

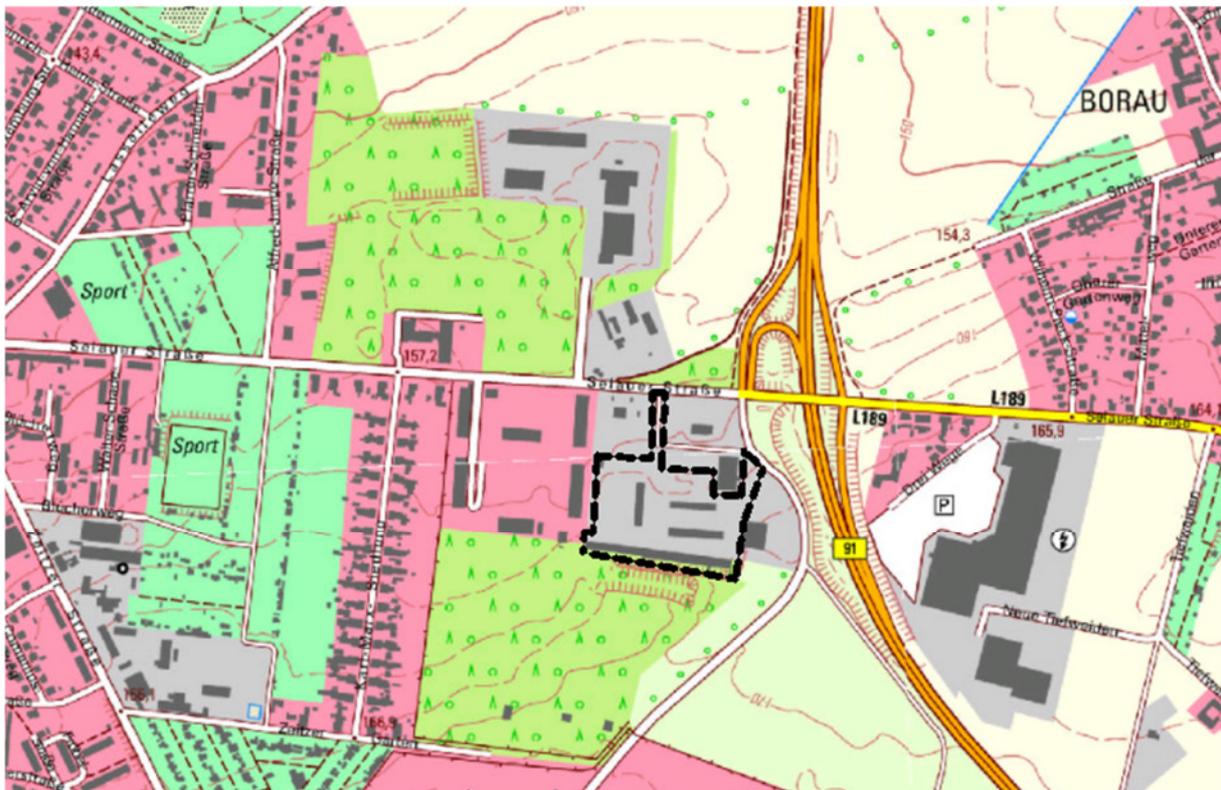
STADT WEISSENFELS



Beschlussvorlage

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „GARAGENHOF SELAUER STRASSE“

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10 000 4737-SO (ohne Maßstab)
Geobasisdaten/15.03.2023 © L Verm Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18-36778-2010

Bauleitplanung: **architekturbüro
bernd ringmayer
ernst-klette-straße 4
06667 weissenfels**

tel.: 03443-300283 / fax: 03443-300284
e-mail: architekturringmayer@t-online.de

Datum: **15.02.2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	4
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Landschaftsplan	5
3.3 Bauleitplan	5
4. BAULEITPLANVERFAHREN	5
5. STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung	7
5.2 Verkehrstechnische Erschließung	7
5.3 Technische Erschließung	7
6. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	10
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	10
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse	11
6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	11
6.3 Bauweise	11
6.4 überbaubare Grundstücksfläche	11
6.5 Stellplätze und Garagen	12
6.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	12
6.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
6.8 Verkehrsflächen	13
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	14
7. KENNZEICHNUNGEN	14
7.1 Altlastenverdachtsfläche	14
7.2 Kampfmittelverdachtsfläche	15

