

Stadt Merseburg

Bebauungsplan Nr. 65

**Industriegebiet Merseburg Süd-West
Chemiepark Leuna III**

Vorentwurf

Agenda

- 1 Einleitung / Vorbemerkungen / Scoping
- 2 Raum-/ Flächenkonzept – Planzeichnung Vorentwurf Bebauungsplan
- 3 Spezifische Planungs- und Festsetzungsthemen (Herausforderungen / Umsetzung)
 - Immissionsschutz: Abstandsanforderungen, Lärmpegel, Geruch
 - Klimaökologie, Lufthygiene
 - Gebietsentwässerung: Niederschlagswasser, Schmutzwasser
 - Artenschutz und Boden
- 4 Konkretisierungsbedarf in nachfolgender Entwurfsphase
 - Gleisanschluss
 - Sicherung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
 - Gutachtenpräzisierungen nach Auswertung frühzeitige Beteiligung
- 5 Termine zum Vorentwurf des Bebauungsplans

1 – Einleitung / Vorbemerkungen / Scoping

BBP Nr. 65 der Stadt Merseburg

Industriegebiet Merseburg Süd-West - Chemiepark Leuna III

- (1) **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 10.06.2021**
- (2) **Machbarkeitsuntersuchung 2023**
- (3) **Scoping - Festlegung Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Bestimmung**
- (4) **Gutachten und Fachbeiträge als Grundlagen der Planung**
- (5) **Vorentwurf Bebauungsplan**
- (6) ...



Scoping-Termin 12.12.2023: Festlegung Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Wirkungszusammenhänge zwischen dem Plan und den Schutzgütern untersucht und bewertet.



Wasser



Landschaftsbild



Klima/Luft



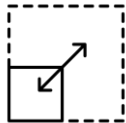
**Arten und
Lebensgemeinschaften**



Boden



Mensch und Gesundheit

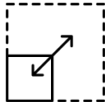


Fläche



Kultur- und Sachgüter

Vertiefende Gutachten und Fachbeiträge zur Untersuchung der Planwirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut  Wasser  Klima/ Luft  Boden  Fläche  Landschaft  Arten  Mensch  Kultur Gutachten								
Geotechnischer Bericht	◆		◆					
Klimaökolog. Gutachten		◆		◆			◆	
Lufthygiene		◆						
Schall / Lärm							◆	
Niederschlagswasser (in Bearbeitung)	◆		◆					
Artenschutz						◆		

Darüber hinaus erfolgt die Erarbeitung von Fachbeiträgen zum Thema Schmutzwasser und Gleisanschluss.

2 – Raum-/ Flächenkonzept -

Planzeichnung Vorentwurf Bebauungsplan

Planzeichnung Bebauungsplan

**Industriegebiet, Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete
(ÖPNV und PKW / Abfertigung Schwerlastverkehr)**

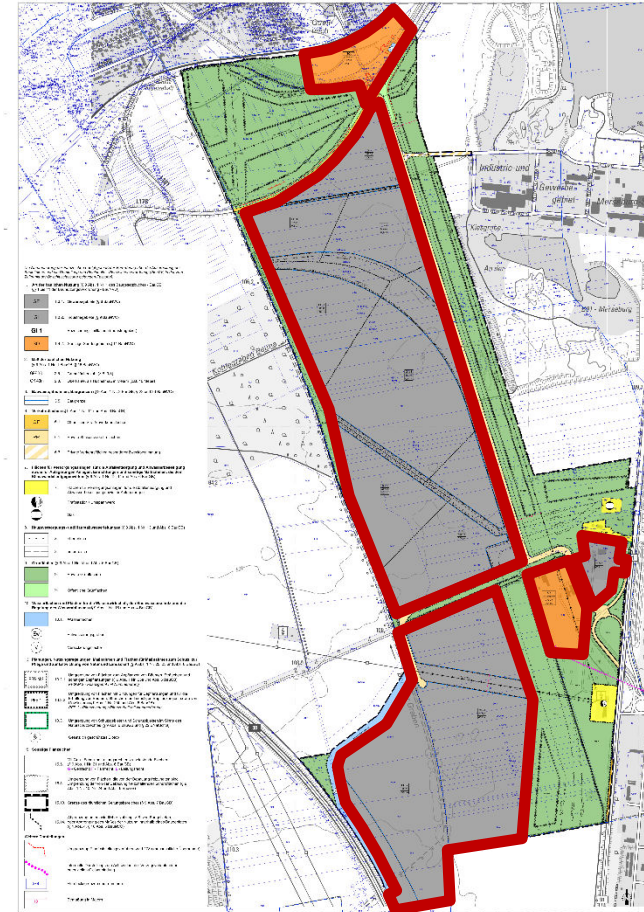
Zufahrten / Öffentliche / private Verkehrsflächen / besondere
Zweckbestimmung

