

**Stadt Naumburg**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 30  
„Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

**ABWÄGUNG**

zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

November 2025

**Abschrift:**

Es war mir eine Freude an der Gemeinderatssitzung teilzunehmen.

Ich würde nicht sagen „in die Zange genommen“ – ich würde meinen es haut was mit den Abstandsflächen nicht hin, darum wirkt rechts und links daneben erdrückend.

55 Parkplätze finde ich für das ganze Areal zu wenig. Man kann die Kellergeschosse nutzen ohne zusätzliche Flächen zu verbrauchen und zu vereinen.

Der Grünplan schein mir einem Geizhals entsprungen. Es geht hier nicht nur um Beschattung. Es geht auch um Sauerstoffzufuhr (der Stoffwechsel der Blätter) und um Befeuchtung. Schlicht gesagt um einen Klimapuffer.

Wasserspiele und Sitzbänke kann ich nicht erkennen. Die Dächer haben zwar alle ein Gründach – aber sie sind flach und lassen die ganze neue Bebauung klotzig wirken.

Auch wenn etwas neu werden soll, kann es doch gefälliger sein.

Die Dachflächen, auch wenn sie alle waagerecht sind, könnten verschiedene Höhen haben, zumindest bei den Gebäuden direkt neben dem Schwurgericht. Das nimmt die Härte. Und kann auflockernd wirken, wenn man z.B. Bäume und Büsche oben mit vorsieht und diese Dächer zumindest teilweise begehbar macht. Gute Beispiele gibt es z.B. bei Friedensreich Hundertwasser, der auch viel mit Farben und Formen spielt und schon dadurch die Natur ins Areal holt. Dann kommt das Schwurgericht viel mehr zur Geltung, ohne daß sich die Gebäude untereinander erdrücken- - Mal in der Fassade was einrücken. Es muss nicht alles glatt – gerade und rechtwinklig sein. Wir können mehr Tageslicht – natürliches Licht in unsere Gebäude lassen, holen, wenn wir die Fensteröffnungen für die Sonneneinstrahlung öffnen.

Die Rettungswache sieht steril aus. Auf der rechten Seite fehlt ein harmonischer Übergang zum alten Bestand.

Das ganze neue Viertel scheint zugepflastert gegenüber dem Buchholz. Man kann auch mit Materialien spielen – Holz und Lehm mit einsetzen und auch sichtbar werden lassen – das geht auch bei modernen Formen. Wir müssen nicht Quedlinburg nachbauen – wir sind in Naumburg – aber Stil zeigen. Wenn ich mir Naumburg angucke und ich komme aus Magdeburg, dann sehe ich sehr liebevoll gebautes, kreativ gestaltetes – genau das macht die Einzigartigkeit einer Stadt aus – das Unverwechselbare, das Flair. – Das nur in Naumburg so ist.

Ich könnte mir insgesamt mehr Abwechslung vorstellen, durch Farben, Formen, Materialien, Wasser, Bepflanzung. Unsere ganze Stadt ist voller Unikate und wir wollen da was Uniformiertes hinpflastern. Es gibt auch die Möglichkeit in den Gebäuden Lichthöfe einzubauen. Für das Große links neben dem Schwurgericht könnte es Auflockerungen bringen – und Aufleben der Wohnqualitäten.

Warum gibt es keine Balkone – zumal bei älteren Menschen? Warum überhaupt müssen es alles Flachdächer sein? – das gibt dem ganzen etwas Klotziges – von vornherein, Harmonisch in den Bestand einfügen und mit Leben erfüllen.

Darum kommen die Touristen nach Naumburg und setzen sich auf unseren Marktplatz. Gutes weiterführen und nicht abwürgen.

An vielen Stellen ist es uns doch schon gelungen. Es ist nicht wie der Kauf eines Kleides – es soll hier um etwas von Bestand gehen.

Wir können uns glücklich schätzen, dass Naumburg so alt werden durfte – machen wir es nicht kaputt.

1

2

3

4

5

5.1

6

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö1

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 6: Die Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen auf die veröffentlichten Visualisierungen. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine beispielhafte Darstellung der zukünftigen Bebauung. Die Errichtung von Balkonen wird durch den Bebauungsplan bspw. nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auch ist die Nutzung von unterschiedlichen Materialien und Farben im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen erlaubt. Auch im Falle der Errichtung eines Funktionsbaus für die Rettungswache soll so sichergestellt werden, dass die Fassadengestaltung der räumlichen Lage des Objekts im Denkmalsbereich entspricht. Eine Auflockerung erfolgt auch durch den Verlauf der Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze im MU 1. Es werden Höfe ausgebildet, die zur Auflockerung der geplanten Bebauung auf der Ostseite des Plangebiets beitragen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen ebenso eine Freiflächengestaltung mit vielfältigen Bepflanzungen und ggf. Wasserflächen.

Ich war am 21.05.2021 mit unter den Gästen bei der Stadtverordneten -Versammlung. Die rege Beteiligung der Bürgerschaft hat mich gefreut

[...]

Apropos Naturschutz – Umweltschutz.

Es kann sein, daß ich mich verhört habe oder etwas falsch verstanden habe; Ist es so, daß die Stadt für die Gebiete Gefängnisareal, Hohenstraße und noch ein drittes Objekt keine Stellungnahme vom Umweltamt einholen möchte? Meines Wissens nach gehören sie zu den Trägern öffentlicher Belange.

1

2

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö2**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Die eingereichten Hinweise betreffen das vorliegende Verfahren nicht.

zu 2: Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurde der Burgenlandkreis und somit auch das Umweltamt des Burgenlandkreises beteiligt. Es liegen Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten vor (Vorentwurf, Entwurf, 2. Entwurf).

Auszug des Briefes (es wird nur der Teil zitiert, in dem es um die vorliegende Planung geht)

[...]

Und als Anlage, das was den Architekten wohl als Vorbild dient für das Gefängnis –Areal [*Beispielfoto mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern*]. Das einzige Schöne daran ist der Sonnenuntergang – ansonsten schnöde Uniformität.

Wenn wir so weiter bauen hat der Klimawandel leichtes Spiel mit uns. Bäume und Büsche als Klimapuffer, zur Beschattung, zur Luftreinigung, zur Schalldämpfung, zur Befeuchtung der Luft und Farben außer weiß?

Warum kennen die Architekten nur Flachdächer?

Ich kenne auch Walmdächer, Satteldächer, Gaupen, Schmetterlingsdächer, Pultdächer und die Kombinationen daraus – zu sehen in Ansätzen bei der Bebauung hinter dem Dom. Für gleiches Geld kann man auch anspruchsvolle planen + Projektleiten.- Es geht schließlich um unserer Wohnqualität – Flachdächer mit Bäumen drauf – zum Begehen.

Werden eigentlich die Bürger auch mal angehört oder nur als lästiges Übel empfunden?

1

1.1

2

3

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö3**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1.1: Unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplans ist ein breites Farbspektrum zur Fassadengestaltung zulässig.



Stadtverwaltung Naumburg  
 Fachbereich Stadtentwicklung und Bau  
 Sachgebiet Stadtplanung  
 Markt 12  
 06618 Naumburg

Datum: 03.07.2025

Betreff: Stellungnahme B-Plan JVA

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Gebäudedenkmal Jenaer Straße Nr. ■. Mein Gebäude unterliegt sehr strengen, denkmalrechtlichen Anforderungen. Unter anderem soll durch bauliche Auflagen der Charakter des Bürgergartenviertels erhalten werden. Darum wurde es mir untersagt, mein Dach mit dem stadttypischem „Roten Biber“ einzudecken. Ich musste einen Kredit aufnehmen, um mein Dach mit einem, schieferähnlichen Dachziegel einzudecken, da im Bürgergartenviertel die Schieferoptik überwiegt. Der Preis war ca. 4x so hoch wie der Preis für den „Roten Biber“. Mir erscheint es daher nicht plausibel, dass mit dem B-Plan JVA in keiner Weise dem Erhalt des Charakters unseres Bürgergartenviertels Rechnung getragen wird.

Die Lärmbelastung ist im Bereich Jener Straße jetzt schon sehr hoch. Mit dem Bau der Rettungswache wird diese Lärmbelastung durch die Rettungssirenen noch verstärkt werden, da die Fahrzeuge mit Sirene an der Salztorkreuzung /Medlerstraße/Jenaer Straße starten müssen.

Durch die vorhandenen Ampelanlagen kommt es in Stoßzeiten häufig zu Rückstaus in die Jenaer Straße/Weimarer Straße und zu Blockierungen auf der Salztorkreuzung. Die Blockierungen werden durch die Fußgängerampeln Ecke Buchholzstraße und am „Alexa“ ausgelöst. Eine ungehinderte Ausfahrt der Rettungswagen an diesem Hauptverkehrsknotenpunkt ist in Stoßzeiten unrealistisch. Dadurch werden Menschenleben gefährdet.

Die geplanten Parkplätze für das Areal JVA sind unterdimensioniert. Für mich als Anwohner ist die Parksituation schon jetzt sehr schwierig. Besucher und Mitarbeiter der Anlage werden auf umliegende Parkplätze ausweichen. Die Luftverschmutzung wird durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Parkplatzsuche noch verstärkt werden.

Naumburg ist mit ausreichend vielen Einrichtungen für Betreutes Wohnen versorgt. Jetzt kommt am „Schwarzen Ross“ noch eine Einrichtung hinzu. Die nächste Rentnergeneration kann sich ohne einen Pflegegrad eine solche Einrichtung nicht mehr leisten. Betreutes Wohnen wird nicht vom Sozialamt unterstützt. Hinzu kommt, dass wir in wenigen Jahren kaum noch Rentner haben werden, da nun die geburtschwachen Jahrgänge nachrücken. Mir stellt sich daher die Frage: Wofür und für wie lange braucht man diesen Wohnblock? Der B-Plan scheint mir am Bedarf vorbei entwickelt worden zu sein.

1

2

3

4

4.1

5

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö4**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, in dem keine expliziten Regelungen zu Wohnungsgrößen bzw. zur Anzahl von Wohneinheiten enthalten sind. Der Einwand richtet sich gegen das aktuell konkret geplante Projekt im MU 1, das die Errichtung von betreutem Wohnen vorsieht. Dabei handelt es sich jedoch um eine besondere Wohnform, für die aufgrund des demografischen Wandels kurzfristig ein hoher Bedarf zu erwarten ist, der mit dem aktuellen Angebot nicht marktgerecht gedeckt werden kann

Die Stadt Naumburg (Saale) hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ erarbeitet, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in der Studie als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 regulären Wohneinheiten berücksichtigt. Zudem wird im Konzept darauf hingewiesen, dass es darüber hinaus qualitative Gründe für Neubau von besonderen Wohnformen, wie barrierefreie Wohnungen für Senioren gibt. Insofern spiegelt der vorliegende Bauungsplan die Inhalte des Konzepts wider.

Die demografische Alterung Naumburgs führt zu einem erheblich steigenden Bedarf an Betreutem Wohnen und Tagespflege.

Die vorstehenden Ausführungen wurden unter Pkt. 4.2.4 der Begründung ergänzt.

Aufmerksamen Naumburgern sind sicherlich die Turmfalken und Fledermäuse am Schwurgericht aufgefallen. Wir sollten uns als Naumburger lieber darauf konzentrieren, Lebensräume für Mensch und Tier lebenswert zu machen und zu erhalten. Nach dem Vorbild anderer Städte sollte auf dem Gelände der JVA eine Grünanlage geschaffen werden, die dazu beiträgt, unser städtisches Mikroklima zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen

6

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:



Buchholzstraße ■  
06618 Naumburg

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg**

Als Eigentümer und Anwohner des Grundstückes Buchholzstraße ■, sind wir unmittelbar von der neu geplanten Bebauung betroffen. Wir sind gebürtige Naumburger, unsere Familie ist zutiefst in dieser wunderschönen grünen Stadt verwurzelt. Als Liebhaber unserer einzigartigen historischen Architektur halten wir es für einen unverzeihlichen Fehler, ein so wertvolles Baudenkmal, wie das Schwurgerichtsgebäude, durch 2 riesige Gebäude (Betreutes Wohnen und Rettungswache) einzupferchen und zu erdrücken. Beide Gebäude sind aus kommerzieller Gier, in Höhe und Ausdehnung, vollkommen überdimensioniert für diesen Standort. Das Schwurgerichtsgebäude sollte für diesen historisch gewachsenen Platz auch weiterhin dominant sein. Wir haben keine Not, uns stehen alle Möglichkeiten offen, dieses wunderschöne Bauensemble Schwurgericht, Salztorhäuser und Präsidentenhaus zu einem weiteren Höhepunkt unserer Stadtarchitektur zu vervollkommen.

Zu folgenden Inhalten des Bebauungsplanes möchten wir Stellung nehmen:

**klimagerechter Stadtbau und Stadterwärmung**

Überall auf der Welt, so auch in Deutschland, versucht man architektonische Fehler der Vergangenheit unter Berücksichtigung der zu erwartenden Klimaveränderungen zu beseitigen. Wir in Naumburg haben eine grüne gut durchlüftete Stadt, selbst in der Altstadt weht ein frischer Luftzug von West durch die alten Handelsstraßen und unser Rathaus hat funktionierende Luftschneisen zur Belüftung des Marktplatzes. Jetzt soll ein 100m langer und 14m hoher Beton- und Glasriegel in Nord-Süd Richtung mitten in ein klimatechnisch gut funktionierendes grünes Wohngebiet, von städtebaulicher Bedeutung (Flächendenkmal), gesetzt werden. Dieser Riegel wird die Luftzufuhr für Teile des Bürgergartenviertels komplett abschneiden. Da unser Haus direkt hinter diesem Riegel steht, sind wir unmittelbar und am stärksten hiervon betroffen. Der kühlende Westwind (unsere Hauptwindrichtung) wird unser Haus nicht mehr erreichen. Ein Baukörper in dieser Dimension aus Beton und Glas wird sich, wie jeden bekannt ist, sehr stark erhitzen und dann erhebliche Wärme abstrahlen. Der geplante Innenhof (Schwurgericht-Rettungswache-Betreutes Wohnen) wird im Sommer auf Grund fehlender Luftabflussschneisen kein angenehmer Ort sein. Eine 4 Teilung des Einzelgebäudes in einen Gebäudekomplex mit Verbindungsbauten im 1. OG würde dies verhindern. Die erhebliche Verdichtung der Bebauung und Versiegelung der Flächen des Baugebietes wird zu einer erheblichen Verschlechterung des Stadtklimas beitragen. Wir schaffen eine neue Hitzeinsel mitten in der Stadt, anstatt etwas für die Abkühlung und Durchlüftung unserer Stadt zu tun. Seit 100 Jahren wird das Bürgergartenviertel durch breite Straßen mit großen Stadtbäumen geprägt. Wo spiegelt sich das im Bebauungsplan wieder? Im gesamten Bebauungsplan ist nichts zum klimatisch- lufthygienischen Ausgleich vorgesehen, sondern die gute Struktur der umliegenden Straßen wird genutzt und erheblich belastet.

Unsere Forderung:

-eine Bebauung, welche sich an den Maßstäben der Höhe, Mächtigkeit und der

1

2

2.1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Vollgeschosszahl an denen des Bürgergartenviertels orientiert (dies sollte für alle Gebäude gelten)  
-Festschreibung der Fassadenbegrünung im Bebauungsplan  
-eine ausreichende Anzahl an Bäumen (Wuchshöhe max10m) auch entlang der Grundstücksgrenze als Klima u. Sichtschutz  
- eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss

**Staffelgeschoss oder 4 Vollgeschosse**

Der Baukörper des betreuten Wohnens wird sehr dicht an unserer Grundstücksgrenze errichtet. Der Anbau an unser Wohnhaus, welcher im Architektenplanentwurf nicht als Gebäude dargestellt ist, steht dem neu zu bauenden Gebäude sehr nahe. Wir werden den neuen Nachbarn direkt in die Fenster sehen können. Dieser knappe Abstand und die geplante Höhe werden zu erheblicher Abschattung und Verdunklung unseres Anbaues und des ganzen Grundstückes führen. Die Abschattung wird sich negativ auf den Bewuchs, sowie auf die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Photovoltaikanlage auf dem Carportdach auswirken. Bei der Vorstellung der Planung in der Gemeinderatssitzung wurde von einem Staffelgeschoss zur Buchholzstraße gesprochen, dieses taucht im Bebauungsplan nicht auf, sollte aber eingezeichnet sein, wenn es zum Beschluss des Planes in dieser Form kommt.

Unsere Forderung:

- die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse, wie die Nachbarbebauung
- wenn ein Staffelgeschoss zur Buchholzstraße geplant werden soll, dann muss dieses auch im Bebauungsplan eingetragen sein

**Standortwahl und Gebäudegestaltung**

Noch besser wäre es, einen solch großen Gebäudekomplex hinter dem Schwurgerichtsgebäude zentral auf dem Baufeld, umgeben von einer dem Charakter des Bürgergartenviertels angepassten Wohnbebauung, zu „verstecken“. Wodurch dem Schwurgerichtsgebäude die Dominanz auf dem Platz und ausreichend Freiraum erhalten bliebe.

Um die Höhe des Gebäudes zu verringern wäre es auch denkbar, die OKF Höhe des Erdgeschosses um 1m bis 1,5m in das jetzige Gelände abzusenken und mit einer leichten Böschung vom Urgelände abfallend zum Gebäude zu arbeiten.

Eine Nachbarbebauung in dieser Größe wirkt sich zu Ungunsten unseres Grundstückwertes aus. Da wir uns in einem denkmalgeschützten Wohngebiet befinden, sind wir davon ausgegangen eine den Nachbarhäusern angegliche Nachbarbebauung zu bekommen. Der neue Bebauungsplan setzt sich über alle Gutachten, Ausschreibungen, bisherigen Entwürfe und das Gebot der Nachbarschaft hinweg, ohne dass es einen triftigen Grund dafür gibt, als die privaten Profitinteressen des Investors. Unsere Wohnqualität wird erheblich verschlechtert. Die Ausschreibung eines Mischgebietes verlangt von uns eine Duldung anderer Nutzungsarten und deren Belästigungen. Aus diesen Grund ist ein größerer Abstand der geplanten Bebauung zu unseren Wohnhäusern zwingend notwendig. Im Gebiet MU1.2 ist der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 5 festgelegt, obwohl in diesem Bereich die Nachbarbebauung am dichtesten an die Grenze des Baugebietes heranreicht. Weiter südlich im Gebiet WA1 ist dieser Abstand auf 8m festgelegt.

2.3

3

3.1

3.2

4.1

4.2

4.3

4.4

4.4

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 3: Der Plangeber nimmt den Hinweis bzgl. des vorhandenen Anbaus am Bestandsgebäude zur Kenntnis. Eine detailgetreue Darstellung der benachbarten Bestandsgebäude ist im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich. Rechtsverbindlichkeit ergibt sich lediglich für die Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Unsere Forderung:

- Abstand der Baugrenze und Baulinie im MU 1.2 weiter entfernt von der Grundstücksgrenze festlegen

4.4

**Parkplatzsituation und Verkehrsführung**

Die Parkplatzsituation in der Buchholz-, Park- und Medlerstraße ist äußerst angespannt. Tagsüber ist kaum ein Parkplatz zu bekommen. Wie sich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommen auf den fließenden und ruhenden Verkehr auswirkt, haben wir anschaulich zum diesjährigen Kirschkfest gesehen, es gab kaum mehr ein Durchkommen, auch wird die Emissionsbelastung erheblich erhöht. Es ist unmöglich den Verkehr für so viele neue Wohneinheiten über das Bürgergartenviertel zu führen. Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze im Neubaugebiet reichen niemals für die Angestellten des DRK, die Betreuer, Schwestern, Pfleger, Ärzte, Therapeuten, Versorger und Besucher des betreuten Wohnens. Wo sollen all diese Autos parken? Die umliegenden Straßen sind jetzt bereits überlastet.

5.1

5.2

Unsere Forderung:

- erhebliche Erhöhung der Parkplatzanzahl mit ökologischer Versiegelung
- Zufahrt zum Wohngebiet über den Saltorknoten
- eine Straßengestaltung, welche sich an die des Bürgergartenviertels anlehnt mit Grünstreifen und Straßenbäumen

5.3

**Überlastung des Mischwasserkanals**

Die Buchholzstraße befindet sich über dem Gewässerbett der ehemaligen Mause gespeist von den Quellen des Buchholzgrabens. Bei Starkregenereignissen tritt dieses Gewässer im Verlauf der ehemaligen Erosionsrinne wieder zu Tage. Die Kanalisation kann das Oberflächenwasser ab der Saltorkreuzung kaum mehr aufnehmen, sodass das Wasser aus den Kanaldeckeln drückt. Die Starkregenereignisse nehmen immer mehr zu. Sollte die JVA Fläche wie geplant fast vollständig versiegelt werden ist zu befürchten, dass der Rückstau des Regenwassers sich weiter die Buchholzstraße hinauf ausdehnt und somit die Gefahr der Überflutung unserer Keller besteht.

6

Unsere Forderung:

- keine so starke Verdichtung im Gebiet des Bebauungsplanes
- Änderung der Grundflächenzahl hin zu mehr Grünflächen
- weniger neue Wohneinheiten

7

**Festlegungen im Kaufvertrag**

Auf Grund der dem Kaufvertrag vorangegangenen Ausschreibungen, Gutachten und Stellungnahmen ist davon auszugehen, dass es genau Festlegungen und Forderungen an den privaten Investor gegeben hat, welche unter den Gesichtspunkten des Städtebaus und des Denkmalschutzes für die Neugestaltung des Aerials zu berücksichtigen sind. Diese können nicht einfach mit einem Federstrich außer Kraft gesetzt werden und den Forderungen des Privatinvestors geopfert werden. Hier sollten doch die Interessen des Gemeinwohls im Vordergrund stehen.

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 7: Der Kaufvertrag, welcher zwischen dem Land Sachsen-Anhalt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde, liegt der Stadt Naumburg (Saale) nicht vor. Es handelt sich um einen privatrechtlichen Vertrag. Die Stadt wurde im Vergabeverfahren an den jetzigen Grundstückseigentümer angehört und stimmte dem Verkauf – vor dem Hintergrund des eingereichten Entwicklungskonzepts – zu. Das Konzept basierte auf dem zweiten Siegerentwurf aus dem Gutachterverfahren von 2017. In den Grundzügen entspricht der nunmehr vorliegende Bebauungsplan ebenfalls diesem Konzept.

Unsere Forderung:

- Prüfung und Veröffentlichung der dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Bedingungen, für eine zukünftige Nutzung und Bebauung, sowie die Einhaltung dieser

**Vergabe öffentlicher Fördermittel**

Der Abbruch der JVA wurde mit öffentlichen Fördermitteln finanziert, um eine städtebauliche Verbesserung herbeizuführen. Der derzeitige Bebauungsplan verschlechtert diese Situation erheblich. Das alte Hafthaus war ein Dreigeschosser und das alte Schwurgerichtsgebäude war freistehend, selbst zu DDR Zeiten hat man darauf geachtet. Jetzt hat es den Anschein, dass Fördergelder dafür geflossen sind, privatwirtschaftliche Gewinnmaximierung zu betreiben. Die Vergabe der Fördermittel ist sicher auch an bestimmte Bedingungen geknüpft gewesen, diese spiegeln sich nicht im Bebauungsplan wieder. Auf gar keinen Fall darf es durch den Einsatz von Fördermitteln zu einer privaten Gewinnmaximierung durch Weiterverkauf und Änderung der Vergabebedingungen durch die Politik kommen.

- Prüfung und Veröffentlichung der dem Fördermittelbescheid zugrunde liegenden Bedingungen für eine zukünftige Nutzung und Bebauung, sowie die Einhaltung dieser

Wir hoffen, dass unsere Bauverwaltung und der Gemeinderat unsere Anliegen ernst nimmt und unserer Stadt eine derartige überproportionierte dichte Bebauung erspart bleibt. Viele Bürger der Stadt Naumburg sind auf Grund des Termindruckes nicht über die tatsächliche Form der geplanten Bebauung informiert bzw. können sich diese nur schwer vorstellen. Erst wenn die geplanten Gebäude Realität sind, wird das Erschrecken darüber sehr groß sein.

Naumburg den 05.07.2025



7

8

9

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö5**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 8: Die Förderung des Abrisses der baulichen Anlagen erfolgte durch Fördermittel des Landes und Bundes über das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Beseitigung baulicher Anlagen Dritter. Für den regelkonformen Umgang mit den Fördermitteln wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt und Privatem geschlossen. Die Ausschreibung für die Abrissarbeiten wurden regelkonform durchgeführt. Die Förderung diene zur Beseitigung städtebaulicher Missstände – für die Neubebauung wurden keine Regelungen getroffen.

Stadtverwaltung Naumburg  
Oberbürgermeister

Naumburg, den 10.07.2025

Markt 1  
06618 Naumburg

Stellungnahme zur Bebauung des EX-JVA-Geländes

Auf den ersten Blick (Zeitungsfoto vom 23.5.2025) hat mich das eingezwängte historische Schwurgericht erschüttert.

Naumburg hat vermutlich das älteste, erhaltene Schwurgerichtsgebäude Deutschlands und wir sollten stolz darauf sein.

Als Einzeldenkmal ist es unbedingt touristisch wertvoll.

Die Sichtachse Kramerplatz-Stadtarchiv-Salztorhäuschen-Schwurgericht darf nicht verbaut werden.

Emil Kraatz propagandierete „Pensionopolis“, Ruhesitz für Rentner, Offiziere, Beamte so entstand auch das unter Denkmalschutz stehende Bürgergartenviertel.

Wie erklären wir später unseren Nachfahren die Bebauung des alten JVA Geländes ?

Die geplanten Gebäude höher als die Villen, das Haftgebäude war nur 3 stöckig, kaum Grün trotz Klimaentwicklung.

Im SEK Bericht 2001 wird darauf verwiesen (S.44) das der Bürgergarten, die parkähnlichen Villengrundstücke eine klimaökologische Funktion für die Durchlüftung des Stadtgebietes haben.

Planungsziel Durchgrünung der Quartiere, Spiel und Erholungsflächen..

Wo sind die im Bebauungsplan ? Statt dessen dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad.

Darf man heute noch so planen ? Wo sind die Pläne der Architekturstudenten ?

Gab es eine Bürgerbefragung ?

Meinen Brief werde ich gleichzeitig an den MDR senden, mit der Bitte

unseren Einwohnerantrag zu unterstützen und am 16.7.25 17 h

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö6

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

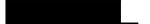
2

2.1

2.2

2.3

bei der Begehung des alten JVA Geländes mit dem Eigentümer  
und Projektentwickler einen Reporter zu unserer Unterstützung und Reportage  
zu schicken.

  
Buchholzstr.   
06618 Naumburg

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-  
Geländes“**

**Entwurf 04/2025**

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö6**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

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

*Stadtbürgermeister  
11.07.2025*

Nach kurzer Veröffentlichung und knapper Debatte wurde am 21. Mai 2025 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg der Beschluss gefasst, den von der Stadtverwaltung vorgelegten Bebauungsplan für das Areal der JVA ohne eine einzige Veränderung zur Veröffentlichung auszulegen.

Die öffentliche Auslegung, begann am 23. Juni 2025, sie endet am 25. Juli 2025. Sie ist die letzte, im Falle der zukünftigen Bebauung der JVA sogar die einzige Möglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger Anliegen und Einwände gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan vorzutragen. Die in den kommenden Tagen schriftlich vorgetragenen Anmerkungen werden nach Ablauf der Frist gewürdigt, gegebenenfalls werden sie eingepflegt oder sie werden verworfen, dann wird der Bebauungsplan abschließend beschlossen. Nachfolgend tritt er in Kraft.

1

Die teilweise sehr konkreten Hinweise aus der Bürgerschaft und einzelner Stadträte zu den verschiedenen Festsetzungen im Bebauungsplan fanden keine Berücksichtigung.

Wir die unterzeichnenden Grundstücksanlieger, die Anwohner des historischen Bürgergartenviertels, weitere Bürgerinnen und Bürger der Stadt erklären uns mit dem gefassten Beschluss vom 21. Mai 2025, insbesondere mit

- der bisherigen Projektentwicklung, die unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Bürgerbeteiligung erfolgte daraus resultierend
- mit zahlreichen einzelnen Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans

nicht einverstanden. Wir halten

- die immense Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes,
- die ungenügende Anzahl von Parkplätzen sowie die problematische Verkehrsführung, und
- die fehlende Berücksichtigung ökologischer und klimarelevanter Aspekte sowie des Denkmalschutzes

2 2.1  
3 3.1  
4 4.1

für nicht akzeptabel. Sie stehen den Inhalten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2028) und früheren Vorgaben zur Quartiersentwicklung vollkommen entgegen.

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö7

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Wir wollen eine baldige Bebauung und Nutzbarmachung des Areals nicht blockieren. Grundsätzlich unterstützen wir die Elemente Wohnen, auch das altersgerechte und betreute Wohnen, sowie die Ansiedlung sozialer Dienstleistungen.

Wir werden als unmittelbar Betroffene, als Bürger dieser Stadt unsere Einwendungen in der uns jetzt in den Ferien nur kurz zur Verfügung stehenden Zeit schriftlich vortragen.

