinflusst, überprägt und völlig umgewandelt. Insofern kann für Stadtlandschaften keine potenziell natürliche Vegetation mehr hergeleitet werden.

#### 4.3.2 Morphologie

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich der Hangflanke eines in die Saaleniederung fallenden pleistozänen Niederterrassenrückens. Die Geländeoberfläche fällt dabei flach nach Nordost zur Saale ab.

Die Geländeoberfläche des Plangebietes liegt bei ca.  $88,0 \pm 0,40$  m ü. NHN und damit gegenüber dem Geländeniveau der sich östlich der Saale anschließenden Saaleaue ca. 2,00 bis 3,50 m höher.

Im geotechnischen Bericht [10] wird die Vermutung geäußert, dass die ursprüngliche/natürliche Geländeoberfläche gegenüber der Bestandssituation ein deutlich stärkeres Gefälle zur Saale hin aufwies und insbesondere der nordöstliche Grundstücksbereich eine starke Anhebung durch Aufschüttungen von bis zu 3 m erfahren haben muss. Im südwestlichen Bereich dürften die Aufschüttungen weniger stark ausgefallen sein.

#### 4.3.3 Schutzgut Boden/Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor [10].

Gemäß geotechnischem Bericht wurde im Plangebiet folgende Bodenschichtung angetroffen:

- 0,3 bis 0,4 m mächtige Deckschicht:

aufgefüllter Oberboden/Mutterboden in den unbefestigten Bereichen bzw. Verkehrsflächen mit unterschiedlichem Aufbau

- anthropogene Auffüllungen aus gemischtkörnigen (schwach) bindigen Erdstoffen:

Die Unterkante der Auffüllungen wurde im nordöstlichen Baufeldbereich relativ einheitlich bei ca. 84,50 m ü. NHN  $\pm 0,2$  m lokalisiert. Im südwestlichen Baufeldbereich wurde die Schichtunterkante zwischen ca. 85,0 m und 87,2 m ü. NHN erkundet. Daraus ist zu schließen, dass die Tiefenschwankung der Schichtunterkante im südwestlichen Bereich um ein Mehrfaches höher ist als im nordöstlichen.

Unter Bezugnahme auf die mittlere Geländehöhe von ca. 88,0 m ü. NHN  $\pm 0,4$  m ergeben sich Regelauffüllungsmächtigkeiten von ca. 3 bis 4 m im gesamten Nordostbereich des Baufeldes und von ca. 2,5 bis 3,5 m im südwestlichen und mittleren Bereich des Baufeldes. Geringere Auffüllungsmächtigkeiten ( $1 \text{ m} \pm 0,3 \text{ m}$ ) wurden nur im Grünbereich südlich des bereits vor 2010 abgebrochenen Wohnblockes nachgewiesen.

- gewachsene/ungestörte feinkörnige bindige Erdstoffe:

Dabei handelt es sich um die in natürlicher Regelbodenschichtung ab Oberkante Gelände bis in die 1960er Jahre unter geringmächtiger anthropogener Störungszone anstehenden und zu erwartenden *holozänen Auelehme*.

- glaziale Saalekiese/-schotter (Niederterrassenkiese/-schotter).

#### 4.3.4 Schutzgut Wasser

Die Hydrologie eines Gebietes wird neben den meteorologischen Parametern Niederschlag und Verdunstung in entscheidendem Maß von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Entscheidend dabei ist wiederum die Ausprägung der Deckgebirgsverhältnisse.

Der Hauptvorfluter Saale verläuft nur ca. 70 m nordöstlich der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und verschwenkt dort in nördliche Richtung. Im geotechnischen Bericht [10] wird vom Gutachter eingeschätzt, dass in historischer Zeit zumindest die östlichen, ehemals tief liegenden Grundstücksbereiche bei Extremereignissen eine Überflutung erfahren haben.

Unter den aktuellen Gegebenheiten besteht dagegen nach den öffentlich zugänglichen Karten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) auch für Extremhochwasserereignisse (HQ 200) kein Überflutungsrisiko (mehr).

Als Grundwasserleiter fungieren die glazialen Niederterrassenflussschotter der Saale. Die Grundwasserstände liegen zwischen NHN ca. 84,00 m ü. NHN (niedrigster Grundwasserstand) und ca. 86,50 m ü. NHN (höchster Grundwasserstand). Bei der Baugrunderkundung bzw. zum Aufschlusszeitpunkt wurde freies Bodenwasser zwischen 3,50 m und 4,50 m unter der Geländeoberkante bzw. bei ca. 84,50 und 83,50 m ü. NHN erkundet. Hydrogeologisch ist dieses freie Bodenwasser als Grundwasser zu identifizieren.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde allerdings darauf hingewiesen, dass der Grundwasserflurabstand bei mittlerem Grundwasserspiegel deutlich über 5 m Tiefe, vermutlich 1 bis 2 m unter Geländekante liegt. Es besteht eine moderate Vernässungsgefahr, da steinig-sandiger feuchter Aueton bis 3,50 m Teufe unter 1,30 m bis 1,80 m mächtigem Bauschutt liegt.

Die ab Oberkante flächig anstehenden bindigen Auffüllungsgemische weisen eine nur (sehr) geringe Durchlässigkeit auf. Niederschlagswasser kann daher auf/in diesen Schichten nur sehr eingeschränkt/stark verzögert versickern. Aufgrund dieser Situation wird sich bei Niederschlagsereignissen das Niederschlagswasser großflächig auf der Geländeoberkante aufstauen und oberflächlich Senken, Rinnen oder sonstigen natürlichen oder künstlichen Geländedepressionen zufließen. Sofern es dort nicht durch entwässerungstechnische Maßnahmen kontrolliert/geordnet abgeführt wird, wird es sich dort sammeln und als temporäres Oberflächenwasser in Erscheinung treten.

Der versickernde Teil des Niederschlagswassers staut sich im Boden an Grenzschichten unterschiedlicher Durchlässigkeit auf und verursacht in den Schichten oberhalb dieser Schichtgrenze eine Aufsättigung. Als diesbezüglich relevante Aufsättigungszonen sind im Plangebiet hauptsächlich die Schichtgrenzen Auffülle/Auelehme anzusehen.

Auf diesen Schichtgrenzen ist daher mit tagwassergespeistem temporärem Stauwasser zu rechnen. Es kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass sich unter den besonderen örtlichen Gegebenheiten daraus ein geschlossener Schichtwasserhorizont entwickelt.

#### 4.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch ist das Gebiet dem subkontinental getönten Klima des Binnenbecken- und Binnenhügellandes unterhalb der Mittelgebirge zuzurechnen. Im Bereich des Binnenlandklimas stehen dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber.

Der wärmste Monat ist der Juli mit überwiegend >18 °C, der kälteste der Januar mit -1 bis 0 °C. Vorwiegend sind es West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel der Messstationen zwischen 500 und 550 mm. Aufgrund der Lage im Regenschatten des Harzes zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung der potenziellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie der entsprechenden Abflussbahnen zu.

Im Siedlungsbereich kommt es aufgrund der vorherrschenden Bebauungsdichte zu einer erhöhten Wärmeausstrahlung. Das äußert sich durch im Vergleich zum Umland erhöhte Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Hinzu kommen verstärkte Luftverunreinigungen u. a. durch gewerbliche Emissionen, Hausbrand und Verkehr. Diese Faktoren führen insgesamt zu einer negativen Beeinflussung des Wohlbefindens der Menschen. Kalt- und Frischluftaustausch mit dem Umland können diese Extreme mildern. In Merseburg ist insbesondere entlang der Saale von einer guten Durchlüftung auszugehen.

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der anteilig versiegelten Flächen keine Bedeutung für das Mikroklima. Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet bewirkt eine Aufheizung der Flächen. Frischluft kann demzufolge nicht entstehen.

Auch ist eine Vorbelastung der Luftqualität insbesondere durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und die damit verbundenen Emissionen zu verzeichnen (Lage an der B 181).

#### **4.3.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### *Pflanzen und Tiere*

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie erwähnt, um einen mit Gebäuden und zugehörigen Verkehrsflächen anteilig bebauten bzw. versiegelten Standort. Im südwestlichen Bereich sind Einzelbäume unterschiedlicher Größe vorhanden (überwiegend Ahorn, aber auch Linden, Eschen, Kastanien, Platanen, Weiden, Pappeln und weitere), vgl. *hierzu Baumbestandsplan und -liste (Anlagen 1 und 2)*.

Es konnten bei den Begehungen keine schützenswerten Biotope festgestellt werden. Die vorhandenen Bäume unterliegen überwiegend dem Schutz nach Baumschutzsatzung<sup>3</sup>.

##### *Artenschutz*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Ziel dieser Bewertung ist es, zu ermitteln, ob ggf. artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit führen können.

