

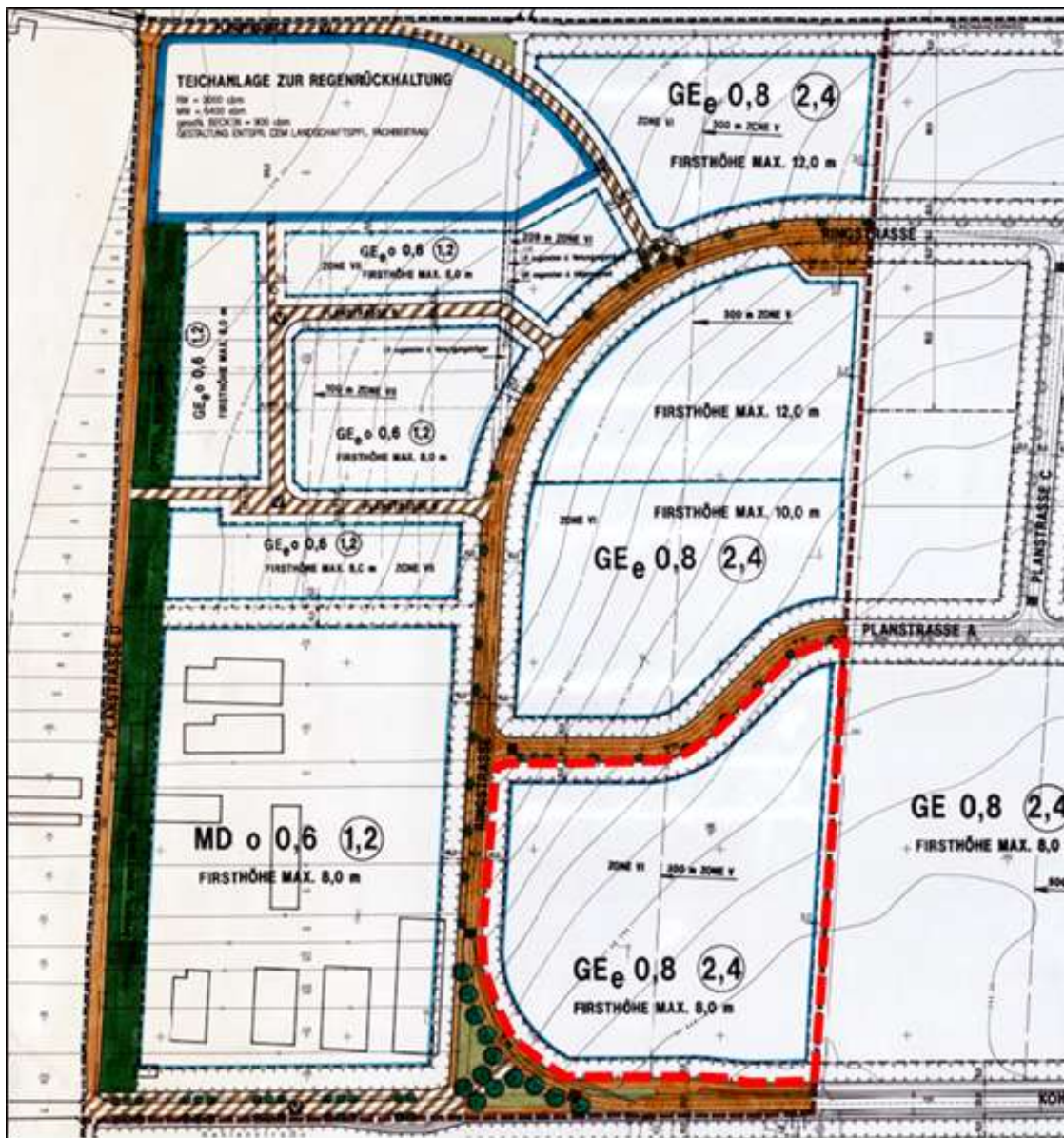
Begründung

Textbebauungsplan

zum

**Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“
Stadt Naumburg (Saale)**

- 2. Änderung für einen Teilbereich -



Stand: März 2026

– Entwurf –



Inhalt

1	Ausgangslage und Planungserfordernis	4
2	Räumlicher Geltungsbereich und Nutzungen/ Umgebung	5
3	Bebauungsplantyp und Verfahren	6
3.1	Das Instrument des Textbebauungsplans	6
3.2	Verfahrensablauf	6
3.2.1	Frühzeitige Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB	7
4	Planerische und rechtliche Grundlagen	10
4.1	Ziele der Raumordnung/ Landesplanung/ Regionalplanung	10
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Bebauungsplan und Grünordnungsplan	12
4.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	14
5	Konkretes Vorhaben	15
5.1	Indoor-Spielplatz	15
5.2	Planungsalternativen.....	16
6	Begründung der Änderungen	17
6.1	Allgemein	17
6.2	Räumlicher Geltungsbereich	18
6.3	Änderung der Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
7	Ergänzende vertragliche Vereinbarungen	20
8	Auswirkungen der Planung	21
8.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21
8.2	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB – Belange Sport, Freizeit und Erholung.....	22
8.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – Erhaltung von Ortsteilen/ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	22
8.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB – Belange der Baukultur.....	22
8.5	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB – Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	22
8.6	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Belange des Umweltschutzes	22
8.7	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB – Belange der Wirtschaft und technischen Infrastruktur	25
8.8	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB – Belange des Verkehrs.....	25
8.9	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB – Belange des Zivilschutzes.....	26
8.10	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – Belange eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	26



8.11	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB – Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes	26
8.12	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB – Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	27
8.13	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB – Versorgung mit Grün- und Freiflächen	27
9	Wesentliche Rechtsgrundlagen	28



1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in der Sitzung am 21.05.2025 die Aufstellung der 2. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ ist bereits seit 1994 rechtskräftig.

Ziel der Stadt Naumburg (Saale) ist es seither, die erschlossenen Flächen, die sich östlich der Ortslage Flemmingen erstrecken und unweit der Bundesstraße B 88 liegen, für gewerbliche Zwecke zu vermarkten bzw. anzubieten.

Die ursprünglich gewünschte gewerbliche Entwicklung fand an diesem Standort jedoch bislang nicht statt, sodass weiterhin ein großes Flächenpotenzial besteht. Aktuell gibt es neben dem Sitz der Kommunalen Dienstleistungen und der Biogas-Anlage nur wenige weitere Gewerbebetriebe.

Ein privater Investor kam nun auf die Stadt Naumburg (Saale) mit der Idee zu, einen Indoor-Spielplatz zu errichten. Dieser soll insbesondere Familien mit Kindern bis zum zwölften Lebensjahr ansprechen. Auch Kindergärten, Feriengruppen und organisierte Kindergeburtstage sollen hier einen neuen Anlaufpunkt finden, was der touristischen Infrastruktur der Stadt zugutekommen kann.

Nach Prüfung möglicher Standorte im Stadtgebiet erwiesen sich die Flächen im Gewerbegebiet Kohlenstraße hinsichtlich der Erschließungssituation und der Flächengröße sowie der Verfügbarkeit als die einzig geeigneten Flächen in Naumburg (Saale).