Im Interesse einer breiten Akzeptanz in der Stadtgesellschaft fordern wir darüber hinaus, dass dieser Bebauungsplan vor Inkrafttreten mit einer ausreichenden Frist in einem angemessenen Bürgerbeteiligungsverfahren öffentlich diskutiert und angepasst wird. Dies hätte besser im Vorfeld geschehen sollen, ja sogar müssen, so wie es in Naumburg für die Domumfeldgestaltung und das südwestliche Stadtquartier der Fall war.

Die zukünftige Nutzung und Bebauung des Areals der JVA war im Zeitraum 2015 bis 2020 mehrfach Gegenstand öffentlicher Diskussionen sowie studentischer und städtebaulicher Ideenwettbewerbe. In dieser Zeit war den Verantwortlichen der Stadt eine vielfältige, ausgewogene und qualitative Bebauung im Sinne einer guten Stadtentwicklung wichtig. Nun überrascht der kurzfristige und zügig angestrebte Vollzug des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.

Wir bitten alle Interessierten Bürgerinnen und Bürger der Stadt Naumburg uns im Anliegen einer ausreichenden öffentlichen Diskussion zur Qualitätsverbesserung des vorgelegten Bebauungsplanes zu unterstützen.

Naumburg, 30.06.2025

Unterschrift:

Adresse:

06618 Naumburg

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö7

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

5



POSTEINGANG  
24. Juli 2025  
Oberbürgermeister

Oberbürgermeister der Stadt Naumburg  
Herr Müller - **persönlich** -  
Markt 1

*H. Krollenka*

*Ullrich 24.07.2025*

06618 Naumburg

21.07.2025

**Hinweis und Alternative zur Bebauung des JVA-Geländes**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

als Bürger dieser Stadt, erlaube ich mir nochmals Stellung zur Bebauung der ehem. JVA zu beziehen und ggf. eine Alternative aufzuzeigen.

Auch dieser Hinweis soll als konstruktiv gelten.

Ich möchte hier nochmals an den Stadtbaurat Hamel und das seinerzeit von ihm auf den Weg gebrachte "Urban 21" -Konzept (Flächendenkmal Altstadt und Bürgergartenviertel) verweisen.

Dieses Konzept wurde vom Gemeinderat beschlossen, aber leider nicht konsequent durchgesetzt. Hier sei nachfolgend an die baulichen Verfehlungen wider dieses Konzept erinnert:

- Nietzsche Dokumentationszentrum im Kernbereich der Altstadt
- die Glaspyramide im Bereich der Vorburg der Schönburg
- die drei „Bauhaus“ Eigenheime im Flächendenkmal Bürgergartenviertel
- die Bebauung der Jakobsgasse im Kernbereich der Altstadt in einem Umfeldfremden Baustil mit Flachbedachung – ohne Wissen, daß auch die Dachflächen der Altstädte als Denkmale gelten.

1

Auch vorherige Projekte wurden wider der Vernunft, des Landschaftsschutzes und der Kulturlandschaft, gegen den Bürgerwillen realisiert.

Ich erinnere hier nur an die viel zu groß konzipierte Kläranlage, die die Landschaftsvisur zur Ortschaft Schellsitz mit ihrer Bockwindmühle sowie zur Burgruine Schönburg verschandelt.

Wider alle Vernunft wurde im Hochwassergebiet gebaut und die dadurch notwendige Sicherung der Becken gegen Auftrieb ließ die Baukosten immens in die Höhe schnellen. Allein die Kosten zur Durchörterung der Saale beliefen sich auf ca. 1,5 Millionen DM (Steuer Gelder)!

Der Abriß des barocken Pavillons im Bürgergarten.

Dann gibt es noch das Thema Straßenbahn. Wie schnell war sie aus dem Betrieb genommen und die Gleise asphaltiert!

1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö7a**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

Nun soll wieder ein Projekt umgesetzt werden, daß den „Eingang“ der Stadt in einer erschlagenden Art und Weise präsentieren soll. Eingezwängt mittendrin das ehemalige Schwurgericht.

Die meisten Bürger schütteln nur noch mit dem Kopf.

Zur der am 16.07.2025 stattfindenden Maßnahme auf dem ehemaligen Gelände der JVA, stellte sich heraus, daß längst noch nicht alles geklärt ist.

- da geht es um die Höhe der Bauwerke (das DRK-Heim in der Thomas-Müntzer-Straße durfte seinerzeit auch eine bestimmte Bauhöhe nicht überschreiten und die ist geringer als die jetzt anvisierte)

- da geht es um Zufahrten und Ausfahrten und Einbindung in den Verkehr die nicht geklärt sind

- da geht es um Lärmbelastigung durch Einsatzfahrzeuge (nicht nur Signalgeräusche, die man angeblich durch entsprechende Ampelschaltung mindern will, sondern auch um den Verkehrslärm der ständig an- und abfahrenden Fahrzeuge)

- es geht um die Sichtminderung der anliegenden Gebäude und den damit verbundenen Werteverfall der Immobilien

- es geht um Bauschäden die durch die extremen Eingriffe (anvisierte Tiefgaragen) in den Baugrund an den angrenzenden Gebäuden entstehen können. (Beispiel Ausbau Wenzelsring und die entstandenen Schäden an einigen Gebäuden z.B. in der Beethovenstraße)

- es geht darum, daß die Parkplatzsituation überhaupt nicht geklärt ist, auch wenn da eine Tiefgarage angelegt werden soll, wird diese nicht den Bedarf decken.

- Zur weiteren Nutzung des ehemaligen Schwurgerichts wurden leider keine Ausführungen gemacht. (Eine Nutzung zur Ausstellung junger Künstler der bildenden Kunst u.ä. ist zu empfehlen) Das Gebäude muß aufgrund seiner Attraktivität für den Bürger zugänglich bleiben!

So fragte ich zum o.g. Termin an, warum nicht auf vorhandene Ressourcen zurückgegriffen wird und z.B. der leerstehende Block in der Neidschützer Straße (neben der Berufsschule) für das Rettungszentrum genutzt werden könne und warum nicht das zum Verkauf stehenden Hotel "Stadt Naumburg" zum betreuten Wohnen umgebaut wird, da dies doch, wie der Verkäufer selbst darauf hinwies dazu geeignet sei?

Es wurde lapidar vom Investor geantwortet, das Hotel wäre nicht barrierefrei - auf den Block in der Neidschützer Straße wurde gar nicht eingegangen!

Das mit der nicht vorhandenen Barrierefreiheit ist natürlich nicht korrekt, da das Hotel zu einem Zeitpunkt gebaut wurde, wo auf barrierefreies Bauen schon geachtet wurde.

Ein Gedanke kam mir erst später. Diesen möchte ich als Alternative zur Diskussion stellen-

Es könnte die Bebauung des Rettungszentrums und das betreute Wohnen auf die freie Fläche - Ecke Bahnhofstrasse - Bergstraße zu verlegt werden (siehe Fotos).

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö7a

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 7: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bauschäden sind nur bei unsachgemäßer Bauausführung zu befürchten, wovon nicht von vornherein auszugehen ist.

zu 9: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist es im Rahmen des Planverfahrens nicht erforderlich, dass die Nutzungen für die Bauflächen bereits während der Planaufstellung feststehen. Grundsätzlich wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht, dass das denkmalgeschützte Gebäude mit einem dazugehörigen Neubau kombiniert werden kann und somit einer langfristigen, nachhaltigen Nutzung zugeführt und im Ergebnis auch erhalten werden kann. Die Zugänglichkeit des innenliegenden Gemäldes „Der Tod Abels“ für die Öffentlichkeit wird vertraglich mit dem Nutzer vereinbart.

zu 10: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei betreuten Wohnungen bestehen jedoch höhere Anforderungen an die Barrierefreiheit als bei einem Hotel.

Vorteile wären:

- die gute Einbindung in das Straßensystem - von drei Seiten möglich
- die gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt mittels Straßenbahn
- die Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen des Theaters
- gute und nahe Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art (Bahnhofsbereich/Postraße)
- die Nähe zum Krankenhaus

Es ist eine brauchbare und gute Alternative diese Brachfläche zu bebauen!

Es könnten somit einige Eigenheime mehr auf dem JVA-Gelände entstehen und anstatt des gewaltigen Komplexes kann der Bereich, einschließlich des Schwurgerichts mit einer parkähnliche Gestaltung aufgewertet werden.

Es wäre für den Naumburg - Besucher ein schönes Entrée zur Stadt!

Durch diese Lösung würden sich die Bürger der Stadt, entgegen den bisherigen Fällen, wo sie mit ihrem Veto gegen die Art manches Bebauungsvorhabens nicht erhört wurden, in ihrem Willen wahrgenommen fühlen und dies sicher auch zur nächsten Wahl honorieren!



[Hinweis der Stadtverwaltung: Der Einwender reichte acht weitere Fotos der Brachfläche Ecke Bahnstraße/ Bergstraße ein. ]

11

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö7a

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 11: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Standort ist jedoch aufgrund seiner peripheren Lage wesentlich schlechter für die geplanten Nutzungen geeignet als das Plangebiet. Außerdem handelt es sich um ein privates Grundstück, auf das die Stadt keinen Zugriff hat.



Dieses von der GWG zum Verkauf angebotene gegenüberliegende Grundstück könnte auch Eingang in das Konzept finden!

In Hoffnung auf Erfolg des Vorschlags, verbleibe nicht nur ich -



12

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö7a**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 12: Das benannte Grundstück ist aufgrund der begrenzenden Flächengröße für das geplante Vorhaben nicht geeignet.

**Von:** [Redacted]  
**An:** Stadtkanung  
**Betreff:** Stellungnahme B-Plan JVA)  
**Datum:** Samstag, 12. Juli 2025 11:10:26

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Anwohnerin möchte ich zur Kenntnis bringen, dass es vom Grundsatz her erfreulich ist, dass eine neue Senioren-Stätte geschaffen werden soll. Aber gegen den derzeitigen B-Plan möchte ich einwenden, dass das sog. Freigängerhaus zum Stadtbild gehört und daher nicht abgerissen werden soll. Es sollte vielmehr in das Gesamtbild integriert werden. Auch ist die derzeitige „Block-Gestaltung“ des Neubaues parallel zur Buchholzstraße nicht passend zum Stadtbild. Zu bevorzugen wäre eine äußere Gestaltung wie die erste kürzlich von der AWO neu gebaute Senioreneinrichtung das sog. Haus am Marienort in der Thomas-Mützer-Straße.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]  
Buchholzstraße  
06618 Naumburg  
Von meinem iPhone gesendet

Diese Nachricht wurde durch das E-Mail-Sicherheitssystem der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) geprüft.

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö8

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



1 Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



2

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das ehemalige Wohnhaus des Anstaltsleiters und das sogenannte Freigängerhaus liegen innerhalb des Denkmalbereichs „Am Salztor“. Beide Gebäude sind aber keine Einzeldenkmale. Eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch der Gebäude liegt vor. Demzufolge kann der Grundstückseigentümer über Erhalt oder Abbruch entscheiden, sofern der Lage innerhalb des Denkmalbereichs Rechnung getragen wird. Das geschieht, indem im Bebauungsplan mit der Baugrenze zum Platz am Salztor die vordere Gebäudekante des Anstaltsleiterwohnhauses und des Freigängerhauses mittels Baulinie aufgegriffen wird und mittels einer Baugrenze festgesetzt wird, dass das oberste Geschoss um 4 m zurückzusetzen ist.

Stellungnahme zum Bauvorhaben JVA-Gelände Naumburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Verwunderung und Unverständnis haben wir, die Hausbesitzer der Buchholzstraße ■■■, den Bebauungsplan für das ehemalige JVA-Gelände zur Kenntnis genommen. Unser Bedenken dem Plan gegenüber möchten wir Ihnen in den nächsten 7 Punkten erläutern.

1. Die Bebauungsdichte von 0,7= 70% der Fläche ist inmitten des historischen und grünen Bürgergartenviertel nicht angebracht, das betrifft insbesondere die Gebäudeplanung rechts und links neben bzw. auch hinter dem historisch einmaligen 1859 gegründet ehemaligen königlichen Schwurgerichtsgebäude, welche dieses dadurch regelrecht in die Zange nehmen, es wirkt stark überbaut. Das Schwurgericht soll zu Büro- und Sanitarräumen umgebaut werden, ein No-Go für uns, es gäbe sicher eine bessere Verwendung, der Historie des Hauses entsprechend. Z.B. für die Stadtbibliothek oder Archiv historischer Gerichtsfälle in Naumburg. Die nun wieder erhaltene historische Sichtachse Schwurgericht-Salztorhäuser-Adler-Apothek (wo das Denkmal noch stehen müsste) und umgedreht, wird damit massiv verändert. (Für Stadtführungen würde dies dadurch unbrauchbar werden.)  
Die Bebauungsdichte sollte nach Möglichkeit der des Bürgergartenviertels (max. 0,4) angepasst werden, so wie auch im Schreiben vom „Landesbetrieb für Bau- und Liegenschaftsmanagement SA“ von 2017 vorgeschlagen. Eine „geringe Neuversiegelung mit Schaffung von Grünflächen mit Baumbestand“...usw. wird hier ebenfalls vorgeschlagen.
2. Die Bauhöhen von mindestens 2 Etagen, die die Möglichkeit einer dritten plus Staffelgeschoß erlauben, sind nach unserer Meinung viel zu hoch, teilweise nicht nur optisch höher als die Häuser des angrenzenden Bürgergartenviertels. Da es sich um Häuser mit Flachdächern handeln soll, die durch ihre Architektur sehr viel kompakter und massiver wirken als die historischen Häuser mit Satteldächern, kommt schnell der Vergleich mit dem „Prora-Bau“ auf Rügen auf.  
Maximal 2 Vollgeschosse mit „wirklich“ stark eingezogenem Staffelgeschoß, nicht wie im Bauplan nur geringfügig an einer Seite ausgeführt, sollten eigentlich ausreichend sein. In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des JVA-Geländes“ nehmen Sie dazu ähnlich Stellung, die jetzt vorgesehenen Ausführungsmöglichkeiten sprechen aber eine andere Sprache.
3. Die zunehmende Verkehrsdichte durch die Rettungswache und das „altersgerechte Wohnen“ ist in Ihrem Plan nach unserer Sicht nicht genügend berücksichtigt. Auch die geplanten Stellflächen (1,5) plus Tiefgaragenplätze sind nicht ausreichend für Anwohner, Pflegepersonal und Besucher der geplanten Praxen/Geschäfte vorhanden. Jetzt schon sind Parkflächen im Bürgergartenviertel rar.  
Auf das Problem der Einmündung von gleich 3 B-Strassen an dieser Stelle weisen Sie selbst in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des JVA-Geländes“ S.7-8 hin. Trotzdem planen Sie eine Rettungswache ans untere Ende der Medlerstraße, für uns ein absoluter Widerspruch, da zusätzlich mit Fertigstellung des ersten Teiles der Umgehungsstraße ein noch größeres Verkehrsaufkommen über die Jenaer Straße die Stadt an dieser Stelle fluten wird, und mittendrin die Rettungsfahrzeuge, da nützen auch vorgeschaltete Ampeln nichts. Der erhöhte Lärmpegel durch die Rettungsfahrzeuge, insbesondere in der Nacht, wird von Ihnen hier nicht beachtet, obwohl Sie selbst dazu ein

1

2

3

4

5

6

6.1

6.2

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö9

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Schwurgerichts lediglich ein urbanes Gebiet und keine konkreten Nutzungen fest. Auch ist darauf hinzuweisen, dass in den vergangenen Jahren verschiedene Nutzungsoptionen für das ehemalige Schwurgericht geprüft wurden (z. B. als Gebäude für das Theater), sich aber jeweils herausstellte, dass das Gebäude für das benötigte Raumprogramm nicht geeignet war. Bei einer möglicherweise vorgesehenen Büronutzung handelt es sich um eine nichtstörende Nutzung, die somit gebietsverträglich ist.

zu 5: Ergänzend zu der thematischen Gesamtabwägung zu dem Thema „Maß der baulichen Nutzung“ wird darauf hingewiesen, dass ein Vergleich des vorliegenden Projekts mit dem ca. 2,5 km langen und sechsgeschossigen „Koloss von Rügen“ nicht geeignet ist.

Gutachten in Ihren Unterlagen besitzen. Was soll das bitte? Ersatzgrundstücke gibt es in Naumburg an anderer Stelle genügend.

- 4. In einem von Ihnen ausgewiesenem Gutachten von 2003 wurde auf das Mikroklima des Bürgergartenviertels mit Auswirkung auf das Klima der Naumburger Innenstadt hingewiesen und bestimmte Auswirkungen auf die eventuellen Bautätigkeiten, Anpflanzungen usw. für uns Anwohner verpflichtend hingewiesen. Ich erinnere, dass sich z.B. am Haus Buchholzstraße 10 eine sogenannte mikroklimatische Kältezelle im Garten bildet, die die Innenstadt versorgt. In Zeiten des Klimawandels nicht unbedeutend. Nachzulesen gern in der „Begründung zum Bebauungsplan Nr.40 Bürgergartenviertel“ vom 21.08.2003. Ein Bauantrag für diese Fläche wurde damals auch abgelehnt. Die negative klimatische Auswirkung der von Ihnen geplanten Bebauungsdichte auf dem JVA-Gelände ist daher für die Innenstadt nicht absehbar und nicht klimafreundlich. Woanders hat man dies erkannt und versucht die Baudichte zu reduzieren.
- 5. Gibt es schon ein Gutachten o.ä., in dem bei einem eventuellen Unwettergeschehen, wie z.B. im Jahr 2000, der Starkregenabfluss, aus den oberhalb von Naumburg liegenden Ortschaften und Liegenschaften kommend, über das Bürgergartenviertel abfließen kann? Bisher war da eine schützende Mauer von der JVA für das geplante Bebauungsgebiet. In der Buchholzstraße wurde danach der Mausekanal erweitert, im Buchholzgraben ein Auffangbecken renoviert. Was passiert mit dem Wasser, welches von dem oberen Teil der Medlerstraße Richtung Salztor „marschiert“?
- 6. Auf Grund der vorgetragenen Punkte müssen wir befürchten, dass die Wohnqualität im Bürgergartenviertel stark sinken wird und damit unsere Immobilien im Wert ebenfalls stark sinken werden. Das ist für uns nicht hinnehmbar.
- 7. Des Weiteren mindert die mögliche engste Bebauung den historischen Wert der Stadt Naumburg und ist für die Innenstadt nicht klimafreundlich, was die Besucher Naumburgs merken würden.

Wir bitten dies noch einmal zu überdenken und den Bebauungsplan entsprechend abzuändern.  
Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnhaft: Lutherstr. ■  
06618 Naumburg

6

7

7.1

8

9

10

10.1

### Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö9

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 7.1: Die Buchholzstraße 10 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach u. a. nach § 34 BauGB – der B-Plan Nr. 30 greift hier nicht ein. Die vorliegende Planung bildet einen Übergang zwischen Bürgergartenviertel und Innenstadtlage – was in den Festsetzungen berücksichtigt wurde. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Dichte im Vergleich zur Vornutzung zudem reduziert.

Naumburg , 16.07.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.30

„Städtebauliche Neuordnung des JVA –Geländes

1. Das 4 geschossige lange Rechteck

:beeinträchtigt das Schwurgerichtsgebäude ,ist eine Zumutung für die Grundstücke in der Buchholzstr. und mindert erheblich deren Wert . : dominiert das Areal : gibt es eine Bedarfsermittlung ?

2. Das Gebäude für die Rettungswagen

:beeinträchtigt ebenfalls die Sicht auf das Schwurgerichtsgebäude , wird verkehrstechnisch ein Problem sowie bring viel zu hohe Lärmbelästigung für alle Anwohner

3 . die Frischluftkorridore werden zugebaut und das in der Zeit der Klimaerwärmung !

Die Neuordnung des JVA Geländes ist dringend notwendig aber bitte nicht , in dem das historische Stadtbild in den Hintergrund gerät .

Am Ziegelgraben  
0668 Naumburg Saale

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö10**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

1.1

2

2.1

2.2

2.3

3



Flächen“ handelt. Die dabei zu berücksichtigenden Grenzen für die versiegelte Fläche liegen bei 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup>, vgl. hierzu Pkt. 3.

Weiterhin werden die übergeordneten Ziele und Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen berücksichtigt. Dazu gehört es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung und die Nutzung bereits versiegelter Flächen.

Seitens der Stadt Naumburg (Saale) wurde in Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens im Herbst 2017 ein Gutachterverfahren durchgeführt.

Mit dem Verfahren wurden Fragen wie:

- welche Nutzungen kommen in Frage,
- sollten Gebäude auf dem Gelände erhalten bleiben und
- wieviel Neubauvolumen ist für die Umgebung verträglich, gestellt.

Die Entwicklungsziele wurden u. a. wie folgt definiert:

- 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.

Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens, die städtebaulichen Ziele und die Planungsabsichten der Eigentümer sind in den Bebauungsplan einzustellen und in Einklang zu bringen.

*... gebietsverträglich in denkmalgeschützte Umgebung einbinden*

## 2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 30. Juni 2023 nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt 32.356 Einwohner.

Nachbargemeinden sind im Norden die Verbandsgemeinde Unstruttal mit der Stadt Freyburg (Unstrut) sowie Balgstädt und Goseck, im Osten und Süden die Verbandsgemeinde Wethautal mit Schönburg, Wethau, Merthendorf und Molauer Land, im Südwesten im Freistaat Thüringen die beauftragte Gemeinde Großheringen (zur erfüllenden Gemeinde Stadt Bad-Sulza) sowie im Westen die Verbandsgemeinde An der Finne mit Lantitz-Hassel-Tal.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ befindet sich südwestlich der Naumburger Innenstadt am Altstadtring und am Kreuzungsbereich „Am Saltor“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das seit 2012 leerstehende Areal der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) Naumburg. Das Areal liegt unmittelbar vor den Toren des historischen Stadtkerns gegenüber den neuen Saltorhäusern aus dem Jahr 1835. Im Süden

April 2025

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö11

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

Ich bin gegen diesen ganzen Plan. Ich bin der Meinung, daß es andere Möglichkeiten gibt, diesen Platz sinnvoll zu bebauen. Das DRK kann zum Beispiel in die ehemalige TWN in Almrich oder an der Vogelwiese, ehemals Haus der Offeziere. Die vielen Wohnungen mit betreuten Wohnen werden von den Naumburgern nicht benötigt (viel zu teuer). Also werden viele Auswärtige einziehen.

1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö12**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, in dem keine expliziten Regelungen zu Wohnungsgrößen bzw. zur Anzahl von Wohneinheiten enthalten sind. Der Einwand richtet sich gegen das aktuell konkret geplante Projekt im MU 1, das die Errichtung von betreutem Wohnen vorsieht. Dabei handelt es sich jedoch um eine besondere Wohnform, für die aufgrund des demografischen Wandels kurzfristig ein hoher Bedarf zu erwarten ist, der mit dem aktuellen Angebot nicht marktgerecht gedeckt werden kann

Die Stadt Naumburg (Saale) hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ erarbeitet, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in der Studie als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 regulären Wohneinheiten berücksichtigt. Zudem wird im Konzept darauf hingewiesen, dass es darüber hinaus qualitative Gründe für Neubau von besonderen Wohnformen, wie barrierefreie Wohnungen für Senioren gibt. Insofern spiegelt der vorliegende Bebauungsplan die Inhalte des Konzepts wider.

Die demografische Alterung Naumburgs führt zu einem erheblich steigenden Bedarf an Betreutem Wohnen und Tagespflege.

Die vorstehenden Ausführungen wurden unter Pkt. 4.2.4 der Begründung ergänzt.

Schon jetzt ist die Kreuzung vor dem Salztor überfüllt und chaotisch. Der dabei benutzte Fahrradweg ist schon jetzt gefährlich und nicht geeignet für die alltägliche sichere Nutzung. Bei dem Bau einer Rettungswache ist auch voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen. Wie soll eine schnelle Rettung funktionieren wenn die Kreuzung vollgestopft ist?  
Wie sollen die Anwohner und SchülerInnen sicher die Straße überqueren wenn Stau und eine Stresssituation gegeben ist?  
Die Kreuzung ist meiner Meinung schon jetzt zu klein und voll. Wie soll es mit Einsatzautos unter Stress funktionieren?

1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö13**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Es befindet sich ein Garagenkomplex (vermietet) -> 11 in der Medlerstr. 7. Um eine Ausfahrtmöglichkeit in Richtung Parkstraße zu gewährleisten, muss das Einbahnstraßenschild so platziert werden, dass eine Ausfahrt in Richtung Parkstraße möglich ist. Ggf. auch im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung für Anwohner.

Dies ist unbedingt notwendig, da mein Mann [REDACTED] ist und mehrmals am Tag in seinem Kehrbezirk (Bürgergartenviertel) mit seinem Transporter zu Kunden fahren muss.

1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö14**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Der Hinweis betrifft Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks. Die Beschilderung erfolgt im Zuge der Umsetzung des Projekts. Die Einhaltung der StVO ist für sämtliche Verkehrsteilnehmer verbindlich.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mir gefällt nicht das die Rettungswache hierher kommt. Dies geht mir nicht allein so es beschweren sich soviele Leute in der Nachbarschaft das man Nachts hauptsächlich im Bett steht. Zudem müssen die Gebäude zum Stadtbild ringsrum passen und es darf nicht zu hoch gebaut werden.

Die Parkmöglichkeiten für die Anwohner müssen kostenfrei bleiben.

Bitte bedenken Sie das bitte.

Viele liebe Grüße

1

1.1

2

2.1

3

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö15**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Anordnung von Parkgebühren ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Das neugeregelte Verkehrsaufkommen zum diesjährigen Kirschfest hat die Befahrung in der Parkstraße zwischen Buchholzstr. Und Lepsiusstr. fast zum Erliegen gebracht. (Ergänzung am Rand – Beruhigung und Sicherung rund um das Kirschfest/Husitenlager war gut bedacht.) Allerdings war das auch ein erster Einblick in die künftige Verkehrssituation bei Neugestaltung des Areals. Ich hatte die Begründung „ im Bedarfsfall“ die Ampelregel manuell zu steuern in dem wichtigsten Kreuzungsbereich für fraglich und praktisch während der Berufsverkehrszeiten nicht lösbar. Das angrenzende Wohngebiet wird stark belastet durch Lieferverkehr, Besucherverkehr und besonders durch Rettungswege. Zusätzlich kommen die Fahrzeuge der Menschen, die zukünftig hier arbeiten werden.

Weiterhin wird das Schwurgericht seine Historie im Anblick der Besonderheit mit Bebauung des betreuten Wohnens verlieren. Schade!

Die Wirtschaftlichkeit hat leider bereits dazu geführt, daß das Naumburger Theater seinen neuen Standort am Bahnhof wieder gefunden hat.

1

2

3

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö16**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Ergänzend zu der thematischen Gesamtabwägung zu dem Thema „**Verkehrliche Erschließung und Leistungsfähigkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**“ wird darauf hingewiesen, dass die prognostizierte Verkehrsbelegung nach einer Neubebauung des Plangebietes in keiner Weise vergleichbar mit der bei einem besonderen Ereignis, wie dem Kirschfest mit bis zu 70.000 Besuchern, ist.

zu 3: Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen. Sie betrifft den hier zu betrachtenden Bebauungsplan nicht.

<p>1.) Wie ist die Parksituation in der Medlerstr. geregelt? Wir haben bei der Stadt einen Bewohnerparkplatz beantragt?</p> <p>2.) Warum muß das Gebäude fürs Betreute Wohnen so hoch sein?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“</b></p> <p style="text-align: right;">Entwurf 04/2025</p> <p style="text-align: right;">Lfd. Nr. der Versandliste <b>Ö17</b></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) <input type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 1: In der Medlerstraße ist die Herstellung von 9 bis 11 oberirdische Stellplätzen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen. Bislang liegt die Medlerstraße nicht in einem ausgewiesenen Bewohnerparkgebiet. Zu Bewohnerparkausweisen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Aussagen getroffen werden. Das Ordnungsamt der Stadt Naumburg (Saale) ist für die Ausweisung von Bewohnerparkzonen zuständig. Im Bürgergartenviertel wird mittelfristig eine Überprüfung stattfinden, ob die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Bewohnerparkzone vorliegen. Aktuell sind befinden sich andere Quartiere, mit größerem Parkdruck, in der Prüfung.</p>
--	---

Von: [REDACTED]  
An: [Stadtplanung](#)  
Betreff: Stellungnahme B-Plan 30 JVA  
Datum: Donnerstag, 17. Juli 2025 15:04:40

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung Naumburg (Saale)

mein Name ist [REDACTED] und ich wohne mit meiner Frau in Naumburg, Lutherstr. [REDACTED]

Wir haben beide an der gestrigen Infoveranstaltung teilgenommen und hätten gern folgende Fragen beantwortet:

1. Aktuell befinden sich vor dem alten Gebäude der JVA ca. 20 vermietete Pkw-Stellplätze. Im Zuge der Abriss- bzw. Bauarbeiten müssen diese aufgegeben werden. Welche Alternative bieten Sie den Mietern der Stellplätze an? (Mein Auto steht auch dort.)
2. Gestern wurde auch viel über das Parken gesprochen. Wird es denn möglich sein, dass ich einen Stellplatz auf dem Gelände anmieten kann, obwohl ich dort nicht wohne?
3. Auf dem Gelände sollen Wohnungen entstehen. Handelt es sich dabei nur um Eigentumswohnungen oder wird es auch Mietwohnungen geben?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Diese Nachricht wurde durch das E-Mail-Sicherheitssystem der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) geprüft.