Leitungskorridore → von Bebauung freizuhalten
Versorgungsflächen (Leitungsbrücke, Umspannwerk)

Baugrenzen

Wasserflächen (Umverlegung Beunaer Graben als
maßgeblicher Anlass zur Anpassung Geltungsbereich
gegenüber Aufstellungsbeschluss)

(private) Grünflächen (Pflanzmaßnahmen, Kompensation,
„Pufferwirkung“ L178, Leitungskorridore , flexible
Grünflächennutzung)



Planzeichnung Bebauungsplan

Industriegebiet, Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete
(ÖPNV und PKW / Abfertigung Schwerlastverkehr)

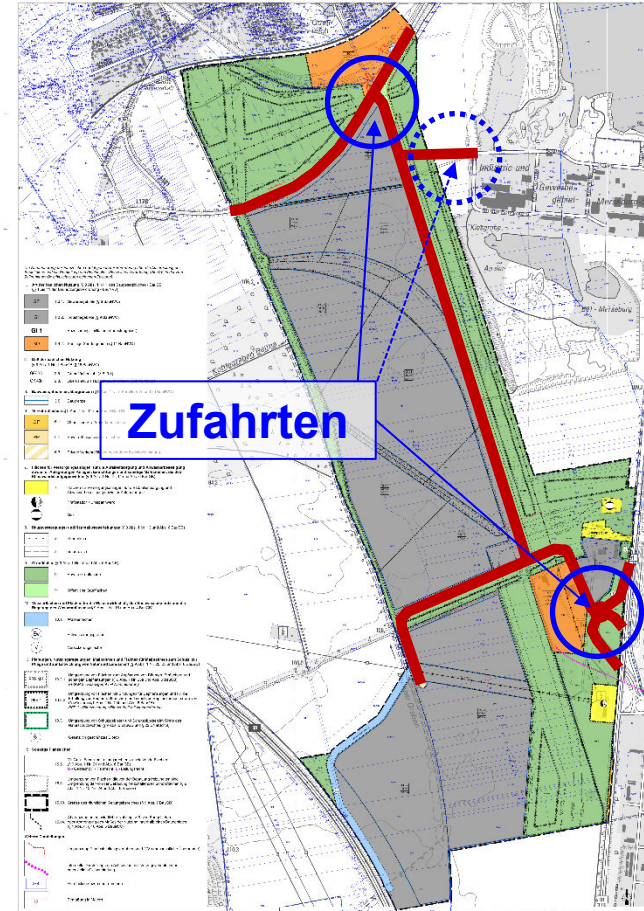
**Zufahrten / Öffentliche / private Verkehrsflächen /
besondere Zweckbestimmung**

Leitungskorridore → von Bebauung freizuhalten
Versorgungsflächen (Leitungsbrücke, Umspannwerk)

Baugrenzen

Wasserflächen (Umverlegung Beunaer Graben als
maßgeblicher Anlass zur Anpassung Geltungsbereich
gegenüber Aufstellungsbeschluss)

(private) Grünflächen (Pflanzmaßnahmen, Kompensation,
„Pufferwirkung“ L178, Leitungskorridore , flexible
Grünflächennutzung)



Planzeichnung Bebauungsplan

Industriegebiet, Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete
(ÖPNV und PKW / Abfertigung Schwerlastverkehr)