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange vor. [16] Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung vorgenommen. Es sind keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren oder Tierartengruppen erfolgt. Im August 2022 und Februar 2023 haben Begehungen zur Ermittlung

---

3 Stadt Merseburg: Schutz des Baumbestandes in der Stadt Merseburg (Baumschutzsatzung), in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2005

der Vegetationsstrukturen und sonstigen Habitatausstattung stattgefunden, so dass daraus eine Potenzialeinschätzung hergeleitet wurde.

Bei dem Plangebiet handelt sich, wie bereits beschrieben, um eine innerstädtische Lage, die nur teilweise bebaut ist. Relevante Strukturen weisen im Wesentlichen das Wohnhochhaus (Roßmarkt 13 und 15) und die Grünflächen einschließlich des Baumbestandes auf.

Im Hinblick auf *Zauneidechsen* kann ein Vorkommen vollständig ausgeschlossen werden. Das Plangebiet selbst weist keine Quartiersstrukturen auf. Mit dem Spielplatz wären zwar grabbare Untergründe vorhanden, jedoch sind diese aufgrund der Verschattung als Fortpflanzungsstätte ungeeignet. Da die Rasenfläche regelmäßig gemäht wird, fehlen Versteckplätze und durch den Baumbestand sind kaum Sonnenplätze vorhanden. Zudem ist der Störgrad im Bereich der Grünfläche durch freilaufende Hunde sehr hoch.

*Brutvögel*, die hinsichtlich der Ansprüche an Brut- und Fortpflanzungsstätten Gehölze, Bäume oder Gebäude nutzen, können nicht ausgeschlossen werden. Jedoch weist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung kein Potenzial für Bodenbrüter dar. Die Rasenflächen werden hinsichtlich einer Lebensraumeignung durch die intensive Nutzung (Pflege, spielende Kinder, freilaufende Hunde usw.) und den relativ dichten Baumbestand entwertet.

Es liegen keine Hinweise auf vorhandene Greifvogelhorste im Umfeld vor. Bei der Begehung wurden auch keine Althorste im Baumbestand nachgewiesen.

Aus der Artengruppe der Säugetiere sind lediglich *Fledermäuse* für das Plangebiet relevant. Quartiersstrukturen können zum einen die Altbäume und zum anderen das Wohnhochhaus aufweisen. Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes nutzen Fledermäuse Starkbäume bzw. Robinien, sofern Höhlungen und Rindenabrisse vorhanden sind. Schwerpunkte am Gebäude sind vorhandene Spalten, Fugen und Ritzen in den Fassaden, die Dachkonstruktion und ggf. Kellerbereiche.

Als Fazit wird weiterhin eingeschätzt, dass das Plangebiet als Nahrungs- und Ruhestätte nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Im räumlichen Zusammenhang sind weitere Gehölzstrukturen ausgebildet, die eine bessere Eignung aufweisen. Aufgrund der geringen Lebensraumeignung, die auch durch die innerstädtische Lage gemindert wird, ist die Bedeutung für den besonderen Artenschutz nur gering.

#### **4.3.7 Schutzgebiete/-objekte**

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach EU-Vogelschutzrichtlinie befindet sich ca. 0,6 km östlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das Vogelschutzgebiet „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (SPA 0021 LSA).

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Saale (LSG 0034 MQ), das ca. 150 m nordöstlich liegt.

Als flächenhaftes Naturdenkmal steht auf der gegenüberliegenden Seite der B 181 gelegene „Auwald Rischmühleninsel“ unter Schutz.

#### **4.3.8 Zusammenfassende Bewertung**

Auf der Grundlage einer Einschätzung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschafts- und Ortsbild ist nachfolgend eine schutzgutübergreifende Gesamteinschätzung für das Plangebiet vorzunehmen.

Die bisherigen Nutzungen im Plangebiet haben bereits zu einer Beeinträchtigung aller Schutzgüter geführt. Die Schutzgüter sind stark anthropogen überformt. Insbesondere der Boden wurde in den oberen Bodenschichten durch die bauliche Nutzung und Versiegelung verändert. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach dem Abbruch der früheren Bebauung eine Neuansaat auf der Erdschicht erfolgt ist.

Auch die Schutzgüter Klima und Wasser werden unmittelbar durch die Nutzungen des Plangebietes geprägt.

Das Arteninventar im Plangebiet wird durch die früheren Nutzungen bestimmt. Natürliche Ausprägungen sind nicht anzutreffen. Hervorzuheben ist der Baumbestand, der insbesondere im Südwesten auch landschaftsbildprägend wirksam wird.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft als sehr gering zu bewerten ist, was insbesondere auf die Bebauung und Versiegelung des Standortes und die starke Überformung des Bodens infolge der früheren Bebauung zurückzuführen ist.

## **4.4 Verkehrserschließung**

### **4.4.1 Straßen**

Das Plangebiet ist dreiseitig erschlossen. Seine Erschließung erfolgt überwiegend über die Straße Roßmarkt, die im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes verläuft und als Wohngebietsstraße einzustufen ist. Der Roßmarkt mündet in den nördlich verlaufenden Brühl, der als Sammelstraße wiederum die Verbindung zur B 181 und zum Markt herstellt.

Die Einmündung B 181/Brühl wird mit einer Lichtsignalanlage geregelt. Die übrigen für die Planung relevanten Knotenpunkte liegen in einer Tempo-30-Zone und werden nach dem Prinzip „Rechts-vor-Links“ geregelt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Breite Straße (ebenfalls eine Wohngebietsstraße), die für den motorisierten Verkehr von der B 181 abgehängt ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Gebiet sehr gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist.

### **4.4.2 Fußgänger-/Radverkehr**

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung [11] trifft folgende Aussagen zum Fußgänger- und Radverkehr:

#### *Radverkehr*

Radfahrer erreichen das Plangebiet vorrangig über das Nebenstraßennetz nördlich der B 181, welches als Tempo-30-Zone mit vorwiegend Asphaltbeschichtung gute Voraussetzungen für den Radverkehr bietet. Aus südlicher Richtung kann die Breite Straße und damit auch der Roßmarkt über die Leunaer Straße und die Unterführung am Ende der Straße Am Saalehang schnell und sicher erreicht werden.

Im Zuge der vielbefahrenen B 181 sind keine durchgängigen Radverkehrsanlagen vorhanden. Teilweise können jedoch die fahrbahnbegleitenden Gehwege mitgenutzt werden.

Da das Nahversorgungszentrum seine Fahrradkunden vor allem in den umliegenden Wohngebieten – die nördlich und südlich der Bundesstraße liegen – und nicht überregional generieren wird, kann die verkehrliche Erschließung der Einkaufsmärkte für Radfahrer als gut bewertet werden.

#### *Fußgängerverkehr*

Über das in dem angrenzenden Wohngebiet vorhandene dichte Wegenetz und die fahrbahnbegleitenden Gehwege ist das künftige Nahversorgungszentrum zu Fuß aus allen Richtungen auf kürzesten Strecken zu erreichen.

Fußgänger, die von Süden kommend die B 181 queren müssen, können dies über die

Unterführung am Ende der Straße Am Saalehang oder über die signalisierten Fußgängerfurten an der Einmündung B 181/Brühl (weitestgehend) barrierefrei tun. Über die Sammelstraßen Brühl und Markt führen Fußgängerüberwege (Zebrastreifen). Im unmittelbaren Einmündungsbereich des Roßmarkts in den Brühl gibt es jedoch keine Querungshilfen für Fußgänger.

Auf der Nordseite der B 181 ist ein Gehweg vorhanden, der von den Fahrbahnen durch einen Grünstreifen getrennt ist. Von diesem Gehweg zweigt ein Gehweg zur Breiten Straße ab.

Innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen der Bestandserfassung folgende Situation angetroffen:

Der Roßmarkt verfügt einseitig über einen begleitenden Gehweg auf seiner Süd- bzw. Ostseite. Auf der Ostseite des Spielplatzes verläuft ein Gehweg, der den Spielplatz mit dem Roßmarkt verbindet.

Östlich des Hochhauses verläuft ein Fußweg, der die Eingänge des Gebäudes erschließt.

#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet östlich des Hochhauses, an der Breiten Straße und auf der südlichen Straßenseite des Roßmarktes vorhanden.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zum Nahversorgungszentrum Roßmarkt [11] wurden die folgenden Informationen entnommen:

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Rischmühleninsel) befindet sich an der B 181 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die stadteinwärtige Haltestelle befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze zum Nahversorgungszentrum. Die stadtauswärtige Haltestelle auf der östlichen Fahrbahnseite der B 181 kann gesichert über die Fußgängerfurten der Lichtsignalanlage erreicht werden.