8. FLÄCHENBILANZ	16
9.1 Flächenbilanz des Bestandes	16
9.2 Flächenbilanz B-Plan Nr. 44 „Garagenhof Selauer Straße“	16
9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	17
9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
9.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung	17
9.3 Auswirkungen auf das Ortsbild	18
9.4 Auswirkungen auf den Verkehr	18
9.5 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	18

Anlagen:

**Anlage 1 - Umweltanalyse
inkl. Biotopkartierung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

erstellt durch: Regioplan – Ingenieurbüro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer
Moritz-Hill-Straße 30, 06667 Weißenfels

erstellt am: Februar 2024

Anlage 2 - Schalltechnisches Gutachten

erstellt durch: THT Akustik GbR
Dipl.-Phys. Matthias Harnisch, öbuv Sachverständiger f. Schallimmission
An der Magdel 4, 99444 Blankenhain

erstellt am: 27.11.2022

Anlage 3 - Abfalltechnische Untersuchung

erstellt durch: geotechnisches Ingenieurbüro Buckow
Dipl.-Ing. Jens Buckow
Brändströmstraße 35, 07749 Jena

erstellt am: 01.12.2022

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Auf den Flurstücken 146 und 149 der Flur 6 der Gemarkung Borau gelegen, südlich der Grundstücke mit der Hausnummer Selauer Straße 87 und 91, befindet sich ein Teil des ehemaligen Kasernengeländes der Westgruppe der Truppen der sowjetischen Streitkräfte. Darauf befinden sich Gebäude, die bis zum Abzug der Truppen 1992 zur Unterbringung von Militärfahrzeugen und Technik dieser Armeeeinheiten dienen. Stationiert waren die 11. Raketenbrigade, das 174. Mot.-Schützen-Regiment und das 491. Panzer-Jagd-Bataillon (Quelle: Mike Sachse in Weißenfels, Geschichte einer Stadt, Verlag Janos Stekovics 2010, Seite 410).

Der Eigentümer bzw. Erwerber dieser Fläche beabsichtigt, die Gebäude wiederherzustellen und als Garagen und Lager nutzbar zu machen sowie durch An- und Neubauten zu ergänzen. Durch die Lage und die lange Zeit der Nichtnutzung dieser Gebäude liegt kein Bestandsschutz mehr vor. Eine Wiedernutzbarmachung dieser Gebäude und ergänzende Bebauung erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Fläche eines ehemaligen Kasernengeländes.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Folgende Flurstücke der Gemarkung Borau, Flur 6 liegen im Geltungsbereich:

Flurstücke 146, 149, 51 und teilweise 45 und 28

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,5 km östlich des Stadtzentrums von Weißenfels, südlich der Selauer Straße, welche Weißenfels mit dem östlich gelegenen Ortsteil Borau verbindet. Nicht weit verläuft im Osten die Bundesstraße B91, die 4-spurige Umgehungsstraße von Weißenfels.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen die Grundstücke Selauer Straße 87 (Autowaschpark Weißenfels), Selauer Straße 91 (Shell-Tankstelle) und Selauer Straße 91A (ALDI-Markt).

Der sogenannte „Soldatenweg“ grenzt auf einer Länge von etwa 22 m nordöstlich an den Geltungsbereich. Weiter östlich grenzt das Grundstück Selauer Straße 91B (Gerth-Mobile e.Kfm. Verkauf/Vermietung von Wohnmobilen und Wohnanhängern) direkt an. Südlich des Geltungsbereichs liegt eine Grünfläche, ohne Nutzung (Flurstück 15/1 und 59).

