

Stadt Naumburg (Saale)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“

Ziel des Planverfahrens

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bad Kösen südlich der Bundesstraße 87 (B 87), die Bad Kösen mit Naumburg verbindet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 601 umfasst den nordöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 6. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 11,67 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 601 wird eine Teilfläche des Ausgangsbauungsplans neu geordnet. Grundlage dafür war der Antrag des potenziellen Vorhabenträgers, in einem Teilbereich der bisher als „Sondergebiete für kurbezogene Einrichtungen SO₄ und SO₅“ festgesetzten Flächen Einfamilienhäuser zu errichten. Angrenzend wurden in diesen Teilgebieten bereits seniorengerechte Wohnungen genehmigt und teilweise errichtet (Bauabschnitte 1 und 2).

Auf der Grundlage des Ausgangsbauungsplans ist auf den noch freien, bereits erschlossenen Bauflächen aufgrund der Gebietsausweisung „Sondergebiet für kurbezogene Einrichtungen“ die Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich nicht zulässig.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens bestand somit in der Festsetzung eines Wohngebietes anstelle des bisher ausgewiesenen Sondergebietes, um zum einen die geplante Errichtung von Einfamilienhäusern durch den Vorhabenträger zu ermöglichen und zum anderen eine dem Bad Kösener Stadtbild angemessene Bebauung und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Galgenberg sicherzustellen.

Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat bereits am 3. Juli 2013 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ auf einer Teilfläche als Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ gefasst.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom April 2018, der durch den Gemeinderat am 13. Juni 2018 gebilligt wurde, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Naumburg vom 23. Juni 2018 bis zum 25. Juli 2018 erfolgt. Die Auslegung wurde ortsüblich im Naumburger Tageblatt und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de bekannt gemacht.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt sein könnte, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Der Gemeinderat hat am 5. September 2018 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Juli 2018 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28. September 2018 bis zum 29. Oktober 2018 in der Stadtverwaltung Naumburg und im Bürgerbüro Bad Kösen öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 7. September 2018 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 21. September 2018 im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) Nr. 2/2018 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im Änderungsbereich zu betrachten. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Ursprungsplan ausgeglichen war und die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung des Landschaftsparks erbracht worden ist. Dem wurden die mit der Änderung festgesetzten Flächennutzungen gegenübergestellt. Es war demnach zu ermitteln, ob mit der Änderung eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Versiegelung begründet wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Inanspruchnahme von Bodenflächen von ca. 4,56 ha zu. Mit der Planänderung werden ca. 4,15 ha Bodenversiegelungen zulässig. Damit ergibt sich aus der Gegenüberstellung kein zusätzlicher Eingriff. Rein rechnerisch ist die Planänderung mit einer Entsiegelung von 0,41 ha verbunden. Da die Stellplätze nur anteilig als vollständig versiegelbar festgesetzt waren, wurde eine ausgeglichene Bilanz festgestellt.

Auch Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die festgesetzte Geschossigkeit sind nicht zu erwarten. Dies ist wie folgt zu begründen:

Die nördliche Randbebauung zeichnet im Ortsbild eine neue bauliche Silhouette. Hier entstehen 1- bis 2-geschossige Einzelhäuser, die sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Als landschaftlich naturnahes Gestaltungselement im Übergangsbereich zur offenen Landschaft bildet der vorgelagerte Erdwall eine prägende, begrünte städtebauliche und Landschaftskante als Raumabschluss. Dieser wirkt gestalterisch positiv auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen. Der Wall wird im Bebauungsplan als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, um seine Erhaltung zu sichern. Darüber hinaus wird über ein Pflanzgebot seine Bepflanzung geregelt.

Im Ausgangsbauungsplan wären hier bis zu 4-geschossige Gebäude zulässig gewesen, die das Ortsbild, auf Grund ihrer Höhendominanz unter Umständen wesentlich beeinträchtigt hätten.

Im Rahmen der **Auslegung des Planentwurfs** wurden Anregungen zu den baugestalterischen Festsetzungen vorgebracht. Diese wurden anteilig in die Planung aufgenommen, sodass sich für die Bauherren ein größerer Spielraum bei der Planung der Wohnhäuser ergibt.