Gemäß Nahverkehrsplan des Landkreises Saalekreis ist für eine Bushaltestelle im besiedelten Gebiet ein Einzugsradius von 300 m anzusetzen.<sup>4</sup> Das Plangebiet liegt somit innerhalb des Einzugsbereichs der Bushaltestelle „Rischmühleninsel“. Hier verkehren insgesamt acht *Buslinien* der Personennahverkehrsgesellschaft Merseburg-Querfurt mbH, darunter tagsüber die Linien

- 111 und 112 als Stadtrundlinien mit halbstündlichem Angebot
- A und O als Stadtlinien mit Anschluss an umgebende Gemeinden ebenfalls mit halbstündlichem Angebot
- 738, 739 und 742 als Überlandlinien mit Angeboten von fünf Fahrten pro Tag (Schülerverkehr) bis stündlicher Bedienung
- 131 (in Kooperation mit den Leipziger Verkehrsbetrieben mbH) als Direktverbindung nach Leipzig über Günthersdorf (Einkaufszentrum „Nova“)

Die *Straßenbahn*haltestelle „Merseburg, Zentrum“ befindet sich in einer Entfernung von etwas mehr als 500 m (Luftlinie). Es verkehrt die Linie 5, die die Hallesche Verkehrs AG zwischen Halle (Saale) und Bad Dürrenberg tagsüber im 30min-Takt betreibt.

Der Bahnhof Merseburg befindet sich in weniger als 1.000 m Entfernung (Luftlinie). Hier verkehren zwei Regionalbahnlinien (Halle – Saalfeld und Merseburg – Querfurt) im stündlichen Takt sowie zwei Regionalexpresslinien (Halle – Jena-Göschwitz und Halle – Erfurt) aller zwei

<sup>4</sup> Landkreis Saalekreis, Nahverkehrsplan, 2017

Stunden. Unmittelbar südlich des Bahnhofs liegt der Zentrale Omnibus-Bahnhof. Somit besteht eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

## **4.5 Stadttechnische Erschließung**

### **4.5.1 Entwässerung**

Die Stadt Merseburg ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes (AZV) Merseburg und hat die Abwasserbeseitigungspflicht an diesen übertragen.

Das Stadtgebiet von Merseburg ist abwasserseitig an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Schkopau angeschlossen. Die äußere abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist gegeben. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

### **4.5.2 Trinkwasser**

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist somit gesichert.

### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Merseburg GmbH.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Mittel- und Niederspannungsleitungen. Am Nordgiebel des Hochhauses ist eine Trafostation vorhanden (Station Roßmarkt), die für die Versorgung des Stadtgebiets benötigt wird.

### **4.5.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Merseburg GmbH. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Gasniederdruckleitungen (DN 150 im Straßenraum Roßmarkt).

### **4.5.5 Fernwärmeversorgung**

Die Fernwärmeversorgung des Hochhauses erfolgt durch die Stadtwerke Merseburg GmbH.

### **4.5.6 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist in das Telekommunikationsnetz der Telekom eingebunden.

## **5 Städtebauliches Zielkonzept**

Die Stadt Merseburg verfolgt das Ziel, mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in der Innenstadt von Merseburg zu verbessern.

Die Planung dient somit der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Lebensmittelmärkte. Damit verbunden ist die Stärkung der Funktion Merseburgs als Mittelzentrum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden allgemein die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

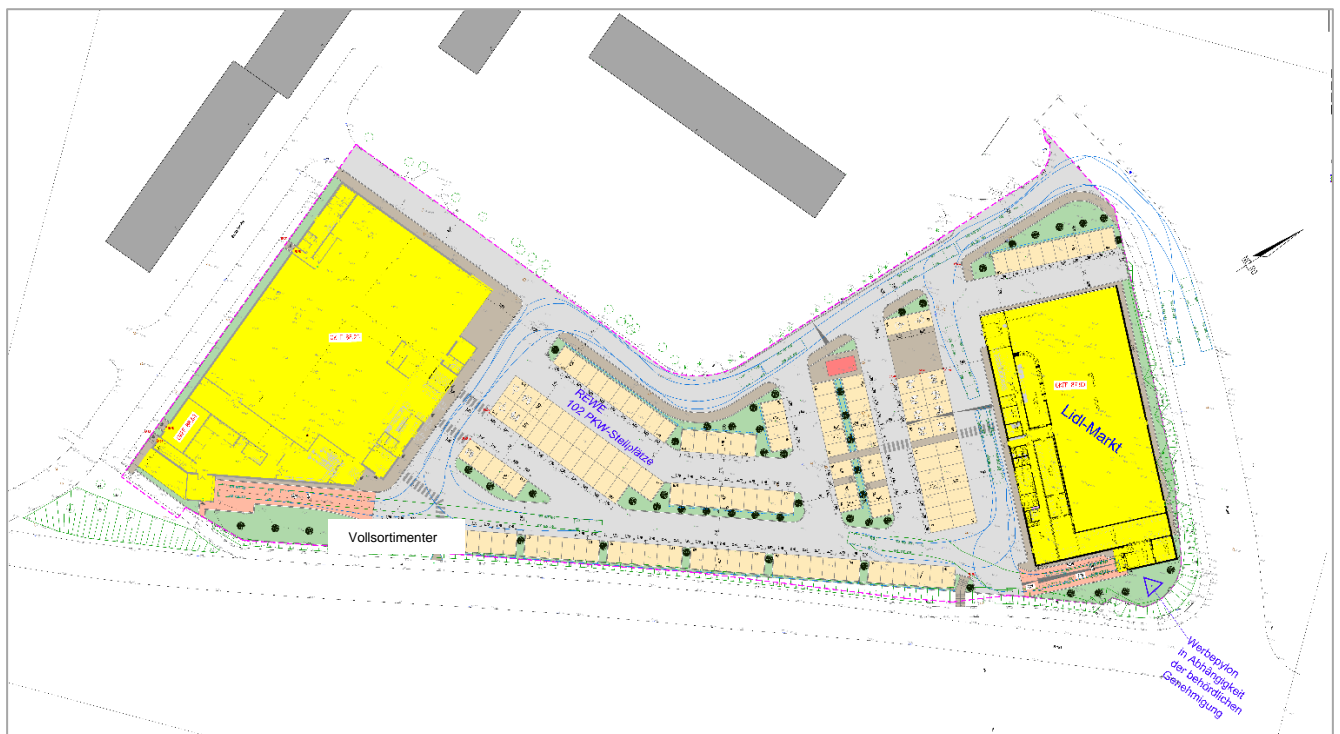
- Neubebauung des Plangebietes mit dem Ziel, eine überwiegend brachliegende Fläche in Randlage zur Innenstadt wieder zu nutzen,

- Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in der Innenstadt
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Abbruch des überwiegend leerstehenden Hochhauses,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Einbindung in die angrenzenden städtischen Bebauungsstrukturen und
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt durch Bebauung innerstädtischer Flächen.

Mit dem Neubau der Lebensmittelmärkte werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer qualifizierten Nahversorgungsfunktion am Standort Roßmarkt,
- barrierefreie und generationenfreundliche Gestaltung der Märkte (u. a. breite Gänge, niedrige Regalhöhen), u. a. um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen (steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung),
- gestalterische Aufwertung durch die Neubauten (Architektur, Innenraumgestaltung).

**Abbildung 2:** Lageplan zur geplanten Bebauung



Quelle: ITN Ingenieurbüro für Tiefbau Noack

## 5.1 Verkehrskonzept

- Schaffung fußläufig oder über den ÖPNV gut erreichbarer, attraktiver Einzelhandelseinrichtungen zur Grundversorgung, die auch für ältere Bewohner und Bürger ohne eigenes Auto gut nutzbar sind,
- weitgehende Beibehaltung des bestehenden Straßennetzes,
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück.



## 5.2 Planungsalternativen

Die Stadt Merseburg verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung entsprechend dem Bedarf auf innerstädtische Flächen zu konzentrieren.

Eine Entwicklung von neuen, bisher unbebauten Flächen stellt keine Alternative dar, da das u.a. aus nachfolgenden Gründen nicht sinnvoll ist:

- im Rahmen einer Entwicklung von innerstädtischen Flächen können die vorhandenen Erschließungssysteme effektiver genutzt werden;
- zentrale Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt sind auf kurzem Weg erreichbar,
- aus energetischer Sicht und im Interesse des Klimaschutzes sind kompakte Strukturen günstiger.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde festgehalten, dass die Merseburger Innenstadt über „gute Potenzialflächen im südlichen Innenstadtbereich (Brühl, Preußnerstraße, Markt) verfügt. ...“

Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (2008) ist es jedoch nicht gelungen, eine der Potenzialflächen zu erschließen.

Einerseits hinderten die Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung der Flächen, andererseits gab es keine Unternehmen, die Interesse an einer Ansiedlung auf den Potenzialflächen hatten.

