STADT NAUMBURG (Saale)

Vorlagen-Nr.:	129/26
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	☒ Barrierefreiheit
	☒ Gleichstellung
	☐ Finanzen
Eingang am:	12.11.2026
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Seidel Frau Kirschstein
	extern:	Herr Blaubach (Vorhabenträger) Herr Kähne (Vorhabenträger) Herr Matthias (Büro StadtLandGrün)

TOP:	

☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ortschaftsrat Bad Kösen	07.12.2026	9.	A	A	
Ausschuss für Bau und Wirtschaft	02.03.2027			V	
Gemeinderat	17.03.2027			B	

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

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ der Stadt Naumburg (Saale)

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die Billigung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

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

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ der Stadt Naumburg (Saale) im Ortsteil Bad Kösen wird hiermit eingeleitet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei Teilgebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 2 ha (Geltungsbereich siehe Anlage 1). Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. (Aufstellungsbeschluss)
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ der Stadt Naumburg (Saale) bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 2 und 3) wird gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ der Stadt Naumburg (Saale) und die Entwurfsbegründung sowie der Umweltbericht sind nach §3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und von der Veröffentlichung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkung:

☒ nein ☐ ja, in folg. Höhe:

Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:
Die Stadt Naumburg (Saale) beabsichtigt im Ortsteil Bad Kösen auf den Flächen westlich des Fränkenauer Wegs und der Burgstraße je ein kleines Wohngebiet für die Errichtung von bis zu 24 Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ umfasst die Flurstücke 75/3, 1128, 71/3, 71/5, 371/73, 1111 – der Gemarkung Bad Kösen, Flur 2 vollständig sowie anteilig die Flurstücke 1009/69 und 659/61. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2 ha.

Die beiden Teilflächen wurden bislang nur noch in geringem Maß kleingärtnerisch genutzt und schließen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Nordosten an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) stellt die beiden Teilflächen mit der Zweckbestimmung „sonstige Gärten“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot), wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans besteht in der Festsetzung eines Wohngebietes an Stelle der bisher ausgewiesenen Grünfläche, um zur nachfrageorientierten Ergänzung des Wohnraumangebots in Bad Kösen eine dem Bad Kösener Stadtbild angemessene Bebauung und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Joachimsberg sicherzustellen.

Im Zeitraum vom 24.06.2024 bis einschließlich 24.07.2024 fand bereits die frühzeitige Beteiligung zur Planung statt. Im Ergebnis kam es zu einer Vielzahl an Änderungen am Entwurf, die insbesondere die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und das System der Niederschlagswasserbeseitigung betrafen. Die wesentlichen Inhalte des Entwurfs gestalten sich nunmehr wie folgt:

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Um die Dichte des Baugebiets angemessen auf die Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu regulieren, wird die GRZ auf 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Genauso erfolgen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Oberkante der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe).

Mit der Berücksichtigung von Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern wird auf die besondere topografische Situation – insbesondere im nördlichen Teilgebiet - reagiert.

Zur gesicherten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird im nördlichen Teilgebiet ein Versickerungsbecken festgesetzt.

Die Umsetzung des Systems zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie die weiteren erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen werden bis Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ergänzend vereinbart.

<u>Verfahrensart / weiteres Verfahren</u>

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch.

Nach Billigung des Entwurfes durch den Gemeinderat wird das Planverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit – hier im Rahmen einer Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen – sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Finanzen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans mit den erforderlichen Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Anlage 2 - Planzeichnung, Stand November 2026 - Entwurf
Anlage 3 - Begründung mit Umweltbericht, Stand November 2026 - Entwurf
Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Februar 2025
Anlage 5 - Schallimmissionsprognose, Stand September 2023
Anlage 6 - Starkregengutachten, Stand Februar 2025
Anlage 7 - Baugrundgutachten, Stand Juli 2025
Anlage 8 - Bestandsplan, Stand Oktober 2026
Anlage 9 - Fachliche Stellungnahme zum Entwässerungskonzept