Im Westen schließen Grundstücke mit Wohnbebauung an, wobei auf dem direkt benachbarten Grundstück (Flurstück 21) ein ehemaliges Mehrfamilienhaus steht, welches eine Bauruine ist.

Die Fläche des Geltungsbereich beträgt 27.207 m² (2,7 ha).

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenfels ist seit dem 26.04.2013 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP wie folgt dargestellt:

- Gemischte Baufläche im Bestand
- für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen Katasternummer 19288 – Kaserne Weißenfels, Objekt 84 – südlicher Teil)

3.2 Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Weißenfels vom 21.03.2016. Für das Planungsgebiet sind keine Maßnahmen oder Entwicklungsziele vorgesehen.

3.3 Bauleitplan

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 ist derzeit kein Bauleitplan vorhanden, weder rechtskräftig noch in Aufstellung befindlich.

4. BAULEITPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr.44 „Garagenhof Selauer Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

§ 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden*

und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind wie folgt gegeben:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 19.755 m² (siehe Flächenbilanz) und ist damit kleiner als der Schwellenwert 20.000 m².
- Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit eines Sondergebietes für Garagen und Lager mit eingeschränkter Nutzung begründen. Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVGP) oder nach Landesrecht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. (FFH-Gebiete, FFH-Arten, EG-Vogelschutzgebiete)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Planungsgebiet selbst und im Umfeld befinden sich keine Anlagen, die schwere Unfälle auslösen können.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden, d.h. eine Überwachung von Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bauleitplans findet nicht statt.

Das beschleunigte Verfahren ist entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar. Bei der Aufstellung ist bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich 4 eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Pultdächern und mit einer Gebäudelänge von 56 m bis 190 m. Die Gebäudebreite beträgt 9 m bis 12 m und die Gebäudehöhe bis zu 6 m. Die Gebäude sind seit 1992 ungenutzt. Bis dahin wurden Militärfahrzeuge und Militärtechnik der sowjetischen Streitkräfte in diesen Gebäude untergebracht. Ebenso sind die Zufahrten zu den Gebäuden erhalten geblieben. Diese sind aus Betonplatten hergestellt.

Außenhalb des Geltungsbereichs befinden sich nördlich und östlich die gewerbliche Nutzungen Autowaschpark Weißenfels GmbH Co. KG, Shell-Tankstelle, ALDI-Markt und der Freizeitmobilehändler Gerth-Mobile e.Kfm.. Die gewerblichen Gebäude sind 1- oder 3 geschossig. Im Süden grenzt eine Grünfläche an, welche keine Nutzung und keine Bebauung aufweist. Westlich befinden sich die 3-geschossige Mehrfamilienhäuser Selauer Straße 65 und 85 mit genutztem Walmdach. Zwischen dieser Wohngebäuden und dem Plangebiet liegt ein Grundstück mit ruinöser Bebauung (ehemalige Wohngebäude der russischen Kaserne).

5.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der „Selauer Straße“ aus über die geplante private Verkehrsfläche erschlossen. Die private Verkehrsfläche liegt auf den Grundstücken

- Flurstück 28, Shell-Tankstelle Selauer Str. 91
- Flurstück 45, ALDI-Markt Selauer Str. 91A

Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) sind grundbuchrechtlich gesichert.

Eine zweite Erschließung des Plangebietes ist direkt vom „Soldatenweg“ (u.a. Flurstücke 14/11, 14/14) möglich. Derzeit ist hier noch keine Zufahrt baulich hergestellt. Die Erschließung über den „Soldatenweg“ muss mittels Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) öffentlich-rechtlich gesichert werden. Gegebenenfalls kann der „Soldatenweg“ öffentlich gewidmet werden.