Aus den genannten Gründen gibt es keine sinnvolle Alternative zu der vorliegenden Planung.

## 6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### 6.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für den Neubau der Lebensmittelmärkte vorgesehene Fläche wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Da beabsichtigt ist, innerhalb des Plangebietes eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.100 m<sup>2</sup> zuzulassen, war gutachterlich zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und insbesondere für die Innenstadt von Merseburg zu befürchten sind.

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse [12] ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplanten Neubauten keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO haben (vgl. hierzu Pkt. 10.2).

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens werden die folgenden Festsetzungen getroffen (TF = textliche Festsetzung):

*TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.*

- TF 1.2 *Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Merseburger Liste“. Im Teilgebiet TG 1 sind je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche<sup>5</sup> maximal 0,255 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im Teilgebiet TG 2 sind je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 0,225 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.*
- TF 1.3 *Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.*

### **Merseburger Liste:**

WZ-Nr. = Nr. des Wirtschaftszweiges entsprechend Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003)

#### *Nahversorgungsrelevante Sortimente:*

<i>Lebensmittel, Getränke</i>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
<i>Drogerie, Kosmetik, Haushaltwaren</i>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)  Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
<i>Zeitungen, Zeitschriften</i>	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
<i>Apotheken</i>	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
<i>Blumen</i>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

#### *Zentrenrelevante Sortimente:*

<i>Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</i>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
<i>Kunst, Antiquitäten</i>	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
<i>Baby, Kinderartikel</i>	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
<i>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</i>	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
<i>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren</i>	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5)  Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6)  Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
<i>Foto, Optik</i>	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
<i>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und</i>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41)

<sup>5</sup> Die Grundstücksfläche entspricht der Größe des Teilgebietes.

<i>Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</i>	Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
<i>Musikalienhandel</i>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
<i>Uhren, Schmuck</i>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
<i>Spielwaren, Sportartikel</i>	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
<i>Fahrräder und Zubehör</i>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Die in der Festsetzung verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem Begriff des **Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Soweit in der Festsetzung von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken, auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.) [4].

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes oder grenzt lediglich an das Gebäude an, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Analog gilt das für Pfandräume, da diese lediglich der Durchsetzung der Verpackungsverordnung dienen und somit von öffentlichem Interesse sind.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie dies bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich ist. Wird die ergänzend genutzte

Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [5].

Zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 bis 1.1.3 ist Folgendes auszuführen:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandelskonzept [4] eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, aber es grenzt unmittelbar an das A-Zentrum an (vgl. Abb. 1). Der Einzelhandelsstandort dient unzweifelhaft der wohnungsnahen und wohnortnahen Grundversorgung in diesem Teil der Stadt. So leben in einem 600 m großen Radius um das Plangebiet ca. 2.600 Personen und im 10 Minuten Gehzeit-Bereich etwa 2.400 Personen. Für diese Bevölkerung stellt der Standort eine umfassende Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung dar. Er übernimmt somit veritable wohnungsnaher Nahversorgungsfunktionen südöstlich der Innenstadt (Quelle: [12]).

In einem Umkreis von 800 m leben ca. 4900 Personen.

Mit der geplanten Größe der Verkaufsflächen wird aktuellen Entwicklungen im Lebensmittel-einzelhandel Rechnung getragen. Ursächlich für die erhöhten Flächenansprüche sind v. a.:

- gestiegene Kundenansprüche an den Einkaufskomfort (breitere Gänge, niedrigere Regale) sowie
- die Ausdifferenzierung der Warengruppen und der Produktvielfalt, die einen Ausbau des Frischesortiments (Obst/Gemüse, Frischetheken), des Convenience-Angebots und die Integration von Bio-Sortimenten und Regionalprodukten beinhalten.

Nonfood- bzw. zentrenrelevante Sortimente werden entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse nur als Randsortimente mit einem Flächenanteil von max. 10 % zugelassen. Damit kann verhindert werden, dass bei einer späteren Nachnutzung ein Fachmarktzentrum, z. B. mit Schuhen, Textil- oder Sportsortimenten, die zu den attraktivitätsbestimmenden Sortimenten, insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt gehören, angesiedelt werden könnte.

Die Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgt mittels Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (textliche Festsetzung 1.1.2). Hierzu ist Folgendes zu erläutern:

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 3. April 2008 entschieden [15], dass es für Verkaufsflächengrenzen, welche sich auf das Baugebiet beziehen, keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Das Gericht hat die Meinung vertreten, die BauNVO sehe grundsätzlich nur anlagenbezogene Festsetzungsmöglichkeiten vor. Gebietsbezogene Festsetzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich nicht möglich. Hintergrund der Auffassung des Gerichts ist das sachliche Argument, dass es nicht zu einem „Windhundrennen“ verschiedener Eigentümer kommen soll, bei dem die Ausnutzung des Planungsrechts von der Geschwindigkeit und Reihenfolge der Einreichung der Bauanträge abhängt. In einer weiteren Entscheidung vom 11. November 2009 hat das Gericht deutlich gemacht, dass diese Rechtsprechung selbst dann Anwendung finden soll, wenn die Flächen des Plangebiets im Eigentum einer einzelnen Person stehen, also nicht einmal konkurrierenden Personen gehören.

Das vorgenannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Stadt Merseburg veranlasst, für die beiden Teilgebiete des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel Verkaufsflächenzahlen festzusetzen. Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/Fläche des jeweiligen Baugrundstücks).

Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen leiten sich wie folgt her:

Teilgebiet	Fläche	max. Verkaufsfläche lt. Planung	Verkaufsflächenzahl	max. Verkaufsfläche lt. Verkaufsflächenzahl
<b>TG 1</b> Vollsortimenter	ca. 7.860 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0,255	2.004 m <sup>2</sup>
<b>TG 2</b> Discounter	ca. 4.960 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	0,225	1.116 m <sup>2</sup>

Mit den festgesetzten Verkaufsflächenzahlen können die geplanten Verkaufsflächen realisiert werden.

Die in der textlichen Festsetzung 1.1.3 aufgeführten Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften runden das Angebot der Nahversorgung ab.

Die vorstehenden Festsetzungen stellen sicher, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandelskonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind. Es ist jedoch auch festzuhalten, dass das Ziel der Steuerung nicht darin besteht, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Merseburg insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen.

Des Weiteren wird die folgende Festsetzung getroffen:

*TF 1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.*

Sie dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Trafostation, die an einen anderen Standort innerhalb des Plangebietes versetzt werden soll. Sie soll aber im Bedarfsfall auch weitere Ver- und Entsorgungsanlagen ermöglichen, die dem Betrieb des künftigen Lebensmittelmarktes dienen.

Die Festsetzung als ausnahmsweise zulässig, erfordert im späteren Baugenehmigungsverfahren einen Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB und löst damit das Einvernehmensefordernis aus. Damit hat die Stadt nochmals eine Regulierungsmöglichkeit im späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Plangebiet wird die Fremdwerbung wie folgt ausgeschlossen:

*TF 1.5 In dem gesamten Sondergebiet ist Fremdwerbung unzulässig.*

Der Ausschluss der Fremdwerbung steht im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielstellung, einen städtebaulichen Missstand im Eingangsbereich zur Innenstadt zu beseitigen und den Standort städtebaulich aufzuwerten. Insbesondere großflächige Werbeanlagen beeinträchtigen das Stadtbild.

Die Werbung für die ansässigen Unternehmen wird dagegen zugelassen.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter

Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Vorliegend wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Ergänzung wird die folgende Festsetzung getroffen:

*TF 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im Sondergebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.*

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, trägt dem Flächenbedarf von großflächigen Einzelhandelsbetrieben Rechnung und berücksichtigt auch, dass es sich um eine anthropogen vorgeprägte Fläche handelt. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe im Sondergebiet sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung für die Lebensmittelmärkte).

In dem Sondergebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit Bezug auf die vorhandene Geländehöhe von 88,00 m ± 0,40 m ü. NHN. Sie ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von ca. 10,00 m bis 10,50 m.

Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*TF 2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.*

Des Weiteren wird festgesetzt:

*TF 2.3 Im gesamten Sondergebiet gelten für Pylone, Masten (z. B. Funkanlagen), Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen, die der Hauptnutzung dienen, keine Höhenbeschränkungen.*

Die mit textlicher Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzte Höhe gestattet die Errichtung von ca. 10 m hohen Gebäuden und Anlagen.

Bei den in der Festsetzung Nr. 2.3 aufgeführten technischen und baulichen Anlagen handelt es sich um solche, die der Hauptnutzung dienen. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherrn mit dieser Festsetzung ein größerer Spielraum eingeräumt werden.