Die städtebaulichen Kennwerte des geplanten Vorhabens berücksichtigen die Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 302 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. So ist der Indoor-Spielplatz zunächst als solitärer Hallenbau (etwa 30 x 50 m) mit einem großzügigen Parkplatz (mit bis zu 200 Stellplätzen) angedacht. In einem weiteren Schritt könnte eine zweite Halle mit Angeboten im Bereich Kletter- und Parcourssport entstehen.

Im Rahmen der Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde jedoch festgestellt, dass das konkret geplante Vorhaben aktuell im Konflikt mit der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung steht. Da der Hauptfokus des geplanten Indoor-Spielplatzes auf dem Spiel und der Freizeitgestaltung liegt, ist er als Vergnügungsstätte einzustufen. Diese Nutzungsart ist im Bebauungsplan jedoch bislang explizit ausgeschlossen.

Um die Realisierung der geplanten Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig das bislang untergenutzte Gewerbegebiet weiterzuentwickeln, ist eine Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung erforderlich.



2 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzungen/ Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich über das im äußersten Südosten festgesetzte gewerbliche Baugebiet, das sich östlich der Ringstraße und nördlich der Kohlenstraße erstreckt. Innerhalb des Baugebiets liegen die Flurstücke 142/8 und 268 der Flur 3 in der Gemarkung Flemmingen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst damit eine Größe von ca. 3 ha. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans Nr. 302 beläuft sich auf ca. 22,8 ha.

Aktuell befindet sich auf dem Areal Grünland.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Quelle: © GeoBasis-DE/ LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), 2024)

Durch die bereits hergestellte Erschließungsstraße „Ringstraße“ und die angrenzende „Kohlenstraße“ ist das Baugebiet vollständig für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die weitere erforderliche technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) ist ebenfalls gegeben. Bislang fehlt jedoch eine fußläufige Verbindung zwischen Siedlungsbereich und Gewerbegebiet.

Die Flurstücke 142/8 und 268 der Flur 3 in der Gemarkung Flemmingen befinden sich im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale). Für die Umsetzung von privaten Vorhaben auf den



städtischen Liegenschaften ist der Abschluss eines Erbbaupachtvertrages beabsichtigt (siehe Kapitel 7).

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich mehrheitlich gewerblich genutzte Grundstücke bzw. bislang zum Teil unbebaute Grundstücke, die für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorgesehen sind. Im benachbarten festgesetzten Dorfgebiet befindet sich ein Wohnhaus in einem Abstand von ca. 80 Metern zum Änderungsgebiet.

Südlich des Plangebiets – jenseits der Kohlenstraße - befindet sich eine wassertechnische Anlage (Wasserhochbehälter). Im weiteren Verlauf schließen sich nach Süden und Osten landwirtschaftliche Ackerflächen im planungsrechtlichen Außenbereich an.

Hinweis: Der Gemeinderat fasste am 21.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 302. Der räumliche Geltungsbereich umfasste im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch die Flurstücke 142/8; 142/7 und einen Teil des Flurstücks 700 der Flur 3 in der Gemarkung Flemmingen. Nach eingehender Prüfung der Änderungsmöglichkeiten des Bebauungsplans 302 wurde festgestellt, dass eine textliche Änderung unter Einbeziehung der gesamten gewerblichen Baufläche im äußersten Südosten des Gewerbegebiets eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Gewerbegebiets darstellt, indem das bestehende Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO gegliedert wird. Diese geringfügige Änderung kann im vereinfachten Verfahren erfolgen - im Gegensatz zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das konkrete Vorhaben.

3 Bebauungsplantyp und Verfahren

3.1 Das Instrument des Textbebauungsplans

Bebauungspläne bestehen in der Regel aus zwei Teilen - einer zeichnerischen Darstellung in Verbindung mit textlichen Festsetzungen. Es ist jedoch auch möglich, Bebauungspläne aufzustellen, die keine zeichnerischen Festsetzungen enthalten oder lediglich ihren Geltungsbereich zeichnerisch festsetzen und sich im Übrigen auf textliche Festsetzungen beschränken (sogenannte Textbebauungspläne).

Im vorliegenden Fall soll lediglich die „Art der baulichen Nutzung“ für einen Teilbereich geändert werden, woraus ausschließlich Änderungen für die bestehenden textlichen Festsetzungen resultieren. Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung eines Textbebauungsplans für die vorgesehenen Änderungen ausreichend und geeignet.

3.2 Verfahrensablauf

Die Änderung des Bebauungsplans soll im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die nach § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Durch die beabsichtigte 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ nicht berührt.

Da es sich lediglich um eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich handelt, sind auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB erfüllt:



1. Mit der Planänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.2.1 Frühzeitige Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB

Trotz der Durchführung des vorliegenden Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Hierdurch sollten mögliche Hinweise zur Planung frühzeitig Berücksichtigung finden.

Die beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 01.08.2025 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.09.2025 gebeten.

Grundlage der Beteiligung bildete ein dreiseitiges Informationsblatt, das digital zur Verfügung gestellt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich vielfältige sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung und den Entwurf.

Im Einzelnen wurden folgende Stellen beteiligt:

	Behörde/ Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde	Wesentliche Hinweise zur Planung
1	Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR Görchen	<ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Hinweise zur Planung von Verkehrsflächen und Einrichtung von Sammelplätzen für eine fachgerechte Abfallentsorgung; keine konkreten Einwände zur Planung
2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	<ul style="list-style-type: none">• Immissionsschutz Genehmigung, Umweltverträglichkeitsprüfung: Achtungsabstände zu Biogasanlage einhalten• Referat Wasser: keine Belange betroffen• Referat Naturschutz: Belange vertritt die untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises
3	Landesamt für Geologie und Bergwesen bei Anlagen	<ul style="list-style-type: none">• Hinweis auf Bergbauberechtigung (Bad Kösen; II-A-d-32/92-4836); keine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Bergbauberechtigung gegeben;• Tieferer geologischer Untergrund: Gestein des Mittleren Muschelkalkes, der potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweist; Gefährdung durch Subrosion; Gefährdung wird jedoch als gering eingeschätzt; Baugrunduntersuchung wird empfohlen