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö18

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Im Zuge der Umbaumaßnahmen lässt sich ein zeitweiliger Mangel an Stellplätzen voraussichtlich nicht gänzlich vermeiden. Ob der private Eigentümer auf dem Grundstück weiterhin Stellplätze vermietet, obliegt ihm. In der Medlerstraße werden mit Umsetzung der Maßnahme Stellplätze entlang der Mauer hergestellt.

zu 2: Die Frage lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantworten. Der Bebauungsplan regelt lediglich, dass im Plangebiet Wohnungen gebaut werden können. Die Entscheidung, ob die Wohnungen vermietet oder verkauft werden, obliegt dem zukünftigen Eigentümer.

Von: [Redacted]  
An: [Stadtplanung](#)  
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan ehemaliges JVA-Gelände  
Datum: Freitag, 18. Juli 2025 08:55:26

Mit Entsetzen habe ich in der Zeitung den Artikel über den Bebauungsplan des ehemaligen JVA-Geländes gelesen.

Die geplante Bebauung erschlägt das Einzeldenkmal des Schwurgerichtsgebäudes und erdrückt das umliegende Flächendenkmal Bürgergartenviertel, da das Gebäude des ‚betreuten Wohnens‘ mit der Anzahl der geplanten > 90 Wohneinheiten nicht im Entferntesten vereinbar ist mit der umliegenden historischen Wohnbebauung, die maximal 4-5 Wohneinheiten hat.

Vor allem auch die Höhe des Bauvorhabens ist nicht mit der Umgebungsbebauung konform. Die Buchholzstraße ist geprägt durch 2-stöckige Villen mit Walmdächern, der Bebauungsplan weist 4 Geschosse aus.

Zudem sind im Plan nicht alle Staffelgeschosse in Richtung historischem Flächendenkmal, sprich Buchholzstraße, ausgerichtet, was also teilweise erdrückende 4 Vollgeschosse mit Panoramablick in die umliegenden Privatgärten bedeutet und durch die grenznahe Bebauung die Privatsphäre der Nachbarn empfindlich stören wird. Zu Zeiten der JVA wurden Milchglas-Plexiglasscheiben vor den Fenstern der oberen Gefängnisgeschosse installiert. Welche Lösung sieht hier der B-Plan vor?

Auch wende ich mich als Anwohnerin entschieden gegen den Bau der Rettungswache an der geplanten Stelle. Das Verkehrschaos ist vor allem morgens und abends schon überbordend, die Kreuzung ist zudem Knotenpunkt für den Schulweg für 3 Schulen. Durch die schon jetzt unübersichtliche Verkehrssituation hatte meine Tochter an der Ampel bereits 2 Beinaheunfälle auf ihrem morgendlichen Schulweg, weil die Autofahrer die grüne Ampel wohl übersehen und überfahren hatten.

Auch die Lärmbelastung durch eine solch zentrale Lage der Rettungswache ist nicht hinnehmbar für die umliegende Wohnbebauung und ich bitte um nochmalige Erstellung einer ‚Schalltechnischen Untersuchung‘, da die zu Corona-Zeiten durchgeführte Untersuchung sicherlich keine validen Daten ergeben hat.

Mit freundlichen Grüßen  
[Redacted]  
Buchholzstraße [Redacted]  
06618 Naumburg

Diese Nachricht wurde durch das E-Mail-Sicherheitssystem der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) geprüft.

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö19

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1.2

zu 1.2: Die Wahrung der Privatsphäre wird durch die nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigenden Abstandsflächen sichergestellt, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

3

3.1

4

Von: [Redacted]  
An: Stadtplanung  
Betreff: B-Plan JVA  
Datum: Freitag, 18. Juli 2025 12:04:55

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit möchte ich mich zum o.g. B-Plan vor allem aus Sicht der geplanten verkehrstechnischen Umsetzung, der zu erwartenden Parksituation und fehlenden bzw. möglichen Nachhaltigkeitsansätzen äußern und Bedenken anmelden.

Ich selbst bin Eigentümerin eines Grundstückes und Anwohnerin in der Parkstraße ■.

Ich erkenne die Notwendigkeit wirtschaftlich rentabler Nutzungsmöglichkeiten für Investoren und "moderner" und zukunftsfähiger Stadtentwicklung an, bin jedoch sehr besorgt in Bezug auf das Ausmaß und die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen im Bebauungsplan für die bestehenden Strukturen, die "um den Plan herum" offensichtlich nicht weit genug bedacht wurden und auch in der Informationsveranstaltung am 17.07. nicht erklärt werden konnten.

a) Verkehrsaufkommen

-Die umliegenden Straßen (Medlerstr., Lutherstr., Buchholzstr.) sowie die Parkstr. selbst sind wegen Ihrer Breite lediglich einseitig beparkbar und durch beidseitige Befahrbarkeit mit ständiger "Lückensuche" zur Sicherung des Durchfahrflusses verbunden.  
-Die Nutzung der Straßen mit dem Fahrrad wird immer riskanter, da Autofahrer schon jetzt aus Platzgründen kaum überholen können.  
-Das Verkehrsaufkommen auf der B88 ist, vor allem in Zeiten des Berufsverkehrs bereits jetzt sehr hoch und wird voraussichtlich durch die geplanten Umgehungsmaßnahmen noch ansteigen. Viele Autofahrer nutzen daher die Durchfahrmöglichkeiten über die Parkstraße schon jetzt, um lange Wartezeiten am Saltorampeln zu umgehen. Eine verstärkte "Staugproblematik" sowie stetiger Durchfahrverkehr auf und um die Parkstraße herum ist also vorhersehbar.  
-Durch die geplanten Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen JVA wird sich der Zu- und Abfahrverkehr sowohl durch dort arbeitendes Personal sowie Lieferverkehr durch PKW und LKW! (Essen, Wäscherei, Abfallbeseitigung, Post...) immens verstärken.

Damit verbunden wird die Wohn- und Lebensqualität in einem Gebiet, in dem die (wegen des Charakters dieses Gebietes) festgelegten Bodenrichtwerte aktuell mindestens bei 100 liegen, stark sinken!

Anmerkung: Eine wertmindernde Komponente in Bezug auf Grundstückpreise war bereits während des Betriebes der JVA aktiv.

b) Parksituation

-Wegen der lediglich einseitigen Beparkbarkeit der Straßen ist die Parksituation für die Anwohner bereits jetzt prekär. Zudem nutzen viele Personen, die entlang der B88, Wenzelsring und im innenstädtischen Bereich arbeiten, das Wohngebiet zum Parken, da dies in der Innenstadt schon jetzt kaum möglich ist.

Die Anzahl der im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze ist viel zu gering, um wenigstens den Status Quo zu erhalten, sondern wird sich als hochproblematisch im Sinne der Parkmöglichkeiten darstellen:

\*Menschen, die im "Betreuten Wohnen" leben, sind noch aktiv und haben Fahrzeuge.

\*Sowohl das Personal der Verwaltung des DRK, des Betreuten Wohnens/der Tagespflege und der Rettungsstelle als auch der medizinischen, pflegerischen und therapeutischen Dienste, Ärzte... der geplanten Service-Einrichtungen sowie deren Besucher und Patienten benötigen Park- und Stellmöglichkeiten.

c) Nachhaltigkeit

Im gesamten Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, ob und inwieweit auch die Möglichkeit von zukunftssträchtigen und nachhaltigen Überlegungen einbezogen wurde.

-Dach- und auch Wandflächen können mit Photovoltaiktechnik ausgestattet werden und der Gewinnung von nachhaltiger Energie dienen sowie gleichzeitig einen Teil des erhöhten Bedarfes decken.  
-Ist die Bereitstellung von E-Ladesäulen auf Parkflächen geplant?  
-Gibt es Überlegungen zu einer "Fahrradparkfläche"?

In Naumburg gibt es viele Fahrradfahrer und eine Gestaltung zu fahrradfreundlicher und damit nachhaltiger Stadt- und Quartierentwicklung sollte dies grundsätzlich bei städtebaulichen Maßnahmen berücksichtigen.

Sind diese Überlegungen in das städtebauliche Konzept eingeflossen?

Eine Abwägung von Interessen der wirtschaftlichen Nutzung mit der Gesamtentwicklung der Stadt und damit vor allem zu Gunsten und im Interesse ihrer Bürger sollten die verantwortlichen Entscheider nicht aus dem Blick verlieren.

In der Hoffnung und im Vertrauen auf einen ausgewogenen und alle Interessen berücksichtigenden Konsens in der Anpassung des derzeitigen B-Planes verbleibe ich als "Gerne - Naumburgerin"

[Redacted]

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö20

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

2

3

3.1

4

4.1

zu 4.1: Bei den aufgetretenen Fragen bzgl. der Einplanung von E-Ladesäulen, Fahrradparkflächen handelt es sich um Detailfragen, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Bebauungsplan steht einer Umsetzung derartiger Nutzungen im Plangebiet nicht entgegen. Die Installation von PV-Anlagen muss sich an den Vorgaben des Bebauungsplans messen lassen – die Installation an Wandflächen ist – unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen und bei fortschreitendem Entwicklungsstand der Anlagen – nicht gänzlich ausgeschlossen.

██████████  
Flemminger Weg █  
06618 Naumburg

20.07.2025

Stadtverwaltung Naumburg  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bau  
Sachgebiet Stadtplanung  
Markt 12  
06618 Naumburg

stadtplanung@naumburg-stadt.de

Betreff: Stellungnahme „B-Plan – JVA“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan „JVA“ möchten wir uns wie folgt äußern und sind mit zahlreichen einzelnen Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans nicht einverstanden und fordern entsprechende Änderungen.

Dies betrifft insbesondere:

- die bisherige Projektentwicklung, die unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Bürgerbeteiligung erfolgte
- zahlreiche einzelne Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans

1

Wir halten folgende Punkte für nicht akzeptabel:

- die immense Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes
- die ungenügende Anzahl von Parkplätzen sowie die problematische Verkehrsführung
- die Ausschöpfung des Entwicklungspotentials der Fläche in zentraler Lage für die Bürger der Stadt
- die fehlende Berücksichtigung ökologischer und klimarelevanter Aspekte
- die Handhabung des Denkmalschutzes

Sie stehen den Inhalten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2028), den früheren Vorgaben zur Quartiersentwicklung und den im Gutachterverfahren (vergleichende Beauftragung) formulierten Rahmenbedingungen entgegen.

1. Die immense Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes: Bereits die JVA war ein städtebaulicher Missstand.

2

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö21

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Auszug aus dem Exposé Verkauf ehemalige JVA in Naumburg des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt vom 25.05.18 – mit den Platzierungen im Gutachterverfahren:

„Für die Areale 1 und 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ gem. BauNVO) von 0,4 anzustreben. Der aktuelle Gebäudebestand der JVA überragt mit bis zu vier Vollgeschossen deutlich die Bebauung des angrenzenden Bürgergartenviertels. Die langen Zellenbauten der Hafthäuser scheinen die umliegenden Gebäude förmlich zu erdrücken und verschatten einen Großteil des Geländes.

...  
Des Weiteren sind bundesweite Planungsziele, wie eine möglichst geringe Neuversiegelung sowie die Schaffung neuer Grünflächen (mit Baumbestand), im Sinne des Klimawandels bzw. der Klimaanpassung zu berücksichtigen.“

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt keine Veränderung zum vorherigen JVA-Gelände. Der Neubau mehrerer 4 Geschosse, eines ca. 100 m langen Gebäudes (optisch ein „Kasernenlook“), die Ansiedlung einer Rettungswache würde diesen ehemaligen städtebaulichen Missstand übertrumpfen. Die Gebäude sind viel zu hoch geplant und überragen das historische Schwurgerichtsgebäude und die angrenzenden Häuser des Bürgergartenviertels und würden diese verschatten, das Gelände wird viel zu eng bebaut. Es kommt zu einer immensen Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes und die viel zu Nahe Bebauung zu den Nachbarschaftsgrenzen im Bürgergartenviertel. Die Integrierung in das historische und unter Denkmalschutz stehende Bürgergartenviertel ist fehlgeschlagen. Die Handhabung des Denkmalschutzes wird unsererseits angezweifelt und fand aus unserer Sicht keinerlei Berücksichtigung.

- 2. Rettungswache an der Straße mit dem größten Verkehrsaufkommen:** Der Standort der Rettungswache ist aus unserer Sicht dort sehr ungeeignet und in keiner Weise tragbar, da das unter Denkmalschutz stehende historische Schwurgerichtsgebäude regelrecht in die Zangen genommen wird. Das bereits jetzt immense Verkehrsaufkommen an Naumburgs größtem Verkehrsknotenpunkt (Kreuzung mit den 4 wichtigsten Straßen u. a. 3 Bundesstraßen, Zufahrt zum Stadtzentrum, 2 Schulen) wird dadurch an dieser Stelle noch problematischer, da auch mit der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße mit noch mehr Verkehr zu rechnen ist. Aber auch das Thema Lautstärke einer Rettungswache in einem Wohngebiet ist aus unserer Sicht sehr bedenklich und nicht tragbar. Durch die geplante Ansiedlung des betreuten Wohnens (ca. 90 Wohneinheiten) kommen noch mehr Anwohner hinzu die dieser Lautstärke dann ausgesetzt sind, ob hier eine Vermietung dann erfolgreich sein wird, wenn die neuen Mieter direkt neben einer Rettungswache einziehen, mögen wir zu bezweifeln. Zumal der Investor gar nicht die Ansiedlung der Rettungswache an dieser Stelle präferiert. Aber auch die jetzigen Anwohner des Bürgergartenviertels sind von der Lautstärke der Rettungswache Tag und Nacht betroffen, da sich diese direkt in einem Wohngebiet befindet.

Auszug aus Bericht zur schalltechnischen Untersuchung GAF:

„Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen flächenhafte Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005/11/ für Verkehrslärm an den äußeren Baugrenzen des B-Plan-Gebietes.“

2

2.1

3

3.1

3.1

3.2

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö21

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Ansiedlung der Rettungswache würde dies sogar noch übertreffen. Wir fordern daher die Ansiedlung der Rettungswache an einem anderen geeigneteren Standort.

3

3. **Negative Auswirkungen auf die Umwelt und den Naumburger Bürger:** Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und somit auch auf den Naumburger Bürger. Ökologische und klimarelevante Aspekte fanden keine Berücksichtigung. Die „Frischlufzufuhrschneise“ für die Stadt Naumburg wird durch das Projekt gekappt und hat Auswirkungen auf die gesamte Innenstadt. Insoweit wird auf „Begründung Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Bürgergartenviertel – Barbara Willecke“ (4.3.4.2.-besondere klimatische Einflüsse im Geltungsbereich- und 4.3.5-Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) Bezug genommen.

4

Aufgrund des Klimawandels werden Wetterextreme immer häufiger. Das Abwassersystem ist schon jetzt überfordert mit Wolkenbrüchen und hinterlässt ständig Chaos und vollgelaufene Keller im Bürgergartenviertel. Die ehemalige JVA liegt in einer Senke und würde durch die immense Verdichtung ebenso davon betroffen sein. Auch die Hitzephasen werden im Sommer immer extremer, dass hier vielleicht über eine geringere Verdichtung nachgedacht werden sollte, mehr Grünflächen wären angemessen. Die derzeit angedachte Verdichtung würde bei Unwettern noch mehr Schlammlawinen am Salzor bedeuten, daher sollten die Flächen so angelegt werden, dass eine bessere Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Viele Großstädte in Deutschland bauen mittlerweile zurück damit die Verdichtung aufgebrochen wird. Ein Rückbau einer Stadt kostet mehr Geld als wenn man dies bereits bei einer neuen Planung mit berücksichtigt.

4. **Nicht berücksichtigte Wohnbauflächenentwicklung:** Desweiteren wird auf die „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale) – Timourou, Wohn- & Stadtraumkonzepte“ vom 07.01.2022 Bezug genommen.

- **Überangebot im Geschosswohnungsbau:** im Geschosswohnungsbau besteht ein deutliches Überangebot – kurzfristig wie auch auf den Gesamtzeitraum bis 2035 bezogen.
- **Leerstand wächst auf 4.928 Wohneinheiten an:** Alle Neubautätigkeiten führen angesichts einer rückläufigen Einwohner- und Haushaltszahl zu weiteren Leerständen in anderen Gebäuden. Bis 2035 ergibt sich rechnerisch ein Leerstand von über 4.900 Wohnungen oder bezogen auf den nur leicht angestiegenen Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von etwa 24 % ohne Berücksichtigung von Rückbau oder anderer Wohnungsreduzierung.

Die Diakonie und Alexa haben den Leerstand genutzt und Altbauten saniert für betreutes Wohnen (Lepsiusstraße, Jakobsmauer). Wieso kann nicht hier angesetzt werden und der Altbestand saniert werden z. B. das ehemalige große Kino am Curt-Becker-Platz? Alte Häuser stehen zur Genüge leer und würden sich über einen Investor freuen.

5. **Die ungenügende Anzahl von Parkplätzen, immenses Verkehrsaufkommen sowie die problematische Verkehrsführung:** Als Vermieter eines Mehrfamilienhauses in der Parkstraße stehen unseren Mietern jetzt kaum Parkplätze zur Verfügung, da diese hauptsächlich von auswärtigen Personen, welche in der Innenstadt (z. B. Sparkasse Burgenlandkreis, Stadtverwaltung Naumburg) arbeiten, genutzt werden. Aus Kostengründen werden nicht die kostenpflichtigen Parkplätze auf der Vogelwiese genutzt sondern die kostenfreien Parkplätze der umliegenden Straßen im historischen Bürgergartenviertel. Die geplante Bebauung mit 90 Wohnungen und nur 55 Tiefgaragenstellplätzen würde diese Situation noch

5

6

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö21

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, in dem keine expliziten Regelungen zu Wohnungsgrößen bzw. zur Anzahl von Wohneinheiten enthalten sind. Der Einwand richtet sich gegen das aktuell konkret geplante Projekt im MU 1, das die Errichtung von betreutem Wohnen vorsieht. Dabei handelt es sich jedoch um eine besondere Wohnform, für die aufgrund des demografischen Wandels kurzfristig ein hoher Bedarf zu erwarten ist, der mit dem aktuellen Angebot nicht marktgerecht gedeckt werden kann

Die Stadt Naumburg (Saale) hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ erarbeitet, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in der Studie als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 regulären Wohneinheiten berücksichtigt. Zudem wird im Konzept darauf hingewiesen, dass es darüber hinaus qualitative Gründe für Neubau von besonderen Wohnformen, wie barrierefreie Wohnungen für Senioren gibt. Insofern spiegelt der vorliegende Bebauungsplan die Inhalte des Konzepts wider.

Die demografische Alterung Naumburgs führt zu einem erheblich steigenden Bedarf an Betreutem Wohnen und Tagespflege.

Die vorstehenden Ausführungen wurden unter Pkt. 4.2.4 der Begründung ergänzt.

weiter verschärfen und dies nicht nur in Bezug auf die Parkplätze sondern auch auf das daraus resultierende immense Verkehrsaufkommen. Wo parken die verbleibenden 35 Wohneinheiten, das Personal des betreuten Wohnens, Handwerker, Dienstleister? Die Verkehrsführung ist schon jetzt sehr problematisch, da die Straßen im Bürgergartenviertel teilweise nur einspurig befahrbar sind. Es wär ratsam bereits jetzt hier über ein Einbahnstraßensystem sowie über Anwohnerparkplätze nachzudenken, da die Grundstücke des Bürgergartenviertels sehr selten über eigene Einfahrten oder Stellplätze verfügen.

6. **Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen:** Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere mit der bisherigen Projektentwicklung, die unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Bürgerbeteiligung erfolgte.

Generell ist unsererseits anzumerken, dass die Eigentümer der Grundstücke im Bürgergartenviertel viele Auflagen des Denkmalschutzes einhalten müssen. Ebenso erinnern wir uns an die Diskussionen bezüglich Solarkollektoren im Bürgergartenviertel, welche man nicht von der Straße aber von den Türmen des Domes sehen konnte und die Bauvorhaben somit abgelehnt wurden.

Die ehemalige JVA war ein städtebaulicher Missstand und der geplante Bau (ca. 100 m langes Gebäude mit 4 Vollgeschossen) würde wieder zu so einem Missstand führen bzw. diesen sogar übertrumpfen.

Die Stadt Naumburg gehört mit dem Dom zum Weltkulturerbe, zieht immer mehr Touristen an und sollte daher mit „Tradition und Schönheit“ punkten und nicht mit einer immens verdichteten Bebauung und einer Rettungswache die die Schönheit eines historischen Kulturdenkmals (altes Schwurgerichtsgebäude) verdeckt.

Weiterhin sollte darüber nachgedacht werden Naumburg vor allem für junge Menschen attraktiv zu machen, um eine weitere Abwanderung zu verhindern.

Zum Selbstverständnis gehöre es, dass alle Beteiligten sich mit besonderem Verantwortungsbewusstsein dem Erhalt und der Pflege ihres historischen Erbes widmen. Mit der Lage der geplanten Bebauung unweit der zum UNESCO Weltkulturerbe gehörendem mittelalterlichen Altstadt und des Domes würden sich bestimmte Obliegenheiten ergeben, um den Status des UNESCO Weltkulturerbes zu gefährden. Da kommen unsererseits hier bezüglich des ca. 100 m langen Gebäudes mit 4 Vollgeschossen und Flachdach und der viel zu engen Bebauung erhebliche Zweifel auf.

Auszug aus Exposé Verkauf ehemalige JVA in Naumburg des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt vom 25.05.18 – mit den Platzierungen im Gutachterverfahren:

„Das Gelände soll nach Aufgabe der Nutzung einer städtebaulichen Neuordnung und (neuen) gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Der Standort befindet sich im geschichtlich, (bau)künstlerisch und städtebaulich bedeutsamen und einzigartigen Bürgergartenviertels. Hinsichtlich der Erhaltung des Gebietscharakters und der Quali-

6

6.1

7

8

8.1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö21

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

täten 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 zukünftigen 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.“

Nichts davon findet im vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

Um Mehrfachnennungen zu vermeiden wird unsererseits auf folgende Gutachten Bezug genommen, welche bei der angedachten Bebauung keine Rücksicht fanden:

- Exposé Verkauf ehemalige JVA in Naumburg des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt vom 25.05.18 – mit den Platzierungen im Gutachterverfahren
- Begründung Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Bürgergartenviertel – Barbara Willecke
- Schallimmissionsprognose – Bericht zur schalltechnischen Untersuchung GAF

Unsere Botschaft lautet daher „Qualität statt Quantität“. Wir fordern daher die Abänderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_

8

9

10

11

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö21

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 9: Das Konzept basierte auf dem zweiten Siegerentwurf aus dem Gutachterverfahren von 2017. In den wesentlichen Grundzügen entspricht der nunmehr vorliegende Bebauungsplan diesem Konzept.

zu 10: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da Grünordnungspläne immer für das jeweilige Plangebiet erarbeitet werden und auch nur für dieses zu beachten sind, ist der genannte Grünordnungsplan für den B-Plan Nr. 30 nicht relevant.

zu 11: Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Es wurden Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass benachbarte schutzbedürftige Nutzungen nicht beeinträchtigt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 und Nebenzeichnung 2). Ebenso wurde eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz aufgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr.6.0). Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden unter Pkt. 7.6.1 der Begründung zusammengefasst.

Parkstraße ■  
06618 Naumburg

20.07.2025

Stadtverwaltung Naumburg  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bau  
Sachgebiet Stadtplanung  
Markt 12  
06618 Naumburg

stadtplanung@naumburg-stadt.de

Betreff: Stellungnahme „B-Plan – JVA“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan „JVA“ möchten wir uns wie folgt äußern und sind mit zahlreichen einzelnen Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans nicht einverstanden und fordern entsprechende Änderungen.

Dies betrifft insbesondere:

- die bisherige Projektentwicklung, die unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Bürgerbeteiligung erfolgte
- zahlreiche einzelne Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans

1

Wir halten folgende Punkte für nicht akzeptabel:

- die immense Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes
- die ungenügende Anzahl von Parkplätzen sowie die problematische Verkehrsführung
- die Ausschöpfung des Entwicklungspotentials der Fläche in zentraler Lage für die Bürger der Stadt
- die fehlende Berücksichtigung ökologischer und klimarelevanter Aspekte
- die Handhabung des Denkmalschutzes

Sie stehen den Inhalten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2026), den früheren Vorgaben zur Quartiersentwicklung und den im Gutachterverfahren (vergleichende Beauftragung) formulierten Rahmenbedingungen entgegen.

1. Die immense Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes: Bereits die JVA war ein städtebaulicher Missstand.

2

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö22

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Auszug aus dem Exposé Verkauf ehemalige JVA in Naumburg des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt vom 25.05.18 – mit den Platzierungen im Gutachterverfahren:

„Für die Areale 1 und 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ gem. BauNVO) von 0,4 anzustreben. Der aktuelle Gebäudebestand der JVA überragt mit bis zu vier Vollgeschossen deutlich die Bebauung des angrenzenden Bürgergartenviertels. Die langen Zellenbauten der Hafthäuser scheinen die umliegenden Gebäude förmlich zu erdrücken und verschatten einen Großteil des Geländes.

...

Des Weiteren sind bundesweite Planungsziele, wie eine möglichst geringe Neuversiegelung sowie die Schaffung neuer Grünflächen (mit Baumbestand), im Sinne des Klimawandels bzw. der Klimaanpassung zu berücksichtigen.“

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt keine Veränderung zum vorherigen JVA-Gelände. Der Neubau mehrerer 4 Geschosse, eines ca. 100 m langen Gebäudes (optisch ein „Kasernenlook“), die Ansiedlung einer Rettungswache würde diesen ehemaligen städtebaulichen Missstand übertrumpfen. Die Gebäude sind viel zu hoch geplant und überragen das historische Schwurgerichtsgebäude und die angrenzenden Häuser des Bürgergartenviertels und würden diese verschatten, das Gelände wird viel zu eng bebaut. Es kommt zu einer immensen Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes und die viel zu Nahe Bebauung zu den Nachbarschaftsgrenzen im Bürgergartenviertel. Die Integrierung in das historische und unter Denkmalschutz stehende Bürgergartenviertel ist fehlgeschlagen.

Die Handhabung des Denkmalschutzes wird unsererseits angezweifelt und fand aus unserer Sicht keinerlei Berücksichtigung.

2. **Rettungswache an der Straße mit dem größten Verkehrsaufkommen:** Der Standort der Rettungswache ist aus unserer Sicht dort sehr ungeeignet und in keiner Weise tragbar, da das unter Denkmalschutz stehende historische Schwurgerichtsgebäude regelrecht in die Zangen genommen wird. Das bereits jetzt immense Verkehrsaufkommen an Naumburgs größtem Verkehrsknotenpunkt (Kreuzung mit den 4 wichtigsten Straßen u. a. 3 Bundesstraßen, Zufahrt zum Stadtzentrum, 2 Schulen) wird dadurch an dieser Stelle noch problematischer, da auch mit der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße mit noch mehr Verkehr zu rechnen ist. Aber auch das Thema Lautstärke einer Rettungswache in einem Wohngebiet ist aus unserer Sicht sehr bedenklich und nicht tragbar. Durch die geplante Ansiedlung des betreuten Wohnens (ca. 90 Wohneinheiten) kommen noch mehr Anwohner hinzu die dieser Lautstärke dann ausgesetzt sind, ob hier eine Vermietung dann erfolgreich sein wird, wenn die neuen Mieter direkt neben einer Rettungswache einziehen, mögen wir zu bezweifeln. Zumal der Investor gar nicht die Ansiedlung der Rettungswache an dieser Stelle präferiert. Aber auch die jetzigen Anwohner des Bürgergartenviertels sind von der Lautstärke der Rettungswache Tag und Nacht betroffen, da sich diese direkt in einem Wohngebiet befindet.

Auszug aus Bericht zur schalltechnischen Untersuchung GAF:

„Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen flächenhafte Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005/11/ für Verkehrslärm an den äußeren Baugrenzen des B-Plan-Gebietes.“

2

2.1

3

3.1

3.1

3.2

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö22

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Ansiedlung der Rettungswache würde dies sogar noch übertreffen. Wir fordern daher die Ansiedlung der Rettungswache an einem anderen geeigneteren Standort.

3

3. **Negative Auswirkungen auf die Umwelt und den Naumburger Bürger:** Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und somit auch auf den Naumburger Bürger. Ökologische und klimarelevante Aspekte fanden keine Berücksichtigung. Die „Frischlufzufuhrschneise“ für die Stadt Naumburg wird durch das Projekt gekappt und hat Auswirkungen auf die gesamte Innenstadt. Insoweit wird auf „Begründung Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Bürgergartenviertel – Barbara Willecke“ (4.3.4.2.-besondere klimatische Einflüsse im Geltungsbereich- und 4.3.5-Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) Bezug genommen.