### **6.1.3 Bauweise**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im gesamten Plangebiet verzichtet. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Da die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung von den für Plattenbauten typischen Großformen bestimmt wird, die Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweist, besteht aus städtebaulichen Gründen kein Anlass die Gebäudelängen zu begrenzen. Durch Grundstücksgröße und -zuschnitt, die festgesetzte Baugrenze sowie den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen ist sichergestellt, dass die Gebäudeabmessungen der Lebensmittelmärkte eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll eine flexible Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch die Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch aus o. g. Gründen nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

In den für die Errichtung der Baukörper der Märkte vorgesehenen Bereichen (vgl. Abbildung 2) wird die Baugrenze entlang der Straßen Breite Straße, Roßmarkt und Brühl entlang der Grundstücksgrenze geführt, um einen ausreichenden Spielraum für die geplante Bebauung zu gewährleisten. Entlang der B 181 wird die Baugrenze unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Ausdehnung der geplanten Baukörper überwiegend von der Grundstücksgrenze abgerückt. Im mittleren Teil des Plangebiets wird die Baugrenze so festgesetzt, dass eventuell Vorbauten in den Eingangsbereichen errichtet werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere baulichen Anlagen wie Werbeanlagen und Einkaufswagenabstellplätze sowie die erforderlichen Kundenstellplätze unterzubringen. Daher sollen zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der festgesetzten Baufelder folgende textliche Festsetzungen gelten:

*TF 3.1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*TF 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenabstellplätze und mobile Verkaufsstände, zulässig.*

In Bezug auf Werbeanlagen ist ergänzend Folgendes auszuführen:

Es ist unter anderem vorgesehen, einen Pylon als Werbung für die geplanten Lebensmittelmärkte aufzustellen, dessen Standort noch nicht feststeht. Da es sich in diesem Fall um eine Nebenanlage handelt und nicht um eine eigenständige Hauptnutzung und Nebenanlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden, wäre die Festsetzung verzichtbar. Sie dient der Eigenwerbung somit lediglich der Klarstellung des planerischen Willens der Stadt.

Auch offene Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit hat die Festsetzung für die Stellplätze lediglich klarstellenden

Charakter.

## 6.2 Grünordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB). Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich Anpflanzgebote vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und des Ortsbildes festgesetzt.

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

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Insofern war für den Bebauungsplan zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Hindernisse im späteren Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren gelöst werden können.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung der Vorhabenfläche sind im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 3) folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG abgeleitet worden:

#### TF 4.1 Schutz der Brutvögel

*Zum Schutz der Brutvögel ist ein Beseitigen der Vegetation einschließlich der Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

#### TF 4.2 Schutz der Brutvögel und Fledermäuse

*Vor Beginn jeglicher bauvorbereitender Arbeiten am Wohnhochhaus ist das Gebäude auf Fledermausbesatz und vorhandene Brutplätze von Vögeln durch einen Fachgutachter zu kontrollieren.*

*Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen, Durch den Fachgutachter ist bei Nachweisen der Beginn von Bautätigkeiten am Gebäude vorzugeben.*

*Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*

#### TF 4.3 Schutz der Brutvögel und Fledermäuse

*Großbäume (ab einen Brusthöhendurchmesser von 40 cm) sind vor einer Fällung oder unmittelbar nach der Fällung auf Fledermausbesatz bzw. vorhandene Brutplätze von Vögeln zu kontrollieren.*

*Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen,*

*Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*

#### TF 4.4 Ökologische Baubegleitung

*Für den Abriss des Wohnhochhauses ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden, die die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange kontrolliert. Bei Nachweisen von Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind notwendige Vermeidungsmaßnahmen durch den Fachgutachter festzulegen.*



Bei Einhaltung des Maßnahmenkonzeptes zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

## **6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

Die folgende Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze dient der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

### *TF 5.1 Begrünung von Stellplätzen*

*Im Bereich der Stellplätze sind mind. 40 gebietsheimische Laubbäume (Herkunftsregion 2) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm*

*Die Mindestabmessung der Baumscheiben beträgt 7,5 m<sup>2</sup>.*

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten.

Die Begrünung der geplanten Stellplätze trägt zur Verringerung von durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

### *5.2 Ersatzpflanzungen von geschützten Bäumen*

*Im Zuge der Baumaßnahmen notwendige Gehölzentnahmen sind mindestens gemäß Vorgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Merseburg in der zuletzt gültigen Fassung zu ersetzen.*

*Baumpflanzungen nach Festsetzung 5.1 können angerechnet werden.*

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden, die auch auf der gemäß Festsetzung überbaubaren Fläche stehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass Gehölzfällungen ggf. auch außerhalb der überbaubaren Fläche (z.B. für Leitungsverlegungen) notwendig sein werden. Die Bäume sind überwiegend gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Merseburg geschützt. Eine Fällung setzt daher eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung voraus.

Die Festsetzung regelt den Mindestumfang der notwendigen Ersatzpflanzungen. Die Ersatzpflanzungen werden aufgrund der angestrebten Nutzung des Plangebietes ggf. nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen können. Mit der Anrechnung der Baumpflanzungen auf den Stellplätzen soll ein Überstellen der Parkplätze mit Bäumen der Vorrang eingeräumt werden. Erst nachgeordnet sind Ersatzpflanzungen möglichst eingriffsnah vorzusehen.

## **6.3 Verkehrserschließung**

### **6.3.1 Straßen**

Die Verkehrsuntersuchung zum geplanten „Nahversorgungszentrum Roßmarkt“ [11] ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das geplante Nahversorgungszentrum Roßmarkt über das angrenzende Straßennetz durch die Nutzer aller Verkehrsarten gut erschlossen werden kann.

Der Kfz-Verkehr kann auch zu den verkehrlichen Spitzenstunden immer in mindestens befriedigender Verkehrsqualität über die benachbarten Knotenpunkte zu- und abgeführt werden. Auch vor dem Prognosehorizont 2030 und einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen im Zuge der B 181 wird dies der Fall sein.

### 6.3.2 ÖPNV

Haltestellen des ÖPNV sind unmittelbar am Nahversorgungszentrum anliegend (Bushaltestelle) beziehungsweise bis zu einem Kilometer entfernt (Straßenbahnhaltestelle, Bahnhof und ZOB). Die Zuwegung erfolgt vorrangig durch die Straßen der Altstadt in Tempo-30- oder Fußgängerzonen sowie über signalisierte Querungsstellen an vielbefahrenen Straßen.

Die Einordnung des Nahversorgungszentrums am geplanten Standort ermöglicht somit eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### 6.3.3 Fuß-/Radwege

Fußgänger profitieren von der Ausrichtung des geplanten Nahversorgungszentrums in Richtung des angrenzenden Wohngebiets. Laut derzeitigem Planungsstand sind die Eingangsbereiche der Märkte direkt zu erreichen und zur vielbefahrenen B 181 wird es eine Wegeanbindung in unmittelbarer Nähe des signalisierten Knotenpunktes und eine weitere im westlichen Teil des Plangebietes geben.

Radfahrer nutzen ebenfalls die verkehrsarmen Straßen zum Erreichen des Nahversorgungszentrums. Aus südlichen Richtungen kann die hochfrequentierte, vierstreifige B 181 an einer Fußgängerunterführung gequert werden.

Für den Einmündungsbereich des Roßmarkts in den Brühl sind laut Verkehrsuntersuchung aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nach Umsetzung der Planung keine Querungshilfen für Fußgänger erforderlich.

Der Gehweg entlang des Roßmarkts sowie die Fußwegeverbindungen innerhalb des Nahversorgungszentrums sollten jedoch ausreichend dimensioniert werden.

### 6.3.4 Ruhender Verkehr

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Stellplatzanlage soll zwischen den beiden geplanten Lebensmittelmärkten errichtet werden. Lt. derzeitigem Planungsstand sind insgesamt ca. 150 Kundenstellplätze vorgesehen. Davon sind ca. 2/3 dem Vollsortimenter zugeordnet. Vier Stellplätze sind Menschen mit Behinderung und elf Familien mit Kindern vorbehalten.

Im Verkehrsgutachten wird eingeschätzt, dass die Anzahl der geplanten Kfz-Stellplätze auf dem Gelände – unabhängig von geltenden Stellplatzsätzen – als deutlich ausreichend erachtet wird.

In der Nähe der Kundeneingänge ist im Rahmen der Detailplanung eine ausreichende Anzahl an **Fahrradabstellplätzen** vorzusehen. Auch für Lastenräder oder Fahrräder mit Anhänger ist eine angemessene Zahl ausreichend dimensionierter Abstellplätze zu berücksichtigen.

Laut Verkehrsuntersuchung [11] besteht für das gesamte Plangebiet ein Bedarf von ca. 20 Fahrradstellplätzen in der Spitzenstunde.