		<ul style="list-style-type: none">Hydrogeologie: Im Rahmen des Vorhabens hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden.
4	Landkreis Burgenlandkreis	<ul style="list-style-type: none">Untere Landesentwicklungsbehörde: Hinweis auf Abstimmungspflicht mit der obersten LandesentwicklungsbehördeStraßenverkehrsamt: bei Bedarf – Einreichung eines Markierungs- und Beschilderungskonzeptes; Empfehlung der Einbeziehung der PVG Burgenlandkreis mbH; Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger (Bauamt BLK) → im Ergebnis keine EinwändeRechts- und Ordnungsamt: Flurstück 268 ggf. Kampfmittel vorhanden → bei Umsetzung von Vorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffenBehindertenbeauftragte: Beachtung des § 49 Abs. 2 BauO LSA für Barrierefreiheit baulicher Anlagen; Zustimmung zur PlanungUntere Abfall- und Bodenschutzbehörde: keine Einwände; allgemeine Hinweise zur Umsetzung von VorhabenUntere Immissionsschutzbehörde: keine Bedenken; Empfehlung der Beteiligung des Landesverwaltungsamtes hinsichtlich der in der Nähe befindlichen BiogasanlageUnter Naturschutzbehörde: Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisenUntere Forstbehörde: Belange nicht betroffenUntere Wasserbehörde: Wasserrechtliche Belange stehen nicht entgegenUVP-Stelle: Zustimmung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB); systematische Darstellung der Schutzgüter in der Abwägung empfohlen und ausführliche Darstellung der AlternativenprüfungAmt für ländliche Entwicklung: Vorschläge zur zukünftigen Führung der Buslinien bis zum VorhabenstandortBauamt: Ablehnung einer Zufahrt zum Vorhabenstandort von der Kohlenstraße aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße; Forderung nach Darlegung des Verkehrsaufkommens
5	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	<ul style="list-style-type: none">keine Einwände
6	Landesamt für Verbraucherschutz	<ul style="list-style-type: none">erneute Beteiligung nicht erforderlich
7	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	<ul style="list-style-type: none">Quellenvermerk der Übersichtskarte erneuern
8	Ministerium für Infrastruktur und Digitales	<ul style="list-style-type: none">Vorhaben nicht raumbedeutsam - keine Einwände
9	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	<ul style="list-style-type: none">Erfordernisse der Raumordnung nicht berührt
10	Tourismusverband: Saale-Unstrut-Tourismus e.V.	<ul style="list-style-type: none">Zustimmung; keine Einwände



11	AZV Naumburg	<ul style="list-style-type: none">• Entwässerung grundsätzlich im Mischsystem - liegt an• versiegelte Flächen wasserdurchlässig gestalten• örtliche Versickerung auf dem Grundstück zu bevorzugen• alternativ kann unverschmutztes Niederschlagswasser dem Grabensystem zugeführt werden; ggf. verschmutztes Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zuführen
12	Technische Werke Naumburg GmbH	keine Stellungnahme eingegangen
13	Mitnetz Gas mbH	<ul style="list-style-type: none">• keine Anlagen vorhanden
14	Mitnetz Strom mbH	<ul style="list-style-type: none">• keine Anlagen vorhanden
15	Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH	<ul style="list-style-type: none">• Dienstbarkeit einer bestehenden Wasserleitung zu Gunsten der Technischen Werke Naumburg GmbH auf dem Flurstück 142/8, Flur 3, Gemarkung Flemmingen bislang nicht dinglich gesichert - soll nachgeholt werden• Leitungsbestand übermittelt
16	Ontras Gastransport GmbH	keine Stellungnahme eingegangen
17	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (für VNG-Verbundnetz Gas AG, GasLine, EVG)	<ul style="list-style-type: none">• keine Anlagen vorhanden oder geplant
18	envia Mitteldeutsche Energie AG	keine Stellungnahme eingegangen
19	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme eingegangen
20	50Hertz Transmission GmbH	<ul style="list-style-type: none">• keine Anlagen vorhanden
21	Deutsche Telekom, Trassenauskunft	keine Stellungnahme eingegangen
22	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	<ul style="list-style-type: none">• Telekommunikationsanlagen entlang der Straße vorhanden; Neuverlegungen oder Änderungen sind derzeit nicht geplant
23	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete	<ul style="list-style-type: none">• keine Anlagen vorhanden und keine Anlagen geplant
24	Tele Columbus AG	keine Stellungnahme eingegangen
25	Bundesnetzagentur	keine Stellungnahme eingegangen
26	Richtfunkbetreiber auskunft (Bundesnetzagentur)	<ul style="list-style-type: none">• sofern bauliche Anlage unter 20 Meter Höhe bleibt, keine Auswirkungen auf Richtfunk zu erwarten
27	Gemeindeverwaltung Großheringen	<ul style="list-style-type: none">• keine Bedenken oder Anregungen
28	Stadt Bad Sulza	keine Stellungnahme eingegangen
29	Verbandsgemeinde An der Finne	keine Stellungnahme eingegangen
30	Verbandsgemeinde Unstruttal	<ul style="list-style-type: none">• keine Einwände
31	Verbandsgemeinde Wethautal	keine Stellungnahme eingegangen
32	Stadt Dornburg-Camburg	<ul style="list-style-type: none">• keine Einwände
33	PVG Burgenlandkreis mbH	<ul style="list-style-type: none">• drei Erschließungsvarianten für eine mögliche zukünftige Anbindung an das Busliniennetz vorgeschlagen



4 Planerische und rechtliche Grundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung/ Landesplanung/ Regionalplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG (Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße von insgesamt ca. 3 ha ist die vorliegende Planänderung jedoch nicht raumbedeutsam, was durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales mit Schreiben vom 10.09.2025 bereits bestätigt wurde.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne zudem an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich für die vorliegende Planung in der Planungsregion Halle aus:

- dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle 2010, in Kraft seit dem 21.12.2010 (vgl. Amtsblatt LK SK Nr. 46 von 2010)
- der Planänderung des REP Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023, in Kraft seit dem 15.12.2023 (vgl. Amtsblatt LVwA Nr. 12/2023)
- dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2020, in Kraft seit dem 28.03.2020 (vgl. Amtsblatt LK MSH Nr. 3 von 2020)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (Schreiben vom 14.08.2025) mitgeteilt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 „Kohlenstraße“ der Stadt Naumburg (Saale) die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung auf der Grundlage der o.g. Regionalpläne nicht berührt werden.



4.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung widerspricht den Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplans nicht, da die Zulässigkeit des eingeschränkten Gewerbegebiets nur in Teilnutzungen angepasst wird und es sich weiterhin um ein Gewerbegebiet handeln wird.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 2: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015 mit Markierung des Plangebiets, Ohne Maßstab

Wie dem Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entnehmen ist, erstreckt sich die ausgewiesene gewerbliche Baufläche über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 302 hinaus. Damit wurde eine potenzielle Gewerbegebietserweiterung bereits durch Ausweisung im Flächennutzungsplan vorbereitet. Für eine Umsetzung dieses Gewerbegebiets bedarf es jedoch noch der Aufstellung eines Bebauungsplans für diese Erweiterungsfläche.



