

Sachstandsbericht

Von: Frau Kirschstein, SG 61
Über: Frau Seidel und Frau Freund
An: Ortschaftsrat Bad Kösen
Datum: 09.04.2026

Bebauungsplan Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ Stadt Naumburg (Saale) Ortsteil Bad Kösen und 10. Änderung des Flächennutzungsplans – Information zum Projektstand

Information:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ wurde Ende 2022 mit der Vorstellung im Ortschaftsrat Bad Kösen sowie im Technischen Ausschuss der Stadt Naumburg (Saale) eingeleitet. Mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Frühjahr/Sommer 2024 wurde ein erster wichtiger Verfahrensschritt bereits absolviert.

Der weitere Verfahrensfortschritt verlief jedoch phasenweise nur eingeschränkt. Ursache hierfür sind insbesondere die komplexen Baugrundverhältnisse am Standort, die eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ohne zusätzliche technische Maßnahmen nicht zulassen. Vor diesem Hintergrund wurden für die geplanten Wohngebiete standortbezogene Entwässerungskonzepte entwickelt, welche mit den zuständigen Fachbehörden sowie den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Ziel ist es, eine vollständige Ableitung bzw. Behandlung des auf den Bauflächen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, ohne dabei Unterlieger oder angrenzende Bereiche nachteilig zu beeinflussen.

Nach den letzten Abstimmungen soll das Niederschlagswasser gemäß den Regelungen des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt von den jeweiligen Grundstückseigentümern sowie den Straßenbaulastträgern (Verkehrsflächen im Plangebiet als Privatstraßen geplant) selbst abgeführt werden. Das bedeutet, dass sowohl das Eigentum an den Versickerungsanlagen als auch deren Betrieb und Unterhaltung bei diesen verbleiben. Damit verbunden ist auch die Verantwortung für eine fachgerechte und normkonforme Planung der Anlagen, sodass ihre dauerhafte Funktionsfähigkeit sichergestellt ist. Weder der AZV noch die Stadt Naumburg (Saale) können die technisch aufwendigen Anlagen übernehmen.

Für das nördliche Plangebiet ist folgendes geplant: Am tiefsten Punkt wird ein Versickerungsbecken, nahe des Schulgebäudes an der Burgstraße, vorgesehen. Die Versickerung wurde für einen stärkeren/höheren Bemessungsregen ausgelegt. Damit soll auch bei Extremregen die Rückhaltung/Versickerung gewährleistet werden. Ein Notüberlauf in das öffentliche Netz ist nicht erforderlich.

Für das südlich Plangebiet ist die Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt vorgesehen: Das über einen Sammelkanal gefasste Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserbehandlung geführt und von dort aus einer Kombination von Sickerschächten und verrohrten Kiesrigolen am südlichen Ende des Plangebiets zugeführt. Hierbei handelt es sich um eine Sonderlösung auf Grund der nur bedingten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes. Durch die Sickerschächte wird zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen.

Für das geplante Konzept sind noch detaillierte Unterlagen, wie hydraulische Berechnungen zu den anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen und zur Leitungsdimensionierung, Erläuterungen und Berechnungen zu den Versickerungsanlagen, einzureichen. Auf Basis dieser Unterlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde des Burgenlandkreises einzuholen.

Im weiteren Verlauf sind die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans durch das beauftragte Planungsbüro entsprechend anzupassen, um die förmliche Beteiligung avisieren zu können.

Nachstehend ist der bisherige Projektverlauf in tabellarischer Form dargestellt:

29.11.2022	Projektvorstellung im OR Bad Kösen
30.11.2022	Projektvorstellung im TA
13.03.2023	Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens von der Wohnquartier Joachimsberg GmbH
Vorentwurf	
24.05.2024 bis 24.06.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan
24.06.2024 bis 24.07.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans
18.02.2025	Sachstandsbericht im Ortschaftsrat
Erarbeitung Entwurfsunterlagen	
26.02.2025	Gutachten vorgelegt: Abflussverhältnisse bei Starkregen
24.03.2025	Ortsbegehung mit dem OR Bad Kösen
04.05.2025	Prüfung der Entwurfsunterlagen Klärungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> • Baugrundgutachten mangelhaft – kann nicht anerkannt werden • Niederschlagswasserbeseitigung • Flächenverfügbarkeit für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen • verkehrstechnische Erschließung (Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten)
August 2025	Abstimmung einer externen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Naumburg, Flur 20, Flurstücke 42 und 88 mit der Stadt Naumburg (Saale) – Bestätigung durch die UNB liegt vor
25.07.2025	Gutachten vorgelegt: neues Baugrundgutachten von G.U.T.
22.10.2025	Gutachten vorgelegt: Fachgutachterliche Einschätzung zum Artenschutz - Gebäuderückbau in Bad Kösen, Am Joachimsberg - Kontrolle auf Nutzung durch Vögel und Fledermäuse

19.11.2025	Abstimmungstermin mit AZV zur Erschließungsplanung Ergebnis: weiterhin Klärungsbedarf hinsichtlich der Verantwortungszuordnung für die Niederschlagswasserbeseitigung im Falle eines Überlaufs in das öffentliche Netz – AZV stimmt nicht zu
04.12.2025	Vorlage einer neuen Erschließungsplanung für das Plangebiet ohne Notüberlauf; Großteil der Erschließungsanlagen (Planstraßen und Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung sollen in Privateigentum bleiben)
29.01.2026	Stellungnahme des AZV zur überarbeiteten Erschließungsplanung <ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf zu lösende eigentumsrechtliche Fragen hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung innerhalb der Privatstraßen • geplante Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des BLK
Herbst 2025/ Frühjahr 2026	Verschiedene Anzeigen bei dem Umweltamt des BLK über Rodungen und Beräumungsmaßnahmen auf dem Grundstück

Hinweis zu den bereits erfolgten bauvorbereitenden Maßnahmen im Plangebiet:

Grundsätzlich obliegt die Beseitigung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück dem Grundstückseigentümer. Der Stadt Naumburg (Saale) wurde die beabsichtigte Beseitigung der baulichen Anlagen angezeigt. Unabhängig von dieser Anzeige sind z. B. naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange zu beachten, welche das Umweltamt des Burgenlandkreises vertritt. Sofern im Zusammenhang mit dem Rückbau der baulichen Anlagen ein Verstoß gegen z. B. artenschutz- oder naturschutzrechtliche Regelungen konstatiert werden kann, wird dieser durch die zuständige Behörde geahndet. Ein entsprechendes Verfahren wird derzeit geführt.

Seitens der Stadt Naumburg (Saale) wurde gegenüber dem Vorhabenträger eindeutig kommuniziert, dass einem ausgleichsbedürftigen Eingriff nicht vor Planreife nach § 33 BauGB (d. h. nach Abschluss der förmlichen Beteiligung und Abwägung) zugestimmt werden kann.

Fazit:

Aktuell liegen bei der Stadt Naumburg (Saale) keine neuen Planstände vor. Die weitere zeitliche Einordnung des Verfahrens ist unklar.

gez.

Kirschstein