

STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	30/25
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit
	<input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung
	<input checked="" type="checkbox"/> Finanzen
Eingang am:	14.04.2025
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Seidel
	extern:	Herr Nüßlein (Vorhabenträger)

TOP:	11
------	----

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ortschaftsrat Flemmingen/Neuflemmingen und Ausschuss für Bau und Wirtschaft	06.05.2025	3.	A	V	mehrheitliche Annahme
Gemeinderat	21.05.2025	11.	A	B	

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, 2. Änderung für einen Teilbereich hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) fasst folgende Beschlüsse:

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB soll für den in Anlage 2 dargestellten Bereich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße (Teil 1)“ im Ortsteil Flemmingen aufgestellt werden. Die Anlage 2 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
- Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße (Teil 1)“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird auf Grundlage des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Im Planverfahren wird zudem von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Freizeit und Sport“ auf der in Anlage 2 dargestellten Fläche.
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist gem. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Finanzielle Auswirkung:

☒ nein ☐ ja, in folg. Höhe:

Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

Am Rand des Ortsteils Flemmingen befindet sich das Gewerbegebiet Kohlenstraße. Als planungsrechtliche Grundlage dient der Bebauungsplan Nr. 302 ‚Gewerbegebiet Kohlenstraße (Teil 1)‘, welcher 1994 Rechtskraft erlangte. Die kommunalen Grundstücke im Gewerbegebiet sind erschlossen und werden seit Jahren vermarktet, leider gab es bislang nur wenig Interessenten. Aktuell gibt es neben dem Sitz der ‚Kommunalen Dienstleistungen‘ und der Biogas-Anlage kaum weitere Gewerbebetriebe.

Nun liegt der Stadtverwaltung ein Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung zur Änderung des Planwerkes vor. Der Antrag sieht eine Umwandlung der Gewerbefläche in ein Sondergebiet für ‚Sport und Freizeit‘ (auf einer Teilfläche) vor. Das Projekt bezieht sich auf das Flurstück 142/8 (Flur 3) mit einer Größe von ca. 2,6 ha.

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen großformatigen Indoor-Spielplatz zu errichten. Dieser soll insbesondere Familien mit Kindern bis zum zwölften Lebensjahr ansprechen. Aber auch Kindergärten, Feriengruppen und organisierte Kindergeburtstage sollen hier einen neuen Anlaufpunkt finden.

Die städtebaulichen Kennwerte des Vorhabens berücksichtigen die Maßgaben des Bebauungsplans (Höhe, Grundflächenzahl etc.), jedoch ist eine solche Einrichtung, die überwiegend der Freizeitgestaltung von Familien und Kindern dient, als Vergnügungsstätte einzuordnen. Diese sind im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, daher kann eine solche Nutzung lediglich über eine Änderung des Bebauungsplans angesiedelt werden.

Der Indoor-Spielplatz ist zunächst als solitärer Hallenbau (etwa 30 x 50 m) mit einem großzügigen Parkplatz (mit bis zu 200 Stellplätzen) angedacht. Es soll in jedem Fall verhindert werden, dass Parkplätze außerhalb des Geländes angefahren werden und somit die Umgebung belastet wird. In einem weiteren Schritt könnte eine zweite Halle mit Angeboten im Bereich Kletter- und Parcourssport entstehen. Diese Erweiterung würde sich an Kinder und Jugendliche ab dem zwölften Lebensjahr richten.

Aus Sicht der Stadtverwaltung stellt ein solches Vorhaben eine attraktive Ergänzung für unser touristisches Angebot dar und bietet Familien sowie Kindereinrichtungen im Umkreis von ca. 45 Fahrminuten ein gutes Freizeitangebot. Über die Bundesstraße und die anliegende Kohlenstraße ist das Grundstück bereits heute gut erreichbar. Es ist daher nicht von einer zusätzlichen Belastung des nahegelegenen Flemminger Ortskerns auszugehen. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange alle Konfliktpotenziale beleuchtet und transparent abgewogen. Dazu werden auch Themen wie die Erschließung des Geländes sowie die Nähe zur Biogas-Anlage zählen.

Da es sich bereits um ein erschlossenes Grundstück mit Baurecht für Gewerbebetriebe handelt und sich die geplante Änderung lediglich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes bezieht, soll ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB und von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Das Verfahren belastet den kommunalen Haushalt nicht; die Kosten für die notwendigen Planungen und Gutachten werden durch den Vorhabenträger finanziert.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens
2. Übersichtskarte des Geltungsbereiches