4.3 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil 1, welcher am 16.12.1994 in Kraft getreten ist. Die Planurkunde, textliche Festsetzungen und die dazugehörige Begründung können auf der Homepage der Stadt Naumburg (Saale) unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.naumburg.de/de/bebauungsplan-nr-302/bebauungsplan-nr-302-kohlenstrasse.html>

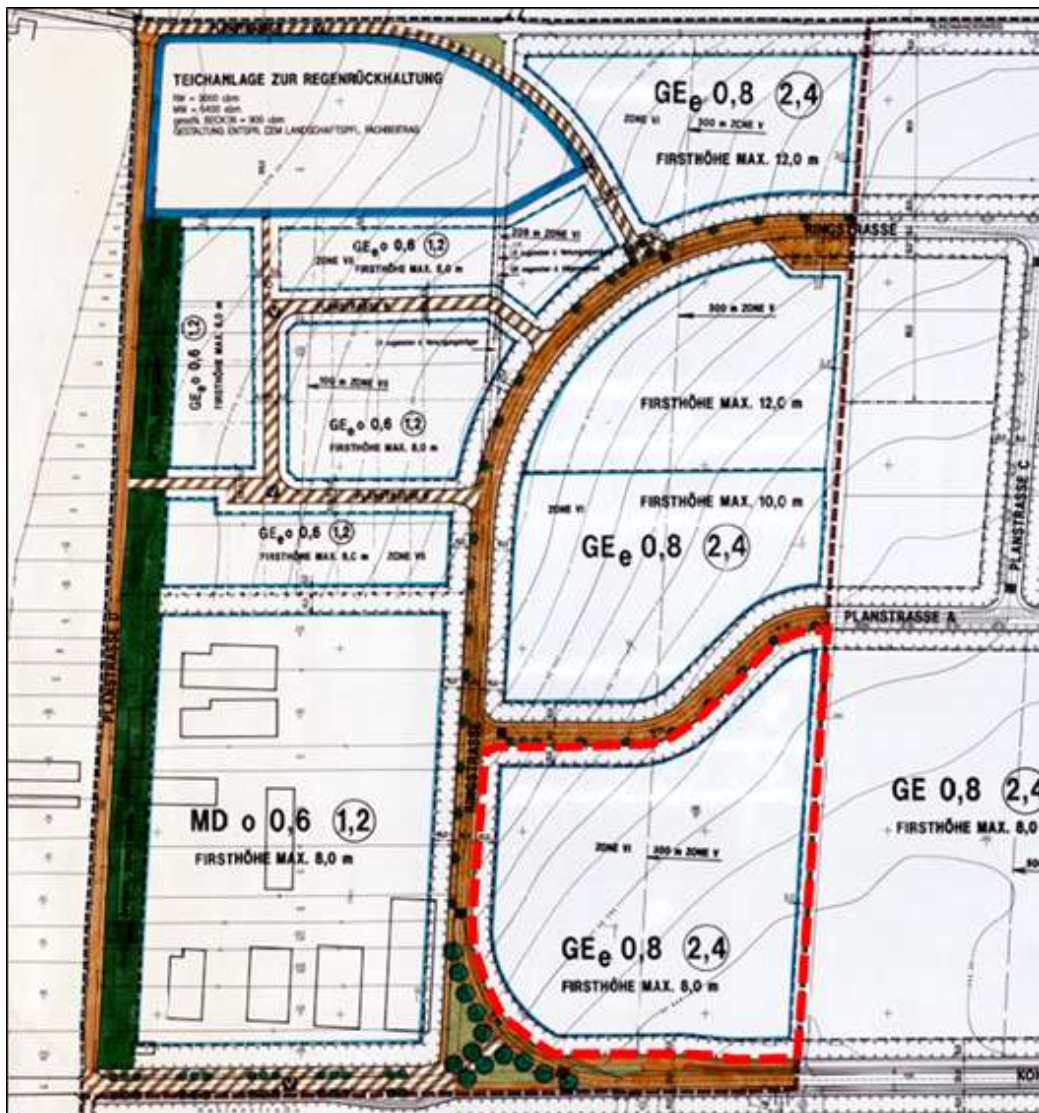


Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des BP 302 mit Umgrenzung des Teilbereichs der 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 16.12.1994

Die Baugebiete im Ursprungsbebauungsplan Nr. 302 sind mehrheitlich als eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt – so auch das von der 2. Änderung betroffene Teilgebiet. Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** gelten im Bebauungsplan Nr. 302 – Teilfläche der 2. Änderung - zusammengefasst folgende Regelungen:



1. Zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V und VI, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.
2. Massentierhaltungsanlagen sind unzulässig.
3. Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig.
4. Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für Endverbraucher sind unter bestimmten Bedingungen zulässig.
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und sich in Grundfläche und Baumasse unterordnen.
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

In der Begründung ist zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Folgendes ausgeführt (Begründung Seite 3-4):

Die Versorgungsfunktion der hervorragend geschlossenen Innenstadt ist unbedingt zu schützen und zu sichern. Deshalb sollen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die typischerweise in der Innenstadt als eigentlichem Handelszentrum anzusiedeln sind; im Gewerbegebiet unzulässig sein. Ausnahmsweise soll nur der Einzelhandel mit Artikeln, die auf dem Grundstück selbst hergestellt und verarbeitet werden, zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sollen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Dadurch soll das Entstehen von Wohnungen oder Unterkünften, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen, verhindert werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen und Nutzungskonflikte hervorrufen können. Dasselbe gilt für Massentierhaltungen jeglicher Art.

Das Gewerbegebiet soll in vier Zonen gegliedert werden. Aufgrund vorliegender Erfahrungen über die Auswirkung von Gewerbebetrieben hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz mit dem Entwurf eines Abstandserlasses vom 31.7.1992 eine Liste über Betriebe und ihre Immissionsbereiche aufgestellt. Darin sind in Abhängigkeit vom Typ, und damit vom Störungsgrad der Betriebe, einzuhaltende Abstände zu schutzbedürftigen Bereichen angegeben.

Gemäß dieser Erfahrungsgrundlage sollen im Gewerbegebiet Betriebsarten einerseits ausgeschlossen und andererseits den entsprechenden Zonen zugewiesen werden, sofern sie nach ihrem Typ und Störgrad negative Einflüsse auf die schutzwürdigen Bereiche erwarten lassen.

Lediglich eine Teilfläche im äußersten Südosten des Bebauungsplangebiets 302, welches direkt östlich an den Änderungsbereich anschließt, ist als Dorfgebiet festgesetzt. Im festgesetzten Dorfgebiet bestand im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302 noch ein Milchviehbetrieb, welcher zwischenzeitlich aufgegeben wurde. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 302 ist hierzu folgendes ausgeführt:

Die Fläche ist als MD (Dorfgebiet) festgesetzt, um den vorhandenen Milchviehbetrieb planungsrechtlich zu sichern. Belästigungen durch Geruchsemissionen sind bisher nicht



aktenkundig geworden. Sollte diese Nutzung einmal aufgegeben werden, sind andere gebietstypische Einrichtungen möglich, oder der Bereich kommt möglicherweise auch als Erweiterung des Gewerbegebietes in Betracht.

Hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** gelten folgende Regelungen im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung:

1. GRZ 0,8
2. GFZ 2,4
3. Firsthöhe max. 8,0 Meter

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist mittels Baugrenze, welche mehrheitlich in einem Abstand von zehn Metern zur festgesetzten Verkehrsfläche verläuft, festgesetzt.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan Nr. 302 Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Verkehrsflächen sowie zu grünordnerischen Maßnahmen, die bei der Zulässigkeit von Vorhaben zu beachten sind.

Zum Bebauungsplan Nr. 302 wurde zudem ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Grünordnungsplan stellt einen landschaftspflegerischen Fachplan zum Bebauungsplan dar. Er erlangt über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan seine rechtliche Bindung. Für das vorliegende Änderungsgebiet sind im Wesentlichen die unter Kapitel 7.6 wiedergegebenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans relevant.