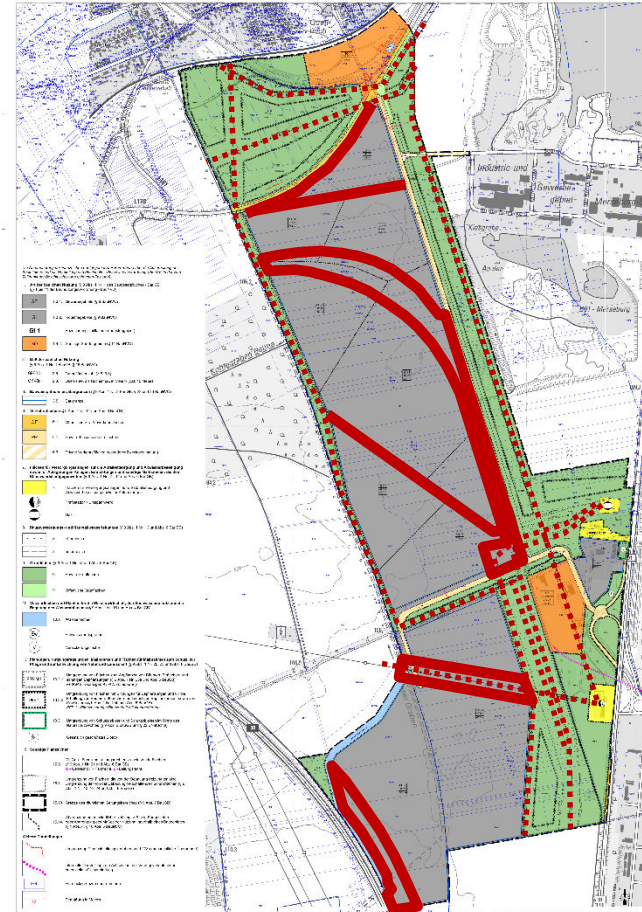
Zufahrten / Öffentliche / private Verkehrsflächen / besondere
Zweckbestimmung

Leitungskorridore → von Bebauung freizuhalten
Versorgungsflächen (Leitungsbrücke, Umspannwerk)

Baugrenzen

Wasserflächen (Umverlegung Beunaer Graben als
maßgeblicher Anlass zur Anpassung Geltungsbereich
gegenüber Aufstellungsbeschluss)

(private) Grünflächen (Pflanzmaßnahmen, Kompensation,
„Pufferwirkung“ L178, Leitungskorridore , flexible
Grünflächennutzung)



Planzeichnung Bebauungsplan

Industriegebiet, Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete
(ÖPNV und PKW / Abfertigung Schwerlastverkehr)

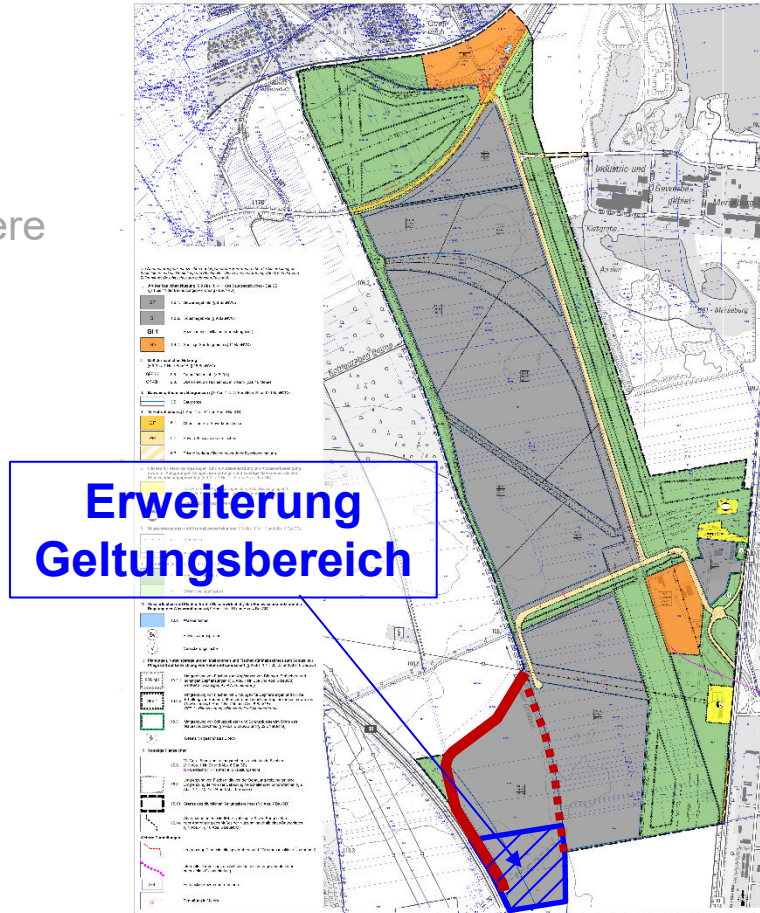
Zufahrten / Öffentliche / private Verkehrsflächen / besondere
Zweckbestimmung

Leitungskorridore → von Bebauung freizuhalten
Versorgungsflächen (Leitungsbrücke, Umspannwerk)

Baugrenzen

**Wasserflächen (Umverlegung Beunaer Graben als
maßgeblicher Anlass zur Anpassung Geltungsbereich
gegenüber Aufstellungsbeschluss)**