## 6.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Der geplante Trafo wird mittels Piktogramms festgesetzt.

## 6.5 Immissionsschutz

### 6.5.1 Lärm

#### Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurde für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

#### Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits bebaut und genutzt gewesene Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein verschiedener Geräuschquellen von z. B. gewerblichen Nutzungen südlich der B 181 und Verkehr auf der B 181.

Geplant sind der Neubau eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> inkl. integrierem Backshop und eines Discounters mit max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Rampentische sollen dreiseitig eingehaust ausgeführt werden.

Folgende Öffnungszeiten fanden im Gutachten [13] Berücksichtigung:

Vollsortimenter:	werktags 06:00 bis 22:00 Uhr; sonntags geschlossen
integrierter Backshop:	zusätzlich sonntags 07:00 bis 18:00 Uhr
Discounter:	werktags 06:00 bis 21:00 Uhr; sonntags geschlossen

#### Schallimmissionsprognose

##### Aufgabenstellung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [13], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen des geplanten Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, wären schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Programmsystem LimA (Version 2021) berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen

Untersuchung zu entnehmen [13].

#### *Relevante Emissionsquellen*

Folgende Annahmen zu relevanten Emissionsquellen wurden vom Gutachter in die schalltechnische Untersuchung eingestellt:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen)
- Kundenstellplätze (Pkw-Bewegungen)
- Einkaufswagen
- Kühl- und Lufttechnik

#### *Immissionsorte und Immissionsrichtwerte*

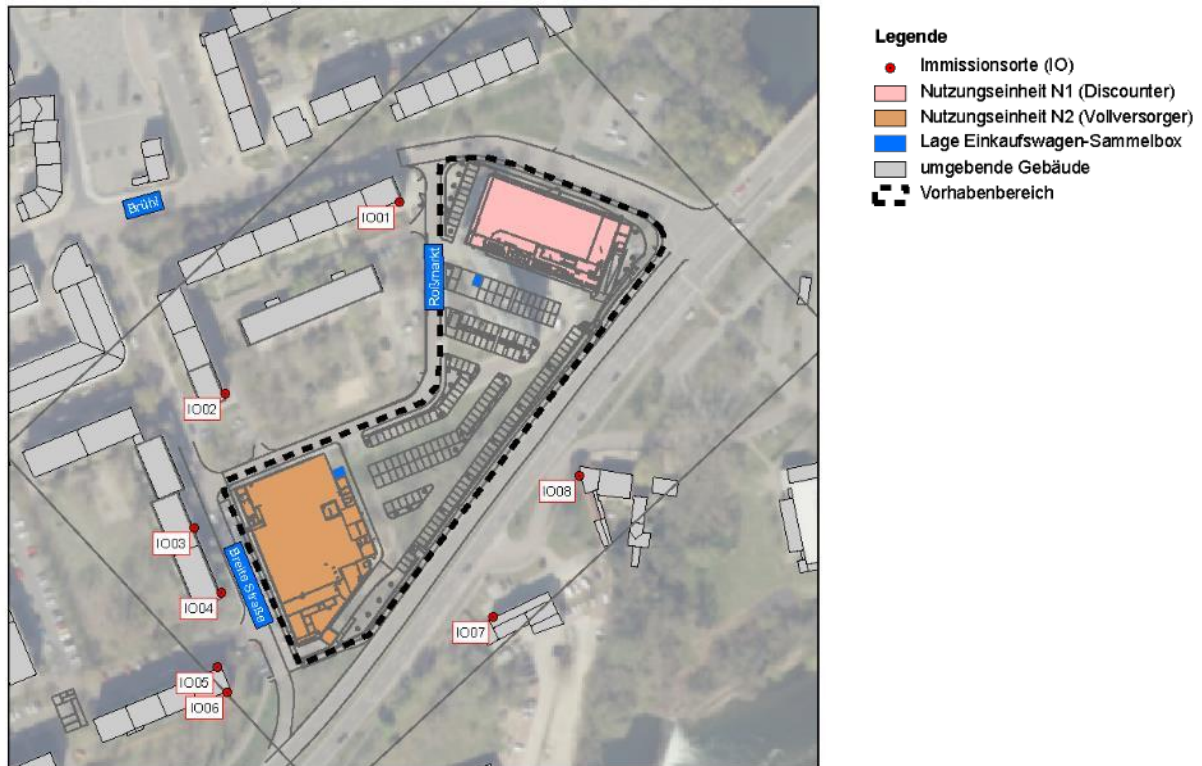
Die maßgeblichen Immissionsorte IO 01 – IO 06 wurden entsprechend ihrer Ausweisung im Flächennutzungsplan [14] mit dem Schutzanspruch für allgemeine Wohngebiete (WA) eingestuft. Somit sind die in Tabelle 1 dargestellten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel „außen“ gemäß TA Lärm einzuhalten.

**Tabelle 1:** Immissionsorte und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Immissionsorte	Immissionsrichtwert tags	Immissionsrichtwert nachts
IO 01, Wohnhaus Brühl 11	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 02, Wohnhaus Breite Straße 29	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 03, Wohnhaus Breite Straße 4	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 04 Wohnhaus Breite Straße 2	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 05 Wohnhaus Breite Straße 27	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 06, Wohnhaus Breite Straße 27	55 dB(A)	40 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) dürfen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

**Abbildung 3:** Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte

Quelle: Schallimmissionsprognose [13]

Für den Nachtzeitraum wurden für die Betrachtung der lautesten Nachtstunde folgende unterschiedliche Emissionssituationen betrachtet:

- **nachts1:** 22:00 bis 23:00 Uhr Emissionen der Lufttechnik
- **nachts2:** 22:00 bis 23:00 Uhr Emissionen nachts1 + Parkplatznutzung
- **nachts3:** 05:00 bis 06:00 Uhr Emissionen nachts1 + Frühanlieferung Rampe Discounters
- **nachts4:** 05:00 bis 06:00 Uhr Emissionen nachts1 + Frühanlieferung Rampe Vollsortimenter
- **nachts5:** 05:00 bis 06:00 Uhr Emissionen nachts1 + Frühanlieferung Bäcker Vollsortimenter

### Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die Berechnungen des Schallgutachters weisen aus, dass bei dem zugrunde gelegten Emissionsansatz die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum *tags*, *nachts1* (nur Lufttechnik), *nachts2* (Lufttechnik und abfließender Kundenverkehr) und *nachts5* (Lkw-Nachtanlieferung im Bereich Bäcker Nutzungseinheit N2) unterschritten werden.

Im Beurteilungszeitraum *nachts3* (Lkw-Nachtanlieferung Rampe Discounters) und *nachts4* (Lkw-Nachtanlieferung Rampe Vollsortimenter) wird der Immissionsrichtwert an mehreren Immissionsorten überschritten. Entsprechend ist im Bereich der Rampen eine Lkw-Anlieferung im Beurteilungszeitraum nachts mit derzeitiger Planung rechnerisch *nicht möglich*.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Im Beurteilungszeitraum nachts führt die Lkw-Anlieferung bzw. das Entspanngeräusch einer

Lkw-Druckluftbremse mit einem Spitzenpegel von 115 dB(A) zur Überschreitung des Einzelereigniskriteriums um 1 dB. Sofern Lkw zum Einsatz kommen, die nachweislich eine niedrigere Emission für das Entspanngeräusch der Druckluftbremse aufweisen bzw. keine Druckluftbremse besitzen, ist die Anlieferung möglich. In der Regel ist dies der Fall bei Lkw < 7,5 t.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Öffnungszeiten der Anlage können in der ausgewiesenen Zeit von 07:00 bis 21:00 Uhr (Discounter) bzw. von 06:00 bis 22:00 Uhr (Vollsortimenter) umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann ohne Einschränkungen innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampen für beide Lebensmittelmärkte rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich.
- Die Zufahrt/Anlieferung mit einem Transporter (z. B. Zeitungsanlieferung, Backwaren) bzw. Lkw < 7,5 t ist zwischen 05:00 und 06:00 Uhr im Bereich des Vorkassenbäckers des Vollsortimenters möglich. Für Lkw  $\geq 7,5$  t ist dies nur möglich, sofern nachweislich der Spitzenpegel ( $L_{WA,max}$ ) für das Entspanngeräusch der Druckluftbremse  $L_{WA,max} \leq 114$  dB(A) ist.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z. B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der luft- und klimatechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die im Schallgutachten ausgewiesenen Schalleistungspegel ( $L_{WA}$ ) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

## 6.5.2 Luftqualität und Licht

### *Luft*

Mit der Umsetzung der Planung ist im Vergleich zur Bestandssituation keine wesentliche negative Wirkung auf die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes verbunden.

Aufgrund der Nachbarschaft zur stark frequentierten B 181 führen die Abgase der Kunden- und Lieferfahrzeuge nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Luftqualität.