4.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 302.



5 Konkretes Vorhaben

5.1 Indoor-Spielplatz

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Indoor-Spielplatzes für bis zu 600 Besucher am Tag. Hierfür ist die Errichtung von zwei Hallen in zwei Bauabschnitten mit einer Größe von jeweils ca. 1.600 m² vorgesehen.

Eine Indoor-Spielhalle soll speziell für jüngere Kinder und deren Anforderungen konzipiert werden, während in der zweiten Halle Angebote für ältere Kinder bzw. Jugendliche untergebracht werden sollen.

Um auch den Begleitpersonen der Kinder einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen, ist als ergänzende Nutzung ein gastronomischer Bereich mit einfachem systemgastronomischem Angebot sowie ein Ruhebereich zum mobilen Arbeiten geplant.

Bei dem geplanten Hallenbau werden aktuelle Regelungen zum barrierefreien Bauen beachtet.

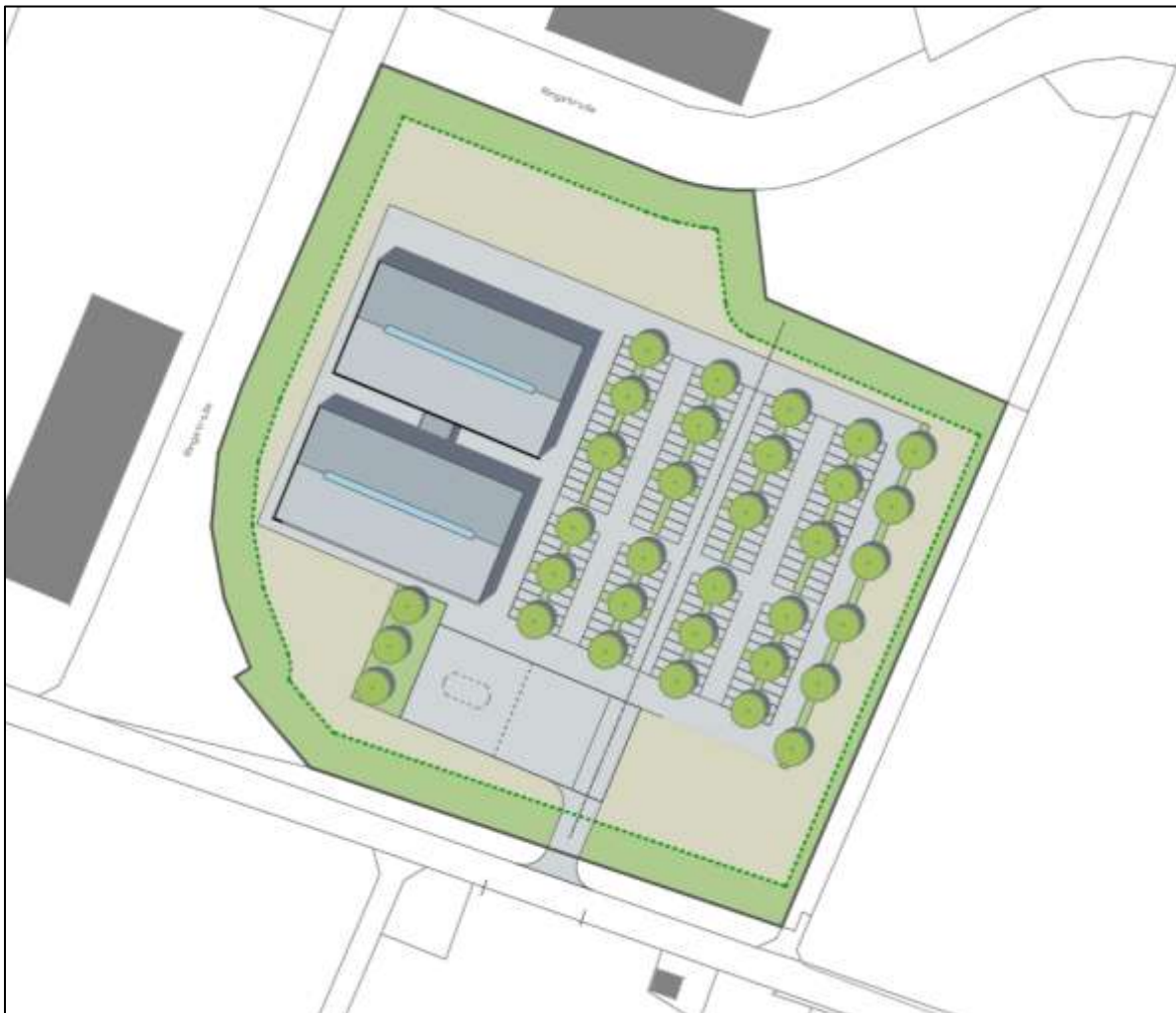


Abbildung 4: Skizze einer möglichen Anordnung baulicher Anlagen und Busanbindung (Quelle: SG Stadtplanung, Stadt Naumburg (Saale); © GeoBasis-DE/ LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), 2024)



Für die Besucher ist eine Stellplatzanlage für bis zu 200 Pkw geplant.

Auf dem Grundstück soll zudem eine Haltestelle und eine Buswendemöglichkeit für den Linienbusverkehr vorgesehen werden, um die publikumsintensive Nutzung möglichst effizient an das ÖPNV-Netz anzuschließen und die bislang fehlenden fußläufigen Wegeverbindungen zu kompensieren. Die oben dargestellte Buswendemöglichkeit soll lediglich die geplante Wendemöglichkeit skizzenhaft darstellen.

Die Stellplatzanlage in Verbindung mit der Busanbindung kann ggf. zu ausgewählten städtischen Festen - wie dem Kirschfest - als Park-and-Ride-Möglichkeit fungieren. Hierzu sind jedoch zu gegebener Zeit gesonderte vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger zu treffen, in denen u. a. die Öffnungszeiten der Stellplatzanlage und die Linienführung der Busse abgestimmt werden.

5.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der Anfrage zur Identifizierung eines geeigneten Standorts für einen Indoor-Spielplatz im Stadtgebiet Naumburg (Saale) wurden verschiedene Planungsalternativen umfassend geprüft. Die Recherche ergab jedoch, dass derzeit keine Flächen verfügbar sind, die hinsichtlich Größe und Lage kurzfristig für eine derartige Nutzung in Betracht kommen.

Besonders berücksichtigt wurden Standorte im Umfeld bestehender Freizeitnutzungen – etwa im Bereich des Hallen- und Freizeitbades am Flemminger Weg oder in innenstadtnaher Lage –, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Flächen sowie des erheblichen Bedarfs an Pkw-Stellplätzen für die geplante Nutzung konnte jedoch keine geeignete Alternative identifiziert werden.

Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der vorgesehenen Nutzung erfüllt allein das im Gewerbegebiet Kohlenstraße gelegene Grundstück die notwendigen Rahmenbedingungen und kommt daher als einzige realisierbare Standortoption in Betracht. Hierbei ist insbesondere auch die Lage an der Bundesstraße 88 zu nennen, die eine gute überörtliche Erreichbarkeit bietet.