(private) Grünflächen (Pflanzmaßnahmen, Kompensation,
„Pufferwirkung“ L178, Leitungskorridore, flexible
Grünflächennutzung)



Planzeichnung Bebauungsplan

Industriegebiet, Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete
(ÖPNV und PKW / Abfertigung Schwerlastverkehr)

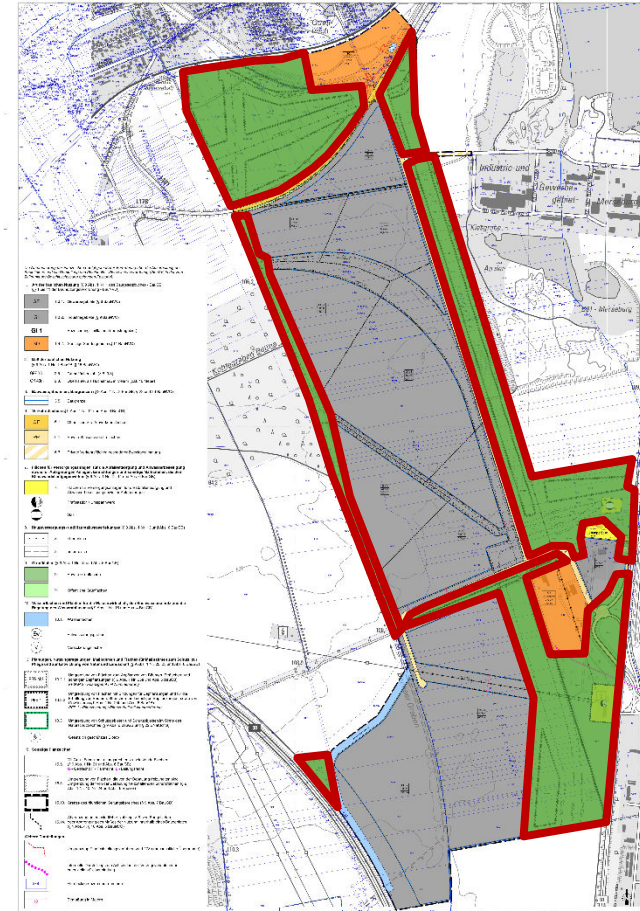
Zufahrten / Öffentliche / private Verkehrsflächen / besondere
Zweckbestimmung

Leitungskorridore → von Bebauung freizuhalten
Versorgungsflächen (Leitungsbrücke, Umspannwerk)

Baugrenzen

Wasserflächen (Umverlegung Beunaer Graben als
maßgeblicher Anlass zur Anpassung Geltungsbereich
gegenüber Aufstellungsbeschluss)

**(private) Grünflächen (Pflanzmaßnahmen, Kompensation,
„Pufferwirkung“ L178, Leitungskorridore, flexible
Grünflächennutzung)**



3 – Spezifische Planungs- und Festsetzungsthemen (Herausforderungen / Umsetzung)

- Klimaökologie, Lufthygiene
- Immissionsschutz: Abstandsanforderungen, Lärmpegel, Geruch
- Gebietsentwässerung: Niederschlagswasser, Schmutzwasser
- Boden
- Artenschutz

Klimaökologie, Lufthygiene:

Annahme in beiden Gutachten:

- **Worst Case** als maßgebliches Bewertungsszenario (vollflächige Bebauung der Baugebiete mit Gebäudehöhen von 40 Metern): **Bewertung der Maximalauswirkungen**
- Bei Umsetzung der Planung ist mit kleineren Gebäudekomplexen und geringeren Gebäudehöhen zu rechnen → Die **tatsächlichen Auswirkungen sind daher geringer**.
- **Minderungsmaßnahmen** zur weiteren Reduzierung der Auswirkungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen (z.B. Freihaltung von Luftleitbahnen, Dach- und Fassadenbegrünung, Begrenzung Flächenversiegelung durch Grundflächenzahl)

Ergebnis der Bewertung durch Fachgutachten: keine erheblichen klimaökologische und lufthygienische Veränderungen in angrenzenden Wohngebieten

Immissionsschutz –

Gliederung der Industriegebiete:

(1) Abstandsanforderungen und Betriebsarten

(geltende Regelwerke: KAS-18-Leitfaden und
Abstandserlass LSA)

(2) Lärmkontingente in den Baugebieten

Verarbeitung aus Gutachten

Vermeidung ungünstiger Zuschnitten der Baugebiete

Geruchsimmissionen:

Begrenzung der Immissionswerte gemäß aktuell
geltender Regelwerke (TA Luft)

AK IV / AK II

(500m)