Aufgrund des Klimawandels werden Wetterextreme immer häufiger. Das Abwassersystem ist schon jetzt überfordert mit Wolkenbrüchen und hinterlässt ständig Chaos und vollgelaufene Keller im Bürgergartenviertel. Die ehemalige JVA liegt in einer Senke und würde durch die immense Verdichtung ebenso davon betroffen sein. Auch die Hitzephasen werden im Sommer immer extremer, dass hier vielleicht über eine geringere Verdichtung nachgedacht werden sollte, mehr Grünflächen wären angemessen. Die derzeit angedachte Verdichtung würde bei Unwettern noch mehr Schlammlawinen am Saltor bedeuten, daher sollten die Flächen so angelegt werden, dass eine bessere Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Viele Großstädte in Deutschland bauen mittlerweile zurück damit die Verdichtung aufgebrochen wird. Ein Rückbau einer Stadt kostet mehr Geld als wenn man dies bereits bei einer neuen Planung mit berücksichtigt.

4

4. **Nicht berücksichtigte Wohnbauflächenentwicklung:** Desweiteren wird auf die „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale) – Timourou, Wohn- & Stadtraumkonzepte“ vom 07.01.2022 Bezug genommen.

- **Überangebot im Geschosswohnungsbau:** im Geschosswohnungsbau besteht ein deutliches Überangebot – kurzfristig wie auch auf den Gesamtzeitraum bis 2035 bezogen.
- **Leerstand wächst auf 4.928 Wohneinheiten an:** Alle Neubautätigkeiten führen angesichts einer rückläufigen Einwohner- und Haushaltszahl zu weiteren Leerständen in anderen Gebäuden. Bis 2035 ergibt sich rechnerisch ein Leerstand von über 4.900 Wohnungen oder bezogen auf den nur leicht angestiegenen Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von etwa 24 % ohne Berücksichtigung von Rückbau oder anderer Wohnungsreduzierung.

Die Diakonie und Alexa haben den Leerstand genutzt und Altbauten saniert für betreutes Wohnen (Lepsiusstraße, Jakobsmauer). Wieso kann nicht hier angesetzt werden und der Altbestand saniert werden z. B. das ehemalige große Kino am Curt-Becker-Platz? Alte Häuser stehen zur Genüge leer und würden sich über einen Investor freuen.

5. **Die ungenügende Anzahl von Parkplätzen, immenses Verkehrsaufkommen sowie die problematische Verkehrsführung:** Als Anwohner der Parkstraße stehen uns jetzt kaum Parkplätze zur Verfügung, da diese hauptsächlich von auswärtigen Personen, welche in der Innenstadt (z. B. Sparkasse Burgenlandkreis, Stadtverwaltung Naumburg) arbeiten, genutzt werden. Aus Kostengründen werden nicht die kostenpflichtigen Parkplätze auf der Vogelwiese genutzt sondern die kostenfreien Parkplätze der umliegenden Straßen im historischen Bürgergartenviertel. Die geplante Bebauung mit 90 Wohnungen und nur 55 Tiefgaragenstellplätzen würde diese Situation noch weiter verschärfen und dies nicht nur in Bezug auf die

5

6

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö22

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5: Die Stadt Naumburg (Saale) hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ erarbeitet, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in der Studie als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 regulären Wohneinheiten berücksichtigt. Zudem wird im Konzept darauf hingewiesen, dass es darüber hinaus qualitative Gründe für Neubau von besonderen Wohnformen, wie barrierefreie Wohnungen für Senioren gibt. Insofern spiegelt der vorliegende Bebauungsplan die Inhalte des Konzepts wider.

Parkplätze sondern auch auf das daraus resultierende immense Verkehrsaufkommen. Wo parken die verbleibenden 35 Wohneinheiten, das Personal des betreuten Wohnens, Handwerker, Dienstleister? Die Verkehrsführung ist schon jetzt sehr problematisch, da die Straßen im Bürgergartenviertel teilweise nur einspurig befahrbar sind. Es wär ratsam bereits jetzt hier über ein Einbahnstraßensystem sowie über Anwohnerparkplätze nachzudenken, da die Grundstücke des Bürgergartenviertels sehr selten über eigene Einfahrten oder Stellplätze verfügen.

6. **Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen:** Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere mit der bisherigen Projektentwicklung, die unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Bürgerbeteiligung erfolgte.

Generell ist unsererseits anzumerken, dass die Eigentümer der Grundstücke im Bürgergartenviertel viele Auflagen des Denkmalschutzes einhalten müssen. Ebenso erinnern wir uns an die Diskussionen bezüglich Solarkollektoren im Bürgergartenviertel, welche man nicht von der Straße aber von den Türmen des Domes sehen konnte und die Bauvorhaben somit abgelehnt wurden.

Die ehemalige JVA war ein städtebaulicher Missstand und der geplante Bau (ca. 100 m langes Gebäude mit 4 Vollgeschossen) würde wieder zu so einem Missstand führen bzw. diesen sogar übertrumpfen.

Die Stadt Naumburg gehört mit dem Dom zum Weltkulturerbe, zieht immer mehr Touristen an und sollte daher mit „Tradition und Schönheit“ punkten und nicht mit einer immens verdichteten Bebauung und einer Rettungswache die die Schönheit eines historischen Kulturdenkmals (altes Schwurgerichtsgebäude) verdeckt.

Weiterhin sollte darüber nachgedacht werden Naumburg vor allem für junge Menschen attraktiv zu machen, um eine weitere Abwanderung zu verhindern.

Zum Selbstverständnis gehöre es, dass alle Beteiligten sich mit besonderem Verantwortungsbewusstsein dem Erhalt und der Pflege ihres historischen Erbes widmen. Mit der Lage der geplanten Bebauung unweit der zum UNESCO Weltkulturerbe gehörendem mittelalterlichen Altstadt und des Domes würden sich bestimmte Obliegenheiten ergeben, um den Status des UNESCO Weltkulturerbes zu gefährden. Da kommen unsererseits hier bezüglich des ca. 100 m langen Gebäudes mit 4 Vollgeschossen und Flachdach und der viel zu engen Bebauung erhebliche Zweifel auf.

Auszug aus Exposé Verkauf ehemalige JVA in Naumburg des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt vom 25.05.18 – mit den Platzierungen im Gutachterverfahren:

„Das Gelände soll nach Aufgabe der Nutzung einer städtebaulichen Neuordnung und (neuen) gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Der Standort befindet sich im geschichtlich, (bau)künstlerisch und städtebaulich bedeutsamen und einzigartigen Bürgergartenviertels. Hinsichtlich der Erhaltung des Gebietscharakters und der Quali-

6

6.1

7

8

8.1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö22

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:



CLAUDIUSSTRASSE 1, 06618 NAUMBURG

An die  
Stadt Naumburg (Saale)  
Markt 1  
06618 Naumburg

Naumburg, den 30. Juli 2025

### Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchte ich Stellung zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen.

Grundsätzlich befürworte ich eine Bebauung des Geländes, allerdings nicht um jeden Preis.

Folgende Punkte möchte ich zur Diskussion stellen:

1. Die Parkplatzsituation in der Medlerstraße, Parkstraße und Buchholzstraße ist angespannt. Zahlreiche Häuser in diesen Straßen verfügen über keine eigenen Stellplätze, wodurch die Anwohner gezwungen sind, auf der Straße zu parken. Bereits jetzt werden diese Straßen von vielen Arbeitnehmern, die in der Stadt tätig sind, als kostenlose Parkplätze genutzt, was die für Anwohner verfügbare Parkfläche verringert. Insbesondere bei Veranstaltungen in der Stadt gestaltet sich das Parken dort oft als nahezu unmöglich. Bei der Informationsveranstaltung am Mittwoch, den 18.07.2025, wurde zwar die Planung eines Teilstücks der Medlerstraße als Anwohnerparkplatzfläche bekannt gegeben, jedoch ist diese Fläche bei Weitem nicht ausreichend, um allen Anwohnern einen Stellplatz zu bieten. Zudem ist zu erwarten, dass für diese Stellfläche Gebühren erhoben werden. Die geplanten Parkplätze auf dem zu bebauenden Gelände, einschließlich der Tiefgaragen, sind ebenfalls nicht ausreichend. Es sollen Gewerbe angesiedelt werden, deren Kunden Parkplätze benötigen. Lieferanten des geplanten betreuten Wohnens werden mit Lieferwagen anreisen, die nicht in die Tiefgaragen fahren können. Hinzu kommt der Bedarf an Stellplätzen für die zahlreichen Angestellten. Sobald die Parkplätze in den Tiefgaragen kostenpflichtig sind, ist mit einer geringeren Nutzung und einer erhöhten Nachfrage nach kostenfreien Alternativen in der Umgebung zu rechnen.

2. Die Gebäudegrößen des geplanten betreuten Wohnens und der geplanten Rettungswache erscheinen überdimensioniert und wuchtig. Sie drohen, den Häusern der Buchholz- und Medlerstraße Licht und Sicht zu nehmen und das Schwurgerichtsgebäude so zu

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö23

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

2

3

umgeben, dass es nur noch aus unmittelbarer Nähe sichtbar ist. Dies entspricht nicht dem Verständnis von Denkmalschutz und der Präsentation solcher Objekte. Das Gebäude verliert dadurch an Wert und Bedeutung.

3

3. Die Verdichtung des Geländes ist im Vergleich zu den Plänen von 2018 um 0,5 gestiegen. Im Exposé 126 JVA Naumburg wurde eine offene und vielfältige Bauweise gewünscht. Es mangelt an ausreichend Platz für Bäume und Grünflächen. Ist ein Spielplatz geplant? Welches Klientel soll angesprochen werden, wenn kein Bereich für Kinder vorgesehen ist? Das Bürgergartenviertel ist das Aushängeschild von Naumburg. Warum muss es durch diese massive Bauweise entwertet werden? Auch die Bestandsbauten in der Umgebung verlieren dadurch an Wert.

4

4.1

4.2

4. Bereits in der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 30 wurde im Gutachten auf die kontinuierliche Überschreitung des Richtwertes im nördlichen und westlichen Untersuchungsgebiet hingewiesen. Für Neubauten wurde Lärmschutz empfohlen, beispielsweise durch die Planung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite. Was aber ist mit den Bestandsgebäuden? Die dortigen Bewohner sind dem Lärm ebenfalls ausgesetzt, ohne die Möglichkeit, ihre Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite zu verlegen. Die Salztorkreuzung ist bereits jetzt ein verkehrstechnischer Brennpunkt und wird durch die Erweiterung eine noch höhere Belastung erfahren.

5

5.1

Mit freundlichen Grüßen



## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö23

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 30  
„Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Eingereicht von:

██████████ wohnhaft Ulrich-von-Hutten-Straße ██████ in 06618 Naumburg  
und

██████████ wohnhaft Ulrich-von-Hutten-Straße ██████ in 06618 Naumburg

**zu 1 – Anlass, Ziele und Zweck der Planung**

Zitat 1

„Damit besteht nun die Aufgabe, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen, einer neuen, gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen sowie in die historisch geprägte und zum Teil denkmalgeschützte Umgebung einzubinden.“

Zitat 2

„Dementsprechend ist bei der zukünftigen Entwicklung des Standortes und der direkt angrenzenden Bebauung auf den Charakter der unmittelbaren Umgebung und des Bürgergartenviertels zu achten.“

Zitat 3

„Die Entwicklungsziele wurden u. a. wie folgt definiert:

...

- Orientierung der Bebauung an der Maßstäblichkeit des Bürgergartenviertels und des Schwurgerichtes ...“



Insbesondere das Gebäude links vom Schwurgericht (geplantes betreutes Wohnen) widerspricht in seiner Größe, Höhe und Lage diesen genannten Zielen in eklatanter Weise!

1/3

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö24**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1



Des Weiteren wird durch die vorgesehene Bebauung das Schwurgericht regelrecht *in den Schatten* gestellt, obwohl im Entwurf unter **6.1** davon die Rede ist, dass die Möglichkeit besteht, „das hochwertige und denkmalgeschützte ehemalige Schwurgericht wieder zu betonen“. Mit diesem Plan geschieht das genaue Gegenteil!

1.1

**zu 6.1 – Städtebauliches Zielkonzept**  
**HIER: neue Rettungswache des Burgenlandkreises**

Es ist unvorstellbar, Rettungsfahrzeuge auf den Salztorknoten (der drei Bundesstraßen zusammenführt) starten zu lassen. Die Ortsumgehung im Zuge der B87 (Bad Kösen/Naumburg) endet für die nächsten Jahre an der Einfahrt zu Jenaer Straße. Diese ist zu Spitzenzeiten jetzt schon so gestaut, dass kein Fahrzeug für einen Rettungswagen ausweichen kann.

Wenn es darum geht, mit der Rettungswache Naumburg die Stadt Bad Kösen schneller zu erreichen, wäre doch aus städtischer Sicht der Standort Almrich (ehemaliges Lehrlingswohnheim der Wasserwirtschaft) wesentlich günstiger gelegen. Alternativ könnte auch die Fläche am südlichen Ende der Vogelwiese (Grundstück des Hauses der Offiziere) in Betracht gezogen werden. Von dort aus wäre ein weitaus unkomplizierterer Start auf die B180 möglich.

2

2.1

Des Weiteren stellen wir uns die Frage, warum die zukünftige Rettungswache auf einem Grundstück geplant wird, dessen Gebäude größtenteils vom DRK angemietet werden sollen. Mit dem Beschluss des Kreistages am 16. Mai 2022 wurde die Johanniter Unfallhilfe e.V. mit der Durchführung von Leistungen des Rettungsdienstes für den Bereich Naumburg beauftragt. Diese Leistungen sind nach unserer Kenntnis bis 2030 vergeben worden.

Die Stadt sollte diesen Standort nicht genehmigen!

**zu 7.2.1 – Äußere (Verkehrs-)Erschließung**

Dem Entwurf ist zu entnehmen, dass die Medlerstraße als Einbahnstraße von Süd nach Nord geöffnet werden soll. Des Weiteren ist angedacht, an der Einmündung Jenaer

3

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö24

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Straße/Medlerstraße das Erschließungsprinzip „Rechts-rein-rechts-raus“ durchzusetzen.

Unserer Ansicht nach ist nicht davon auszugehen, dass Verkehrsteilnehmer (Einwohner, Besucher, Kunden, Lieferanten vom JVA-Gelände) mit Ziel Ortsausgang Naumburg Richtung Jena (B88) die Medlerstraße nutzen werden, um dann erst einmal gezwungen in die entgegengesetzte Zielrichtung abzubiegen. Diese Verkehrsteilnehmer werden die Parkstraße befahren, um dann über die Lutherstraße oder die Lepsiusstraße auf die B88 einfahren zu können.

3

Die Befahrung der Lutherstraße (Abschnitt zwischen Parkstraße und Jenaer Straße) ist bereits jetzt schon schwierig zu handhaben aufgrund des beidseitigen Parkens und Befahrens. Ähnlich verhält es sich mit der Befahrung der Lepsiusstraße, die wegen des einseitigen Parkens auch schwer beidseitig zu befahren ist.

#### zu 7.2.5 – Ruhender Verkehr

Die Parkplatzsituation scheint ungenügend geklärt. Durch den Wegfall von Parkplätzen und erhöhten Parkplatzbedarf durch Bewohner, Mitarbeiter, Geschäftskunden und Bürger wird die Parkraumplanung in keiner Weise ausreichen.

4

Zusätzlich bringt das unzureichende städtische Parkkonzept weitere Probleme am Standort Bürgergartenviertel.

Naumburg, 18.07.2025



3/3

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö24

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

–

Parkstraße  
06618 Naumburg (Saale)

Stadtverwaltung Naumburg  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bau  
Sachgebiet Stadtplanung  
Markt 12  
06618 Naumburg

21.07.2025

Unsere Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 30 JVA, veröffentlicht am 13.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grundstücks **Parkstraße** welches auf 2 Seiten direkt an das JVA-Gelände grenzt. Wir haben das Grundstück im Dezember 2015 erworben.

Wir wussten da schon dass ein Abriss stattfindet. 2012 gab es gute Ansätze für die Neugestaltung was Wissenschaft, Kultur und Wohnen betrifft. Das JVA-Gelände war ein städtebaulicher Missstand, die neue Verdichtung und die Höhe der neuen Gebäude ändern das vor allem klimatisch nicht.

Folgende Punkte sind für uns bedenklich:

- Instandsetzung bzw. Erhalt der Mauer zwischen JVA-Gelände und unserem Grundstück
- Erhalt des attraktiven Bürgergartenviertels als grüne Lunge der Stadt mit seinen schönen Vorgärten – Bürgergartenerhaltungssatzung an die wir uns halten müssen
- Schwurgerichtsgebäude ist ein Einzeldenkmal – sollte absolut im Einklang mit dem Weltkulturerbe Dom stehen, Schutz Weltkulturerbe – Verantwortungsbewusstsein dem Erhalt und der Pflege unseres historischen Erbes – Achse vom Schwurgerichtsgebäude über das Saltor hin zum Kramerplatz und Lindening (Denkmallinie)
- durch die vorgesehene Bebauung tritt das Schwurgerichtsgebäude vollkommen in den Hintergrund, wird in die Zange genommen und verliert somit seinen Charakter
- 4 Etagen mit Flachdach sind wesentlich höher als die der Nachbarbebauungen
- 2 Geschosse + Walmdach passen besser in das Straßenbild
- Wiederverkaufswertes unseres Grundstücks sinkt

1

2

2.1

3

4

5

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö25

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis. Es ist nicht beabsichtigt, die Gefängnismauer im Bereich der Parkstraße zu erhalten, sondern es sollen nur die unter Denkmalschutz stehenden Teile der Mauer erhalten werden. Diese befinden sich im nördlichen Teil der Medlerstraße und am Saltorknoten (siehe Planzeichnung).

- Verdichtung, Parkplätze für Bewohner, Besucher und Personal, Klimaerwärmung, Oberflächenwasser, Versickerung, Erhöhung Verkehrsaufkommen, Lärm, Luftverschmutzung, fehlende Grünflächen
- warum müssen die zwei Gebäude vorn am Saltor abgerissen werden – diese haben wenigstens Ziegeldächer
- Rettungswache an der Straße mit größtem Verkehrsaufkommen der Stadt – Stau - Ausweich durch Parkstraße – keine Ausweichmöglichkeiten durch parkende Autos – Lärm – Staub – Abgase – Zerknirschung der Grünstreifen
- Rettungswache passt am Saltor genauso wenig wie neben dem Theater – es kommt noch die gestörte Nachtruhe dazu – auch für die neuen Bewohner
- nach Fertigstellung der Umgehungsstraße wird der Verkehr in der Jenaer Straße Richtung Saltor noch erheblich zunehmen
- zu enge und hohe Bebauung – Eingriff in Privatsphäre – Blick auf unsere Terrasse – große Fenster und Balkone auf unserer Seite.

Wir hoffen dass unsere Einwände Beachtung finden und es zu einer Lösung kommt, mit der auch die zukünftige Generation leben kann.

Freundliche Grüße

\_\_\_\_\_

- 7 7.1
- 7.2 7.3
- 8
- 9 9.1
- 9.2
- 10
- 11

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-  
geländes“**

Entwurf 04/2025

**Ö25**

Lfd. Nr. der Versandliste

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 8: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Freigängerhaus und das Haus des Anstaltsleiters sind für eine anderweitige Nutzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht geeignet. Für beide Gebäude liegt eine Genehmigung zum Abbruch vor.

Von: [Redacted]  
An: [Stadtlanung](#)  
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des JVA- Geländes"  
Datum: Montag, 21. Juli 2025 17:17:23

Name: [Redacted]

Anschrift: Theodor-Körner- Straße [Redacted], 06618 Naumburg.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Schwurgerichtsgebäude auf dem zu beplanenden Gelände steht nicht nur unter Denkmalschutz, es steht auch für einen wichtigen Abschnitt der Geschichte der Stadt Naumburg, denn es ist sichtbarer Ausdruck jener Epoche, in der Naumburg aufgrund der politischen Neuordnung Europas nach den napoleonischen Kriegen preußisch wurde.

Bei dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde großer Wert darauf gelegt, dass die zu planende Bebauung auf den Bestand Rücksicht nimmt und mit dem Denkmal sensibel umgeht. Im Rahmen der von den Investoren durchgeführten öffentlichen Veranstaltung am 16.07.2025 wurde von einer Bürgerin treffend formuliert, dass die vorgesehenen Neubauten das Schwurgerichtsgebäude regelrecht "in die Zange nehmen". Das konnte auch an dem ausgestellten Modell sehr gut nachvollzogen werden. Insofern lässt der Entwurf den nötigen Respekt vor dem Denkmal und der Naumburger Geschichte vermissen.

Das liegt nicht zuletzt an der Höhe der geplanten Neubauten. Diese übersteigt zwar nicht die Höhe des Schwurgerichts, orientiert sich mit der Traufkante der Flachdächer aber an der Firsthöhe und nicht an der Traufhöhe des denkmalgeschützten Gebäudes.

Der städtebaulich unerwünschte Effekt kann abgemildert werden, indem die Höhe der Gebäude östlich und westlich des Denkmals begrenzt wird auf die Höhe der Traufkante des Schwurgerichts.

Mit freundlichen Grüßen bin ich Ihr

[Redacted]

Diese Nachricht wurde durch das E-Mail-Sicherheitssystem der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) geprüft.

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö26

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

1.1

Von: [Redacted]  
An: Stadtschulung  
Betreff: Stellungnahme B-Plan JVA  
Datum: Montag, 21. Juli 2025 18:21:07

Jenaer Straße  
06618 Naumburg

Sehr geehrte Damen und Herren  
ich bewohne im Haus [Redacted], Jenaer Straße Nummer [Redacted], eine Wohnung. Durch den Straßenlärm ist die Lärmbelastigung sehr hoch. Bei roten Ampelphasen kommt dann der Verkehrsstau mit Lärm und Abgasen hinzu. Meine Befürchtung ist, dass durch die Rettungswache und die geplante Bebauungsdichte der Lärm und die Luftverschmutzung noch zunehmen. Zum einen durch den Rückstau bei Rotphasen, durch die Signale der Rettungswagen und durch erhöhten Parkbedarf. Das Argument, die Wagen können ohne Signal zur Ausfahrt an der Medlerstraße hinaus fahren, wenn die geplante Ampelschaltung installiert ist, ist meine Ansicht nach Augenwischerei. Spätestens beim Befahren der nächsten Kreuzung müssen sie das Signal anschalten und die nächste Kreuzung nach der Ausfahrt ist nun einmal die Salztorkreuzung. Die 10 Meter machen für uns als Anwohner keinen Unterschied. Frage: Warum baut die Stadt denn nicht am Schlachthof eine solche Ampelanlage hin? Da könnten doch dann die Theateraufführungen auch ungestört stattfinden, wenn der Rettungswagen ohne Signal ausfahren könnte. Nach Schätzungen der VSC Halle GmbH werden 1300 Fahrten mehr pro Tag durch die neue Bebauung des Areals JVA erwartet. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen wird sich auch in den Seitenstraßen bemerkbar machen. Hinzu kommt eine Blockierung der Linksabiegerspur auf der Jenaer Straße in die Medlerstraße.

Direkt vor unserem Eingang in der Jenaer Straße [Redacted] befindet sich die Bushaltestelle Richtung Salztorkreuzung. Auf unserer Straßenseite verläuft der Schulweg. Durch die bauliche Anordnung der Gebäude (Trafohäuschen Ecke Medlerstraße), ist der Fußweg/Radweg für Fahrzeuge erst dann einschbar, wenn die Fahrzeuge mit den vorderen Reifen bereits auf der Fußgängerspur/Fahrradstreifen stehen. Anders herum können Fußgänger, Schulkinder und Radfahrer die Fahrzeuge von rechts auch erst im letzten Moment sehen. Momentan gibt es in diesem Bereich wenig Verkehr und die Fahrzeuge wissen um die Gefahr. Daher fahren alle sehr vorsichtig. Ich bezweifle, dass sich ein Rettungswagen im Einsatz an die Kreuzung im Schrittempo herantastet. Ich sehe hier eine massive Gefahr für Fußgänger, Radfahrer und insbesondere für Schulkinder. Im Gutachten der VSC Halle GmbH wurde festgestellt, dass "... Die vorgeschene Teilsignalisierung der Einmündung weist jedoch Sicherheitsdefizite auf, da nicht alle Konflikte darin gesichert sind...". Zu Stoßzeiten ist im Bereich Medlerstraße, Jenaer Straße, Lutherstraße bis zur Lepsiusstraße Stau. Dieser entsteht durch die Ampelschaltung und durch Linksabbieger der Nebenstraßen sowie durch Linksabbieger auf der Jenaer Straße. Die Linksabbieger können bei Stau nicht in die Lutherstraße einbiegen, da in der Lutherstraße die vorhandene Fahrbahn durch Rückstau der Rechtsabbieger blockiert ist. Die zweite Spur wird als Parkplatz für Anwohner dringend benötigt.

Ein weiterer Punkt, der mir sehr am Herzen liegt, ist der Wertverlust der Immobilie meiner Tochter. In dieses Haus haben wir unser gesamtes Geldvermögen investiert. Meine Tochter hatte vom Denkmalmamt hohe Auflagen zu erfüllen, die eine nochmalige Kreditaufnahme erforderlich gemacht haben. Die Immobilie sollte die Altersvorsorge für meine Tochter sein. Aufgrund der geplanten Rettungswache und der damit einhergehenden Lärm- und Abgasbelastigung, glaube ich, dass die Immobilie im Wert drastisch sinkt.

Die Parkplatzsituation in unserem Viertel ist jetzt schon schwierig. Wir können das erhöhte Parkaufkommen durch die Besucher der Versicherung und durch Autos der Fahrschule bzw. parkende Eltern der Fahrschüler und Musikschüler kaum kompensieren. Die Parkplatzsituation wird sich noch mehr verschlechtern. Die zugrunde liegende Berechnung mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist unzureichend, da die meisten Haushalte zwei Autos haben. Zumindest ab dem Nachmittag benötigen dann auch beide Autos einen Stellplatz, das Schwurgericht ist ein einzigartiges und markantes Einzeldenkmal, welches durch die heranrückende 4-geschossige Bebauung in den Hintergrund gedrängt wird. Unmittelbar neben dem Schwurgericht sollten nur bauliche oder landschaftliche Elemente stehen, die den einzigartigen Charakter des Salztor

1

1.1

1.2

2

3

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö27

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Ensembles herausstellen. Der Großteil der Bürgergarten Bebauung ist maximal drei geschossig. Wobei das dritte Vollgeschoss in der Regel ein ausgebautes Dachgeschoss ist oder insbesondere bei Mansartendächern auch ein Vollgeschoss sein kann. Mit dem geplanten Block und der Rettungswache rückt das Schwurgericht völlig in den Hintergrund. Touristen werden die Einzigartigkeit dieses Gebäudes nicht mehr erfassen können, weil das Schwurgericht optisch überlagert wird. Ich möchte an sie als Stadt appellieren, diese Neubebauung nicht nur aus Gründen der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit für einen Investor zu genehmigen. Mit diesem städtebaulichen Fehler werden die Naumburger und die Touristen die nächsten 100 Jahre leben müssen. Sie als Stadt haben die Planungshoheit. Nur sie als Stadt entscheiden, wie der Bebauungsplan aussehen wird. Die Stadträte sollten nicht nur die wirtschaftlichen Interessen in einer Maximalbebauung sehen. Die Stadträte haben es in der Hand diese Fläche zu gestalten. Ich appelliere an sie als Bürger und als Wähler, diesen Plan nicht zu genehmigen.  
Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

3

-----  
Diese Nachricht wurde durch das E-Mail-Sicherheitssystem der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) geprüft.

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö27**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:



Gernstedt  
06628 Lanitz-Hassel-Tal  
Telefon



Stadtverwaltung Nbg./S.  
Markt 1  
06618 Naumburg/S.

*F. K. Oelster*



Gernstedt, den 21.07.2025

Stellungnahme zum Bauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen JVA

Folgende Planungsvorhaben sind nicht akzeptabel:

- Die fehlende Möglichkeit der Beteiligung der Bürger und Anwohner im Prozess der Bebauungsplanung. So ergeben sich, wie man sieht im Zuge der Proteste am letzten Mittwoch, d. 16.07.2025, noch wertvoll und realisierbare Möglichkeiten.
- Die Missachtung der Klimaentwicklung sowie ökologischer Werte
  - . hohe Flächenverdichtung
  - . an Stelle von mehr Begrünung für die Stadt Ein Mehr an Versiegelung
  - . Dazu kommt noch die Planung des Baus einer zusätzlichen Straße in dem, schon überaus beengten Areal des Bauprojekts
- Die an Willkür grenzende Handhabung der Vorgaben und Gesetze des Denkmalschutzes in ein und demselben Wohnviertel. ( zum Beispiel die Vorschriften der farblichen Gestaltung an den Villen versus der sogenannten „neuen Bauweise und Moderne“ mit dem geplanten „Viergeschoss“ )
- Die verschenkte Möglichkeit eines touristisch und stadthistorischen „Aushängeschildes“ für die Stadt Naumburg durch eine Abwertung des denkmalgeschützten Schwurgerichtsgebäudes
  - a) durch Nutzung ( Warum nicht doch Theater ?)
  - b) durch das im wahrsten Sinne Umschachteln infolge des geplanten Bauprojekts

1

2 2.1

3

4

5

6

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö28**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

- Die ungenügenden Parkplätze und Parkmöglichkeiten samt der daraus entstehenden Belastungen weit über das Bürgergartenviertel hinaus.
- Die Schaffung einer problembeladenen Verkehrsführung am Kreuzungsbereich am Salztor sowie in den umliegenden Anwohnergebieten.