5.3 Technische Erschließung

Schmutzwasser

Im Plangebiet fällt kein Schmutzwasser an. Das Plangebiet ist derzeit nicht an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen. Grundsätzlich wäre ein Anschluss möglich bzw. bestände ein Anschlusszwang nach Abwasserbeseitigungssatzung der Abwasserbeseitigung Weißenfels – AöR.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten, ausgenommen die private Verkehrsfläche. Diese Fläche war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans als befestigter Zufahrtsweg vorhanden. Der Niederschlagswasserabfluss erfolgt über das jeweilige Grundstücksentwässerungssystem der Grundstücke Selauer Straße 91 und 91A (Tankstelle und ALDI-Markt). Bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser gilt die Berechtigung und Verpflichtung zum Anschluss an das öffentliche Abwassernetz nur dann, wenn der Anschlusszwang angeordnet wurde, weil die Voraussetzungen des § 79b Abs.1 WG-LSA vorliegen (siehe § 3 Abs.5 Abwasserbeseitigungssatzung der Abwasserbeseitigung Weißenfels – AöR)

Trinkwasser

Eine Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Eine Stellungnahme des Versorgungsträgers Stadtwerke Weißenfels GmbH vom 26.01.2022 liegt vor. Für die geplante Nutzung ist jedoch kein Trinkwasseranschluss erforderlich.

Strom:

Das Baugebiet ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Zuständiger Versorgungsträger sind die Stadtwerke Weißenfels GmbH.

Telekommunikation

Für das geplante Baugebiet wird kein Telekom-Anschluss benötigt. Eine Trassenauskunft der Telekom vom 02.09.2023 liegt vor. Im Geltungsbereich sind keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Lediglich das Hausanschluss-Erdkabel des ALDI-Marktes ist vom Soldatenweg aus über das Flurstück 146 verlegt.

Löschwasser

Am Hydranten in der Selauer Straße stehen 48 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken zur Verfügung. Die Stellungnahme des Trinkwasserversorgers Stadtwerke Weißenfels GmbH vom 13.04.2023 liegt vor.

6. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im ersten Abschnitt der Baunutzungsverordnung §§ 1 bis 15 geregelt. Das geplante Baugebiet ist nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung als Sondergebiet für Garagen und Lager gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Grund für diese speziellen Nutzungen ist das Vorhandensein von ehemaligen Militär-Garagen, welche wieder nutzbar gemacht werden sollen.

Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Für die Nutzungen Garagen und Lager ist kein anderes Baugebiet geeignet. Aufgrund der fehlenden Wohnnutzung können alle, dem Wohnen dienenden Baugebiet gemäß §§ 2 bis 6a BauNVO, nicht festgesetzt werden. Ebenso sind die Baugebiete gemäß §§ 7 bis 9 BauNVO nicht geeignet, da diese zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen dienen. Eine Ansiedlung von Gewerbe soll jedoch nicht erfolgen.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Sondergebiet sind ausschließlich Garagen und Stellplätze sowie Lagergebäude und Lagerräume zulässig.

Zulässig sind

1. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze,

Es sind Garagen und Stellplätze mit und ohne Überdachung für das Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art zulässig. Es können beispielsweise motorisierte Zweiräder, Personenkraftwagen, Wohnmobile, Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie die Anhänger dieser Kraftfahrzeuge abgestellt werden.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

2. nicht beheizte oder gekühlte Lagergebäude und Lagerräume, welche keine Sonderbauten gemäß § 2 (4) Nr.18 bis 20 BauO LSA sind und keine Aufenthaltsräume haben.

Zusätzlich zum „Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie deren Anhängern“ soll das Lagern von Dingen und Stoffen möglich sein. So sollen z.B. Boote, Wohnwagen, Campingausrüstung, Baustoffe und Arbeitsmaschinen gelagert werden. Das Lagern ist jedoch nur eingeschränkt möglich. Hochregallager, Kühllager, beheizte Lager, die Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr sowie jegliche Art von Lagerlogistikunternehmen mit Personal sind unzulässig.

Weiterhin wird im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt, welche Art von Lagerung nicht zulässig ist.