AK III

(700m)

AK III

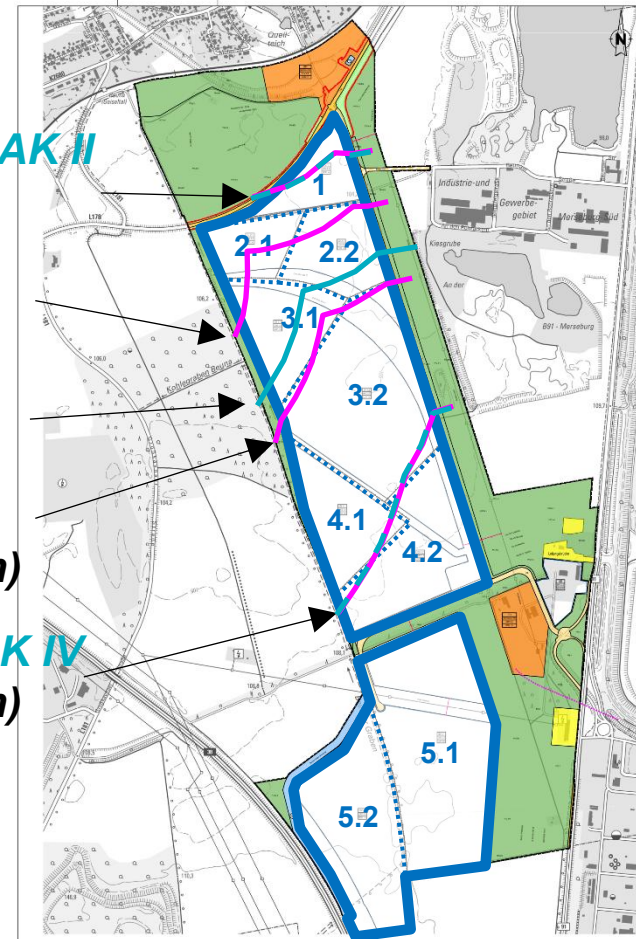
(900m)

AK II

(1.000m)

AK I / AK IV

(1.500m)

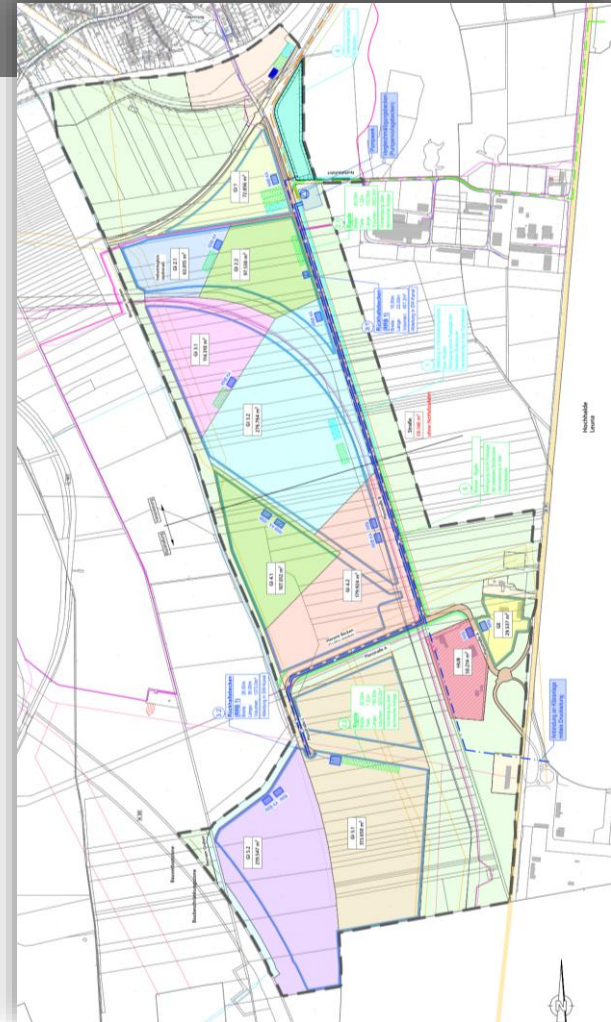


Gebietsentwässerung, Niederschlagswasser:

- Vorrang örtlicher Versickerung nach Versickerungsfähigkeit (nördlich möglich, südlich ungeeignet)
- Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung und Ableitung allgemein zulässig
- Unterschiedliche Qualitäten des NW – entsprechender Umgang: Versickerung, Vorreinigung, Kläranlage
- Ableitung über Beunaer Graben begrenzt
- Starkniederschlagsereignisse werden berücksichtigt