### *Licht*

Das Plangebiet befindet sich mitten in einem dicht bebauten Stadtgebiet, so dass die Auswirkungen der bei Umsetzung der Planung zu erwartenden zusätzlichen Lichtemissionen für die umgebende Wohnbebauung zu vernachlässigen sind.

Auch für die Fauna ergeben sich aus der Umsetzung des Vorhabens keine zusätzlichen Wirkungen. Es sind daher keine Maßnahmen zu treffen.

## 6.6 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 6.6.1 Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Dies bedeutet, dass alle erdeingreifenden Baumaßnahmen erst nach vorausgegangener oder mit baubegleitender kampfmitteltechnischer Freigabe durchgeführt werden dürfen.

### 6.6.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich dabei um einen größeren Teil der Altstadt Merseburgs, der nach Zerstörungen des 2. Weltkrieges neu überbaut ihr Zeichen wurde. Die bisherigen archäologischen Untersuchungen im Stadtgebiet Merseburg zeigen, dass die älteren Straßen und Siedlungsstrukturen, die mit der heutigen Gliederung nicht übereinstimmen, trotz der modernen Überprägung weitgehend erhalten sind.

Ferner wird das gesamte Stadtgebiet Merseburgs prähistorischen Siedlungsresten unterlagert.

Die Umsetzung der Planung wird zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des archäologischen Kulturdenkmals führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Alle vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen bedürfen deshalb einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese kann Auflagen und Bedingungen enthalten, insbesondere dass vorgeschaltet oder begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Seitens des LDA LSA wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden können.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat darauf hingewiesen, dass es nach ihm vorliegenden Unterlagen nicht ausgeschlossen ist, dass im Bereich des Plangebietes historische Tiefkeller vorhanden sind.

### 6.6.3 Bergbauberechtigung

Das hier zu betrachtende Plangebiet befindet sich vollständig in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BbergG) aufgeführten, großräumig erteilten Bergbauberechtigung:

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, Hauptstraße 27, 06231 Bad Dürrenberg

Die Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BbergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Der Entstehungsraum der aus dem Borlachsacht in Bad Dürrenberg seit 1763 geförderten Sole ist geologisch bekannt und durch Expertisen belegt. Es gibt bislang weder aus den vorliegenden Unterlagen noch aus Messungen und Beobachtungen signifikante Hinweise dafür, dass in dem genannten Nutzungsgebiet eine derartige Beeinflussung der Tagesoberfläche eingetreten wäre, welche für Bauobjekte jeglicher Art Bedeutung gehabt hätte und zukünftig bekommen könnte. Die Beeinflussung der Tagesoberfläche durch bergbauliche und/oder geomechanische Vorgänge infolge der Soleförderung in Bad Dürrenberg ist theoretisch nicht völlig zu negieren, kann jedoch nach den vorliegenden Erkenntnissen praktisch ausgeschlossen werden.

## 7 Stadttechnische Erschließung

### 7.1 Wasserversorgung

#### 7.1.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserbereitstellung kann aus dem bestehenden Trinkwassernetz erfolgen. Im Roßmarkt verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150 und in der Breiten Straße eine Trinkwasserleitung DN 400. Ein Neuanschluss der geplanten Lebensmittelmärkte ist erforderlich.

#### 7.1.2 Löschwasser

Auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins für das Gas- und Wasserfach e. V. (DVGW) ist für die Bereitstellung einer ausreichenden Menge von Löschwasser zu sorgen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt 311 und der konkreten Bebauung sind Hydranten auf den Wasserleitungen vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion zu erfolgen. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung für gemischte bzw. gewerbliche Nutzungen und mit maximal 3 Geschossen beträgt der Löschwasserbedarf gemäß den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 48 m<sup>3</sup>/h (13,3 l/s); bei mehr als 3 Geschossen sind 96 m<sup>3</sup>/h (26,6 l/s) vorzuhalten. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch die vorgesehenen Gebäude i.d.R. eingehalten. Daher sind mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (13,3 l/s) Löschwasser für die Gewährleistung des Grundschutzes bereitzustellen.

Es ist weiterhin zu beachten, dass die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle zum letzten potenziellen Löschojekt nicht größer als 300 m zu verlegender Schlauchlinie sein darf.

Die Absicherung des Grundschutzes mit Löschwasser ist Aufgabe der Kommunalverwaltung. Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Hydranten sind Hydranten, die technischen Zwecken, z. B. der Netzspülung, dienen. Bei Brandfällen toleriert die MIDEWA jedoch die Entnahme von Trinkwasser aus den technischen Hydranten.



Im Einzugsgebiet des Plangebietes sind fünf Hydranten vorhanden, die jeweils mehr als 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitstellen können. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich gesichert. Es handelt sich nach Auskunft der MIDEWA um die folgenden Hydranten:

- Roßmarkt/Brühl (Hydrant 14705),
- Breite Straße/Sand (Hydrant 14726),
- Roßmarkt, (Hydranten 14727 und 23859),
- Roßmarkt/Breite Straße (Bezeichnung nicht bekannt).

Im Detail wird die Löschwasserversorgung im Brandschutzkonzept geklärt, das im Rahmen der objektkonkreten Planung zu erarbeiten ist. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind des Weiteren die Belange des Brandschutzes im Rahmen des Objektschutzes auf der Grundlage des § 14 der BauO LSA zu berücksichtigen.

## **7.2 Entwässerung**

Für die Ableitung des Schmutzwassers und für die Abwasseranlagen zur Niederschlagsbeseitigung mit öffentlichem Charakter ist der Abwasserzweckverband Merseburg zuständig.

Die geplante Neubebauung ist über neu herzustellende Grundstücksanschlüsse an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Es ist ein Entwässerungsantrag zu stellen.

### **7.2.1 Schmutzwasser**

Zur künftigen Ableitung der Schmutzwässer ist das bestehende Netz vollständig nutzbar.

### **7.2.2 Regenwasser**

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79 b Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) der Grundstückseigentümer verpflichtet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser vorrangig durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Sickerschächte, Untergrundverriegelung usw. am Ort des Anfalls schadlos verbracht werden soll. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten und/oder überbauten Flächen des Grundstücks über öffentliche Flächen ablaufen.

Im Falle einer Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, da es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - handelt. Die Benutzung eines Gewässers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 (1) WHG). Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist im Plangebiet aufgrund der Bodeneigenschaften nicht möglich. Deshalb ist vorgesehen, das Regenwasser in einer Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes (AZV) Merseburg einzuleiten. Die Einleitbegrenzung wird aktuell durch die hydraulische Abteilung des AZV geprüft.

## **7.3 Energieversorgung**

### **7.3.1 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung ist bei üblichen Bedarfsanforderungen aus dem bestehenden Netz möglich (vgl. hierzu Pkt. 4.5.3). Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung sind voraussichtlich Umverlegungen vorhandener Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich.

Die vorhandene Trafostation Roßmarkt kann aufgrund der an dieser Stelle geplanten Bebauung nicht an ihrem jetzigen Standort am Nordgiebel des Hochhauses verbleiben. Sie soll im Bereich der zukünftigen Kundenstellplätze in Abstimmung mit dem Versorgungsträger neu gebaut werden.

### 7.3.2 Gasversorgung

Derzeit ist nicht bekannt, ob eine Gasversorgung der Lebensmittelmärkte beabsichtigt ist.

### 7.4 Fernwärme

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung sind Trennung und Rückbau der Fernwärmestation vom Bestandsnetz erforderlich.

Da das Hochhaus in das Fernwärmenetz eingebunden ist, sind die noch in Betrieb befindlichen Fernwärmeleitungen auf Antrag zu trennen bzw. zurückzubauen. Die anfallenden Kosten sind vom Investor zu übernehmen.

Eine spätere Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist nicht notwendig. Die Beheizung wird über Wärmepumpen sowie Wärmerückgewinnung aus der Gewerbekälte erfolgen.

### 7.5 Telekommunikation

Eine Versorgung des Plangebietes über Glasfaser mit Internet, Telefonie und TV durch die Stadtwerke Merseburg ist möglich.

### 7.6 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Landkreis ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Mit der Abfallentsorgung im Saalekreis wurde die kreiseigene Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH (EGS mbH) mit Sitz in Merseburg, OT Beuna beauftragt.

Für die Abfallbeseitigung sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen. Innerhalb des Grundstücks sind geeignete Stellplätze für Abfallbehälter zu schaffen.

## 8 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst ca. 1,44 ha.

<i>Sondergebiet</i>	1,28 ha
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	0,16 ha
	<b>1,44 ha</b>

## **9 Planverwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich innerhalb des Plangebietes nicht.

### **9.2 Kostentragung**

Die Kosten für Planung (Bebauungsplan einschließlich notwendiger Gutachten, Erschließungsplanung) und Erschließung werden vom Projektentwickler getragen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Merseburg und der Vorhabenträgerin vereinbart (Vertrag vom 15.07./22.07.2022). Somit entstehen der Stadt Merseburg im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes keine Kosten.