7

8

Sehr enttäuschend, ernüchternd und bezeichnend für den Werteverlust aller beteiligten Verantwortlichen für diese Bauprojekt - insbesondere des verantwortlichen Stadtrats- war die Aussage zum Ende der Veranstaltung am vergangenen Mittwoch, dem 16. Juli 2025 :  
 „ Es müsse sich doch f i n a n z i e l l rechnen. ! „  
 enttäuschend für ehemalige und Noch-Naumburger.



=

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö28**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Von: [Redacted]  
An: Stadtplanung  
Betreff: Stellungnahme B-Plan JVA  
Datum: Mittwoch, 23. Juli 2025 15:26:55

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich erhebe Einspruch gegen den letzten Vorschlag für ein Baukonzept auf dem Gelände der ehemaligen JVA.

Die Errichtung einer Rettungswache auf der meist befahrensten Kreuzung in Naumburg stellt sich für mich verkehrstechnisch als ein Problem dar.  
Ich sehe keine Notwendigkeit, die Rettungswache umzuverlegen.

Die Salztorkreuzung mit den Salztorhäuschen, dem alten Schwurgerichtsgebäude und dem Baumbestand passen gut in das Bürgergartenviertel.  
Es kann doch architektonisch nicht gewollt sein, dieses mit 2 Blöcken, rechts und links vom Schwurgericht, zu zubetonieren.  
Es gab schon bessere Vorschläge zur Bebauung.

Ich bitte Sie meinen Einspruch zu berücksichtigen.

[Redacted]

Von münstermetzger.gab@gs@nn()

-----  
Diese Nachricht wurde durch das e-Mail-Sicherheitsystem der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) geprüft.

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö29

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



1

1.1

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



2

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 30 JVA, Naumburg

Wir tragen zu dem Entwurf folgende Anregungen und Bedenken vor:

Die geplante Verkehrsführung sollte noch einmal geprüft werden, denn wir zweifeln daran, dass sie funktioniert. Wenn aus der Medlerstraße nur nach rechts ausgefahren werden kann, dann muss man entweder bis zum Kreisel am Kramerplatz fahren und umdrehen, um nach Süden weiterfahren zu können oder sich durch das neue Baugebiet im „großen Kreisverkehr“ bis zu Parkstraße bewegen und dann durch die Lutherstraße oder die Lepsiusstraße abbiegen zu können. In den genannten Straßen ist das Durchkommen bereits jetzt schwierig.

Die Anordnung der Rettungswache im Einmündungsbereich der Medlerstraße in die Jenaer Straße können wir nicht nachvollziehen. Bereits jetzt staut sich der Verkehr zu den Spitzenzeiten in der Jenaer Straße zurück bis zu Lepsiusstraße. Zukünftig werden durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße weitere Fahrzeuge dazu kommen. Wenn dann für die Ausfahrten von Rettungsfahrzeugen oder auch von anderen Fahrzeugen aus der Medlerstraße noch eine weiter vorne liegende Ampel in der Jenaer Straße installiert werden soll, wird der Rückstau noch länger. Da aus der Medlerstraße nur nach rechts abgebogen werden soll, ist der eigentlich freizuhaltende Bereich vor der Ampel im Falle des Ausrückens von Rettungsfahrzeugen bereits durch die

3

24.07.2025, 09:00

1

2

2.1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö30

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei der in der Begründung dargestellten Verkehrsführung handelt es sich um einen Vorschlag, der im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen ist. Im Bebauungsplan selbst können mangels Rechtsgrundlage keine Regelungen getroffen werden.

Unabhängig davon ist einzuschätzen, dass es zumutbar ist bis zum Kramerplatz zu fahren und dort zu wenden.

zu 2) Der Burgenlandkreis ist der Träger des Rettungsdienstes, das ist gesetzlich hoheitliche Aufgabe sowie Daseinsvorsorge des Landkreises. Der Rettungsdienst hat als öffentliche Aufgabe rund um die Uhr bei medizinischen Notfällen aller Art im Rahmen der Daseinsvorsorge und der Gefahrenabwehr eine flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen der Notfallrettung und des qualifizierten Krankentransports dauerhaft sicherzustellen.

Der Standort westlich des ehemaligen Schwurgerichts ist für den beabsichtigten Neubau der Rettungswache in Naumburg sehr günstig. Er liegt für den Rettungsdienstbereich Naumburg genau in dem Gebiet, in dem der örtliche Träger des Rettungsdienstes die Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen der Notfallrettung und der qualifizierten Patientenbeförderung sowie die Bewältigung von Ereignissen mit einer großen Anzahl von erkrankten oder verletzten Personen optimal sicherstellen kann. Zudem wird dadurch ein zusätzlicher Standort in Naumburg eingespart. Organisation und Durchführung des Rettungsdienstes müssen zwingend nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit erfolgen. Ein zentraler Standort für eine Rettungswache (mit hier fünf Rettungstransportwagen) hat einen wesentlichen Vorteil vor Rettungswachen mit nur einem oder zwei Rettungstransportwagen. Auf Grund der Zentralisierung an einem Ort ist gewährleistet, dass bei mehreren gleichzeitigen Einsätzen auch ein Rettungsmittel vor Ort ist und zum Einsatz kommen kann. Dadurch ist auch die Einhaltung der Hilfsfrist möglich und gleichzeitig kann eine gute Auslastung sichergestellt werden.

Fahrzeuge aus der Medlerstraße belegt. Wo sollen diese Fahrzeuge dann noch hinfahren, wenn der Rettungswagen mit Martinshorn und Blaulicht kommt? Außerdem wird der stadteinwärts verlaufende einzige Radweg aus Süden gekreuzt. Hier sind Unfälle vorprogrammiert. Auch die Fußgänger Verbindung über die Ampel wird aufgrund der verschiedenen Schulen in der Nähe (Salztorschule, Jan-Hus-Schule, Pestalozzischule, Volkshochschule etc.) stark frequentiert. Eine aktuelle und kritische Untersuchung des gesamten zu erwartenden Verkehrs mit Berücksichtigung der Rettungswache sollte als Grundlage für die Planung verwendet werden. Sie sollte nicht vom Eigentümer beauftragt werden, sondern von der Stadt, um eine wirklich unabhängige Einschätzung zu erreichen.

2

Wir befürchten auch eine Wertminderung unseres Hauses durch den zusätzlichen Verkehr der neuen Wohnhäuser und der Betriebe, die im MU angesiedelt werden sollen. Wenn dort ein Gesundheitszentrum entstehen soll, dann müssen wir mit mehrfachen halbstündlichen An- und Abfahrten zu verschiedenen Betrieben wie Ärzten, Physiotherapie und Fitnessstudio rechnen. Das ist für unsere bisherige ruhige Wohnsituation eine erhebliche Verschlechterung. Auch die Sirene, die bei den Rettungsfahrzeugen eingesetzt ist, werden wir hören. Im Lärmgutachten ist das nicht ausreichend behandelt worden und sollte nachgearbeitet werden.

3

3.1

Die südliche Einmündung der internen Erschließungsstraße in die Medlerstraße soll daher weiter nach Norden verlagert werden oder komplett entfallen und durch eine Wendemöglichkeit im Baugebiet ersetzt werden. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage für das WA 2.1. und WA 2.2 soll in dem neuen Baugebiet angeordnet werden und nicht direkt auf die Medlerstraße einmünden. Beide Zu- und Abfahrten finden in unmittelbarer Nähe unseres Wohnhauses statt und werden durch zahlreiche Start- und Stoppgeräusche zu Geräuschbelästigungen führen. Das kann durch eine geänderte Anordnung der Zufahrten und der Verkehrsführung vermieden werden.

4

Wir rechnen durch die neue Bebauung mit zusätzlichem erheblichen Auto- und Lieferverkehr mit erheblichen Lärmauswirkungen auf unsere gegenüberliegenden Wohnhäuser, die sich nach Flächennutzungsplan in Wohnbauflächen befinden. Wir haben auch einen Schutzanspruch, der bei der Lärmberechnung nicht berücksichtigt wurde und geprüft und dokumentiert werden sollte. Außerdem sollte das MU 2 im Süden so verkleinert werden, dass es nur bis zur nördlichen Grenze des geplanten WA 1 reicht. Das würde dann der Wohnnutzung in der Medlerstraße entsprechen und auch dem Flächennutzungsplan. Es ragt so, wie jetzt geplant in die Wohnbauflächen hinein und erzeugt Störungen im bisher ruhigen Wohnquartier. Wir regen an, diese störenden Nutzungen in den nördlichen Bereich des Plangebietes zu verlegen und die Anlagen des betreuten Wohnens an die Medlerstraße zu verlagern. Gleichzeitig kann dann auch der lange Riegel in Einzelgebäude mit Verbindungsgängen gegliedert werden.

5

6

Die mögliche Bebauung ist zu dicht und zu hoch und entspricht nicht dem Charakter des umliegenden Bürgergartenviertels:

7

Die frühere dichte Bebauung des Geländes der JVA sollte nicht der Maßstab für die Neuentwicklung sein. In den MU-Gebieten können 70 % der Fläche zugebaut werden. Das ist eine

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö30

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 6) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die für die MU-Teilgebiete festgesetzten Emissionskontingente die Einhaltung der Wohnruhe sicherstellen (vgl. hierzu thematische Gesamtabwägung zu dem Thema „Immissionsschutz (Lärm, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)“).

Der Bebauungsplan lässt im MU 1 auch Gebäude mit geringeren Längen zu. Allerdings wurde vom potenziellen Betreiber des geplanten betreuten Wohnens mitgeteilt, dass verschiedene Gründe gegen eine Aufteilung der geplanten Nutzung auf mehrere Gebäude sprechen. Zu nennen sind insbesondere:

- ein wirtschaftlicher Betrieb setzt eine ausreichende Zahl an Wohnungen voraus,
- ein effizienter Personaleinsatz ist aufgrund der größeren Entfernungen nicht möglich (Laufwege verlängern sich, zusätzliches Personal wäre erforderlich, um Präsenz im Haus zu gewährleisten).
- es werden mehr Nebenflächen benötigt,
- die Mietnebenkosten steigen (z. B., weil mehr Aufzugsanlagen benötigt werden).

Dichte, die sonst nur in der historischen Altstadt zu finden ist und die auch erhebliche klimatische Probleme durch Wärmespeicherung entstehen läßt. Stellplätze sind in kleinem Umfang auch noch zulässig. Wenn dann noch Zuwegungen und umfangreiche Müllstandplätze dazu kommen bleibt fast keine Grünfläche übrig. Das Bürgergartenviertel zeichnet sich aber durch begrünte Innenbereiche aus, die sowohl ökologische als auch klimatische Einflüsse auf die Lebensverhältnisse von Mensch und Tier haben. Die zukünftige Überbauung sollte wie im WA maximal 40 % betragen, um den städtebaulichen, klimatischen und ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Die in den Modellen und im städtebaulichen Konzept gezeigte kleinteiligere Bebauung sollte sich auch im Plan wieder finden, indem die Baufelder kleiner gefasst und stärker gegliedert werden. Es können langgestreckte Gebäuderiegel entstehen, die nicht zur Umgebung passen. Dieses sollte durch kleinere Baufelder und die Festsetzung entsprechender Bauweisen verhindert werden. Bisher ist für das MU1 nur eine Festlegung in 4.2 enthalten. Diese sollte durch die Aufnahme in die Bauweise und durch zeichnerische Festlegung mehr Verbindlichkeit erhalten, sofern an dem langgestreckten Riegel zwingend festgehalten werden soll. Grundsätzlich wäre eine Auflösung in mehrere Gebäude mit Verbindungsgängen dem Umfeld angepasster.

7

7.1

Wir wehren uns gegen die Festlegung von 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoß. In der Umgebung sind maximal 2 Vollgeschoße plus ausgebautes Dachgeschoß im Schrägdach vorzufinden. Unser Einfamilienhaus hat nur ein Vollgeschoß, während die mögliche neue Bebauung gegenüber um ein Mehrfaches höher ausfallen darf. Zusätzlich sind noch technische Anlagen auf den Dächern zugelassen, so dass von einer noch größeren Höhe auszugehen ist, wodurch eine Besonnung und Belichtung unseres Hauses von Osten unmöglich wird und der Schattenwurf uns möglicherweise auch noch betrifft. Wir fordern eine Reduzierung auf insgesamt maximal 2 Vollgeschoße plus Staffelgeschoß und eine entsprechende Reduzierung der Höhenfestsetzung, damit sich die Neubebauung nicht störend auswirkt und sich in das Bürgergartenviertel einfügt.

8

Die vorgesehene Dachbegrünung wird nur auf wenige Quadratmeter begrenzt sein, denn technische Anlagen wie Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und andere werden einen Großteil der Dachfläche überdecken. Wir erwarten, dass diese technischen Anlagen in die Gebäude integriert werden und nicht auf den Dächern installiert werden. Das sollte festgelegt werden und auch gleichzeitig eine mindestens 60 % tige Dachbegrünung, die nicht durch technische Anlage verdrängt werden darf.

9

Ein Konzept für die Beheizung des gesamten Areals sollte dann auch erarbeitet und in die Planung eingefügt werden, da Wärmepumpen oder BHKW oder andere Anlagen ausreichend Platz erfordern und möglicherweise auch störende Geräusche erzeugen.

10

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö30

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stadtverwaltung Naumburg

Stadtplanungsamt

Naumburg, 24.07.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wahlnaumburger wohnen wir seit 1992 im Bürgergartenviertel. Anfangs in der Park-, dann in der Breithaupt- und Buchholzstr. Seit 2 Jahren wohnen wir in der Oskar Wilde Str. Wir wissen um die vielfältigen Vorzüge, die das Wohnen in diesem Quartier mit sich bringt und schätzen diese.

Als Mitglieder des Vorstands des Naumburger Kunstvereins haben wir im Jahr 2015 die Ausstellung „Naumburg und die Düsseldorfer Malerschule“ in der ehemaligen JVA aktiv im Ehrenamt durchgeführt.

Dass uns die Zukunft unserer schönen Stadt Naumburg sehr am Herzen liegt, sieht man u.a. auch daran, dass sich Herr Miersch als berufener Bürger in die Erarbeitung des INSEK 2028 im Jahr 2013 einbrachte.

Umso betroffener sind wir von einer Vielzahl von Festlegungen im vorliegenden B-Plan.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 30 machen wir hiermit folgende Einwendungen geltend:

**Fehlende oder unzureichende Verkehrsplanung/Parksituationen**

Mit der Bebauung des Areals ist mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Einerseits betrifft dies die Zeit der Baumaßnahmen und danach langfristig die Zeit der Nutzung der neuen Quartiere.

Schon jetzt ist die Verkehrssituation im Quartier sehr unzureichend und stellt Verkehrsteilnehmer und Anwohner täglich vor Herausforderungen:

- die Zufahrt des Wohnquartiers über die Jenaer Str. – Lutherstraße ist jetzt durch beiderseitige Beparkung in der Lutherstr. und der einseitigen Beparkung in der Parkstr. nur einseitig befahrbar. LKWs und größere Lieferfahrzeuge kommen aufgrund enger Radien und schmaler Straßen nur schwer durch
- für die Zufahrt über die Bürgergartenstr.-Parkstr. trifft das Gleiche zu
- die Zufahrt über Jenaer Str.-Lepsiusstr ist durch den dortigen Einkaufsmarkt sehr stark frequentiert und durch die Beparkung in der Lepsiusstr. nur einseitig befahrbar
- alle o.g. Zufahrtsstraßen befinden sich in einem sehr schlechten Ausbaurzustand!

Seite 1 von 5

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö31**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

-die Medlerstr. im Bereich des Plangebietes ist noch nicht ausgebaut. Gibt es diesbezüglich Vereinbarungen mit dem Investor diese Ausbaurbeiten auszuführen?  
-zusätzlich befindet sich in der Parkstr. ein Spielplatz, Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird den Zugang unserer Jüngsten zu diesem über die Straße noch weiter erschweren.

U. E. bedarf es einer fundierten Verkehrsplanung inkl. neuer Regelung zum Parken in den Nebenstraßen und ggf. Änderungen in den Fahrtrichtungen (Einbahnstraßenregelungen)

Wir erachten die Anzahl der auf dem Grundstück geplanten Kfz-Stellplätze für zu niedrig.  
Erfahrungsgemäß scheuen viele ältere Bewohner die Einfahrt in Tiefgaragen. Auch werden Besucher, Lieferanten, Dienstleister und Kunden/Patienten der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten für Kurzparken keine Tiefgarage nutzen. Hier sollten Flächen vorgesehen werden.

**Verortung Einsatzleitstelle des BLK**

Die Platzierung der Einsatzleitstelle im Baugebiet sehen wir aus mehreren Gründen sehr kritisch.

Zum einen wird das unter Denkmalschutz (freistehende) Schwurgerichtsgebäude durch die geplante Bebauung eingebaut, regelrecht eingekesselt.  
Andererseits führt die Nutzung der Leitstelle zu einer unzumutbaren Lärmentwicklung. Der schallschutztechnische Erläuterungsbericht weist dazu teilweise Werte aus, die sehr nah an den vorgeschriebenen Grenzwerten liegen. In einigen Positionen werden diese sogar überschritten.

Die empfohlenen schalldämmenden, baulichen Maßnahmen an Nachbargebäuden sind weder zumutbar noch werden sie gerade bei geöffneten Fenstern zu keiner Reduzierung der Belastung führen.

Auch aufgrund der einhergehenden, deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Leitstelle ist der Standort nicht geeignet.

Bereits jetzt ist die Salztorkreuzung eine der, wenn nicht die Kreuzung(en) im Stadtgebiet mit dem höchsten Verkehrsaufkommen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Schulen und die Kreuzung wird von vielen Radfahrern und Fußgängern als Zugang zur Innenstadt genutzt. Bereits durch die Inbetriebnahme der Ortsumfahrung Bad Kösen wird der Fahrzeugverkehr in der Jenaer Str. noch einmal deutlich zunehmen.

Wie soll der Rettungswagen ausfahren, wenn bereits Stau ist? Und dann noch ohne Sirene?

Fazit:

Der Standort Salzor ist für die Einsatzleitstelle des BLK sehr ungeeignet. Gibt es da nicht Alternativen? Z.B. direkt neben dem jetzigen Standort am Bahnhof? Dort wird derzeit über die kommunale Wohnbaugesellschaft ein Grundstück zum Verkauf angeboten. Oder in der Weißenfeller Str.? Dort gibt es mehrere ungenutzte Gewerbegrundstücke.

**Denkmalschutz/Umgang mit dem Bestand**

Die historische Bedeutung des ersten königlich-preußischen Schwurgerichts ist sicher unumstritten. Ebenso die Lage in Sichtachse mit den Salztorhäuschen und am Rande des ebenso bedeutsamen Bürgergartenviertels.

2  
3

4

5

6 6.1

6.2

7

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö31

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Umso erstaunter sind wir, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht ausreichend berücksichtigt werden.  
 Das Einzeldenkmal (ehemaliges Schwurgericht) wird von der Bebauung derart eingebaut, dass es nicht mehr wahrgenommen wird.  
 Es verliert vollkommen die architektonische Bedeutung, die es zur Bauzeit ausstrahlte und welche es im Zuge der Abrissarbeiten wiedererlangt hat.

7

Im eigens für die städteplanerische Entwicklung seitens der Stadt in Auftrag gegebene Gutachterverfahren werden mehrere Bedingungen (Städtebauliche Zielsetzungen) für eine Entwicklung dieses sensiblen Areal formuliert.  
 Diese städtebaulichen Zielsetzungen sind u.E. mit dem derzeitigen Planentwurf nicht berücksichtigt.

Auszugsweise Aufgabenstellung Gutachterverfahren Anlage 1 v. 01.06.2017:  
 „An der nördlichen Grenze der Fläche befinden sich des Weiteren ein Wohngebäude sowie das ehemalige Freigängerhaus. Die beiden Gebäude auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.100 Quadratmetern - sollen in ihrer heutigen Form erhalten bleiben.“

8

...  
 „Die Mehrzahl der baulichen Anlagen könnte abgerissen werden, lediglich die Bauten welche als Einzeldenkmal gekennzeichnet sind, sind zwingend zu erhalten und einer Umnutzung zuzuführen.“

Keines dieser Vorgaben wurden/werden eingehalten. Das unter Denkmalschutz stehende Hafthaus I ist entgegen v.g. Zielsetzungen bereits abgerissen.

**Allgemeines zur Bebauung (Verdichtung, Berücksichtigung klimatischer Verhältnisse, Maß der baulichen Nutzung)**

Mit einer möglichen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,7 im Plangebiet müssen damit einhergehende Beeinträchtigungen für weitere mögliche Wohnungen in Kauf genommen werden.

9

Diese hohe Verdichtung ist bei der Entwicklung in Innenstadtquartieren üblich und notwendig.

Diese Notwendigkeiten sehen wir im Plangebiet nicht.

Im Gegenteil: Auch hier formuliert das o.g. Gutachterverfahren:

Zitat:

„Des Weiteren sind Leitziele wie eine möglichst geringe Versiegelung sowie die Schaffung neuer Grünflächen im Sinne des Klimawandels bzw. der Klimaanpassung zu berücksichtigen.“

Durch die hohe Verdichtung und das Fehlen von Grünflächen im Areal wird weder die Wohnqualität noch die damit einhergehende Erhöhung der Innentemperatur bzw. der Temperatur umliegender Bebauungen berücksichtigt.  
 Bekanntermaßen fließt Kaltluft aus dem Teufelssgraben und der Medlerstraße/ Lutherstr. aus den höher gelegenen Plateaus in die Innenstadt ein.

10

Bei einer Blockbebauung (so wie im östlichen Teil des Plangebietes beabsichtigt) entsteht ein Riegel, der jegliche Zirkulation dieser Kalt-/Frischluff in die Körnerstr., Parkstr./Buchholzstr. verhindert.

Dazu hatte bereits im Jahr 2002 das Büro ‚Wilecke planung-freiraum‘ im Grünordnungsplan Bürgergartenviertel umfangreich Stellung genommen.

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö31

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 8: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Möglichkeiten, das denkmalgeschützte Hafthaus 1 in eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung zu bringen, wurden geprüft. Aufgrund der massiven Bauweise des Gebäudes und speziellen inneren Raumaufteilung, stellte jedoch kein Nutzungskonzept eine sinnvolle Lösung dar.

Das ehemalige Wohnhaus des Anstaltsleiters und das sogenannte Freigängerhaus liegen innerhalb des Denkmalsbereichs „Am Salztor“. Beide Gebäude sind aber keine Einzeldenkmale.

Beide Gebäude sind für eine anderweitige Nutzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht geeignet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch der Gebäude liegt vor.

Die angestrebte Abrundung der Bebauung des Bürgergartenviertels sehen wir nicht gewährleistet, wenn im Plangebiet keine Begrünung erfolgt und die Bauhöhen deutlich über den Bestand der Nachbarbebauung liegen werden.

Die mögliche Bebauung wird im Plangebiet WA 2.1 und 2.2 bei 148m ü. NHN 1,3m höher liegen als die Nachbarbebauung im Bestand (Parkstr.). Berechnet über die Traufe werden die neuen Stadtvillen ca.6,50m höher als der Nachbarbestand ausgebildet!! Diese Betrachtung gewinnt umso mehr an Bedeutung, als dass die neuen Gebäude als Flachdach ausgebildet werden, was im Erscheinungsbild „mächtiger“ wirkt als die nebenstehenden Walmdächer.

Im Plangebiet WA 1 verhält es sich ähnlich. Hier wird nach dem vorliegenden Entwurf die neue Bebauung 3m höher als das alte Hafthaus sein. Also ein volles Geschoss! Die Verschattung der im Osten liegenden Villen und Gärten und damit einhergehenden Wertminderung ist offensichtlich.

Auch im Plangebiet MU 2 wird die neue Bebauung höher sein als die Mehrfamilienhäuser in der Medlerstr. Durch die moderne Ausführung mit Flachdach wirkt auch hier die Bebauung noch höher. Im Plangebiet MU 1 ist die Bebauung bis zu 12m über der Traufhöhe der Villa Ecke Wenzelsring möglich.

Von einer Abrundung der Bebauung Bürgergartenviertel kann nicht gesprochen werden, wenn die nebenstehenden Villen alle niedriger sind und durch die andere Dachform noch niedriger erscheinen.

Auch die im Bürgergarten durchgrünte, aufgelockerte Bebauung findet sich im vorliegenden Entwurf nicht wieder.

Dies ließe sich sicher an einem maßstabgerechten Modell, wie auch in anderen Planverfahren dieser Bedeutung und dieses Umfangs üblich, gut nachvollziehen.

#### Umgang mit der Historie

Wie bekannt, ist die Liegenschaft auch durch ihre Geschichte negativ belastet. Nicht nur, dass dort u.W. 12 Menschen durch die Guillotine ihr Leben verloren. Auch waren dort Menschen aufgrund ihrer politischen Gesinnung inhaftiert und es haben sich unrechtmäßig schwere Schicksale zugetragen. Uns fehlt im B-Plan die verpflichtende Errichtung eines Erinnerungsortes, der diese Menschen und deren Schicksale angemessen würdigt. Die ursprünglich gedachte Erhaltung einer der Wachtürme ist mittlerweile ebenfalls Geschichte.

Grundsätzlich begrüßen wir es, wenn dieses über die Stadtgrenzen hinaus historisch und städteplanerisch außerordentlich wichtige Areal einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird.

Mit dem nun in Aussicht stehendem Investor scheint auch der richtige Partner gefunden worden zu sein.

Seite 4 von 5

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö31

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 12: Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, jedoch kann ein Bebauungsplan keine diesbezüglichen Regelungen treffen. Als Erinnerungsort bietet sich das ehemalige Schwurgerichtsgebäude an. Überlegungen dazu müssen separat vom Bebauungsplanverfahren erfolgen.

11

11.1

12

Jeder privatwirtschaftliche Investor versucht durch eine möglichst hohe Verdichtung eine möglichst hohe Rendite aus seiner Investition zu erzielen. Aber waren die, für den Abbruch der Haftgebäude ausgereichten Fördermittel (Steuergelder) nicht dafür gedacht, diese wirtschaftlichen Zwänge zu vermeiden?

13

Somit sollte es doch möglich sein, mit dem Investor eine Kompromissbereitschaft zu erlangen.

Auch hätten wir uns als betroffene Bürger eine Beteiligung ähnlich wie bei der Entwicklung des B-Plans Nr. 40 „Bürgergartenviertel“ gewünscht.

Wir bitten Sie um Überprüfung unserer Einwendungen und Änderung der Planungen.



**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö31**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 13: Die Fördermittel für die Abrissarbeiten dienen ausschließlich zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Der Grundstückseigentümer musste für den Abriss einen entsprechenden finanziellen Eigenanteil leisten.



Stadt Naumburg  
 Fachbereich II  
 Stadtplanung  
 Markt 1

06618 Naumburg/ Saale

Naumburg, 25. Juli 2025

Sehr geehrte Damen und Herrn,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstands-Geländes“ nehme ich wie folgt Stellung:

Der Entwurf ist nicht geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten und sollte in der vorliegenden Form abgelehnt werden.

**Begründung:**

Die vorgesehene flankierende Bebauung des Schwurgerichtsgebäudes nimmt dieses in die „Zange“ und lässt auch auf Grund der zulässigen baulichen Höhe von 12 m das ehemalige Gerichtsgebäude in den Hintergrund treten.

Dies steht auch im krassen Widerspruch zu Aussagen der städtebaulichen Ziele im vorliegenden Entwurf, „das Schwurgerichtsgebäude wieder zu betonen“.

Diesbezüglich sehe ich den vorliegenden Entwurf des B-Planes sogar als Rückschritt gegenüber der ursprünglichen Bebauung der ehemaligen Justizvollzugsanstalt.

Die ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen im MU 1 sollten zurückgenommen, die baulichen Höhen reduziert, die Ausweisung auf MI reduziert und eine GRZ von 0,6 ausgewiesen werden.

Das MU 2 sollte ebenfalls als MI mit einer GRZ von 0,6 reduziert werden. Die hier zulässige bauliche Höhe von 16 m orientiert sich nicht annähernd an der umgebenden Bebauung und sollte reduziert werden.

Die hier anschließenden WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 nehmen ebenfalls keinerlei Rücksicht auf die umgebende Bebauung und sollten auf II + StG und eine bauliche Höhe von 11 m reduziert werden.

Mit freundlichen Grüßen



1

2

3

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö32**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:



Stadt Naumburg  
 Fachbereich II  
 Stadtplanung  
 Markt 1

06618 Naumburg/ Saale

Naumburg, 25. Juli 2025

Sehr geehrte Damen und Herrn,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstands-Geländes“ nehme ich wie folgt Stellung:

Der Entwurf ist nicht geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten und sollte in der vorliegenden Form abgelehnt werden.

**Begründung:**

Die vorgesehene flankierende Bebauung des Schwurgerichtsgebäudes nimmt dieses in die „Zange“ und lässt auch auf Grund der zulässigen baulichen Höhe von 12 m das ehemalige Gerichtsgebäude in den Hintergrund treten.