Aufgrund der geplanten baulichen Ausgestaltung des Indoor-Spielplatzes als großer Hallenbau mit angegliedertem Stellplatz für bis zu 200 Pkw fügt sich das Vorhaben in die bestehende bzw. potenzielle gewerbliche Nutzung ein.



6 Begründung der Änderungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet.

6.1 Allgemein

Ziel der Stadt ist es, die bislang im Bebauungsplan Nr. 302 ausgeschlossenen Nutzungsarten „Vergnügungsstätten“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ für das von der Änderung betroffene untergeordnete Teilgebiet auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig zu erklären, um die geplante Investition kurzfristig zu ermöglichen.

Zudem soll mit der Änderung das Nutzungsspektrum der untergeordneten Fläche in angemessenem Umfang erweitert werden, um auf Basis einer ausgewogenen und zugleich flexiblen planungsrechtlichen Grundlage Investitionen am Standort langfristig und nachhaltig zu sichern.

Für Gewerbegebiete war es zu Beginn der 1990er Jahre bereits möglich, Vergnügungsstätten mindestens als ausnahmsweise zulässige Nutzungsart in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte im Ursprungsbebauungsplan jedoch pauschal und undifferenziert mit folgender Regelung; so lautet es in der Festsetzung Nr. 1.2.8:

Die nach § 8 (3) 2. und 3. BauNVO [1990] ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) 1. BauNVO [1990] nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 4) sind diese Nutzungen aus folgendem Grund ausgeschlossen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen und Nutzungskonflikte hervorrufen können.

Zum damaligen Zeitpunkt – wie auch noch heute – werden mit dem Begriff der Vergnügungsstätte fast ausschließlich Gewerbebetriebe mit potenziell negativen städtebaulichen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung, etwa in Gestalt von Trading-down-Effekten, verbunden. Typische Einrichtungen, die unter diese Definition fallen, sind z. B. Discotheken, Wettbüros, Erotikkinos und Glücksspielhallen.

Auch wenn in der Begründung zum Bebauungsplan keine näheren Ausführungen diesbezüglich enthalten sind, ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Betriebe von dem pauschalen Nutzungsausschluss erfasst werden sollten.

Dieses Regelungsziel wird grundsätzlich auch weiterhin mit der vorliegenden 2. Änderung verfolgt – das Nutzungsspektrum des Gewerbegebiets soll lediglich verträglich und angemessen erweitert werden.



6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die beiden Flurstücke 142/8 und 268 der Flur 3 in der Gemarkung Flemmingen mit dem Stand des ALKIS von Dezember 2024 (© GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html>) stimmen mit dem festgesetzten Baugebiet im äußersten Südosten des Bebauungsplans Nr. 302 überein. Dementsprechend erstreckt sich der Textbebauungsplan auf die o. g. Flurstücke.

Die Bestimmung des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Änderungsbebauungsplans ist damit eindeutig möglich.

6.3 Änderung der Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die BauNVO erlaubt gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 ausdrücklich, innerhalb einer Nutzungsart weiter zu differenzieren.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Ortslage bzw. des unmittelbar anschließenden festgesetzten Dorfgebiets soll eine Ansiedlung von nächtlich frequentierten Nutzungen wie Discotheken, Wettbüros, Glücksspielhallen und Vergnügungseinrichtungen mit Erotik-Bezug verhindert werden. Vergnügungsstätten mit Sportbezug, die im Wesentlichen tagsüber betrieben werden, wie bspw. der geplante Indoor-Spielplatz oder Lasertag- sowie Paintballanlagen, sollen dagegen in diesem Gewerbegebiet am Rande des Außenbereichs und mit unmittelbarem Anschluss an das überörtliche Straßennetz (B 88) zugelassen werden. Diese Nutzungen weisen im Gegensatz zu klassischen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken oder Wettbüros überwiegend familien- und freizeitorientierte Besucherstrukturen auf, verursachen geringere nächtliche Aktivitäten und führen nicht zu städtebaulich unerwünschten Konzentrationen. Aufgrund ihrer typischen Betriebszeiten und ihrer geringeren städtebaulichen Konfliktpotenziale sind sie mit der Funktion des bestehenden Gewerbegebiets vereinbar.

Mit der weitergehenden Konkretisierung der zulässigen Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, dass keine Konflikte (insb. hinsichtlich der möglichen Immissionen) mit den angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind.

Parallel dazu sollen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, um das Nutzungsspektrum verträglich zu erweitern. Da im westlich angrenzenden festgesetzten Dorfgebiet derartige Anlagen ebenfalls allgemein zulässig sind, sind mit dieser Änderung keine Konflikte zu erwarten.



Somit sollen die textlichen Festsetzungen für das abgegrenzte Teilgebiet wie folgt geändert werden:

TF 1.2.8 des Bebauungsplans Nr. 302 wird für den Bereich der 2. Änderung wie folgt geändert:

TF 1.2.8 – neu:

- a) **Die Festsetzungen zur Art der Nutzung dieses Bebauungsplans bestimmen sich nach Maßgabe der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.**
- b) **Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.**
- c) **Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Das gilt nach Maßgabe des § 8 BauNVO nicht für**
 - **Indoor-Spielplätze**
 - **Paintballhallen**
 - **Lasertaghallen**

Mit der 2. Änderung erfolgt im Ergebnis eine Gliederung des gesamten Baugebiets des Bebauungsplans Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO.

So sind auf den Teilflächen außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung weiterhin kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen, im Bereich der 2. Änderung sind sie hingegen allgemein zulässig. Zudem wird aus städtebaulichen Gründen (insb. Immissionsschutz) nur eine bestimmte Art von Vergnügungsstätten zugelassen.

Gewerbebetriebe sind weiterhin allgemein zulässig.

Mit den geplanten Regelungsvorschlägen wird gewährleistet, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets insgesamt gewahrt bleibt.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ werden von der 2. Änderung nicht berührt.



7 Ergänzende vertragliche Vereinbarungen

Das aktuell konkret geplante Vorhaben des Indoor-Spielplatzes wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zusätzlich gesichert. Der Vertrag dient dazu, Pflichten zwischen Kommune und Vorhabenträger verbindlich festzulegen, die über den Bebauungsplan hinausgehen oder diesen ergänzen. Für das vorliegende Projekt sollen im städtebaulichen Vertrag u. a. folgende Regelungen getroffen werden:

- Verpflichtung zur Errichtung eines Indoor-Spielplatzes mit erforderlichen Nebenanlagen
- Herstellung der Zufahrt zum Vorhabenstandort über die Kohlenstraße
- Herstellung der Buswendeschleife und Sanitärangebot für Busfahrer auf dem Vorhangrundstück
- Herstellung der erforderlichen Stellplätze
- Eingrünung des Grundstücks
- Einfriedung des Grundstücks sowie nächtliche Sicherung
- Fassadengestaltung in erdfarbenen Pastelltönen

Da sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet, ist zudem der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags beabsichtigt. Hierbei handelt es sich um einen zivilrechtlichen Vertrag, der die langfristige Nutzung eines Grundstücks gegen Erbbauzins ermöglicht. Auch in diesem Vertrag werden die Art, der Umfang und die Qualität der Bebauung auf Grundlage eines eingereichten Konzepts festgehalten sowie Fristen für den Baubeginn und die Fertigstellung vereinbart. Weiterhin sind im Erbbaurechtsvertrag Rückbau- und Wiederherstellungspflichten enthalten.