Im Rahmen der **Auslegung des 2. Entwurfs** des Bebauungsplans wurde seitens des Sachgebietes Tief- und Gartenbau der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass auf dem jeweiligen Grundstück einen Spielplatz vorzusehen ist, sobald Mehrfamilienhäuser mit mind. 3 Wohnungen entstehen. Hierzu ist darzulegen, dass der Bau von Mehrfamilienhäusern nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorgesehen ist. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder befinden sich in Einfamilienhausgebieten in der Regel auf dem Grundstück. Für größere Kinder und alle anderen Bevölkerungsgruppen stehen wohnungsnah Freiflächen im angrenzenden Seekurpark zur Verfügung.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Während der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** wurde seitens der *unteren Naturschutzbehörde (UNB)* gefordert, dass eine Individualnutzung der Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes auszuschließen ist, da sonst die Pufferfunktion der Fläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) verloren gehen würde und das im Widerspruch zur LSG-Verordnung stünde. Dies wurde im *förmlichen Beteiligungsverfahren* bekräftigt und festgestellt, dass die Planänderung im Widerspruch zur LSG-Verordnung steht.

Die Hinweise wurden am 25. Oktober 2018 mit dem Burgenlandkreis besprochen. Es wurde Einigkeit darüber erzielt, dass die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 601 herausgelöst wird. Die im Entwurf (Juli 2018) getroffene Festsetzung würde zu einer privaten Nutzung durch die angrenzenden

Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können und vorgeschlagen, diese Maßnahmen im Planexemplar unter den Hinweisen aufzunehmen.

Die untere Naturschutzbehörde hat empfohlen, in östlicher Verlängerung der Planstraße B keinen Weg in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet festzusetzen.

Beides wurde in der Satzungsfassung berücksichtigt.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Hinsichtlich der **Standortwahl** ist zunächst festzustellen, dass Planungsalternativen bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens geprüft wurden. Der Standort wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ betrachtet. Das Plangebiet wurde darin mit einem „*Potenzial von 70 Wohnungen des oberen städtischen Marktsegmentes*“ berücksichtigt.

Ebenso hat die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt, dass derzeit kein Bedarf mehr zur Erweiterung der Kureinrichtungen besteht. Zudem wurde im Nordwesten des Änderungsbereiches mit der Errichtung einer Seniorenwohnanlage in Form von Einfamilienhäusern begonnen. Dieser Ansatz soll mit der Änderung weiterverfolgt werden.

Im Süden wird eine Teilfläche für Kur- bzw. Klinikeinrichtungen vorgehalten, um auf veränderte Nutzungsbedingungen im Umfeld der bestehenden Kureinrichtungen reagieren zu können.

Das Änderungsgebiet ist bereits erschlossen und verkehrstechnisch gut in das übergeordnete Netz eingebunden.

Bezogen auf die **Planinhalte** ist festzuhalten, dass mit der Planänderung überwiegend Bauflächen für eine Wohnnutzung vorbereitet werden. Aufgrund der Lage des Standortes in Benachbarung zum Kurpark (Maßnahme „Landschaftspark“) und zur Kurklinik sowie der im Änderungsbereich bereits errichteten seniorengerechten Einfamilienhausbebauung sind andere bauliche Nutzungen (z.B. Gewerbe) im Gebiet ausgeschlossen. Eine Nutzung der Flächen, die nicht mehr als Sondergebiet festgesetzt werden sollen, kann nur unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der Umgebung erfolgen. Insofern ist eine Eigenheimbebauung sinnvoll. Eine naturnahe Entwicklung als Fortsetzung des Kurparks und Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet schließt sich aus, da bereits eine Erschließung des Gebietes erfolgt ist.

Planungsalternativen bestehen weiterhin hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festzusetzen und somit eine angemessene Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und andererseits – auch vor dem Hintergrund der Gestaltung des Wohnumfeldes – die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes nicht gemindert.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist eine eingehende Auseinandersetzung mit dieser Problematik erfolgt und nach Abwägung aller Belange die GRZ für die WA-Teilgebiete mit 0,4 festgesetzt.

Naumburg (Saale), ...22.05.2019



Bernward Küper
Oberbürgermeister