Dies steht auch im krassen Widerspruch zu Aussagen der städtebaulichen Ziele im vorliegenden Entwurf, „das Schwurgerichtsgebäude wieder zu betonen“.

Diesbezüglich sehe ich den vorliegenden Entwurf des B-Planes sogar als Rückschritt gegenüber der ursprünglichen Bebauung der ehemaligen Justizvollzugsanstalt.

Die ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen im MU 1 sollten zurückgenommen, die baulichen Höhen reduziert, die Ausweisung auf MI reduziert und eine GRZ von 0,6 ausgewiesen werden.

1

Das MU 2 sollte ebenfalls als MI mit einer GRZ von 0,6 reduziert werden.

Die hier zulässige bauliche Höhe von 16 m orientiert sich nicht annähernd an der umgebenden Bebauung und sollte reduziert werden.

2

Die hier anschließenden WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 nehmen ebenfalls keinerlei Rücksicht auf die umgebende Bebauung und sollten auf II + StG und eine bauliche Höhe von 11 m reduziert werden.

3

Mit freundlichen Grüßen



**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö33**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stadtverwaltung Naumburg  
Stadtplanung Naumburg  
Markt 1  
06618 Naumburg

23.07.2025

### Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 30

Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“  
der Stadt Naumburg Auslegung der Entwurfsunterlagen vom 23.06.2025 bis 25.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner des benachbarten Grundstückes zur unmittelbaren Nähe der geplanten Bebauung gemäß dem Entwurf zum Bauungsplan Nr. 30 auf dem Areal des ehemaligen Geländes der Justizvollzugsanstalt lege ich Ihnen meine Stellungnahme vor.

Ich stehe dem Bebauungsplan positiv gegenüber, da hier ein städtebaulicher Missstand behoben werden soll.

Jedoch sehe ich in einigen Punkten Widersprüche zu den Entwicklungszielen der Stadt Naumburg und zur Akzeptanz der Naumburger Bürger.

Konkrete Punkte möchte ich aufzeigen:

Zu Pkt. 3 und 4.2.4) Bedarf  
*Emem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen.*

Anmerkung: Leider weist das Gutachten vom 07.01.2022 der TIMOUROU über die Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg einen anderen Bedarf aus. Im Geschosswohnungsbau besteht ein deutliches Überangebot. Das trifft auch auf die Wohnform „Betreutes Wohnen“ zu. In Naumburg und Bad Kösen haben sich bereits unterschiedliche Einrichtungen etabliert. So dass ein Überangebot entstanden ist. Bis 2035 ergibt sich rechnerisch ein Leerstand von 4.900 WE. Defizit besteht im Angebot an Flächen für Ein- und Zwei-Familienhäusern.

Zu Pkt. 5.5.6) Landschaftsbild / Erholung  
*Im Umfeld befinden sich die rückwärtigen Privatgärten des Bürgergartenviertels, welche als Erholungsflächen dienen.*

Anmerkung: In diesem Abschnitt wird den angrenzenden Grundstücken im Osten keine Bedeutung beigemessen. Mit der geplante Bebauung „Betreutes Wohnen“, mit einer Länge ca. 100 m mit vier Geschossen und einem Abstand zur Grenze von 5 m werden keine Missstände beseitigt, sondern neue geschaffen. Die rückwärtigen Privatgärten verlieren ihren Erholungswert für die Eigentümer und Bewohner.

1

2

## **Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö34**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Die Stadt Naumburg (Saale) hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ erarbeitet, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in der Studie als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 regulären Wohneinheiten berücksichtigt. Zudem wird im Konzept darauf hingewiesen, dass es darüber hinaus qualitative Gründe für Neubau von besonderen Wohnformen, wie barrierefreie Wohnungen für Senioren gibt. Insofern spiegelt der vorliegende Bebauungsplan die Inhalte des Konzepts wider.

<p>Zu Pkt. 7.2.) <u>Verkehrerschließung</u>  <i>Es wird befürchtet, dass die störungsfreie Abwicklung des Verkehrs am Salztorknoten mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem JVA-Gelände nicht gelingt.</i></p> <p><i>Verkehrsuntersuchung vom 11.11.2021  4.2 KP 2: Am Salztor (B 87, B 180)/ Wenzelsring (B 87, B 180)/ Buchholzstraße</i></p> <p>Anmerkung: In der Untersuchung wurden nur die Wartezeiten an der Kreuzung betrachtet.</p>	<div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px; width: 20px; margin: 0 auto;">3</div>	<p><b>Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“</b></p> <p style="text-align: right;">Entwurf 04/2025</p> <p style="text-align: right;">Lfd. Nr. der Versandliste <b>Ö34</b></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  (Öffentlichkeitsbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  (Behördenbeteiligung) <input type="checkbox"/></p>
<p><i>Grundsätzliche Zielstellung ist es, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine wesentliche Mehrbelastung durch Lärm und Verkehr innerhalb des Bürgergartenviertels erzeugt wird.</i></p> <p>Anmerkung: Es ist zu erwarten, dass die geplante Rettungswache hier Priorität erhalten wird und der Abfluss des Verkehrs aus dem Plangebiet nur über die Medlerstraße Richtung Parkstraße erfolgen wird. Folglich kommt es hier zu einer Verstärkung des Verkehrs im Bereich der Parkstraße und der Buchholzstraße in Richtung Wenzelsring. In der Buchholzstraße wird es zu einem erhöhten Durchgangsverkehr kommen, der für die Anwohner aufgrund des Kopfsteinpflasters zu erheblichen Lärmbelastung führen wird. Die bereits bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h wird hauptsächlich auch in den Nachtstunden ignoriert.</p> <p>Eine Änderung der Verkehrsführung bzw. Wechsel des Fahrbahnbelages wäre hier zu berücksichtigen.</p>	<div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px; width: 20px; margin: 0 auto;">4</div>	<p>Vorschlag für die Beschlussfassung:  zu 6: Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen. Im März 2025 wurde durch das Gutachterbüro, das die Verkehrsuntersuchung durchgeführt hat, geprüft, welche Auswirkungen das geplante Gebäude für betreutes Wohnen auf das Verkehrsgutachten hat. Die Neuberechnung des induzierten Verkehrs hat ergeben, dass die veränderten Nutzungen ein eher geringeres Verkehrsaufkommen erzeugen werden, als zuvor mit der Büronutzung berechnet wurde. Eine Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung war damit nicht erforderlich. Die o. g. Ergebnisse behalten demzufolge ihre Gültigkeit.</p>
<p>Zu Pkt. 6.1.) <u>Städtebauliches Zielkonzept</u>  <i>Entwicklung einer Wohnbebauung im Südlichen und östlichen Grundstücksareal mit derzeit überschlägig ermittelten 90 Wohnungseinheiten.</i></p> <p>Anmerkung: Mit der Tabelle 4.1. wurden die Stellplatzzahlen und die Wohneinheiten überschlägig ermittelt. Es sollen 169 WE entstehen. Die Anmerkung, dass die Bewohner des gesamten DRK-Gebäudes nur zu einem geringen Anteil noch selber Autos haben, entlastet nicht das Verkehr. Auch diese Bewohner werden das Verkehrsaufkommen erhöhen. (Hausbesuche von Dienstleistern Taxi-Fahrten zum Arzt etc.)</p>	<div style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px; width: 20px; margin: 0 auto;">6</div>	
<p>Zu Pkt. 6.1.) <u>Nutzungsarten und -ziele</u>  <i>... eine hohe Lebensqualität im Quartier unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung</i></p> <p><i>...das Gelände soll entdichtet werden</i></p> <p>Anmerkung: Mit der Ausnutzung des im Bebauungsplan –Planzeichnung vorgegebenen Baufeldes wird hier eine Bebauung im MU 1 / östlich vom Schwurgericht mit 4 Vollgeschosse, Länge ca. 100 m, in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,00 m erlaubt. Das Staffelgeschoss ist nur im nördlichen Teil mit 4,00 m angezeigt.</p>	<div style="background-color: #C00000; color: white; padding: 5px; width: 20px; margin: 0 auto;">7</div>	

Ein Wohngebäude dieser Dimension gibt es in Naumburg nicht. Die Wohnblöcke der Schreiberstraße und am Flemminger Weg haben nur eine Länge von 50,00 m.

Mit dem geplanten Bau dieses Gebäudes wird gegen alle bisherigen Gestaltungen und Auflagen bezüglich Denkmalschutz und Erhaltungssatzungen des Bürgergartenviertels und auch der Altstadt verstoßen.

Selbst die Nähe zum Dom, hier Weltkulturerbe wurde außer Acht gelassen.

In einem Widerspruchsverfahren für eine geplante Baumaßnahme an einem Hinterhaus in der Rosa-Luxemburg-Straße hat das Landesverwaltungsamt u. a. einen Einspruch mit nachfolgender Begründung abgelehnt:

Das Vorhabengrundstück mit aufstehendem Gebäude befindet sich am östlichen Rand des Stadtkerns, unweit der zum UNESCO Welterbe gehörenden mittelalterlichen Altstadt. Bereits daraus obliegen der städtebaulichen Planung bestimmte Obliegenheiten, um den Status nicht zu gefährden.

Dass sollte auch hier von Bedeutung sein.  
Denn die Nähe zum Dom hat auch hier eine große Bedeutung.  
Aussichten von öffentlichen Gebäuden und Plätzen (Türme vom Dom und der Wenzelskirche) ermöglichen einen Blick auf dieses riesige Gebäude.  
Hier sind durch das Gebäude erhebliche Beeinträchtigungen des zu erwarten.

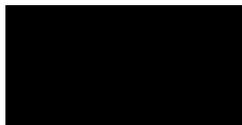
Zu Pkt. 6.4.) Nutzungsarten  
*Die neuen Gebäude innerhalb... können östlich des Schwurgerichtes vier Vollgeschosse haben.  
Innerhalb des östlichen Baufeldes wird eine Höhe von 142,90 m ü. NHN festgesetzt.  
Damit soll ein viertes Geschoss und als Ergänzung zum Schwurgericht ein städtebaulich markantes und raumfassendes Gebäude ermöglicht werden.*

Anmerkung: Diese Festlegung steht im Widerspruch zum Pkt. 1 Ziele der Planung, auf die direkt angrenzende Bebauung auf den Charakter der unmittelbaren Umgebung und des Bürgergartenviertels zu achten.

Dieses Gebäude sollte in dieser Dimension auf diesem Areal nicht errichtet werden.

Ich bitte Sie, meine Anmerkungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und eine ausgewogene Lösung zu finden, die sowohl den Interessen der Anwohner als auch den städtebaulichen Zielen und nicht nur der Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes dient.

Mit freundlichen Grüßen



7

8

8.1

### Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö34

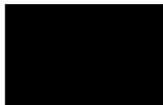
Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:



Stadt Naumburg  
 Vertreten durch den Oberbürgermeister  
 Armin Müller  
 Markt 1  
 06618 Naumburg

**Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 30  
 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes"**

Gemäß Bekanntmachung trage ich hiermit als Bürger der Stadt Naumburg schriftlich zur Niederschrift folgende Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans JVA vor.

1. Die Einordnung des Teilausschnittes MU 1 als Baufeld mit Charakter einer urbanen Bebauung entspricht in keiner Weise der umliegenden Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,7 liegt zwar unter der zulässigen GRZ von 0,8, berücksichtigt man jedoch, dass der sich zur Stadt öffnende und zwingend notwendige Platz vor dem Schwurgericht in die Bewertungsfläche eingerechnet wird, fällt diese tatsächlich höher aus. Baulinien und Baugrenzen reichen aufs äußerste Maximale an angrenzende öffentliche und private Grundstücke ran.
2. Die gemäß Entwurf maximal mögliche Gebäudeausformung zwischen Schwurgerichtsgebäude und den Grundstücken der Buchholzstraße im MU 1 ist entsprechend der dafür ausgewiesenen GRZ, der Höhen, der Baulinien und Baugrenzen mit Blick auf die gesamtstädtebauliche Situation vollkommen überdimensioniert. Die Nord-Südausrichtung verhindert zudem notwendige Frischluftkorridore.
3. Grundsätzlich alle Gebäudehöhen, insbesondere aber die im Teilausschnitt MU 1 fallen sehr hoch aus. Im Teilausschnitt MU 1 reichen diese nahezu an die Firsthöhen des Schwurgerichts. Durch die gewählten Dachformen „Flachdach“ überschreiten damit die Gebäudehöhen teils erheblich die Traufhöhen der Nachbarbebauungen. Im Falle des Schwurgerichts ist dies sogar unmittelbar der Fall.
4. Die Baulinien, Baugrenzen und die Gebäudehöhen bedrängen das stadtbildprägende Schwurgerichtsgebäude massiv, sodass diese in seiner Wirkung vollkommen unterdrückt wird.
5. Grundsätzlich widerspricht der gesamte Bebauungsplan
  - den klimatisch bedingten Erfordernissen zukünftiger Stadtentwicklung,
  - dem Eigenanspruch der Stadt Naumburg gemäß INSEK 2028,
  - den Inhalten des durch die Stadt Naumburg aufgerufenen Städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2017, deren Ergebnisse Verkaufsgrundlage zur Liegenschaftsentwicklung durch das Land Sachsen-Anhalt waren.

Aufgestellt, Naumburg 25. Juli 2025



**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö35**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**1**

zu 3: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie treffen nicht zu. Hierzu ist zu erläutern:

**1.1**

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche dazu beiträgt, keine bisher unversiegelten Flächen für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen. Dem dient auch eine mehrgeschossige Bebauung, denn auch damit wird „Flächenfraß“ vermieden. Innenentwicklung dient damit indirekt dem Klimaschutz.

**2**

Im INSEK Naumburg 2028 ist das Gelände der ehemaligen JVA im Maßnahme- und Projektkatalog von hoher Priorität bis zum Jahr 2020 mit der Nr. 27 hinsichtlich Handlungsfeld/ Leitziel 1 – Stadtraum und Wohnen benannt. Weiterführend wird die Maßnahme als Maßnahme mit nachrangiger Priorität ab 2021 unter der Nr. 114 betrachtet. Das Gelände ist dem Stadtviertel mit überregionaler Ausstrahlung zugeordnet. Dem Vorhaben wurde die Bedeutung hinsichtlich Baukultur und Identität, Chancengleichheit und Barrierefreiheit zugeordnet. Mit der vorliegenden Planung werden diese Ziele berücksichtigt.

**3**

Zum Zeitpunkt des Gutachterverfahrens standen die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes noch nicht fest. Laut Aufgabenstellung war aber eine Nutzung der Bauflächen östlich und westlich des Schwurgerichts vorgesehen (Gewerbe, Dienstleistungen, sonstige Nutzungen). Das sah auch das Konzept der Grundstückseigentümer beim Erwerb vor. Die aktuelle Planung orientiert sich an den inzwischen konkreten Vorstellungen für die künftige Nutzung unter Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte.

Meine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes sind folgende:

- Die Vierstöckigkeit der geplanten Bauten – diese widerspricht der Bebauung des Viertels und die Neubauten , würden die Bestandsbauten, in unschöner Weise überragen bzw. auch die Schönheit der jetzigen Aussicht zerstören.
- Das Schwurgericht kommt garnicht mehr zur Geltung und der unschöne 08/15 Bau (Neubau) dominiert das Ensemble
- Die so schon prikäre Parksituation wird noch verschärft und es ist mit einem deutlich höherem Verkehrsaufkommen im Wohngebiet durch neuen Anwohner, deren Gäste, Fahrzeuge, Arbeitskräfte zu rechnen – ein Anwohnerausweis kann und darf keine Lösung dafür sein.
- Der Lärm durch Einsatzfahrzeuge – selbst bei roter Ampel, würden die Einsatzfahrzeuge, max. 50 m hinter der Kreuzung doch Signale zusehen, weil alle angrenzenden Straßen, stark befahren sind.

1

2

3.1

3

4

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö36**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- das vermehrte Parkplatzproblem darf nicht zu lasten der Anwohner gelöst werden (z.B. Anwohnerausweis) den müssen die Anwohner ja dann auch selbst bezahlen, siehe Hinweis zur Parkstraße</li> <li>- Der Kreuzungsbereich Salztor empfiehlt sich nicht, da dieser sehr stark frequentiert wird, vorallem Morgens zum Schulbeginn der beiden angrenzenden Schulen, sowie der Bushaltestelle vor Ort</li> <li>- da der Mietpreis schon sehr Hoch ist (ca. 14 € pro m²) sehe ich das fehlende Klientel welches diese Beträge zahlen kann oder es bedeutet einen großen Zuzug aus dem Raum Halle/ Leipzig/Jena welches zur Folge hat das der Altersdruchschnitt in Naumburg immens mehr steigt und die Jugend mehr und mehr die Stadt oder das BLK verlässt</li> <li>- eine erhöhte Lärmbelästigung wird durch das Personal (KFZ) und Zulieferer sowie die Rettungswache wird unweigerlich entstehen.</li> </ul>	<div style="background-color: #00aaff; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">1</div> <div style="background-color: #00aaff; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">2</div> <div style="background-color: #00aaff; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">3</div> <div style="background-color: #90ee90; color: black; padding: 2px;">4</div>	<p><b>Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“</b></p> <p style="text-align: right;">Entwurf 04/2025</p> <p style="text-align: right;">Lfd. Nr. der Versandliste <b>Ö37</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung)</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <hr/> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 3) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft das aktuell konkret geplante Projekt des betreuten Wohnens. Auf die Mietpreisgestaltung nimmt der Bebauungsplan jedoch selbst keinen Einfluss.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Altersstrukturdaten aus dem Zensus 2022 zeigen, dass in Naumburg 4.553 Personen im Alter von 65 bis 74 Jahren leben, was einem Anteil von 14,1 % an der Gesamtbevölkerung entspricht.</p>	Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)	<input checked="" type="checkbox"/>	Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung)	<input type="checkbox"/>
Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)	<input checked="" type="checkbox"/>					
Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung)	<input type="checkbox"/>					

████████████████████  
Stadtverwaltung Naumburg  
- Sachgebiet Stadtplanung -  
Markt 12  
06618 Naumburg

per E-Mail: [Stadtplanung@naumburg-stadt.de](mailto:Stadtplanung@naumburg-stadt.de)

Naumburg, den 25.07.2025

**Stellungnahme B.Plan JVA**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit möchte ich als Anwohner im Bürgergartenviertel folgende Stellungnahme abgeben.

Die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplans Nr. 30 gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30, gemäß Gemeinderatsbeschluss v. 18.07.2012, Vorlage Nr. GR 138/12, verstößt nicht nur gegen den Ausgangsbeschluss des Gemeinderates, insofern hier festgehalten wurde, dass der Standort sich am Nordrand des geschichtlich, baukünstlerisch und städtebaulich bedeutsamen sowie einzigartigen Bürgergartenviertels befindet und hinsichtlich der Erhaltung des Gebietscharakters und der Qualitäten des Bürgergartenviertels deshalb ein besonderes Augenmerk auf die künftige Entwicklung des Standortes zu richten ist, da der Bebauungsplan der städtischen Ergänzung und Abrundung des umgebenden Bürgergartenviertels dient. Die Zielstellung besteht darin, ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität und Funktionalität zu sichern, das im **Einklang mit dem nachbarschaftlichen Wohnen steht**.

Im Weiteren verweise ich auf den Gemeinderatsbeschluss 138/12.

1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö38**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Auf dieser Grundlage wurde sodann das Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen JVA 2017 ausgelobt und dort insbesondere auf die 1.000-jährige Geschichte von Naumburg und der imposanten Stadtkulisse, inklusive der Kirchtürme, des Domes und der Stadtkirche Sankt Wenzel, Wert gelegt (S. 2 des Gutachterverfahrens).

In diesem **Gutachterverfahren** sind viele Villenbauwerke in der Umgebung als Vergleichsbauwerke beigelegt, was bei der Bebauung zu beachten ist (bezgl. Höhe, Funktionalität u. s. w.).

Die in diesem Verfahren 2017 eingeholten Entwürfe weichen grob von der jetzigen Beplanung ab und stehen in krasssem Widerspruch zu den vorgenannten Vorgaben aus 2012 und 2017.

Auf Grundlage des Gutachterverfahrens wurde dann vom Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement eine 77-seitige Ausschreibung v. 25.05.2018 vorgenommen und die entsprechenden Vorgaben wurden, sowohl in der gleichzeitig erlassenen Förderrichtlinie, als auch in dem den Bürgern leider nicht bekannten Kaufvertrag an den jetzigen Investor, festgelegt. Darum ging es z. B. auf S. 35 der Ausschreibung um „Freihaltung und hochwertige Gestaltung der Freiflächen nördlich des ehemaligen Schwurgerichtes im Sinne einer öffentlichen Nutzung sowie als Eingangssituation in das neue Quartier und

- Entwicklung einer Wohnbebauung im südlichen Grundstücksareal“.

Die in der ursprünglichen Planung und den Entwürfen befindliche Bebauung zwischen Schwurgericht und Buchholzstraße war nur angedacht für die ursprüngliche gemeinsame Nutzung des Schwurgerichtes und eines Theateranbaus (Probühne).

Für das in der Ausschreibung des Landes benannte Areal 2 zwischen Schwurgericht und Buchholzstraße wurde eine Grundflächenzahl v. 0,4 als Erstrebenswert angesetzt sowie auf dem gesamten Areal neben und hinter dem Schwurgericht eine maximale Wohneinheitenzahl von 40 bis 60 festgelegt (vergl. S. 37 der landesbetrieblichen Ausschreibung). Unter Berücksichtigung der reinen wohnungsmäßigen Nutzung wurde weiterhin von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen, wobei sich dieser Bedarf bei einer gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Bebauung für das betreute Wohnen wesentlich erhöht, aufgrund des Besucherverkehrs, als auch der Arbeitnehmer und Zulieferer.

Weiterhin wurde in der **landesbetrieblichen Ausschreibung** auf die **bundesweiten Planungsziele bezüglich geringer Neuversiegelung sowie der Schaffung neuer Grünflächen (mit Baumbestand) im Sinne des Klimawandels bzw. der Klimaanpassung hingewiesen**, hier z. B. im Rahmen eines zu erstellenden städtischen Hitzekonzepts, aufgrund der ständig steigenden Erderwärmung. Diesen Zielen steht die vorgesehene Bebauung diametral entgegen.

2

3

4

5

5

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö38**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 2: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Mit einem Aufstellungsbeschluss bekennt sich der Gemeinderat dazu, ein Planverfahren durchführen zu wollen. Die Planinhalte stehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend fest. Es ist völlig legitim, dass sich die Planinhalte im Laufe des Planverfahrens im Ergebnis der Beteiligungsverfahren, vorliegender Gutachten usw. ändern. Deshalb erfolgt auch jeweils mit dem Vorentwurf und mit dem Entwurf eine Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit.

zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Nutzung der Freifläche vor dem ehemaligen Schwurgericht ist durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit gesichert (vgl. textliche Festsetzung 8.0). Die textliche Festsetzung 7.1 beinhaltet, dass der Platz vor dem Schwurgericht als Grünfläche mit mind. 6 Laubbäumen anzulegen ist. Die Vorgabe der Ausschreibung wird also beachtet. Ebenso erfolgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im südlichen Grundstücksteil. Damit werden die Inhalte des Gutachterverfahrens ebenfalls beachtet.

zu 4: Eine wirtschaftlich tragfähige und damit nachhaltige Nutzung des Schwurgerichtes selbst gelingt voraussichtlich nur in Kombination mit einem weiteren, angegliederten Baukörper. Dem trägt der Bebauungsplan Rechnung, indem er beiderseits des historischen Gebäudes einen Anbau von entsprechendem Umfang ermöglicht.

Der Abriss des Hafthauses wäre, in Anbetracht einer über 100 Meter langen, viergeschossigen Bebauung für angebliches betreutes Wohnen, gar nicht notwendig gewesen, aufgrund des besseren Standortes und geringerer Bau/Umbaukosten.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes und nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplans verstößt gegen das Gesetz. An diesem sensiblen Standort ist die jetzt geplante Bebauung, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2012 sowie den mit der Ausschreibung verfolgten Vorgaben, im vereinfachten Verfahren nicht möglich. Dies gewählte Verfahren verstößt gegen die §§ 1, 1a, 3, 13 u. 13 a BauGB!

Die Entscheidung zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist vorliegend **ermessensfehlerhaft!**

Im Einzelnen wird noch auf folgende unzulässige und mit der Nachbarschaftsbebauung im Widerstreit stehende Planungsvorhaben eingegangen.

- Die Firsthöhen der Planbebauung liegen über den Firsthöhen der Nachbarschaftshäuser.
- Die Dachgestaltung ist anzupassen.

Eine Höherbebauung als die Nachbarhäuser ist auszuschließen und widerspricht den Planungsvorgaben und den gesetzlichen Regelungen im Baugesetzbuch. Dies gilt erst recht, da aufgrund der geplanten Flachdächer, auf welchen noch die Wärmepumpen installiert werden sollen, die Bebauung wesentlich höher wirkt, als die Altbebauung mit Walmdächern, mit einer wesentlich tieferen Traufhöhe.

Im Bebauungsplanentwurf auf S. 27 wird zwar die Bebauung im Westen und Süden des Planungsgebietes benannt, nicht jedoch die Bebauung im Norden und Osten zur wesentlich näher liegenden Buchholzstraße. Nicht erwähnt wird weiterhin, dass die umgebenden Gebäude aufgrund der Walmdächer nur über maximal 2 Vollgeschosse verfügen.

Hinsichtlich der beabsichtigten Bebauung von 90 Wohneinheiten betreutes Wohnen ist festzuhalten, dass betreutes Wohnen nicht gesetzlich definiert ist und **reine Wohnbebauung** darstellt. Die jetzt vorgesehene Bebauung mit 90 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, 30 Wohnbereiche für Tagespflege sowie die Villenbebauung verstoßen gegen das vom Gemeinderat 2022 beschlossene Wohnflächenentwicklungskonzept, was von einem Leerstand in Naumburg von durchschnittlich 20 % ausgeht.

Unter Berücksichtigung dieses Leerstandes ist eine derartige Wohnbebauung nicht verhältnismäßig und zulässig und führt zum Nichtabbau des Wohnungsleerstandes. Hinzu kommt, dass die Bebauungsweise „betreutes Wohnen“ nicht gesetzlich definiert ist und es

6

7

8

9

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö38

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 6: Möglichkeiten, das Hafthaus in eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung zu bringen, wurden geprüft. Aufgrund der massiven Bauweise des Gebäudes und speziellen inneren Raumaufteilung, stellte jedoch kein Nutzungskonzept eine sinnvolle Lösung dar.

zu 7: Der vorliegende Bebauungsplan der Innentwicklung verstößt nicht gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Bislang stellte die ehemalige Justizvollzugsanstalt einen „Fremdkörper“ in dem ansonsten von Mischnutzung und Wohnnutzung geprägten Quartier dar. Insofern entsprach die Darstellung einer Sonderbaufläche für die damalige Nutzung ganz klar den Vorgaben des Gesetz- bzw. Ordnungsgebers - bei der JVA handelte es sich um eine gebietsuntypische Nutzung, die im Konflikt zu der benachbarten Wohnnutzung stand. Mit Aufgabe der ehemaligen JVA ergibt sich nun die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich aus den umgebenden Nutzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplans klar ableiten lässt – herzustellen.

Auch die übergeordneten Planungsstellen im Burgenlandkreis, der Regionalplanung und der Landesplanung sehen kein Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stadt Naumburg (Saale) wird den Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Satzungsbeschluss anpassen.

sich damit um eine reine, ggf. verschleierte, Wohnbebauung handelt, denn die Betreuungsleistungen sind beliebig von den Bewohnern hinzubuchbar oder auch abwählbar. Der am JVA-Standort vorgesehene Wohnungsneubau in 1-, 2- und Mehrfamilienhäusern würde die gesamte Bautätigkeit bis 2035, welche mit 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant war (Bl. 2 Wohnflächenentwicklungskonzept) an einem Standort umsetzen.

Die geplante Bebauung führt damit zur Erhöhung des Wohnungsleerstandes in Naumburg und widerspricht damit den städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK 2028). Insofern wird auf den beigefügten Einwohnerantrag gemäß § 25 KVG LSA verwiesen und dieser vollinhaltlich zum Vortrag in dieser Stellungnahme erhoben.

9

### Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö38

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 9: Der Einwender richtet sich gegen die aktuell konkret geplante Nutzung im MU 1. Im urbanen Gebiet sind sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören zulässig. Grundsätzlich wurde die Entwicklung auf dem ehemaligen JVA-Gelände in dem Gutachten als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 Wohneinheiten berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Pkt. 4.2.4 ausgeführt, warum ergänzend zum regulären Wohnangeboten die Wohnform des betreuten Wohnens aktuell von besonderer Bedeutung ist.

Die Bebauung verstößt grob gegen die Grundsätze des Denkmalschutzes, schon unter Berücksichtigung der anliegenden ausschließlichen Villenbebauung, aber auch hinsichtlich der Dachgestaltung im Naumburger Stadtgebiet. In den letzten Jahren wurde z. B. ein Bauvorhaben in der Rosa-Luxemburg-Straße hinsichtlich der Dach- und Gaubengestaltung abgelehnt, mit der Begründung, dies läge in der Blickachse vom Kulturerbe Dom. Unter Beachtung der Entfernung der Kirchs Spitze des Domes von der Rosa-Luxemburg-Straße im Vergleich mit dem JVA-Areal ist dieser Abstand sogar geringer und könnte dazu führen, dass der UNESCO-Welterbe-Status des Domes beeinträchtigt ist.