8 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung anhand der Planungsleitlinien nach § 1 Abs. 6 BauGB geprüft, bewertet und abgewogen. In der Zusammenschau ist festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ keine negativen Auswirkungen auf öffentliche und private Belange zu erwarten sind.

8.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan kommt es zu keinen veränderten Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vergleich zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 302. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sind – bei betrieblicher Erfordernis – weiterhin zulässig.

Vom Betrieb einer Indoor-Spielanlage gehen keine Immissionen auf die benachbarte Ortslage bzw. schutzbedürftige Nutzungen aus, die nicht auch von den bereits zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu erwarten wären.

Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets befindet sich eine **Biogasanlage**, von der im Störfall potenzielle Gefahren ausgehen können.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurde jedoch ermittelt, dass der Gefahrenradius im Falle einer Tankexplosion ca. 360 Meter beträgt. Wie der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung mehrheitlich außerhalb dieses Radius. Damit besteht für Mitarbeiter und potenzielle Besucher einer Freizeiteinrichtung keine Gefahr.



Abbildung 5: Gefahrenzone Biogasanlage (Quelle: Karte 3: Auswirkungsbetrachtung agriwatt GmbH Flemmingen – Biogasanlage, SW Ingenieurbüro Brandschutz GmbH, 29.10.2018)



8.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB – Belange Sport, Freizeit und Erholung

Für die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung stellt die Bebauungsplanänderung eine Verbesserung dar, indem die Versorgung der Bevölkerung mit potenziellen Freizeitnutzungen erweitert wird.

8.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – Erhaltung von Ortsteilen/ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile oder auf zentrale Versorgungsbereiche.

Die Art der Vergnügungsstätten, die mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 302 insbesondere für zulässig erklärt werden, sind in der Praxis aufgrund ihres Flächenbedarfs regelmäßig in Gebieten mit Gewerbegebietscharakter angesiedelt. Eine Verlagerung derartiger Nutzungen von Ortszentren in das Gewerbegebiet ist damit nicht zu befürchten. Gleichfalls werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans keine Einzelhandelsnutzungen zugelassen. Damit sind nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

8.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB – Belange der Baukultur

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung allein gehen keine Auswirkungen auf die Belange der Baukultur einher.

8.5 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB – Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird geregelt, dass Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zukünftig im Änderungsbereich allgemein zulässig sein sollen, um weitere Nutzungsoptionen für das bislang untergenutzte Gewerbegebiet zu eröffnen.

8.6 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Belange des Umweltschutzes

Die vorliegende Planung hat keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter (Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Erholung, Klima und Klimawandel, Kultur- und Sachgüter) im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302. Davon kann ausgegangen werden, da mit der konkreten Änderung der Art der baulichen Nutzung keine Anlagen zugelassen werden, die hinsichtlich des Störgrades oder sonstiger Auswirkungen über das Maß der aktuell zulässigen Regelungen hinausgehen. Nachfolgend werden die Schutzgüter dennoch überschlägig – in Bezug auf das konkret geplante Vorhaben des Indoor-Spielplatzes - betrachtet:



Schutzgut Mensch und Gesundheit:

Im Änderungsbereich sind aktuell bereits Gewerbebetriebe der Abstandsklassen V und VI zulässig. Darunter zählen beispielsweise „Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck“ oder „Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren –unter Verwendung von Flußsäure“. Von derartigen Gewerbebetrieben können verschiedene Lärm- und Luftimmissionen ausgehen, die das Schutzgut Mensch beeinträchtigen.

Die mit der zweiten Änderung zugelassenen Nutzungen verursachen im Wesentlichen Immissionen durch den Besucherverkehr sowie gegebenenfalls durch Lüftungsanlagen. Aufgrund des Abstandes des Plangebiets zur Ortslage und der vorgesehenen abschirmenden Wirkung des Hallenkomplexes gegenüber den Immissionen des Besucherparkplatzes sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

In jedem Fall sind die von den neu zugelassenen Nutzungen zu erwartenden Immissionen geringer, als die der bereits zulässigen Gewerbebetriebe.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorhabengebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Aufgrund dieser Nutzung bestehen im Plangebiet keine abwechslungsreichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Biodiversität fördern.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zwar zu einer Versiegelung der Flächen und damit Verlust von Grünland. Dennoch wird durch die Herstellung des festgesetzten 10 Meter breiten Pflanzstreifens zu den Verkehrsflächen sowie die sonstige gärtnerische Gestaltung der Freiflächen die Biodiversität im Plangebiet erhöht und Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Klimawandel

Im Bebauungsplan Nr. 302 ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt – womit max. 80 % der Fläche des Baugebiets versiegelt werden könnten. Mit dem aktuell geplanten Vorhaben wird eine Fläche von insgesamt rund 12.000 m² für Haupt- und Nebenanlagen neu versiegelt. Das entspricht für das betroffene rund 26.400 m² große Grundstück einer GRZ von lediglich 0,5.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück unmittelbar erfolgen kann und das anfallende Wasser unmittelbar dem Kreislauf vor Ort zugeführt wird. Von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist dementsprechend nicht auszugehen.

Da im Rahmen dieser Nutzung weder mit chemischen Stoffen umgegangen wird noch bodenrelevante Eingriffe erfolgen, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die potenzielle Doppelnutzung der Pkw-Stellplätze für den Indoor-Spielplatz und als Park-and-Ride-Möglichkeit zu besonderen Anlässen sowie die Einrichtung einer ÖPNV-Haltestelle auf dem Grundstück kommt dem Schutzgut Fläche zugute.

Auch die Schutzgüter Klimaschutz und Klimawandel profitieren von der Doppelnutzung und einer damit verbundenen Reduzierung des Pkw-Verkehrs. Der Vorhabenträger plant weiterhin die Installation von PV-Anlagen auf dem Hallendach und ggf. einen Anschluss der Anlage an die nahegelegene Biogasanlage als klimafreundliche Wärmequelle.



Neben der gestalterischen Wirkung haben die anzupflanzenden Grünstreifen im Randbereich des Vorhabengrundstücks günstige kleinklimatische Auswirkungen.

Landschaftsbild und Erholung

Die im Bebauungsplan Nr. 302 festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Grundstücks tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Landschaftsbild möglichst integriert.

Dennoch ist davon auszugehen, dass der geplante Hallenbau auch aus weiterer Entfernung – bspw. von der B88 – wahrzunehmen ist und das bislang vorhandene Landschaftsbild verändert.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der großen Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet Saale nicht auszugehen. Zusätzlich trägt die geplante Errichtung der Halle mit einer geplanten dezenten, hellen Fassadenfarbe zu einer dem Standort am Ortsrand angemessenen äußeren Erscheinung bei.