Schmutzwasser:

- Gutachten ist aktuell in Bearbeitung (Präzisierung in der Entwurfsphase)
- Ableitung und Klärung der Industrieabwässer unabhängig vom Abwasserzweckverband und dessen Anlagen (Betreiberausschreibung)



Artenschutz:

- Überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, wenig vielfältige Lebensräume
- Erfasste Arten und Artengruppen: Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Falter, Libellen; keine Feldhamster
- Ökologische Baubegleitung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmenkonzept, Schaffung von Ersatzlebensräumen für betroffene Arten
- Nach Möglichkeit: Erhalt von Grünstrukturen sowie Anlage von Grünstrukturen (nördlich B178n, Leitungskorridore)
- Gezielte Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadengrün, Stellplätze)

Boden:

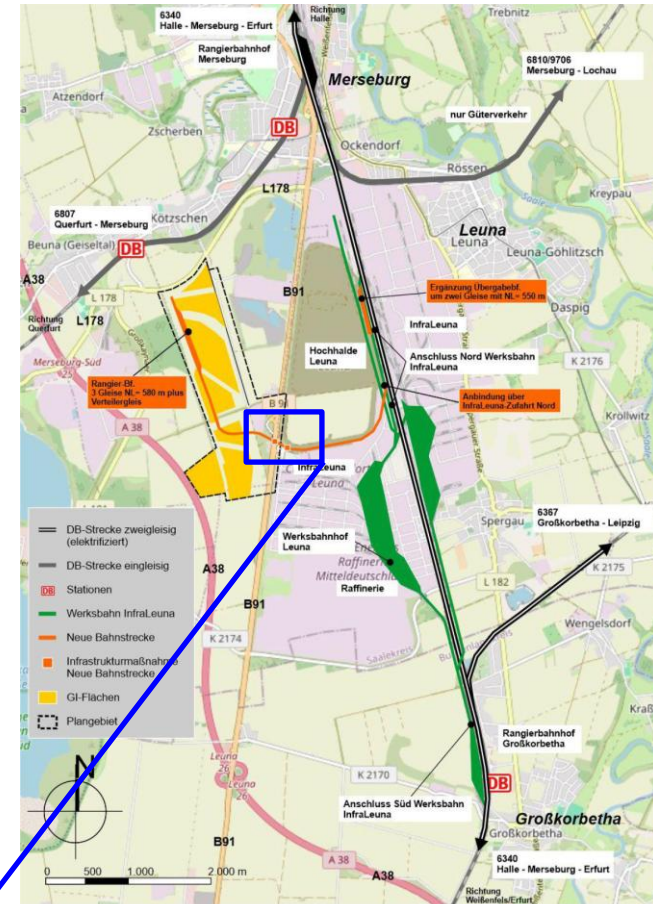
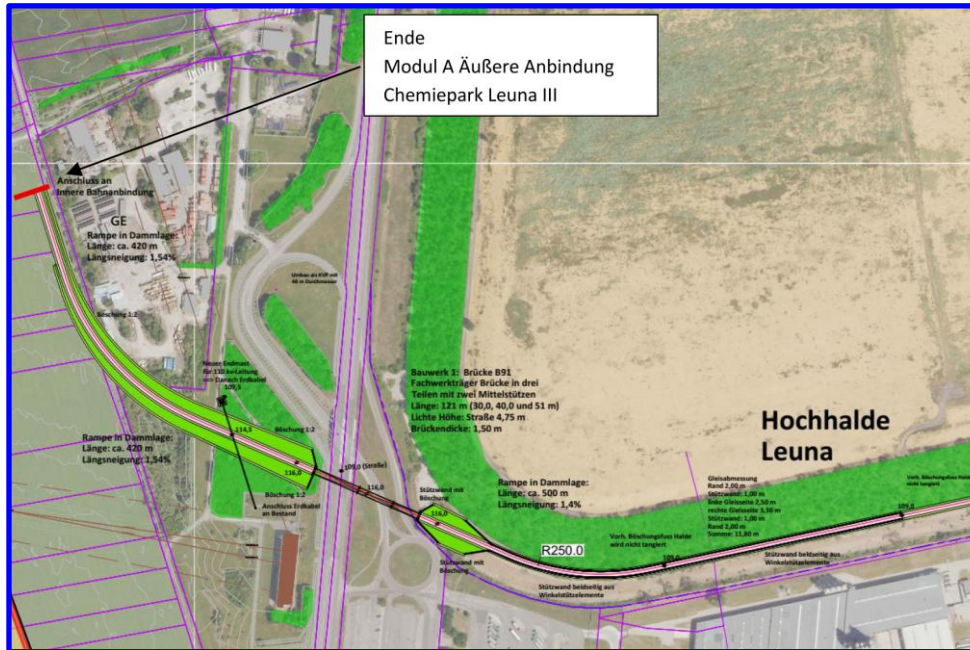
- Untersuchung von Boden, Baugrund und Hydrogeologie
- Entwicklung eines Bodenschutzkonzepts und bodenkundliche Baubegleitung
- Hochwertiges Bodenmaterial: Sicherung, Wiederverwendung im Plangebiet und außerhalb, z.B. zur Rekultivierung