Dass der geplante Block auch in der Sichtachse der Wenzelskirche liegt und kaum in das geschlossene städtebauliche Ensemble von Präsidentenhaus (von 1836), Saltorhäusern, Schwurgericht (von 1859) und anliegender Villenbebauung passt, bedarf sicherlich keiner weiteren Begründung. Selbst die nicht unbedingt erhaltenswürdigen Häuser am Saltor 6 (Freigängerhaus und JVA-Leiterhaus) passen zu diesem vorgenannten Ensemble besser, als der geplante „Monsterblock“.

Eine derartige Wohnbebauung ist auch unverhältnismäßig, unter Berücksichtigung der gleichzeitig leer stehenden Flächen und Gebäude in Naumburg an der Bergstraße/Bahnhofstraße, Neidschützer Straße neben der Berufsschule, Hotel neben der Vogelwiese oder der Reichskrone. Sämtliche Areale würden sich besser für eine derartige Bebauung im Stadtbereich eignen, als die jetzt vorgesehene Neubebauung.

- Klimawandel, Umweltschutz

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der dichten Bebauungsstruktur besitzt das Plangebiet keine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion, geschweige denn ein Hitzezept. Die Chance für eine hitzeverträgliche Gestaltung der Innenstadt würde bei der vorgesehenen Bebauung schlichtweg vergeben. Ein direkter Kaltluftabfluss bzw. eine Durchflussfunktion besteht aufgrund der umgebenden Bebauung des Planungsgebietes nicht.

Weitere Vorbelastungen hinsichtlich Schadstoffemissionen im Planungsgebiet gibt es durch das hohe Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich am Saltor. Dies wird, einschließlich der Parkplatzsituation, auch nicht verbessert durch die geplanten Tiefgaragen, da diese zunächst nicht genutzt werden und zu einem Parkplatzsuchverkehr

10

10.1

11

12

12.1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö38**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

im Bürgergartenviertel, neben dem schon bestehenden Parkplatzsuchverkehr durch die Innenstadtangestellten führen wird.

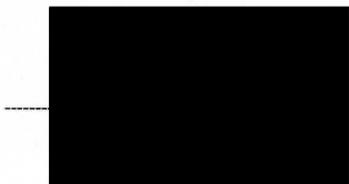
Der **Eingriff in den Baugrund** durch derartige große Tiefgaragen führt auch dazu, dass die Standsicherheit der umliegenden Gebäude, wie z. B. bei der Erweiterung des Wenzelsrings, was bis zur Beethovenstraße zu beobachten war, gefährdet wird. Eine Baugrunduntersuchung für die Errichtung derart großer Tiefgaragen lag den Planungsunterlagen nicht bei.

Die Nichtberücksichtigung des Klimawandels und der klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion führt dazu, dass im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren keine Anwendung findet. Der gesamte B-Plan-Entwurf überlässt die gesamte klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion vollkommen den umliegenden Quartieren. Man könnte ironisch sagen, zum jetzigen Zeitpunkt entspricht die Bebauung des Geländes nur mit dem Schwurgericht (warum der Investor die schon 2022 genehmigten Wohnwillen im südlichen Teil nicht errichtet hat, ergibt sich aus den jetzigen Bauplanungsunterlagen nicht) eher den Klimaanforderungen, als die vorgesehene Bebauung mit einer enormen Baudichte und Baumasse, mit der damit einhergehenden großen Bewohnerdichte, als auch dem hohen Verkehrseintrag!

Dass mit der vorgesehenen Bebauung der Wert der anliegenden Villengrundstücke erheblich vermindert wird, ist auf den ersten Blick ersichtlich und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Die städtebaulichen Mängel im jetzigen Bebauungsplan können nur durch eine breite Einbeziehung der Öffentlichkeit, wie z. B. im Jahre 2003 bei der Erarbeitung einer Satzung für das Bürgergartenviertel, beseitigt werden.

Naumburg, den 25.07.2025



Anlage: Forderungen aus dem Einwohnerantrag nach § 25 KVG LSA (Auslagefrist läuft noch)

12

13

14

14.1

15

15.1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö38**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 13: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Tiefgaragen sind so auszuführen, dass die Standsicherheit der benachbarten Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vom Statiker im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das entsprechende Baugrundgutachten ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 14: ergänzend hierzu die Ausführungen unter zu lfd.-Nr. 7

Wir stellen einen Einwohnerantrag gemäß § 25 Kommunalverfassungsgesetz mit folgendem Antrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg sowie der Ausschuss für Bau und Wirtschaft beraten den Bebauungsplan Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes" unter Beachtung der Vorschläge, Hinweise und konkreten Einwände der Einwohner.

2. Im Interesse einer breiten Akzeptanz in der Stadtgesellschaft fordern wir darüber hinaus die Bildung einer Arbeitsgruppe "Entwurf Bebauungsplan Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes", um im Vorfeld des Abwägungsverfahrens in gemeinschaftlicher Arbeit von Bürgern, Vertretern der Fraktionen sowie der Stadtverwaltung die vorgebrachten Äußerungen und Hinweise zu Planungsinhalt und vorgeschlagenen Festsetzungen zu diskutieren und fachlich zu bewerten.

Begründung:

Nach kurzer Veröffentlichung und knapper Debatte wurde am 21. Mai 2025 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg der Beschluss gefasst, den von der Stadtverwaltung vorgelegten Bebauungsplan für das Areal der ehemaligen JVA ohne eine Veränderung zur Veröffentlichung auszuliegen. Die teilweise sehr konkreten Hinweise aus der Bürgerschaft und einzelner Gemeinderäte zu den verschiedenen Festsetzungen im Bebauungsplan fanden keine ausreichende Berücksichtigung. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand mit diesen Planunterlagen nicht statt.

Wir, Bürgerinnen und Bürger der Stadt Naumburg, erklären uns mit dem geplanten Beschluss des Bebauungsplans nicht einverstanden.

Dies betrifft insbesondere:

- die bisherige Projektentwicklung, die unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Bürgerbeteiligung erfolgte
- zahlreiche einzelne Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplans

Wir halten folgende Punkte für nicht akzeptabel:

- die immense Verdichtung des Areals, insbesondere die mächtige und zu hohe Bebauung beiderseits des historischen Schwurgerichtsgebäudes
- die ungenügende Anzahl von Parkplätzen sowie die problematische Verkehrsführung
- die Ausschöpfung des Entwicklungspotentials der Fläche in zentraler Lage für die Bürger der Stadt
- die fehlende Berücksichtigung ökologischer und klimarelevanter Aspekte
- die Handhabung des Denkmalschutzes

Sie stehen den Inhalten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2028), den früheren Vorgaben zur Quartiersentwicklung und den im Gutachterverfahren (vergleichende Beauftragung) formulierten Rahmenbedingungen entgegen.

Vertrauenspersonen, die jede für sich berechtigt sind:

Name	[REDACTED]		
Adresse	Jenarer Straße [REDACTED]	Buchholzstr. [REDACTED]	Medlerstraße [REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]		
Telefon	[REDACTED]		

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö38**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**Der Einwohnerantrag wurde separat vom Gemeinderat behandelt.**

**Siehe Abwägungstabelle:**

***Inhalte der Sondersitzung des Ausschusses für Bau- und Wirtschaft vom 30.09.2025 zum Einwohnerantrag gemäß § 25 KVG zum Bebauungsplan Nr. 30***

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym

**Eingegangen am:** 23.06.2025

**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

**StN-ID:** 1001059

**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Grundhafter Ausbau der Medlerstraße im Zuge der Erschließung.

Begutachtung der ff. PKW-/Fußgänger-Anbindung über die Lepsiusstraße und Parkstraße.

1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö39

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym

**Eingegangen am:** 23.06.2025

**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

**StN-ID:** 1001060

**Gliederungspunkt:** Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Herstellung und Vorhaltung von ausreichenden Stellflächen für bisherige Anwohner der Medlerstraße.

1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö40**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Der Hinweis wurde beachtet. In der Medlerstraße sind entlang der zu erhaltenden JVA-Mauer oberirdische Stellplätze vorgesehen. Ob Bewohnerstellplätze in den umliegenden Straßen ausgewiesen werden sollen, ist außerhalb des Verfahrens zu klären. Das Ordnungsamt der Stadt Naumburg (Saale) ist für die Ausweisung von Bewohnerparkzonen zuständig. Im Bürgergartenviertel wird mittelfristig eine Überprüfung stattfinden, ob die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Bewohnerparkzone vorliegen. Aktuell sind befinden sich andere Quartiere, mit größerem Parkdruck, in der Prüfung.

### Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym  
**Eingegangen am:** 01.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001090  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Ich finde es auch unmöglich neben einem denkmalgeschützte Gebäude solche Betonklötze bauen zu wollen.  
Ebenso eine Rettungswache hat man dafür nicht einen geeigneten Platz.

1  
2

### Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö41

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym  
**Eingegangen am:** 07.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001109  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Nach der Fertigstellung der B87n - Ortsumgehung für Bad Kösen wird die danebenliegende Kreuzung Am Salztor zum Nadelöhr für den Verkehr für die nächsten Jahrzehnte. Auf der für den Bebauungsplan vorgesehenen Fläche sollte daher im nördlichen Bereich eine Verkehrsfläche vorgesehen werden, um einen Kreisverkehr bauen zu können. Ohne die zusätzliche Fläche ist kein Kreisverkehr möglich. Das würde auch im Zusammenhang mit der Rettungswache Sinn machen, da so der Verkehr nicht blockiert wird. Die restliche Bebauung sieht auch etwas zu erdrückend aus, da es wenig Grünfläche gibt und zu viel Bebauung. Da sollten die Gebäude lieber kleiner geplant werden.

1

1.1

2

2.1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö42

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym  
**Eingegangen am:** 10.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001114  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Ich finde die Ansicht des denkmalgeschützten Gebäudes geht dabei verloren.

Das Gesamtbild der Kreuzung Salztor geht mit einem überdimensioniert Neubau kaputt (mittelalterliche Stadt mit Weltkulturerbe).

Desweiteren ist die Parkplatzsituation schon jetzt sehr eingeschränkt und bei einem Pflegeheim bleiben Besucher nicht aus.

1

1.1

2

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö43

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

## Stellungnahme

Stellungnehm

Eingegangen am: 12.07.2025

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 30 JVA

StN-ID: 1001116

Gliederungspunkt: Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Warum die geplante Bebauung aus meiner Sicht nicht gut ist und geändert werden muss.

Die Stadt Naumburg (Saale) möchte auf dem Gelände der ehemaligen JVA neue Gebäude bauen lassen. Es sollen sehr große Häuser mit bis zu vier Etagen entstehen. Diese neuen Gebäude wären deutlich höher und dichter gebaut als die Nachbarhäuser. Die meisten Häuser im umliegenden Quartier sind kleiner und stehen weiter auseinander. Die meisten davon sind alte Villen mit schönen Dächern und Gärten. Durch die neuen, großen Flachdach-Gebäude wirkt alles vollgebaut und eng.

1

Außerdem gibt es dort das alte Schwurgerichtsgebäude, welches als Einzeldenkmal gilt. Dieses ist denkmalgeschützt, also besonders wertvoll und wichtig für die Stadtgeschichte. Wenn rundherum hohe neue Häuser gebaut werden, geht der besondere Charakter dieses Gebäudes verloren. Es wäre dann kaum noch zu sehen – sein Wert, sowie die Werte der umliegenden Villen inklusive meiner eigenen, hätten einen signifikanten Wertverlust.

2

In dem geplanten Baugebiet sollen viel zu viele Wohnungen auf engstem Raum entstehen. Das bedeutet: mehr Verkehr, mehr Menschen, erheblich mehr Lärm. Die Zufahrtsstraßen sind schmal und schon jetzt durch den Individualverkehr überlastet. Es gibt nicht genug Parkplätze. Viele Autos würden daher in die angrenzenden Straßen ausweichen. Das sorgt für noch mehr Verkehr, mehr Abgase und weniger Lebensqualität für die Menschen, die dort schon wohnen.

3

Weiterhin soll in dem Neubaugebiet die Rettungswache integriert werden, was natürlich einen hohen Stellenwert für die Sicherheit der Bewohner der Stadt Naumburg hat. Was nützt jedoch eine Rettungswache, welche ihrem Zweck nach nicht betrieben werden kann. Laut Lärmschutzgutachten könnten die Rettungsfahrzeuge nur unter normalen Fahrzwecken, jedoch nicht unter Einsatzzwecken aus der geplanten Garage gefahren werden und das auch nur Tagsüber. Die Stadt Naumburg verfügt bestimmt über genügend Stadteigene Flächen, welche für diesen Zweck besser geeignet wären.

4

Ein weiteres schwerwichtiges Problem ist der Klimaaspekt. In Zeiten von Hitze und Wetterextremen ist es wichtig, dass es genug Grünflächen gibt, die für Abkühlung sorgen und für die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt von großer Bedeutung ist. Durch die vielen neuen Gebäude wird fast alles zugebaut und versiegelt. Es bleibt kaum Platz für Bäume oder Frischluft. Das verschlechtert das Klima in diesem Stadtteil spürbar. Laut Ausschreibung des Bauvorhabens sollte eine Grundflächenzahl von 0,4 angestrebt werden, welche jetzt bei 0,7 liegt und somit dem Klimaschutz entgegenwirkt. Die Kaltluftzufuhr für die Innenstadt würde dadurch komplett entfallen.

5

Auch das Stadtbild verändert sich negativ: Die neuen Gebäude passen nicht zum historischen Stil des Viertels. Statt freistehender Villen mit Gärten gibt es dann große Blöcke mit wenig Abstand zueinander. Die Sichtachse, Medlerstrasse, Schwurgericht Kramerplatz, welche geschichtliche Grundlagen hat wird vollkommen zerstört. Das umliegende Quartier Bürgergarten gilt als Flächendenkmal mit hochwertigen Einzeldenkmälern, welches durch das momentane Vorhaben komplett ad absurdum geführt würde.

6

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö44

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:**   
**Eingegangen am:** 12.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001117  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Ich habe folgende Einwände gegen den jetzigen Bebauungsplan des ehemaligen JVA-Geländes.

Die geplante Bebauung im Bereich MU1 ist zu massiv, zu hoch und zu dicht. Sie steht im klaren Widerspruch zur umliegenden Bebauung, die überwiegend aus freistehenden Stadtvillen mit 1–2 Vollgeschossen besteht. Die geplanten viergeschossigen Gebäude mit Flachdach wirken deutlich höher als die Nachbarbebauung und beeinträchtigen das Ortsbild erheblich.

Besonders kritisch ist die niedrige Abstandsfläche zur historischen Bebauung an der Buchholzstraße, sowie der weiteren Umgebung. Der massive Neubau wirkt dort erdrückend und überdimensioniert. Die Flachdächer verstärken den Eindruck überhöhter Baumassen zusätzlich.

Das denkmalgeschützte Schwurgerichtsgebäude verliert durch die neue Bebauung deutlich an seiner erhaltenswerten Wirkung. Die geplante städtebauliche Dichte widerspricht den Zielen des INSEK sowie früherer Entwicklungsideen. Siehe Auszug aus dem INSEK:

„Mit Hilfe der Stadtsanierung in Naumburg (Saale) konnten über die Städtebauförderung seit 1990 beachtliche Erfolge erzielt und historische Gebäude und Stadtstrukturen erhalten werden. Hervorzuheben ist dabei das private Engagement der Bürger und Hauseigentümer im Prozess. Die Stadt Naumburg (Saale) profitiert von den Initiativen der Bürger. Diese identifizieren sich wiederum hierdurch stärker mit ihrer Stadt. Es wurden unverzichtbare Elemente der Gesamtensembles der Altstädte in Naumburg und Bad Kösen bewahrt, daher ist Kontinuität i. S. der bisherigen Herangehensweise auch für die Folgejahre wichtig. **Das Ziel ist eine kompakte und lebendige Stadt, die gleichermaßen attraktiv für Bewohner, Beschäftigte und Besucher ist.**“

Eine gut funktionierende Rettungswache ist sicher für alle lebenswichtig, allerdings sollte man den Standort im historischen Areal überdenken. Schon auf Grund des mangelnden Platzes dafür in diesem Areal und des immer stärker werden Verkehrs in diesem Kreuzungsbereich. Nach Öffnung der neuen Umgehung wird sich dieses Problem bestimmt noch einmal verstärken.

Auch in Bezug auf Verkehr, Klima und Aufenthaltsqualität bestehen erhebliche Bedenken:

- Verkehrsanbindung und Parkraum sind unzureichend gelöst und werden an Stellen verlegt, die schon jetzt keine ausreichenden Parkmöglichkeiten haben.
- Die hohe Versiegelung verschlechtert die klimatische Situation vor Ort.
- Es fehlt an Grünflächen und Freiräumen zur Belüftung und Entlastung.

Insgesamt passt der Entwurf nicht zum Charakter des Quartiers, widerspricht städtebaulichen Grundsätzen und führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Umgebung. Die bereits vorhandenen Gebäude im Bürgergartenviertel werden in ihrem Wert gemindert. Auch bisherige Vorgaben oder Beschränkungen von Umbau/Renovierung etc. in diesem Viertel werden plötzlich auf eine besorgniserregende Art und Weise ausgehebelt.

1

2

3

4

4.1

5

6

7

7.1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö45

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 3: Im INSEK Naumburg 2028 ist das Gelände der ehemaligen JVA im Maßnahme- und Projektkatalog von hoher Priorität bis zum Jahr 2020 mit der Nr. 27 hinsichtlich Handlungsfeld/ Leitziel 1 – Stadtraum und Wohnen benannt. Weiterführend wird die Maßnahme als Maßnahme mit nachrangiger Priorität ab 2021 unter der Nr. 114 betrachtet. Das Gelände ist dem Stadtviertel mit überregionaler Ausstrahlung zugeordnet. Dem Vorhaben wurde die Bedeutung hinsichtlich Baukultur und Identität, Chancengleichheit und Barrierefreiheit zugeordnet.

Mit der vorliegenden Planung werden diese Ziele berücksichtigt. Zum Zeitpunkt des Gutachterverfahrens standen die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes noch nicht fest. Laut Aufgabenstellung war aber eine Nutzung der Bauflächen östlich und westlich des Schwurgerichts vorgesehen (Gewerbe, Dienstleistungen, sonstige Nutzungen). Das sah auch das Konzept der Grundstückseigentümer beim Erwerb vor. Die aktuelle Planung orientiert sich an den inzwischen konkreten Vorstellungen für die künftige Nutzung unter Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte.

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym  
**Eingegangen am:** 16.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001128  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

So ein Klotz in ein Villenviertel zu bauen ist schrecklich. Es wird immer mehr zu betoniert. Solche Bauten gehören nicht in unsere schöne Innenstadt. Geht's in Naumburg nur noch um das Geld. Der schlechte Geschmack wurde schon beim Nitsche Haus bewiesen und nun noch so ein Schandfleck. Wir sollten den Stil unserer Stadt erhalten, das auch später noch Touristen Naumburg sehenswert finden.



1

1.1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö46

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Familie

Buchholzstraße  
06618 Naumburg

Stadtverwaltung Naumburg  
Markt 1  
06618 Naumburg

Naumburg, 20.07.2025

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstands-Geländes“ der Stadt Naumburg**

Als Eigentümer von zwei Wohnungen und auch als Anwohner des Grundstückes Buchholzstraße sind wir direkt bzw. unmittelbar von der uns zur Kenntnis gebrachten Planung betroffen.

Zu folgenden Inhalten des Bebauungsplanes möchten wir Stellung nehmen.

**Klimagerechter Umbau und Stadterwärmung**

Das geplante Gebäude für das betreute Wohnen wird entlang unseres Grundstückes in Nord-Süd Tangente entlang verlaufen. Die Luftzufuhr aus Richtung Westen, der Hauptwindrichtung, wird daher der Weg verschlossen. Das Gebäude heizt sich im Sommer auf und wird auf der Rückseite kaum abgekühlt. Auch für uns bedeutet dies, dass der Luftzufuhr der Weg abgeschnitten wird. Da das Gebäude höher als unser Wohnhaus sein wird und sich dementsprechend die Wohnhäuser nicht abkühlen können. Es wird wie eine Glocke über unseren Häusern stehen

1

Die erhebliche Verdichtung der Bebauung und die Versiegelung der Flächen des Bebauungsgebietes wird zu einer Verschlechterung des Stadtklimas beitragen.

2

Die Stadt Naumburg beschäftigt sich ja gerade mit einem „Umfassenden Klimaschutzkonzept der Stadt Naumburg (Saale) und aller Ortsteile“.

2.1

Da werden oben genannte Umwelteinflüsse außer Acht gelassen.

**Standortwahl und Geschosshöhe**

Bei der Höhe des geplanten Gebäudes wird es zu erheblichen Abschattungen und Verdunklungen der Gebäude kommen.

3

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö47

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Diese wird sich negativ auf den Pflanzen-Wuchs in den Gärten auswirken. Die Wohnqualität wird unter diesem Gesichtspunkt sehr leiden und trägt zu Ungunsten unseres Grundstückswertes bei.

3

#### Überlastung Mischwasserkanal

Bei momentan auftretenden Starkregen strömt das Regenwasser im breiten Strom in Richtung Saltor.

Dieses wird oftmals nicht durch die Kanalisation aufgefangen.

Durch den Bau einer Tiefgarage könnte es zu unterirdischen Verwerfungen des Schichtenwassers kommen, welches zurzeit breit die Straße hinunterläuft, und könnte die Nachbargrundstücke überwässern. Dieses führt zu Absenkungen der Gebäude.

Wir stoßen nach 3-4 Spatenschichten auf Schichtenwasser und haben die Befürchtung, dass dieses Problem sich durch eine „weiße Wanne“ noch verschärft.

5

#### Denkmalschutz

Bisher gab es den Blick aus Richtung Saltorhäuschen auf das alte Schwurgerichtsgebäude. Dieser wird durch die enge Bebauung, welches das Schwurgericht wie in die Zange genommen wirken lässt, wahrgenommen. Das geplante Ambiente widerspricht dem Charakter des Wohnviertels. Bei diesem wird ja immer wieder auf das offene Denkmal im Bürgergartenviertel hingewiesen.

5

#### Parkplatzsituation und Verkehrsführung

Wir wohnen in einem Bereich, in welchem schon jetzt eine angespannte Parksituation herrscht.

Auch wenn für das betreute Wohnen ein Faktor von 1,5 vorgesehen ist, wird dieses Problem auf andere Bereiche verschoben.

Es bedarf mehr Parkplätze für die Personen, welche im betreuten Wohnen, in der Verwaltung des DRK, in der Rettungswache bzw. bei der geplanten Ergotherapie oder für Arztbesuche benötigt werden. Bisher wird dieses lapidar behandelt. Sehen wir am Beispiel Krankenhaus, wenn es um die Bezahlung des Parkbereiches geht.

In unserem Bereich befindet sich eine Kindertagesstätte, welche durch die dort arbeitenden Erzieher genutzt wird. Eltern, welche ihre Kinder in die Kita bringen, nutzen dieses ebenfalls. Das Parkplatzproblem wurde aus dem Ostviertel (Burg,-Bebel-Grochlitzer-Straße) in unseren Bereich verschoben. Anfragen diesseits wurde bei den Bürgersprechstunden immer

6

7

### Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö47

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 7: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das Ordnungsamt der Stadt Naumburg (Saale) ist für die Ausweisung von Bewohnerparkzonen zuständig. Im Bürgergartenviertel wird mittelfristig eine Überprüfung stattfinden, ob die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Bewohnerparkzone vorliegen. Aktuell sind befinden sich andere Quartiere, mit größerem Parkdruck, in der Prüfung.

erfolgreich ignoriert. „Wir kümmern uns darum“. Wir fordern für diesen Bereich Anwohnerparkplätze um endlich dieses Problem in den Griff zu bekommen.

Die geplante Verkehrsführung um die Saltorkreuzung wird all diese Probleme nur noch verstärken.

#### **Rettungswache**

Es entbindet die Fahrer der Rettungswache nicht, das Notsignal zu nutzen um in einen, auch mit roter Ampel geschalteten Ampelbereich, ein zu fahren.

Man kann nur hoffen, dass dieses nachts nicht eingesetzt wird. Denn die Fahrer werden, bei nicht einschalten, in die Pflicht genommen falls es zum Unfall kommt.

Diese Rettungswache plant die Stadt, der Burgenlandkreis indes verhält sich sehr ruhig dazu. Geplant war diese ja eigentlich für den Bereich der Julius-Hoeltz-Straße, wo ja auch schon das Gelände bereitgestellt wurde.

Man begründet dieses mit der Erreichbarkeit Bad Kösens. Für die Ortschaften der anderen Naumburger Seite ist dieses dann nicht mehr relevant.

Wir hoffen, dass durch Gespräche mit dem Investor und der Stadtverwaltung, welche mit uns nur durch die Infoveranstaltung geführt wurden, Änderungen am Bebauungsplan, siehe Einsprüche, erfolgen.



7

8

9

9.1

### **Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö47**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym  
**Eingegangen am:** 21.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001149  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Am Salztor

06618 Naumburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir als ortsansässige Familie möchten heute eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 30 JVA Naumburg abgeben.

Wir sind Anwohner des Hauses "Am Salztor", direktes Umfeld der ehemaligen JVA in Naumburg.

Jeweils unser Schlaf- und Wohnraum befinden sich in direkter Richtung zur Kreuzung bzw. in Richtung des Gebietes, was in Zukunft laut Ihrem Plan neu bebaut werden soll.

Die geplante Rettungswache würde die Lebensqualität in unserer Wohnung erheblich verschlechtern.

Ein Schallschutzgutachten würde sicherlich nachweisen, dass die zulässigen Schallemissionswerte erheblich überschritten werden.

Wir möchten Sie bitten, dieses Gutachten zu veröffentlichen und vom Bau dieser Rettungswache im einem Wohngebiet abzusehen.

Die Einkesselung des alten Schwurgerichtsbäudes durch so riesige Baukörper halten wir für unzumutbar.

Mit freundlichen Grüßen

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö48**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

1.1

2

Georgengasse ■  
06618 Naumburg

Stadt Naumburg  
Markt  
06618 Naumburg

Naumburg, den 07.07.2025

**Einwendung gegen den Bebauungsplan [Nr. 30] – aus Gründen des Klimaschutzes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhebe ich Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 30 Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes der Stadt Naumburg, weil dieser nicht ausreichend dem Klimaschutz Rechnung trägt.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zu den Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere den Verpflichtungen aus dem Bundes-Klimaschutzgesetz (§ 1 KSG) sowie regionalen und kommunalen Klimaschutzkonzepten. Eine Bebauung dieser Fläche in der vorgesehenen Art würde zu einer Zunahme der versiegelten Flächen führen, die CO<sub>2</sub>-Speicherkapazität reduzieren und das Mikroklima verschlechtern.

Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland sind:

**1. Treibhausgasreduktion:**

Deutschland hat sich im Klimaschutzgesetz (KSG) das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65% und bis 2040 um mindestens 88% gegenüber 1990 zu senken.

**2. Klimaneutralität:**

Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral werden, d.h. es soll ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgasemissionen und deren Abbau erreicht werden.

**3. Sektorale Ziele:**

Innerhalb des Klimaschutzes sind für verschiedene Sektoren (z.B. Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft) jährliche Höchstmengen an Emissionen festgelegt.

1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö49**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**4. Anpassung an den Klimawandel:**

Deutschland arbeitet auch an der Anpassung an die bereits unvermeidlichen Auswirkungen des Klimawandels, was ebenfalls das Mikroklima in bestimmten Regionen betrifft.

**4.1 Zusammenhänge zum Mikroklima:**

**4.1.1 Veränderung der Temperaturen:**

Der Klimawandel führt zu höheren Durchschnittstemperaturen und extremeren Wetterereignissen, was sich auf das Mikroklima in Städten und ländlichen Gebieten auswirkt.

**4.1.2 Veränderung der Niederschläge:**

Veränderungen in den Niederschlagsmustern, wie z.B. häufigere und intensivere Starkregenereignisse oder längere Trockenperioden, haben Auswirkungen auf das Mikroklima.

**4.1.3 Städtisches Mikroklima:**

Städte sind oft stärker von den Auswirkungen des Klimawandels betroffen, da sie durch die Bebauung und die geringe Grünflächenanteile anfälliger für Hitzeinseln und Überflutungen sind.

**4.2 Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas:**

**4.2.1 Grünflächen:**

Die Schaffung und Erhaltung von Grünflächen in Städten und auf dem Land kann zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen, da sie die Temperaturen senken und die Luftfeuchtigkeit erhöhen können.

**4.2.2 Versiegelung reduzieren:**

Die Reduzierung der Flächenversiegelung durch z.B. Entsiegelung von Straßen und Parkplätzen oder die Förderung von begrünten Dächern und Fassaden kann dazu beitragen, das Mikroklima zu verbessern.

**4.2.3 Wassermanagement:**

Eine verbesserte Bewirtschaftung von Oberflächenwasser, z.B. durch Regenwassernutzung oder die Schaffung von Retentionsflächen, kann das Mikroklima positiv beeinflussen.

