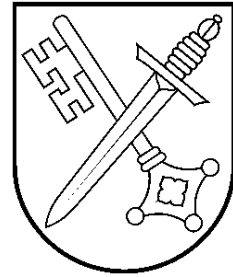


# STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	39/22
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit
	<input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung
	<input checked="" type="checkbox"/> Finanzen
Eingang am:	17.03.2022
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund, Frau Seidel, Frau Krumov
	extern:	Büro TIMOUROU

TOP:	9
------	---

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

## Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	19.04.2022	7.	A	V	einstimmige Annahme
Technischer Ausschuss	20.04.2022	7.	A	V	einstimmige Annahme
Gemeinderat	04.05.2022	9.	A	B	

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

## Betreff:

Wohnbauflächenentwicklungskonzept

## Beschlussvorschlag:

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

1. Das vorliegende Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale) vom 07.01.2022 (Anlage1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept vom 07.01.2022 dient als Grundlage für das Handeln der Verwaltung. Dabei ist von der Variante II auszugehen.
4. Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept soll bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) Anwendung finden.
5. Die geeigneten kommunalen Standorte (Lauschehügel, Mertendorfer Weg) sind vorrangig zu Wohnungsbaustandorten zu entwickeln.

## Finanzielle Auswirkung:

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

Buchungsstelle:

**Begründung:**

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt für das gesamte Gemeindegebiet über einen Flächennutzungsplan, der 2015 aus den drei Einzelflächennutzungsplänen zusammengefügt wurde:

- Flächennutzungsplan Crölpa-Löbschütz, rechtswirksam seit 28.09.1999, in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam seit 31.01.2001,
- Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025, rechtswirksam seit 21.12.2009,
- Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 08.08.2014.

Seit der Erarbeitung und Rechtswirksamkeit der einzelnen Flächennutzungspläne gibt es mehrere rechtswirksame Änderungen des FNP, die einzelne Flächen innerhalb des Gemeindegebietes betreffen. Zudem sind neuere rechtskräftige Bebauungspläne der Innenentwicklung noch nicht in Gänze gepflegt. Eine Gesamtbetrachtung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) erfolgte bisher nicht. In der Regel werden Flächennutzungspläne nach ca. 10 bis 15 Jahren fortgeschrieben. Dabei findet u. a. der Wohnbedarf Berücksichtigung.

2017 wurde durch den Gemeinderat die Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale) vom 13.03.2017 als Grundlage für das Handeln der Gemeinde beschlossen. Inzwischen haben sich zahlreiche und auch weitreichende Veränderungen ergeben, die sowohl Einfluss auf die Attraktivität der Innenstadt als auch auf die Entwicklung der einzelnen Ortschaften haben.

Dazu gehören u. a. die geänderten rechtlichen Grundlagen (z. B. die inzwischen erfolgte Novellierung des Baugesetzbuches) sowie gerade in den letzten Jahren verstärkte Wohnungsbautätigkeit. Diese erfolgte sowohl im Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausbau als auch im Mehrfamilienhausbau. Dem gegenüber stehen im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen, die über das Maß der Eigenentwicklung in bestimmten Ortsteilen hinaus zu gehen scheinen bzw. aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar sind.

Der ursprünglich angenommene Bevölkerungsrückgang hat nicht den prognostizierten Umfang angenommen. Trotzdem findet ein demografischer Wandel mit zunehmender Alterung statt, der bei der Wohnbauflächenentwicklung berücksichtigt werden muss. Gleichzeitig steigt der Leerstand in einzelnen Quartieren.

Vor diesem Hintergrund waren sowohl die im Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) enthaltenen Wohnflächendarstellungen als auch weitere angefragte Flächen kritisch auf ihre Aktualität und Sinnhaftigkeit zu prüfen und ggf. Vorschläge zur Anpassung zu erarbeiten. Es war zu ergründen, wie sich zukünftig die Nachfrage nach Wohnbauflächen verändern wird, wie viele und welche Flächen für welche Anzahl und Art an Wohneinheiten künftig benötigt werden. Daraus schlussfolgernd lassen sich die Anforderungen an die Bauleitplanung sowie die strategische Wohnbauflächenentwicklung ableiten.

Bei der Bewertung der Wohnbauflächen sollte neben der Angebotsseite auch die Nachfrageseite, die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Haushalte betrachtet werden.

Der durch das Büro für Wohn- und Stadtraumkonzepte TIMOUROU erarbeitete Entwurf des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes wurde den Vertretern und Vertreterinnen der Wohnungs- (GWG, WBG...) sowie der Immobilienwirtschaft im Herbst 2021 vorgestellt und es wurden entsprechende Hinweise aus diesem Gremium aufgenommen.

In den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus am 15.3.2022 und im Technischen Ausschuss am 16.03.2022 wurde das Konzept ebenfalls vorgestellt. Es bestand für die politischen Vertreter die Möglichkeit, weitere Hinweise und Anregungen zum Konzept vorzubringen.

Mit dem nun vorliegenden Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung Naumburg (Saale) vom 07.01.2022 (Anlage1) soll die Verwaltung eine Grundlage für Handeln erhalten. Dabei soll die Variante II (linearer Rückgang der Neubauquote) als wahrscheinlicher Entwicklungskorridor angenommen werden.

Gleichzeitig sollen die Erkenntnisse des Konzeptes in einer zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) Berücksichtigung finden.

Armin Müller  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

1. Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale) vom 07.01.2022