4 –Konkretisierungsbedarf in nachfolgender Entwurfsphase

- Gleisanschluss
- Sicherung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
- Gutachtenpräzisierungen nach Auswertung frühzeitige Beteiligung

In Bearbeitung: Machbarkeitsuntersuchung Bahnanschluss Leuna III

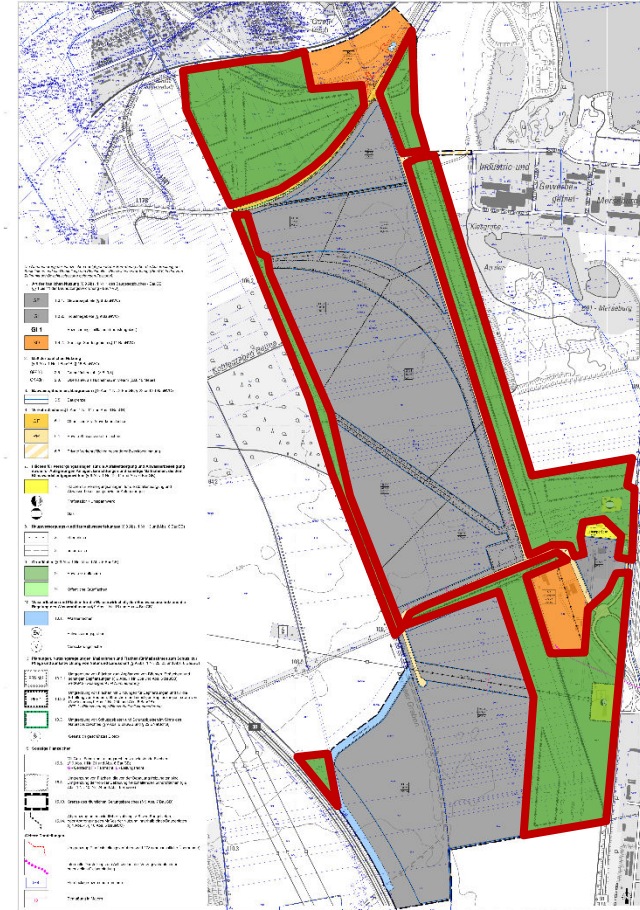
Vorläufige Vorzugsvariante (V-7) für die äußere Anbindung



Kompensationsmaßnahmen

Es liegt eine aktuelle naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz vor (Umweltbericht) mit Kompensationssicherung innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen (z.B. Pufferzone nördlich L178 mit erheblichen Ausgleichsleistungen).

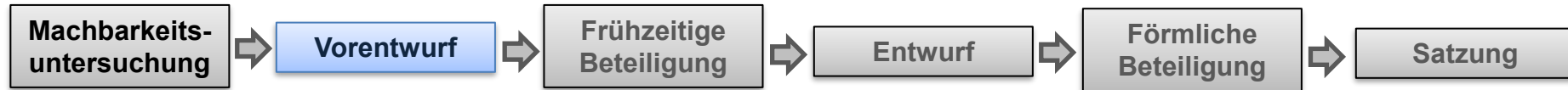
Im Ergebnis zukünftiger Plankonkretisierungen (z.B. Gleisanschluss, Ver- und Entsorgungsanlagen Niederschlagswasser u.a.) fortzuschreiben ist. Dies kann dazu führen, dass die planungsbedingten Eingriffe auch außerhalb des Geltungsbereiches in Betracht gezogen werden müssen. Zum Entwurf müssen ggf. erforderliche gebietsexterne Maßnahmen bestimmt werden.



Gutachtenpräzisierungen nach Auswertung frühzeitige Beteiligung

Alle Darstellungen im jetzt **vorliegenden Vorentwurf** stellen kein fertiges Planprodukt dar, bieten aber eine **substanzielle Grundlage für vertiefte Planungen** im Zuge der Entwurfserarbeitung.