Nicht zulässig sind

1. Deponien und Lagerplätze, auch wenn sie überdacht sind,
2. Lager für Abfälle oder Gefahrstoffe.

Das Lagern außerhalb von allseits geschlossenen Gebäuden oder Räumen wird ausgeschlossen, ebenso das Lagern von Abfällen (Müll) und gefährlichen Stoffen jeglicher Art, wie z.B. umweltgefährdende, gesundheitsschädliche, giftige, ätzende, explosive, leicht entzündliche Stoffe.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind somit nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
- Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechen § 17 BauNVO in Anlehnung an den Orientierungswert für Mischgebiete mit 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche findet § 19 Abs. 4 BauNVO Anwendung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,74 überschritten werden. Die Beschränkung auf GRZ 0,74 ist erforderlich, um den Schwellenwert von insgesamt 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 13a BauGB nicht zu überschreiten.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Baumasse wird unter anderem durch die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundstücksfläche relativiert.

Es erfolgt keine Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO für das Sondergebiet Garagen und Lager.

Aufgrund der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 10 m (max. 3 Vollgeschosse) ist eine Bebauung bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,8 möglich.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es erfolgt keine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt. Das ermöglicht eine 1- bis 3-geschossige Bebauung. Das im Osten angrenzende Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Gebäude bebaut (Gerth-Mobile). Die Wohngebäude im Westen sind 3-geschossig zuzüglich Walmdach.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe auf maximal 10 m beschränkt. Der untere Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberfläche im Mittel. Der obere Bezugspunkt ist die höchste Oberkante der Baukonstruktion des Gebäudes, also Oberkante Attika oder Oberkante Dachfirst. Bei einem Tonnendach ist der höchste Punkt der Dachhaut anzusetzen. Die festgelegte Höhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft (ALDI-Markt: Firsthöhe 8,50 m, Gerth-Mobile: Gebäudehöhe 13,20 m). Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt ausschließlich für Gebäude und nicht für andere bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Maste, Antennen und Werbeanlagen.

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen und Bauteile um bis zu 2 m überschritten werden. Technische Anlagen sind u.a. Antennen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Anlagen zur Photovoltaik oder Solarthermie).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf der rechtlichen Grundlage der § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO und § 18 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen werden auf der rechtlichen Grundlage des § 31 BauGB vorgesehen.

6.3 Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise gemäß § 22 BauNVO als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Es erfolgt keine Festsetzung einer Bauweise. Der Abstand von Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen wird durch die Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

6.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dies sind regelmäßig solche Bauteile und Vorbauten, die gemäß § 6 Abs. BauO LSA bei der Bemessung der Abstandsflächen außen Betracht bleiben. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ohne Überdachung und Zufahrten sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, zulässig.

Die Baugrenzen schreiben den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken und den Verkehrsflächen vor. Der Mindestabstand wurde mit 3 m festgelegt und entspricht dem Mindestmaß gemäß § 6 Abs.5 BauO LSA. Aufgrund der Grenzbebauung auf dem Grundstück Selauer Straße 91 B (Flurstück 55) soll der Abstand zukünftiger Gebäude hier mindestens 6 m betragen.

6.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze ohne Überdachung und Zufahrten sind uneingeschränkt, d.h. innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, da von ihnen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese im Sondergebiet Garagen und Lager zur Hauptnutzung gehören. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO.

6.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Gebietstypische Nebenanlagen und Einrichtungen können beispielsweise Geräteschuppen für die Straßenreinigung und den Winterdienst im Baugebiet sowie Stellplätze für Müllbehälter sein.

Wenn es sich um oberirdische Gebäude im Sinne der Landesbauordnung handelt, sind diese ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Als Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder freistehend (laut § 14 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

Dabei ist nicht relevant, ob die erzeugte Energie im Baugebiet verbraucht oder teilweise bis vollständig in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind zulässig. Sind diese Nebenanlage oberirdische bauliche Anlagen, z.B. Funkmaste, sind sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unterirdische Anlagen, wie z.B. Erdkabel, sind uneingeschränkt zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Im Bebauungsplan sind diese Art Nebenanlage zugelassen. Sind diese Ver- und Entsorgungsanlage oberirdische bauliche Anlagen, wie z.B. Trafostationen, sind sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, wie z.B. erdverlegte Leitungen und Kabel, sind uneingeschränkt zulässig.

