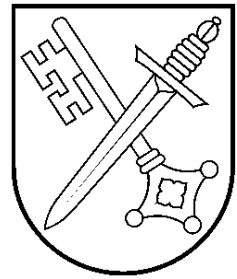


STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	31/25
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:	Frau Friedewald (Stadt Land Grün) Herr Naumann (Architekt) Herr Loeck (Vertreter Vorhabenträger)

TOP:	10
------	----

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

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ausschuss für Bau und Wirtschaft	06.05.2025	6.	A	V	einstimmige Annahme
Gemeinderat	21.05.2025	10.	A	B	

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)

Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale) und die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ und die Entwurfsbegründung sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt wird.

Finanzielle Auswirkung:

- ☒ nein ☐ ja, in folg. Höhe:
- Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan : ☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

Rückblick

Das Plangebiet südlich des Platzes Am Salztor wurde ca. 150 Jahre lang als Justizvollzugsanstalt genutzt. Durch das Land Sachsen-Anhalt wurde der Standort der Justizvollzugsanstalt Naumburg schließlich 2012 aufgegeben und sollte für eine neue Nachnutzung vermarktet werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung des Areals vorzubereiten, wurde bereits am 18.07.2012 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 mit folgender Zielstellung vom Gemeinderat beschlossen:

„Der Standort befindet sich am Nordrand des geschichtlich, (bau)künstlerisch und städtebaulich bedeutsamen und einzigartigen Bürgergartenviertels. Hinsichtlich der Erhaltung des Gebietscharakters und der Qualitäten des Bürgergartenviertels ist deshalb ein besonderes Augenmerk auf die künftige Entwicklung des Standortes zu richten.

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. [...]

Da es sich bei dem Standort um eine Fläche mit großem Entwicklungspotenzial und gleichzeitig um ein Plangebiet handelt, mit dem aufgrund der historischen Bedeutung und der zentralen Lage im Stadtgebiet ein sensibler Umgang erforderlich ist, entschied sich die Stadt dazu, im Jahr 2017 ein sog. Gutachterverfahren (vergleichende Beauftragung) durchzuführen. Im Ergebnis des Verfahrens wurden entscheidende Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung formuliert:

- Öffnung des Geländes nach Norden mit öffentlicher Platzgestaltung,
- Entwicklung des Gebietes zu einem Quartier mit vielfältigen Nutzungen,
- Entwicklung von Wohnbebauung im südlichen Teil,
- Orientierung der Bebauung an der Maßstäblichkeit des Bürgergartenviertels und des Schwurgerichtes und
- Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen im Norden.

Im Jahr 2019 wurde die Liegenschaft auf Basis eines vorgelegten Entwicklungskonzepts an eine Investorengruppe veräußert. Das Ausschreibungsverfahren wurde durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt durchgeführt.

Auf Basis des zum Verkauf vorgelegten Konzepts wurden der Stadtverwaltung erste städtebauliche Entwürfe ab dem Jahr 2020 zur Verfügung gestellt. Diese dienten u.a. als Basis für den weiträumigen Abriss der ehemaligen Zellentrakte und Sicherheitseinrichtungen. Im Rahmen der Städtebauförderung wurden die Abrissarbeiten finanziell unterstützt; das Gelände wurde mittlerweile vollständig geräumt. Am 14.07.2021 entschied der Technische Ausschuss der Stadt Naumburg (Saale), einem Bauantrag für die Errichtung von zwei Villen entlang der Parkstraße, auf Grundlage eines vorgelegten Entwurfs, bereits zuzustimmen. Der Bauantrag wurde entsprechend bewilligt - die Villen wurden bislang nicht errichtet.

Im Anschluss daran fand im Zeitraum vom 03.12.2021 bis 14.01.2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie im Zeitraum vom 24.01.2022 bis 21.02.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans statt. Die Hinweise vorliegender Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die wesentlichen Ergebnisse der vorliegenden Gutachten wurden in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

Vorliegender Entwurf

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ umfasst mit einer Größe von ca. 1,9 ha das Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt und Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Es ist weiterhin beabsichtigt, das Plangebiet jeweils als Urbane Gebiete im Norden und Westen sowie im Osten und Süden als Allgemeine Wohngebiete zu entwickeln, um hier ein zukunftsfähiges und modernes neues Stadtquartier mit einer Nutzungsmischung zu realisieren.