Vorentwurfsunterlagen stellen den derzeitigen Planungsstand dar, der im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit** beurteilt werden. Sie dienen auch der **Informationsverdichtung zur Weiterentwicklung der Planung**.



5 – Termine zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Beschlusslauf Vorentwurf / frühzeitige Beteiligung Behörden und Öffentlichkeit

Gremientermine

Bauausschuss	10.02.2026
OSR Beuna / Kötzschen	17./23.02.2026
Hauptausschuss	26.02.2026
Stadtrat	05.03.2026

Frühzeitige Beteiligung Behörden / Öffentlichkeit

09.03.2026 – 10.04.2026

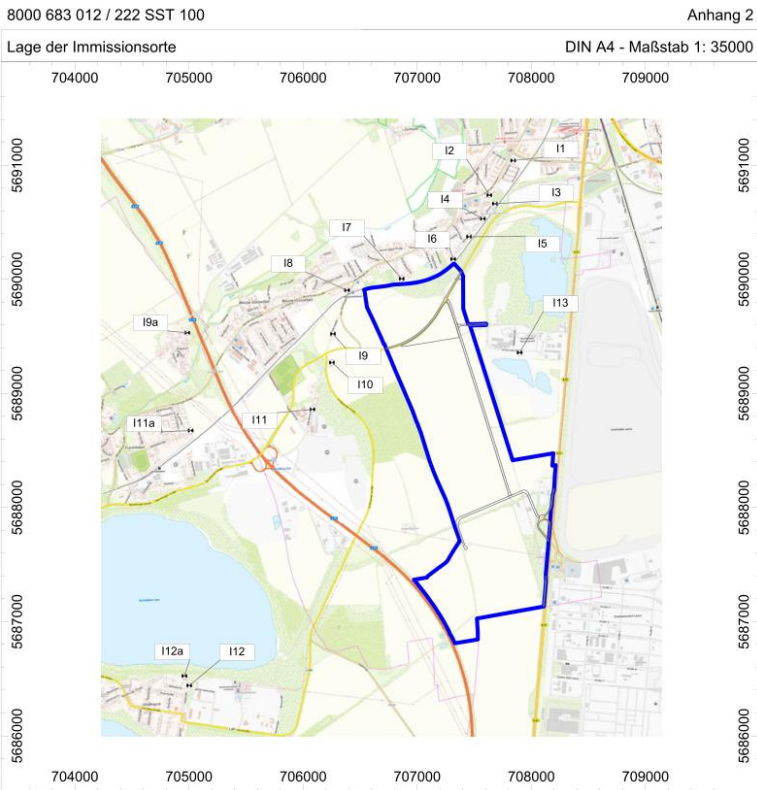
6 - Anhang

Anhang: Schalltechnische Untersuchung - Immissionsorte

Tabelle 5: Betrachtete Immissionsorte (Gewerbelärm)

Nr.	Adresse	Stockwerk	Lage	Ausweisung	Orientierungswert	
					Tag dB(A)	Nacht dB(A)
1	Straße des Friedens 68	9. OG	Kötzschen	WA	55	40
2	Straße des Friedens 92	3. OG	Ketschen	WA	55	40
3	Blütenweg 2A	1. OG	Kötzschen	WA	55	40
4	Geschw.-Scholl-Str. 24	1. OG	Kötzschen	WA	55	40
5	Blütenweg 28	1. OG	Kötzschen	WA	55	40
6	Starweg 15/17	1. OG	Kötzschen	WA	55	40
7	Ph.-Müller-Str. 16	1. OG	Beuna	WA	55	40
8	Naumburger Str. 1	1. OG	Beuna	MI	55	40
9	Alte Werkstraße 2	1. OG	Beuna	MI	60	45
9a	Reipisch 65	1. OG	Reipisch	WA	55	40
10	Alte Werkstraße 6	1. OG	Beuna	GE	65	65*
11	Alte Werkstraße 16	1. OG	Beuna	MI	60	45
11a	Merseburger Str. 1	1. OG	Frankleben	WA	55	40
12	Seestraße 33	2. OG	Großkayna	WA	55	40
12a	Feriengebiet Runstedter See	1. OG	Großkayna	SO	55	40
13	An den Rohrackern 8	1. OG	Kötzschen	GE	65	65*

* Für nicht zu Wohnzwecken genutzte, gewerbliche Gebäude kann der Richtwert für die Tageszeit zu Grunde gelegt werden.



Anhang: Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontingente in den Baugebieten