Die einschränkenden Festsetzungen erfolgen gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend dimensioniert, um die oberirdischen gebietstypischen Nebenanlagen und Einrichtungen aufnehmen zu können.

6.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen der Baugrundstücke (Dächer, Zufahrten, Stellplätze und Wege) anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten und zu versickern oder zu verdunsten ist.

Die Versickerung kann auf den nicht bebauten oder befestigten Flächen mittels Flächen-, Muldenversickerung oder über Versickerungsbecken erfolgen. Darüber hinaus ist die Versickerung über Rigolen oder Versickerungsschächte auch im Bereich von befestigten Flächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze) möglich.

Das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinn dar. Versickerungsmaßnahmen sind damit nach Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Niederschlagswasser, das ungefasst und ungesammelt abläuft und versickert, fällt hingegen nicht unter die Erlaubnispflicht, da es sich dabei nicht um ein zielgerichtetes Einleiten in das Grundwasser handelt. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht ungereinigt versickert werden.

Um den anfallenden Niederschlagswasserabfluss gering zu halten, sollten wasserdurchlässige Befestigungen zum Einsatz kommen, wie z.B. Schotter, Splitt, Fugenpflaster, Rasengittersteine. Begrünte Dächer reduzieren und verzögern den Regenwasserabfluss.

6.8 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist auf der rechtlichen Grundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Dies sichert die Erschließung des Sondergebiets von der Selauer Straße über die Grundstücke

- Flurstück 28, Shell-Tankstelle Selauer Str. 91
- Flurstück 45, ALDI-Markt Selauer Str. 91A .

Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) sind grundbuchrechtlich gesichert.

Die Fläche ist bereits bis zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 146 als befahrbare Asphaltfläche baulich vorhanden und dient als Zufahrt zur Shell-Tankstelle, zum Autowaschpark und zum ALDI-Markt.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Grundlage für diese Festlegungen ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Februar 2024, welcher vom Büro Regioplan - Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, 06667 Weißenfels erstellt wurde. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Teil der Umweltanalyse in der Anlage 1 zur Begründung enthalten.

6.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt. Im gesamten Sondergebiet sind die festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die Grenzwerte entsprechen den Richtwerten für Mischgebiete, was der Darstellung der Planungsbereiches als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan entspricht. Die Begrenzung der Schallimmission erfolgt zum Schutz der anderen Nutzungen innerhalb der Gemischten Baufläche, insbesondere der westlich benachbarten Wohngebäude. Die Festsetzungen werden auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Grundlage für diese Festsetzungen bildet das Schalltechnische Gutachten, erstellt durch THT Akustik GbR, 99444 Blankenhain, am 27.11.2020. Das Schalltechnische Gutachten ist Anlage 2 der Begründung.

7. KENNZEICHNUNGEN

7.1 Altlastenverdachtsfläche

Laut Auskunft der Unteren Abfall-, Boden- und Immissionsschutzbehörde des Burgenlandkreises vom 22.04.2022 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Altlastenverdachtsfläche.

Ebenfalls stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels das Gebiet als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen)“ dar. Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für das Flurstück 146 liegt eine Abfalltechnische Untersuchung vor. Diese liegt als Anlage 3 der Begründung bei. Im Ergebnis der Bodenuntersuchung wurde ein Zuordnungswert gemäß LAGA M20 von Z2 ermittelt, auf eine Skala von Z0 bis Z5. Sofern eine Entsorgung von Bodenaushub vorgesehen ist, kommen die ermittelten Werte gemäß LAGA M20 zur Anwendung. Dabei sind die Vorgaben der jeweiligen Deponie zu beachten.