Grundsätzlich ermöglicht der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan in seiner Eigenschaft als sog. „Angebotsbepauungsplan“ vielfältige Nutzungen, die sich innerhalb der festgesetzten Gebietskategorien – urbanes Gebiet/ allgemeines Wohngebiet - bewegen.

Als konkrete Nutzung für das MU 1 wird derzeit die Errichtung einer Rettungswache auf dem Dreieck an der Ecke Medlerstraße/Jenaer Straße geprüft. Entsprechende Aussagen dazu sind bereits in die Entwurfsunterlagen eingeflossen.

Gleichzeitig besteht für den Gebäudekomplex unmittelbar östlich des Schwurgerichts die Absicht, eine Einrichtung für betreutes Wohnen zu etablieren.

Für das MU 2 wird eine gemischte Nutzung angestrebt – konkrete Aussagen können hier jedoch noch nicht formuliert werden.

In den übrigen Teilgebieten (allgemeine Wohngebiete) soll die Wohnnutzung dominierend sein und somit ein geeigneter Übergang zur Bestandsbebauung im Bürgergartenviertel geschaffen werden.

Bei der Definition des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wurde auf die Einhaltung maximaler Obergrenzen, die bspw. die Höhe des Schwurgerichts berücksichtigen, und eine Freihaltung von Mindestflächen, die die Anlage von Grünstrukturen ermöglichen, geachtet.

Die Funktionen und damit einhergehenden Anforderungen an die bereits konkreter geplanten Vorhaben im MU 1 (Rettungswache/ betreutes Wohnen) erfordern insbesondere in diesem Teilgebiet Festsetzungen, die eine hohe Dichte und damit z. T. massive Gebäudekomplexe ermöglichen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage eignet sich das Plangebiet jedoch insbesondere für die Unterbringung von besonderen Wohnformen, für die es keine alternativen Standorte in einer ähnlich erschlossenen Lage gibt.

Für die Rettungswache sind Wegezeiten zu den potenziellen Einsatzorten von Bedeutung, die den Standort ebenfalls als geeignet qualifizieren. Alternative Liegenschaften können für diese Einrichtung des Burgenlandkreises aktuell nicht angeboten werden.

Um gleichzeitig eine angemessene städtebauliche Qualität des Gesamtensembles und der neu zu errichtenden baulichen Anlagen abzusichern, wurden verschiedene grünordnerische und gestalterische Festsetzungen in den Plan integriert.

Die Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit wird durch die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen und die planungsrechtliche Vorbereitung der Sicherung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit für den Platzbereich am Schwurgericht gewährleistet.

Verfahrensart/ weiteres Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB. Der § 13a BauGB kann angewendet werden, weil es sich vorliegend 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.

Nach Billigung des Entwurfes durch den Gemeinderat wird das Planverfahren mit erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit – hier im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen – sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ergänzend ist im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Informationsveranstaltung vorgesehen. Über den Zeitpunkt der Veranstaltung wird sodann in Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt informiert.

Finanzen

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

Zudem wird im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag u. a. geregelt, dass die für die äußere Erschließung des Plangebiets erforderlichen Maßnahmen (z. B. zusätzliche Signalanlage an der Jenaer Straße) ebenfalls vom Vorhabenträger zu tragen sind und wie die Kostenteilung für den Ausbau der Medlerstraße zwischen Stadt und Vorhabenträger erfolgt.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Entwurf der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen mit Stand vom 16.04.2025
2. Entwurf der Begründung mit Stand vom 16.04.2025
3. Verkehrsgutachten vom 11.11.2021 - mit Ergänzung vom 06.03.2025
4. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung vom 12.11.2019
5. Städtebauliches Konzept vom 16.04.2025
6. Schalltechnische Untersuchungen vom 14.04.2025