STADT NAUMBURG (Saale)

Vorlagen-Nr.:	83/25
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	☒ Barrierefreiheit
	☒ Gleichstellung
	☐ Finanzen
Eingang am:	05.11.2025
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Seidel Frau Kirschstein
	extern:	

TOP:	3

☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ausschuss für Bau und Wirtschaft	25.11.2025	3.	A	V	
Gemeinderat	10.12.2025			B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

- **Abwägungsbeschluss**
- **Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) fasst folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) folgt den in den Anlagen 2-8 zur Vorlage wiedergegebenen Abwägungsvorschlägen zu den während der förmlichen und erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 Halbsatz 2 BauGB mitzuteilen. (Abwägungsbeschluss)
   Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale) mit Stand November 2025, bestehend aus Planzeichung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. (Satzungsbeschluss)
   Die Begründung zum Bebauungsplan mit Stand November 2025 wird gebilligt.
   Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkung:

☒ nein ☐ ja, in folg. Höhe:

Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

Begründung zum Abwägungsbeschluss:
Durch das Land Sachsen-Anhalt wurde der Standort der Justizvollzugsanstalt Naumburg im Jahr 2012 aufgegeben, das Areal sollte für eine neue Nachnutzung vermarktet werden. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung vorzubereiten, wurde bereits am 18.07.2012 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 mit folgender Zielstellung vom Gemeinderat beschlossen:

„Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ergänzung und Abrundung des umgebenden Bürgergartenviertels. Die Zielstellung besteht darin, ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität und Funktionalität zu sichern, das im Einklang mit dem nachbarschaftlichen Wohnen steht. Zur künftigen Entwicklung des Standortes sind sowohl das Wohnen, nichtstörende gewerbliche Nutzungen als auch besondere Wohnformen, die das bislang prägende Angebot im Bürgergartenviertel sinnvoll ergänzen können, denkbar. […]“

Aufbauend auf den Zielen des Aufstellungsbeschlusses wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und es einer neuen gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen sowie in die historisch geprägte und zum Teil denkmalgeschützte Umgebung einzubinden. Es soll ein urbanes, innerstädtisches Gebiet mit einem Mix aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und anderen Nutzungen am Altstadtring entstehen.

Im Zeitraum vom 03.12.2021 bis 14.01.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie im Zeitraum vom 24.01.2022 bis 21.02.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans statt. Die Stellungnahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind in einer Abwägungstabelle in Anlage 3 zur Information zusammengefasst.
Die wesentlichen Hinweise eingegangener Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die zentralen Ergebnisse der vorliegenden Gutachten wurden in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

Mit dem Beschluss Nr. 31/25 wurde anschließend durch den Gemeinderat am 21.05.2025 der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale) mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bzw. Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den plangebietsbezogenen Gutachten in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025 öffentlich ausgelegen bzw. wurde veröffentlicht. Während dieser Zeit wurden 59 Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen von Bürgern abgegeben.

Zugleich wurden mit Schreiben vom 19.06.2025 die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung wurden folgende wesentliche Änderungen oder Ergänzungen am Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

- Reduzierung der Festsetzungen zur Geschossigkeit und Oberkante der baulichen Anlagen im MU 1 (Planzeichnung)
- Verschiebung der nördlichen Baulinie im Osten des MU 1 um 2 Meter nach Süden (Planzeichnung)
- Änderung des Verlaufs der Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze im MU 1 (Bildung von Höfen) (Planzeichnung)
- Begrenzung der Ausdehnung des vierten Geschosses im MU 1 mittels Baugrenze in Richtung Buchholzstraße (Planzeichnung)
- Ergänzung der Festsetzungen zur Zulässigkeit technischer Aufbauten auf den Hauptanlagen (Nebenzeichnung 1, textliche Festsetzung Nr. 2.2)
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den Themen Dachbegrünung und Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2)

Da der Entwurf nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Gleichzeitig wurde der Veröffentlichungszeitraum angemessen verkürzt. So fand die Veröffentlichung im Zeitraum vom 22.09.2025 bis einschließlich 09.10.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.09.2025 über die erneute Beteiligung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen gebeten.

Es gingen im Rahmen der erneuten Beteiligung insgesamt 23 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen sowie aus eigener Sachkenntnis war es zuletzt lediglich erforderlich, die Begründung in einzelnen Sachpunkten und zum Verfahrensstand redaktionell zu ergänzen. Die vorgeschlagenen Ergebnisse der Abwägung erfordern kein erneutes Beteiligungsverfahren bzw. keine erneuteVeröffentlichung.

Nach Abschluss des Verfahrens durch Satzungsbeschluss werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Hinweis: Aufgrund der umfangreichen Abwägungsunterlagen enthält Anlage 1 eine Übersicht bzw. Lesehilfe, um eine möglichst unkomplizierte Prüfung und Nachvollziehbarkeit der Unterlagen zu gewährleisten.

Begründung zum Satzungsbeschluss:
Der Bebauungsplan hat das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchlaufen.

Der § 13a BauGB konnte angewendet werden, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen handelt. In diesem Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Naumburg (Saale) wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Mit dem Vorhabenträger wurde zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 30 ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a. die Kostenübernahme für die Planung regelt. Weiterhin wird ein Erschließungsvertrag (ebenfalls ein Städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB) mit Regelungen zur Herstellung der technischen Erschließung des Plangebiets selbst und insb. der Medlerstraße geschlossen. Der Vertrag wird mit dem Vorhabenträger vor Bekanntmachung des Bebauungsplans und damit vor Inkrafttreten der Satzung endgültig ratifiziert.

Gegenstand des vorliegenden Satzungsbeschlusses sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale) und damit seiner Inhalte. Durch den Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan Nr. 30 zum Gemeindegesetz (Satzung). Sein Inkrafttreten ist allerdings noch von der Ausfertigung und Bekanntmachung nach § 10 BauGB abhängig.

Inhaltlich erstreckt sich der Satzungsbeschluss sowohl auf die in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zeichnerischer Art (Teil A) als auch auf die textlichen Festsetzungen (Teil B), die Planurkunde ist in Anlage 9 vollständig enthalten.
Die Begründung ist nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan, sondern ist dem Bebauungsplan beizufügen (Anlage 10). Der Inhalt hat nicht die Rechtswirksamkeit von Festsetzungen, sondern erläutert die Planzeichnung und aus welchen Gründen die Festsetzungen getroffen worden sind. Daher ist kein Beschluss der Begründung erforderlich, es ist lediglich eine Kenntnisnahme (Billigung) durch den Gemeinderat notwendig.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

10 Anlagendokumente - siehe Seite 5

Anlage 1: Lesehilfe zu den Abwägungsdokumenten

Anlage 2: Thematische Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Anlage 3: Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 4: Abwägungsprotokoll zur förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Anlage 5: Abwägungsprotokoll zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 6: Abwägungsprotokoll zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Anlage 7: Abwägungsprotokoll zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 8: Abwägungsprotokoll zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Sondersitzung des Ausschusses für Bau- und Wirtschaft vom 30.09.2025 zum Einwohnerantrag gemäß § 25 KVG zum Bebauungsplan Nr. 30

Anlage 9: Planurkunde zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a) Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Anlage 10: Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a) Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ mit Anlagen