Die Ersatzbaustoffverordnung ist anzuwenden, wenn die Wiederverwendung der Aushubmaterialien als Ersatzbaustoff in einem technischen Bauwerk vorgesehen ist. Die Art der Verwendung und das technische Bauwerk sind zu benennen. Bei einer Wiederverwendung in einem technischen Bauwerk sind neue Proben zu entnehmen und zu analysieren.

7.2 Kampfmittelverdachtsfläche

Laut Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesem Bereich sind vor dem Beginn der Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich:

1. Angaben zu der prüfenden Fläche

- Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer, Lage des Bauvorhabens (Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer),
- Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, betroffene Flurstücke),
- Eigentümerinformationen (Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke),
- Informationen zum Bauvorhaben

2. Arbeitskarten

- Übersichtskarten im Maßstab 1:5000 bis 1:25000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens
- Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens und aller Baugrundstücke (2-fach)

Der Antrag ist beim Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Mitteilung des I/30.32.4.2/322612-023/22 auf dem Postweg in Papierform zu stellen.

Ungeachtet dessen besteht jedoch auch jederzeit die Möglichkeit, selbst und auf eigene Kosten eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma mit der Überprüfung der von der Maßnahme betroffenen Fläche zu beauftragen. Eine aktuelle Liste einer Auswahl von Kampfmittelräumfirmen, die im Land Sachsen-Anhalt tätig sind, könnte auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden (Telefon 03445 731689).

In kampfmittelverdächtigen Bereichen, wo nachweislich innerhalb von Tiefenlagen bestehender Medienträger oder innerhalb vorhandener Trassen, die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und/oder saniert worden sind, könnten entsprechende Arbeiten durchgeführt werden. Diese Nachweise sollten vorliegen.

Für die o.g. Bereiche, vorausgesetzt die Nachweise liegen alle vor, wird die Unbedenklichkeit bescheinigt. Ein minimales, nicht auszuschließendes Restrisiko bleibt natürlich auch für diese Bereiche bestehen. Auf die KampfM-GAVO wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle Bereiche, die außerhalb der Tiefenlage bestehender Medienträger oder außerhalb vorhandener Trassen, die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und/oder saniert worden sind, oder gänzlich außerhalb bestehender Medienträger oder vorhandener Trassen sind und wofür keine Nachweise vorliegen, unterliegen der kampfmitteltechnischen Prüfpflicht.

Für den als nicht belastet ausgewiesenen Baubereich besteht nach hiesigen Erkenntnissen kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

8. FLÄCHENBILANZ

8.1 Flächenbilanz des Bestandes

Geltungsbereich		27.207 m ²
bebaute und befestigte Fläche		12.468 m ²
davon:		
→ Grundfläche Gebäude	4.315 m ²	
→ Grundfläche Beton, Asphalt	7.526 m ²	
→ Grundfläche Feinkies	627 m ²	
unbebaute und unbefestigte Fläche		14.739 m ²

8.2 Flächenbilanz B-Plan Nr. 44 „Garagenhof Selauer Straße“

Geltungsbereich		27.207 m ²
Verkehrsfläche, privat		511 m ²
Bauland	26.696 m ²	
davon:		
→ zulässige Grundfläche bei GRF 0,6	16.018 m ²	
→ max. Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis GFZ 0,74 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	3.737 m ²	
<hr/>		
maximal zulässige Grundfläche, gesamt:		19.755 m ²
nicht überbaubare Grundfläche, mindestens		6.941 m ²

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich bebaute Grundstücke. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Areals mit militärischer Vornutzung. Aufgrund der militärischen Vornutzung besteht für das B-Plan-Gebiet ein Altlastenverdacht. (siehe 7.1 Altlastenverdachtsfläche) Der Geltungsbereich liegt nicht in einem naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiet.