Der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ist kein besonderer Erholungswert beizumessen, der mit Umsetzung des Vorhabens verloren gehen könnte.

Zur optischen Abschirmung der einzelnen Gewerbegebiete zu den Wohngebieten sind auf den Grundstücken im Bebauungsplan 302 Pflanzstreifen festgesetzt, die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Ergänzend dazu ist im Bebauungsplan Nr. 302 folgendes für die privaten Grundstücke festgesetzt:

Privates Grün

Die Schutzgrünflächen entlang der Verkehrsflächen sind anrechenbares Bauland und gehören zum privaten Grün.

Sie dürfen nur durch je eine Erschließung pro Grundstück von max. 6,5 m Breite unterbrochen werden. Bei nachgewiesenem Bedarf können weitere Zufahrten gestattet werden.

Für die privaten Grundstücke gilt:

Es sind mindestens je 75 m² Fläche 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1,0 m Höhe über Erdanschnitt, Güteklasse 3 x verpflanzt, mit Ballen sowie laubabwerfende Sträucher in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Stück pro m² entsprechend den empfohlenen Gehölzarten zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Vorgeschlagene Gehölzarten: [...]

Diese Festsetzungen wurden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 302 als Ausgleich für die durch die Bebauung verursachte Versiegelung von Landschaftsteilen erlassen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis der Eingrünung des Grundstücks und des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf Basis der o. g. Festsetzungen zu erbringen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Vorhandensein archäologischer Denkmale oder Baudenkmale im Änderungsbereich oder dessen räumlicher Nähe ist nicht bekannt. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.



8.7 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB – Belange der Wirtschaft und technischen Infrastruktur

Mit der Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung und der damit einhergehenden Erweiterung des Nutzungsspektrums des bislang untergenutzten Gewerbegebiets, gehen positive Auswirkungen auf die Wirtschaft einher. Der Betrieb einer Freizeiteinrichtung sichert langfristig Arbeitskräfte und trägt mit der Diversifizierung des Freizeitangebots zur Attraktivität der Stadt Naumburg (Saale) bei.

8.8 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB – Belange des Verkehrs

Die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes mit unmittelbarem Anschluss an die Kreisstraße (K 2648) bzw. Kohlenstraße und weiterführend an die Bundesstraße 88 begünstigt eine verträgliche Abwicklung des größten Teils des individuellen Besucherverkehrs über das übergeordnete Straßennetz.

Pkw-Verkehr, der über den Flemminger Weg statt über die Bundesstraße zufährt, wird durch die bestehende Beschilderung am Ortseingang von Flemmingen - an der ersten Kreuzung Dorfstraße/Ringstraße - unmittelbar zum Gewerbegebiet gelenkt. Diese Verkehrslenkung soll mittelfristig zusätzlich mit der Änderung der Vorfahrtsregelung (zukünftig: Abbiegende Hauptstraße von Naumburg kommend in die Ringstraße) weiter verstärkt werden. Im Vorfeld sind jedoch bauliche Maßnahmen an der Ringstraße erforderlich.

Der Vorhabenträger geht auf Basis der aktuellen Planung für den Indoor-Spielplatz von einer maximalen Besucheranzahl von ca. 600 Besuchern am Tag aus. In einer Worst-Case-Annahme kann ohne die Berücksichtigung eines möglichen ÖPNV-Anteils vor diesem Hintergrund von maximal 300 Anfahrten und 300 Abfahrten pro Tag (bei einem Besetzungsgrad von 2 Personen pro Pkw) ausgegangen werden.

Bei einer beispielhaften Öffnungsdauer von neun Stunden täglich, ergäben sich ca. 66 Fahrten pro Stunde.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine sehr konservative Schätzung des Verkehrsaufkommens. Bei einer solchen familienorientierten Nutzung ist in der Regel von einem höheren Besetzungsgrad der Fahrzeuge (2,5 Personen) auszugehen. Mit zusätzlichem Ausbau des ÖPNV-Netzes bis zum Vorhabenstandort kann der Pkw-Anteil ggf. um 20% reduziert werden.

Grundsätzlich ist die Erweiterung des bestehenden Buslinienetzes bis zum Projektgebiet vorgesehen, um eine optimale verkehrstechnische Anbindung für die geplante freizeitorientierte Nutzung zu gewährleisten. Hierzu finden bereits Abstimmungen mit den zuständigen Akteuren statt, die als erste Vorzugslösung die Verlängerung der aktuellen Buslinie 101 bis zur Kohlenstraße mit der Errichtung einer weiteren Bushaltestelle im Bereich der Kohlenstraße und Wendemöglichkeit auf dem Grundstück des Indoor-Spielplatzes vorgeschlagen haben. Im weiteren Verlauf der Planung sollen mögliche alternative Lösungen mit Linienführung durch das Gewerbegebiet zusätzlich geprüft werden.

Im Ergebnis sind bei einer maximalen Besucherzahl von 600 Personen rund 200 Anfahrten und 200 Abfahrten pro Tag (ca. 44 Fahrten pro Stunde) realistisch. Damit handelt es sich um ein äußerst geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen für das bestehende Verkehrsnetz.



Zum Vergleich: Für die niedrigste Straßenkategorie „Wohnweg“ wird von einem Aufkommen von bis zu 150 Kfz pro Stunde ausgegangen.



Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des BP 302 mit Umgrenzung des Teilbereichs der 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 16.12.1994

An der bereits planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 302 gesicherten Zufahrt ausgehend von Kreisstraße (Kohlenstraße) wird daher weiterhin für das geplante Vorhaben festgehalten. Eine Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße ist nicht zu erwarten. Zudem würde eine Grundstückszufahrt von der abzweigenden Ringstraße die Verkehrssituation in der Kohlenstraße kaum beeinflussen, da der überwiegende Teil des Besucherverkehrs aufgrund der überörtlichen Bedeutung der geplanten Nutzung ohnehin über die Bundesstraße zu erwarten ist.

8.9 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB – Belange des Zivilschutzes

Die vorliegende Planung berührt die Belange des Zivilschutzes nicht.

8.10 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – Belange eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Über die vorliegenden Planungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 302 hinaus gibt es keine beschlossenen gemeindlichen Konzepte, die Ziele für die weitere Entwicklung des „Gewerbegebiets Kohlenstraße“ formulieren. Grundsätzlich ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung der Bundesstraße 88 mit Ausweisung der entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan bereits planungsrechtlich vorbereitet.

8.11 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB – Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die den Küsten- oder Hochwasserschutz betreffen.



8.12 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB – Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind von der vorliegenden Planung nicht berührt.

8.13 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB – Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das Änderungsgebiet befindet sich auf Flächen, die aktuell als landwirtschaftliches Grünland genutzt werden. Mit der Aktivierung dieses Standortes für eine freizeitorientierte Nutzung kommt es somit zu keinen negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen.



9 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 11. Februar 2015.
- Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ Teil 1 der Stadt Naumburg (Saale), rechtverbindlich seit 16.12.1994.