## **10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig überprägten innerstädtischen Standort. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind durch anthropogene Auffüllungen gekennzeichnet (vgl. Pkt. 4.3.3), so dass bereits alle Schutzgüter überformt sind. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind demzufolge nicht mehr berührt.

Es ist jedoch festzustellen, dass zahlreiche Bäume vorhanden sind, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Mit Vorhabenumsetzung ist daher ein Baumfällantrag zu stellen. Eine Gehölzwertermittlung nach W. Koch (aktualisierte Werttabelle, 3. Auflage) ergab einen Ersatzbedarf von 55 Baumpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen. Auf der Grundlage der Festsetzungen werden davon 46 Bäume im Plangebiet ersetzt. Weitere neun Bäume sind außerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Eine rechtliche Sicherung zur Durchführung dieser Ersatzpflanzungen wird über einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger erfolgen.

Es ist geprüft worden, ob eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist. Im Bebauungsplan werden, um das auszuschließen, Festsetzung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen getroffen.

### **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Kommune**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

In der Auswirkungsanalyse [12] stellt der Gutachter fest, dass für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens entscheidend ist, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der im Rahmen der Auswirkungsanalyse durchgeführten Modellrechnung lässt sich ableiten, dass zwar mit wettbewerblichen, aber nicht mit schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Das wird vom Gutachter folgendermaßen begründet:

Der Verkaufsflächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt unterhalb von 10%. Zur Erläuterung ist auszuführen:

- Das aktuelle Angebotskonzept der geplanten Lebensmittelmärkte konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Non-Food I-

Sortimente werden mehr als 90% der Verkaufsfläche entfallen.

- Der Anteil der Non-Food II-Sortimente wird bei beiden geplanten Lebensmittelmärkten somit bei weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Weitergehende, nennenswerte Wettbewerbsbeziehungen in sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten können gegenüber der Innenstadt und den Nahversorgungszentren durch eine Begrenzung der Nonfood II – Sortimente ausgeschlossen werden (vgl. hierzu textliche Festsetzung 1.1.2).

Die Planung dient der Qualifizierung der Nahversorgung im zentralen Stadtbereich von Merseburg, denn:

- Die Agglomerationsstandorte mit attraktiven Lebensmittelangeboten befinden sich derzeit am nördlichen Stadtrand und im Ortsteil Meuschau während es im zentralen Stadtgebiet von Merseburg keinen Verbundstandort mit attraktivem Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter gibt. Die jahrelangen Bemühungen der Stadt Merseburg, einen entsprechenden Wettbewerbsstandort im Einkaufszentrum Brühl zu etablieren (vgl. Ausführungen im Einzelhandelskonzept [4]), erwiesen sich bisher aufgrund der Eigentumsverhältnisse als nicht umsetzbar.
- Mit der geplanten Ansiedlung am Roßmarkt wird ein verkehrlich sehr gut erreichbarer Standort in zentraler Lage entwickelt. Somit kann die Nahversorgung im zentralen Stadtgebiet von Merseburg qualifiziert werden.

Die Planung ist mit dem Einzelhandelskonzept und fortgeschriebenem Nahversorgungskonzept der Stadt Merseburg kompatibel. Sie könnte dazu beitragen, das A-Zentrum Innenstadt zu stärken (vgl. hierzu Pkt. 3.3).

*Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Merseburg und umliegender Gemeinden sind auszuschließen.* In der Auswirkungsanalyse wird in diesem Zusammenhang Folgendes ausgeführt:

- Die ermittelten Wettbewerbswirkungen werden keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Merseburg induzieren. Die stärksten Umverteilungseffekte auf zentrale Versorgungsbereiche werden für das B-Zentrum Süd mit einem modernen Vollsortimenter erwartet. Sie werden mit einer voraussichtlichen Umverteilungsquote von 7% keine existenziellen Wirkungen entfalten.
- Die Umverteilungswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche bleiben auf geringerem Niveau.
- In Leuna werden die Umverteilungen durch Pendlerverflechtungen marginal sein. Die weiteren Streuumsätze resultieren aus einem diffusen Umfeld, so dass eine standortspezifische Zuordnung der Umverteilungen wegen Geringfügigkeit nicht möglich ist.

*Auf weitere Nahversorgungsstrukturen sind differenzierte Wirkungen wie folgt zu erwarten:*

- Besonders die drei Ergänzungsstandorte (Einkaufszentrum Merseburg-Nord, Merse-Center und EKZ Meuschau) werden aufgrund der vergleichbaren Sortimentsausrichtung und Anbieterstruktur wie im Plangebiet vorgesehen, betroffen sein. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Umverteilungen zugunsten eines Standorts in zentraler Lage in direkter Nähe zum A-Zentrum und zu Lasten von Ergänzungsstandorten positiv zu bewerten. Existenzielle Wirkungen werden hierbei nicht induziert.
- Der Discounter in der Nulandtstraße, wird ebenfalls stark betroffen sein. Für diesen Standort können vom Gutachter existenzielle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Hierzu ist jedoch zu konstatieren:
  - Der Projektstandort ist nur knapp 500 m entfernt und könnte bei einer Schließung des Discounters wesentliche Versorgungsfunktionen des Standorts übernehmen.

- In der 10 Minuten-Gehzeitzone leben lediglich 850 Einwohner, weshalb der Standort auch nicht als Nahversorgungslage ausgewiesen wurde.
- Demzufolge würde sich die wohnungsnahе Versorgungsfunktion nur geringfügig verschlechtern, so dass städtebaulich negative Auswirkungen auch bei einer möglichen Schließung des Standorts nicht induziert werden.
- Die Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße würde es durch die Standortverlagerung des dortigen Discounters nicht mehr geben. Eine Nachnutzung wird außerhalb des Lebensmittelhandels angestrebt. Durch die Ausstrahlung der innerstädtischen Anbieter und die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters im C-Zentrum Christianenstraße wäre die Nahversorgung in diesem Stadtbereich auch weiterhin gesichert.
- *Städtebaulich negative Auswirkungen auf weitere Standorte in Merseburg und umliegenden Städten können aus den ermittelten Umverteilungen nicht abgeleitet werden.*

### **10.3 Verkehr**

Die Verkehrsuntersuchung [11] ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das geplante Nahversorgungszentrum Roßmarkt über das angrenzende Straßennetz durch die Nutzer aller Verkehrsarten gut erschlossen werden kann (vgl. hierzu Pkt. 6.3.1).

### **10.4 Belange der Bevölkerung**

Die für den geplanten Lebensmittelmarkt vorliegende Schallimmissionsprognose [13] hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung der unter Pkt 6.5.1 aufgeführten Hinweise und Anforderungen an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Demzufolge wird die Planung dem berechtigten Schutzanspruch der Bevölkerung gerecht.

Darüber hinaus werden im Plangebiet Arbeitsplätze entstehen bzw. gesichert werden, die für die Einwohner Merseburgs eine Chance auf Beschäftigung darstellen.

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, am 28. März 2020 in Kraft getreten
- [4] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Merseburg, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, April 2008
- [5] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopink, Alexander Wirth, vhw-Verlag, 2. Auflage 2018
- [6] BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04, Baurecht Jg. 37 (2006), S. 644 (645)
- [7] Stadt Merseburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, 1. Fortschreibung des SEK 2001, Hyder Consulting GmbH Deutschland/Stadtentwicklungsamt, November 2013
- [8] Stadt Merseburg, Klimaschutzkonzept, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH/PBW – Planungsbüro Wahlbuhl, November 2012
- [9] Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Merseburg, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Juni 2015
- [10] Geotechnischer Bericht für das Entwicklungsgrundstück Roßmarkt in 06217 Merseburg, Baugrundbüro Dr. Frauendorf, August 2022
- [11] Verkehrsuntersuchung Stadt Merseburg „Nahversorgungszentrum Roßmarkt“, VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH, September 2022
- [12] Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Neuan siedlung eines Nahversorgungsstandortes am Roßmarkt in der Stadt Merseburg, BBE Handelsberatung GmbH, September 2022
- [13] Schalltechnische Untersuchung Immissionsschutz/Gewerbelärm, Neubau Nahversorgungszentrum Roßmarkt in 06217 Merseburg, September 2022
- [14] Stadt Merseburg, Flächennutzungsplan, 2. Entwurf, StadtLandGrün, Februar 2015
- [15] BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 -BVerwG 4 CN 3.07
- [16] Artenschutzfachbeitrag, StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplnung, Februar 2023

Merseburg, den .....

.....

Oberbürgermeister

.....

Siegel