Der B-Plan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegt eine Umweltanalyse inkl. Biotopkartierung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, welcher projektbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Konfliktminderung, zur Funktionserhaltung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bewertungsrelevanter Kriechtier und der Avifauna erarbeitet. (siehe Anlage 1)

Im Ergebnis des Fachbeitrages wird festgestellt, dass der Bebauungsplan unter Wahrung der getroffenen artenschutzfachlichen Maßnahmen V_{ASB}1 bis V_{ASB}5 mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar ist. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind im B-Plan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Biotopkartierung ergab, dass keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden sind.

Aus der Flächenbilanz ist ersichtlich, dass im Zuge der Nachverdichtung maximal 7.798 m² Grundfläche zusätzlich versiegelt werden können. Die zulässige Grundfläche bleibt insgesamt unter 20.000 m². Es wird kein neues Bauland geschaffen. Die Nachverdichtung wird auf ein orts- und gebietstypisches Maß in der Fläche und der Höhe beschränkt.

Eine optimale Nutzung vorhandenen Baulandes trägt zur Ressourcenschonung bei. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten begrenzt und sind deshalb als gering einzuschätzen.

9.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die Bauleitplanung setzt ein Sondergebiet für Garagen und Lager fest. Dies weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab, da hier die Fläche als gemischte Baufläche vorgesehen ist. Die im Sondergebiet zulässigen Garagen und Lager, sind grundsätzlich in gemischten Baugebieten zulässig, sind aber zu speziell und entsprechen deshalb nicht der Eigenart eines der Baugebiete nach den §§ 5 bis 9 BauNVO.

Der Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der vorhandenen ehemaligen Militär-Garagen und Lagergebäude ermöglichen, deshalb muss er vom Flächennutzungsplan abweichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

9.3 Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Areal sind 4 eingeschossige ehemalige Militär-Garagen/-Lagergebäude mit flach geneigten Pultdächern und mit einer Gebäudelänge von 56 m bis 190 m, einer Gebäudebreite von 9 m bis 12 m und einer Gebäudehöhe bis zu 6 m vorhanden. Die Gebäude sollen erhalten bleiben und wieder genutzt werden. Zusätzlich ermöglicht die Bauleitplanung eine Nachverdichtung bis zu einem Maß, welches Mischgebieten entspricht (GRZ 0.6). Für die Höhe der Gebäude ist eine Obergrenze von 10 m festgesetzt. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. (siehe 6.2.4 Höhe baulicher Anlagen)

Eine Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wie z.B. Dachformen und Fassadengestaltung, erfolgt nicht. Gestalterische Festsetzungen können nur erfolgen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Zwar befindet sich der Bebauungsplan in einer vorhandenen Ortslage, diese ist jedoch nicht besonders gestaltet. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 85 BauO LSA ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan berücksichtigt das vorhandene Ortsbild im Rahmen der Rechtsgrundlagen mittels Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe maximal 10 m) und der Bebauungsdichte (GRZ 0,6).

9.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die derzeit benachbarten Nutzungen Autowaschpark, Shell-Tankstelle, ALDI-Markt und Gerth-Mobile, welche sich im Bereich Selauer Straße 87 bis 91B befinden, sind mit Kunden- und Lieferverkehr verbunden. Diese vier gewerblichen Nutzungen sind von der Selauer Straße aus über zwei Abfahrten erreichbar. Eine davon führt über den sogenannten „Soldatenweg“ und die andere ist eine Grundstückseinfahrt. Der Garagenhof soll ebenfalls zwei Zufahrten erhalten. (siehe 5.2 Verkehrstechnische Erschließung)

Im Vergleich zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen wird der Garagenhof weniger frequentiert, da die Garagen und Lagerräume ausschließlich durch deren Mieter angefahren werden. Die Kraftfahrzeuge und das Lagergut wird vorwiegend langfristig abgestellt bzw. eingelagert. (siehe 6.1 Art der baulichen Nutzung)

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich Selauer Straße 87 bis 91 B durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Garagenhofs nur unwesentlich erhöht. Der zusätzliche Zu- und Abfahrtsverkehr verteilt sich auf zwei Einfahrten.

9.5 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die Durchführung des Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Weißenfels entstehen keine Kosten.