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö49**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

**Fazit Punkt 4: Anpassung an den Klimawandel:**

Obwohl es keine expliziten "Mikroklima-Ziele" gibt, sind die Ziele im Klimaschutz der Bundesrepublik Deutschland eng mit der Verbesserung des Mikroklimas verbunden. Durch die Reduktion von Treibhausgasen und die Anpassung an den Klimawandel werden auch die Bedingungen im Mikrobereich positiv beeinflusst.

Im Einzelnen bedeutet dies Versiegelung und Hitzeinseln. Die geplante Bebauung sieht umfangreiche Versiegelungen vor.

Dies verschärft die sommerliche Überhitzung (Stichwort: städtische Wärmeinsel) und beeinträchtigt die natürlichen Wasserhaushalte, insbesondere die Versickerung von Regenwasser, was auch der Anpassung an den Klimawandel entgegensteht.

Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich soll eine extreme Versiegelung der Fläche stattfinden durch eine enorme Baudichte und Baumasse. Das angedachte Grün ist kann dies nicht ausgleichen und die angedachte Bepflanzung ist diesbezüglich unzureichend. Verschärfend wirkt sich die geplante Bewohnerdichte aus.

**5. Unzureichendes Mobilitätskonzept**

Zwar soll es Tiefgaragen geben, diese sind jedoch nicht ausreichend alle zu erwartenden Autos zu erfassen. Dies führt zur Belastung der umliegenden Wohngegend durch parkende Autos, als auch den parkplatzsuchenden Autos. Dies widerspricht den Klimazielen und den Mobilitätskonzepten. Mehr oberirdische Parkplätze führen zu einer weiteren Versiegelung der Fläche und begünstigen Hitzestaus. Insbesondere ist die Parksituation der zu erwartenden Mitarbeitern in keiner Weise geklärt.

Was ebenso nicht berücksichtigt wird, ist das erhöhte Verkehrsaufkommen in den engen Anliegerstraßen. Die Medlerstraße soll eine Einbahnstraße Richtung Stadtmitte werden. Da bedeutet, dass die Autos entweder über die Buchholzstraße, oder Lutherstraße über die Parkstraße zum Areal fahren müssen. Die Straßen können den jetzigen Verkehr schon nicht ausreichend bewältigen.

Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass zusätzlich noch Krankentransporte für das ambulant betreute Wohnen das Verkehrsaufkommen erhöhen.

**Vorschläge für Verbesserungen Punkt 5 Mobilitätskonzept**

Forderung nach Nachbesserung: Entwicklung eines Verkehrskonzeptes auch für die Anliegerstraßen Buchholzstraße, Lutherstraße, Parkstraße.

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö49**

**1**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**2**

**2.1**

**3**

#### 6. Biodiversität und Grünflächenverlust

Durch den Eingriff wird versiegelt ohne für ausreichende Grünflächen zu sorgen, welche zur Kohlenstoffbindung, Luftreinhaltung und lokalen Abkühlung beitragen. Dies wirkt sich negativ auf die ökologische Resilienz und Lebensqualität aus.

Der Einwand, dass das Justizgelände vorher auch umfassend versiegelt war, geht insofern fehl, als dass die damaligen Vorgaben zu Klimaschutz und Stadtentwicklung schlichtweg nicht vorhanden waren. Mit den heutigen Erkenntnissen über die Auswirkungen des Mikroklimas auf Menschen und Tierwelt und den von der EU, der BRD und auch der Stadt Naumburg gemachten Vorgaben, verstößt ein solcher Bebauungsplan gegen sämtliche Ziele zum Schutz von Klima, Mensch und Umwelt.

Hierbei genügt die vorgesehene Rasenfläche, als ökologische Wüste nicht den klimabedingten Anforderungen. Hierzu bedarf es Büsche, Bäume und Bodendecker um eine gewisse Abkühlung zu erreichen und die Biodiversität zu gewährleisten.

In Anbetracht dessen, dass ein Betreutes Wohnen für Senioren geplant ist, ist die beabsichtigte Grünflächengestaltung völlig unzureichend und verhindert eine Nutzung des Außenareals. In den zu erwartenden heißen Sommern, wird aufgrund der Hitzeentwicklung es nicht möglich sein, das Haus zu verlassen und die Grünanlagen zu nutzen. Dies bedeutet Einschränkung an Lebensqualität und die Gefahr der Erhöhung von psychischen Erkrankungen, wie man bereits in einschlägigen Studien nachgewiesen hat.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, Grünflächen verbessern das Stadtklima, indem sie Hitzeinseln reduzieren und für angenehmes Mikroklima sorgen. Sie bieten Erholungsräume für Bewohner, was die Lebensqualität erheblich steigert. Grünflächen fördern das soziale Miteinander durch Parks und Gemeinschaftsbereiche.

Ausreichend Grünflächen sind wichtig für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Kinder, ältere Menschen und sozial benachteiligte Gruppen. Ungleichheiten im Zugang zu Erholungsräumen sollten vermieden werden.

Mehr Grünflächen unterstützen die Biodiversität, indem sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen. Sie tragen zur Luftreinigung bei, indem sie Schadstoffe filtern.

Der Zugang zu Grünflächen fördert körperliche Aktivität und trägt zur mentalen Gesundheit bei.

Studien zeigen, dass Naturerfahrungen Stress reduzieren und das Wohlbefinden steigern. Grünflächen erhöhen den Wert von Immobilien in der Umgebung. Sie können langfristig Kosten sparen durch bessere Stadtklimatisierung und geringeren Bedarf an Klimaanlagen, was wieder den Klimazielen entgegenkommt.

#### Vorschläge für Verbesserungen, Punkt 6 Biodiversität und Grünflächenverlust

##### Forderung nach Nachbesserungen im Planungsprozess.

Integration zusätzlicher Grünflächen in bestehende Flächen oder durch innovative Konzepte wie Dachgärten oder urbane Gärten, weniger Versiegelung durch Straßen und Parkplätze. Alternative Bepflanzung zu Rasen mit Büschen, Bäumen oder auch Wiese unter Berücksichtigung der zu erwartenden zukünftigen Klimaerwärmung und der damit verbundenen Wetterveränderung.

Die geplanten Flächen bieten keine ausreichende Biodiversität, da sie nur aus Rasenflächen ohne Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern oder Bäumen bestehen.

### Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö49

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

4

5

**7. Rechtliche Beurteilung**

Die Begründung zum Bebauungsplan verstößt gegen das Abwägungsverbot der relevanten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB.

7.1 Verkehrsführung.

Bezüglich der Verkehrsführung zum Areal der ehemaligen Justizvollzugsanstalt wurden in der Begründung zum Bebauungsplan, als auch im Verkehrskonzept die Auswirkungen für das umliegende Wohngebiet nicht betrachtet. Es wurden weder dem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Anliegerstraßen, als auch der zu erwarteten verschärften Parksituation Rechnung getragen. Es erfolgte diesbezüglich keinerlei Untersuchung, keine Ausführungen im Gutachten und folglich keine Abwägung, damit wäre der Bebauungsplan schon aus diesem Grund unwirksam.

Die Analysebelastung erfolgte ausschließlich für Jenaer Str., Weimarer Str. und Kramerplatz und muss aber ebenso für die Parkstraße, Buchholzstraße und Lutherstraße vorgenommen werden. Das Ergebnis dürfte dann allerdings für die Planung nicht erfreulich sein.

7.2 Grünflächen

Bezüglich der Grünflächenausweisung und Nutzung ist die Abwägung der Begründung m Bebauungsplan ebenfalls fehlerhaft.

In der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 30 wird ausgeführt:

„Im Bestand ist die gesamte Fläche bereits stark überprägt und versiegelt, so dass mit der zukünftig Bebauung keine Beeinträchtigungen der Schutzgütern verbunden sein wird.“  
(ich habe wortwörtlich zitiert)

Diese mangelnde Abwägung ist fehlerhaft. Wenn man diesen Gedanken so zu Ende denkt, darf alles, was für die Umwelt nicht gut war, zukünftig auch so bleiben. Damit wird aber nicht den neuesten Umständen, Gesetzesvorgaben etc. Rechnung getragen. Eine Abwägung von Schutzgütern hat nicht in der Vergangenheit stattzufinden, sondern in der Gegenwart.

Dies ist nicht erfolgt.

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö49**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 7: Die Darstellung trifft nicht zu. Es wird lediglich festgestellt, dass mit der geplanten Bebauung kein Eingriff in die Schutzgüter verbunden sein wird, weil die Schutzgüter durch die vorherige Nutzung stark überprägt sind. Unabhängig davon tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu wesentlichen Verbesserungen im Vergleich zur Ausgangssituation bei.

6

7

**8. Soziologische Nachteile einer zu dichten Bebauung**

Eine zu dichte Bebauung – also das intensive Bauen auf engem Raum mit hoher Bevölkerungsdichte – kann aus soziologischer Sicht verschiedene nachteilige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben und das individuelle Wohlbefinden haben. Hier sind die zentralen soziologischen Nachteile.

Weiterhin fördert die Riegelbauweise die Ghettobildung.

**8.1. Anonymität und soziale Isolation**

In stark verdichteten Wohngebieten sind Nachbarschaftsbeziehungen häufig oberflächlich oder gar nicht vorhanden. Die hohe Anzahl an Menschen auf engem Raum führt paradoxerweise oft zu Anonymität. Soziale Bindungen schwächen sich, was insbesondere für ältere oder alleinlebende Menschen problematisch ist.

**8.2. Steigender sozialer Stress**

Dichte Bebauung bedeutet meist weniger Privatsphäre, mehr Lärm, überfüllte öffentliche Räume und Konfliktpotenzial. Dies führt zu sozialem Stress und kann das Zusammenleben erschweren – etwa durch Streit um Parkplätze, Lärm oder die Nutzung gemeinsamer Flächen.

**8.3. Verdrängung und soziale Segregation**

Hohe Bebauungsdichte geht in vielen Fällen mit steigenden Mieten einher. Wenn Wohnungen knapp und begehrt sind, steigt das Risiko, dass einkommensschwächere Gruppen verdrängt werden. Es kommt zur sozialen Segregation: Wohlhabendere und ärmere Menschen wohnen in unterschiedlichen Vierteln, was soziale Ungleichheit verstärkt. Im Gespräch ist eine Kaltmiete von 14,00 Euro plus Stellplatzkosten in der Tiefgarage. Dies ist weit von den Sätzen, die das Amt gewährt, entfernt.

**8.4. Verlust öffentlicher Räume und sozialer Treffpunkte**

In sehr dicht bebauten Vierteln fehlt es oft an Grünflächen, Spielplätzen oder Begegnungsräumen. Diese Orte sind aber essenziell für soziale Interaktionen, Integration und Gemeinwohl. Ihr Fehlen wirkt sich negativ auf den sozialen Zusammenhalt aus.

Auch im vorliegenden Bebauungsplan sind keinerlei Flächen vorgesehen, auf denen sich die Bewohner der Häuser auch hitzegeschützt aufhalten können, ohne große Wege zurückzulegen.

Für einen älteren Menschen stellt der Weg zur Stadtmauer, um in den Park zu gelangen, eine erhebliche Hürde dar, die nicht zu bewältigen ist. Dies bedeutet ohne entsprechende Infrastruktur einen Aufenthalt nur in der Wohnung, was zu Depressionen, Vereinsamung führt.

Ebenso fehlt ein Aufenthaltsort für die Kinder der geplanten Wohnungen. Nun wird sicher darauf verwiesen, dass sich in der Parkstraße ja ein Spielplatz befindet.

Dieser wäre allerdings von der Größe nicht ausreichend und befände sich nach der jetzigen Planung an einer stark befahrenen Straße.

**8.5 Gefühl von Kontrollverlust und Entfremdung**

Menschen brauchen das Gefühl, ihre Umgebung mitgestalten zu können. In dicht besiedelten, oft anonym geplanten Siedlungen kann dieses Gefühl verloren gehen. Die Bewohner erleben ihre Umwelt als fremd oder gar bedrohlich, was Entfremdung und Rückzug ins Private zur Folge haben kann

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö49**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



8

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

9

zu 8: Die Hinweise werden zurückgewiesen. Vorliegend handelt es sich nicht um einen Hochhauskomplex, sondern um ein Baugebiet mit maximal viergeschossiger Bebauung, wobei das oberste Geschoss überwiegend als Staffelgeschoss auszubilden ist. Durch die festgesetzte Bauweise wird sichergestellt, dass keine überlangen Baukörper entstehen. Es werden also Gebäude mit einer überschaubaren Zahl von Bewohnern bzw. Beschäftigten entstehen, sodass keine übermäßige Anonymität zu befürchten ist.

Bei dem einzigen geplanten großen Gebäude für betreutes Wohnen handelt es sich um eine besondere Wohnform. Durch die Betreuungsangebote wird die Entwicklung sozialer Bindungen unterstützt.

zu 9: Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen.

10

zu 10: Die Einwände werden zurückgewiesen. Die unter zu 1) aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen stellen sicher, dass im Plangebiet Grünflächen mit Aufenthaltsqualität entstehen. Hervorzuheben ist insbesondere die Platzfläche vor dem Schwurgericht, welche aktuell als Parkplatz gestaltet ist. Diese soll zu einem begrünten Platz mit entsprechender Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

Hinsichtlich des Bedarfs an Spielplatzflächen ist festzustellen, dass bei Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt eine Spielfläche im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Es ist deshalb keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Ergänzend steht der Spielplatz an der Parkstraße zur Verfügung, welcher im Zuge der Umsetzung der Maßnahme qualifiziert werden soll (Regelung im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger), wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Parkstraße auch zukünftig eine Anliegerstraße ohne hohes Verkehrsaufkommen sein wird.

Fazit: Eine zu dichte Bebauung gefährdet den sozialen Zusammenhalt, fördert Anonymität, erhöht sozialen Stress und kann soziale Ungleichheiten verstärken. Aus soziologischer Sicht ist daher eine ausgewogene Stadtplanung mit durchdachter Infrastruktur, öffentlichen Begegnungsräumen und sozialer Durchmischung zentral, um eine lebenswerte, inklusive Stadtgesellschaft zu fördern.

#### 9. Wärmeversorgung des Neubaugebietes

Es wird nicht darauf eingegangen, wie das Neubaugebiet mit Wärme- und Stromenergie versorgt werden soll. Sollte die Wärmeversorgung durch Wärmepumpen erfolgen ist deren Aufstellungsort und der Einfluss der Lärmentwicklung auf das Bebauungsgebiet und Bestandgebietes zu berechnen und offen zu legen. Dies gilt insbesondere bei geplanter Installation auf den Dächern der Neubauten, der Einfluss auf einen Verzicht einer Solaranlage und kombinierter Dachbegrünung wäre zu prüfen.

#### Zu guter Letzt :

Im Vorwort zu „Wir Kinder vom Bahnhof Zoo“ kritisiert Horst-Eberhard Richter die zu dichte, menschenunfreundliche Bebauung in urbanen Räumen als eine Ursache für soziale Verwahrlosung. Er beschreibt, wie solche Siedlungen – geprägt von Beton, Anonymität und fehlender Spielfläche – Kinder ihrer natürlichen Entwicklungsräume berauben. Diese baulichen Strukturen fördern Isolation, emotionale Kälte und Perspektivlosigkeit, was wiederum empfänglich für Drogen und destruktive Lebenswege macht. Es geht um ein System, das Profit und Effizienz über Menschlichkeit und Gemeinschaft stellt.

Ist auch für unsere Senioren zutreffend.



10

### Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö49

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



11

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 11: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Nachweis, dass von Wärmepumpen keine unzumutbaren Schallemissionen ausgehen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Medlerstraße  
06618 Naumburg

Stadt Naumburg  
Markt  
06618 Naumburg

Naumburg, den 20.07.2025

**Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 30 – JVA**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhebe ich im Rahmen dieses Schreibens Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 30 Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes der Stadt Naumburg.

Anliegend werde ich meine Bedenken näher erläutern.

**Punkt 1 Klimaschutz**

Meines Erachtens widerspricht eine Versiegelung der Flächen von den geplanten 70% den Möglichkeiten den Klimaschutz bei der Neubebauung einer größeren Fläche besser auszubauen. Die nachfolgend aufgeführten Punkte werden durch Informationen des Umweltbundesamtes unterlegt.

Durch eine 70-prozentige Versiegelung werden die natürlichen Funktionen eines abwechslungsreichen Boden eingeschränkt. Durch die versiegelten Flächen wird das Versickern von Wasser im Erdreich unterbunden. Dies hat einen erhöhten Oberflächenabfluss zur Folge, welcher in einem erhöhten Risiko für Überschwemmungen sowie einer niedrigeren Grundwasserneubildung resultiert. Weiterhin wird dieser zu einer höheren Auslastung der Kanalisation führen, da weniger Wasser direkt im Erdboden versickern kann. Diese starke Mehrbelastung der Kanalisation muss abgedeckt werden. Dies muss vorab überprüft werden.

Eine weitere Folge der Versiegelung und dem Fehlen von natürlichen Boden und Bepflanzung ist das Entstehen von Hitzeinseln, da versiegelte Flächen signifikant mehr Wärme speichern als Naturböden und Pflanzen. Diese Hitzeinseln werden durch die geplante hohe Fassadenfläche noch weiter begünstigt. Eine Fassadenbegrünung, wie bereits seitens der Investoren angekündigt, wäre eine zumindest kleine Möglichkeit, um diesen teilweise entgegenzuwirken. Die Begrünung der Fassaden ist dabei unbedingt im Bebauungsplan als Pflicht festzuhalten und nicht nur als optional anzusehen.

1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö50**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**Punkt 2 Höhen der Gebäude**

Der geplante Neubau mit einer Länge von ca. 100 Metern und einer Breite von ca. 30 Metern ist deutlich höher und größer als die angrenzenden bestehenden 3-stöckigen Stadtvillen im Bürgergartenviertel. Diese Diskrepanz in der Größe wird das bestehende Stadtbild stören und zu einer optischen Dominanz des Neubaus führen, welche nicht mit der bestehenden Architektur harmoniert. Die architektonische Gestaltung des Neubaus wird sich stark von der der bestehenden Stadtvillen unterscheiden. Wenn der Neubau modern gestaltet ist, während die Stadtvillen einen traditionellen oder historischen Stil aufweisen, könnte dies zu einem architektonischen Bruch führen. Wichtig sind dabei die Materialien, welche zum Bau erlaubt sind, genau zu definieren um den Bruch so gering wie möglich zu halten.

Gerade im Hinblick auf das Baudenkmal Schwurgericht wird dieses durch das direkt angrenzende Gebäude komplett in den Schatten gestellt. Eine Untermalung des Baudenkmals findet nicht statt. Anstatt das optisch schöne Schwurgericht durch angrenzende Gebäude weiter in den Fokus zu rücken und den Mittelpunkt der neuen Bebauung zu bilden, wird dieses immer weiter in den Hintergrund gesetzt.

Aufgrund seiner Größe und Höhe wird der Neubau Schatten auf die umliegenden Grundstücke werfen und so die Lichtverhältnisse in den bestehenden Wohnungen und Gärten beeinträchtigen. Dies kann die Lebensqualität der Anwohner negativ beeinflussen.

Eine Minderung der Gebäudehöhe auf 2 Vollgeschosse mit der Möglichkeit eines zusätzlichen dritten Staffelgeschosses würde diese Auswirkungen minimieren.

**Punkt 3 Parkplatzsituationen**

Die geplanten Tiefgaragen werden meiner Meinung nach nicht ausreichen um die zu erwarteten Autos von Anwohner\*innen, Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen zu stemmen. Dies führt zu einer weiteren Belastung der umliegenden Wohngegend durch parkende Autos, welches auch jetzt schon als Problem bekannt ist. Die Stadt Naumburg ist über die aktuelle Parkplatzsituation im Bürgergartenviertel informiert. Gerade zu den Arbeitszeiten werden die Parkplätze verstärkt durch Menschen genutzt, welche in der Innenstadt arbeiten, da hier kostenlose Parkflächen zur Verfügung stehen. Anwohner der entsprechenden Straßen finden auch unter den aktuellen Bedingungen teilweise nur schwer einen Parkplatz in der Nähe des eigenen Hauses bzw. der eigenen Wohnung. Eine Befahrung des eigenen Grundstücks ist aufgrund der Bauweise für viele nicht möglich.

Dieses Problem wird sich durch die Bebauung weiterhin verstärken. Die Tiefgaragenplätze werden, ersichtlich aus den Gesprächen vom 16.07.2025, voraussichtlich bis zu 50€ im Monat kosten. Viele Menschen werden deswegen von der Möglichkeit der kostenlosen Parkplätze in der Umgebung Gebrauch machen. Dieses Phänomen war bereits am SRH Klinikum Naumburg ersichtlich. Trotz vorhandenen Mitarbeiterparkplatzes haben viele Mitarbeiter\*innen und auch Besucher\*innen in den anliegenden Straßen geparkt, da diese kostenlos waren. Dieses Problem wurde erst durch das großflächige Einführen von Bewohnerparkplätzen entschärft.

Bei der geplanten Bebauung werden viele Mitarbeiter\*innen, sowie Anwohner\*innen und Besucher\*innen erwartet. Eine Wiederholung der Problematik aus der Umgebung des Krankenhauses ist somit sicher zu erwarten.

Eine genauere Planung und Überarbeitung des Parkkonzeptes ist daher unerlässlich.

2

3

4

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö50

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**Punkt 4 Verkehrsführung und Lärmbelastigung**

Das vorliegende Verkehrskonzept aus dem Jahr 2021 stammt aus der Coronazeit, in welcher aufgrund der Beschränkungen signifikant weniger Autos unterwegs waren als jetzt. Inwieweit das Konzept auf die aktuellen Stände angepasst wurde, erschließt sich mir nicht.

Was jedoch deutlich wird, ist die Tatsache, dass sich die Analyse vor allem auf die Hauptverkehrsstraße sowie die Saltorkreuzung bezieht. Die geplante Bebauung hat aber auch Auswirkungen auf den Verkehr in allen anliegen Straßen, insbesondere die Buchholzstraße, die Medlerstraße sowie die Parkstraße. Die eben genannten Straßen sind als zweispurig ausgewiesen. Aufgrund der Parkplatzsituation sind diese aber jeweils nur von einem Auto befahrbar. Das Ausweichen des entgegenkommenden Autos ist mit der aktuellen Verkehrsbelastung zwar noch möglich, aber zu den Stoßzeiten auch jetzt schon schwierig. Durch den garantiert erhöhten Verkehrsfluss wird sich diese Problematik signifikant verstärken.

Eine konkrete Planung, wie die anliegenden Straßen den wachsenden Verkehr zukünftig bewältigen sollen ist daher zwingend nochmals erforderlich. Auch ist zu prüfen inwieweit sich die Lärmbelastung durch den Mehrverkehr verstärkt.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass ich nicht generell gegen eine Bebauung des ehemaligen JVA-Geländes bin. Die Fläche bietet viele Möglichkeiten, welche auch genutzt werden sollen.

Als Anwohner fühlt man sich im bisherigen Planungsprozess jedoch umgangen und die Sorgen werden nicht richtig wahrgenommen.

Ich bitte um Prüfung der oben genannten Punkte und Problematiken, da dieser meines Erachtens nicht ausreichend beleuchtet wurde.

5

6

6.1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö50

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Obwohl die Verkehrserhebungen in Zeiten der Corona-Pandemie erfolgten, sind die erhobenen bzw. hochgerechneten Belastungswerte aus folgenden Gründen plausibel:

- a) Zum Zeitpunkt der Zählungen bestand kein Lockdown.
- b) Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Veränderungen im umliegenden Fernstraßennetz Naumburgs (hier speziell die B 87-Ortsumfahrung Bad Kösen) einen erheblichen Einfluss auf die zu berücksichtigende Verkehrsentwicklung haben werden. Die seinerzeit im Rahmen der Planungen ermittelten Querschnittsbelastungen für den Prognosenullfall 2020 (also ohne die Netzmaßnahmen) liegt hier bereits unterhalb der aktuell gezählten Werte, so dass die prozentuale Umlegung der Fernstraßenverkehre des zu erwartenden Netzfalls (mit Ortsumfahrung) in dieser Untersuchung auf Basis höherer Eingangswerte erfolgen wird (Worst-Case-Szenario).

Ergänzend dazu werden die Belastungen für den Knotenpunkt KP 6: Jenaer Straße (B 88)/Lepsiusstraße aus einer Verkehrserhebung aus dem Jahr 2009 übernommen, um mögliche Verkehrsverlagerungen in das Wohngebiet um die Parkstraße bewerten zu können. Die Ergebnisse könnten dann auch auf den eigentlich näher zum Untersuchungsraum liegenden Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/Lutherstraße übertragen werden.

██████████  
Buchholzstraße ██████████  
06618 Naumburg

Stadt Naumburg  
Markt  
06618 Naumburg

Naumburg, den 22.07.2025

**Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 30 – JVA**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhebe ich im Rahmen dieses Schreibens Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 30 Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes der Stadt Naumburg.

Nachfolgend werde ich meine Einwände näher erläutern.

**Versiegelung, Klima und Natur**

Die geplante Bebauungsdichte in den als urbanen gebieten ausgewiesenen Flächen MU1 und MU2 mit der sehr konzentrierten angestrebten Bebauung der Flächen widerspricht meiner Meinung nach den Möglichkeiten, zeitgemäße Klimaschutzmaßnahmen bei der Neubebauung effektiv umzusetzen. Ein eigenes Klimaschutzkonzept der Stadt Naumburg würde einer solchen Bebauung widersprechen – wäre selbiges bereits fertig erarbeitet und beschlossen.

Die starke Versiegelung von ca. 70% der Fläche in MU1 und MU2 wird dabei die Entstehung von Hitzeinseln begünstigen und gleichzeitig wird die mächtige Bebauung im Bereich östlich des Schwurgerichts eine Durchlüftung des Viertels verhindern. Dies wird massive Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Bürgerviertels und der Innenstadt haben und entsprechende negative Folgen für Flora und Fauna in diesen Bereichen mit sich bringen.

Eine solche Synergie wäre durch eine offenere Bebauung aus mehreren Gebäudeteilen, bei gleichzeitiger geringerer Versiegelung zu umgehen. In den dadurch entstehenden Flächen wäre zudem Platz für eine umfassende Bepflanzung, die ihrerseits die negativen Effekte der Bebauung mindern kann.

In diesem Kontext ist eine vom Investor optional angedachte Fassadenbegrünung von zentraler Bedeutung, da durch die großen Fassadenflächen eine extreme Hitzeabstrahlung erfolgen wird. Aus meiner Sicht sollte diese Begrünung im Sinne einer positiven Klimabilanz

1

2

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö51**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

bei der Neuentwicklung des Quartiers für alle Gebäude in den Bereichen MU1 und MU2 verpflichtend sein. Auszunehmen ist lediglich das Schwurgericht als Baudenkmal.

2

Darüber hinaus muss das Heizkonzept für das gesamte Areal überdacht werden. Bei der Informationsveranstaltung wurde durch Vertreter der Krabbes & Krabbes Projektentwicklung eine Lösung vorgestellt, die Wärmepumpen auf den Dächern des Areals vorsieht. Nach Rücksprache mit zwei Fachleuten kamen dabei beide auf eine Anzahl von ca. 20 Wärmepumpen für das gesamte Areal. Damit wird der Nahbereich starker akustischer Immissionen ausgesetzt, die sich vor allem auf die Fauna auswirken werden. Stattdessen wäre eine Unterbringung der Wärmepumpen im Bereich der Tiefgaragen, bzw. der Keller mit entsprechenden Belüftungskanälen verträglicher. Auch dies sollte verpflichtend festgeschrieben werden.

3

#### Höhe der Bebauung & Denkmalschutz

Laut Bebauungsplan sind in allen Bereichen (MU1, MU2, WA1 und WA2) drei Vollgeschosse, sowie ein Staffelgeschoss geplant. Ausnahme bildet hier lediglich die Rettungswache, die mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgewiesen ist.

Dabei setzt sich diese Bebauung stark von der umgebenden Architektur ab, die in weiten Teilen aus zwei- bis dreistöckigen Villen besteht. Besonders der in MU1 angedachte Komplex für betreutes Wohnen mit einer Länge von ca. 100 Metern und einer Breite von ca. 30 Metern pflegt sich dabei nicht in die Umgebung ein, sondern führt zu einem massiven architektonischen Bruch mit dem umgebenden Denkmalbereich und den unzähligen Baudenkmalern in direkter Nachbarschaft.

4

Gerade im Hinblick auf das Schwurgericht wird dieses durch die Rettungswache und den Komplex für betreutes Wohnen komplett in die Zange genommen und dadurch herabgewürdigt. Dies steht im völligen Kontrast zur historischen Bedeutung dieses Baudenkmals.

5

Um diesen Punkten entgegenzuwirken, sollte die Geschosshöhe in allen Bereichen auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss reduziert werden. Für die Rettungswache würde sich eine Höhe von zwei Vollgeschossen ergeben, die üblichen Räumlichkeiten müssten im Schwurgericht untergebracht werden.

5.1

#### Parkplatzssituation

Die aktuell schon angespannte Parkplatzssituation in den umliegenden Straßen wird sich durch die geplante Bebauung immens verschärfen. Da aufgrund der stark verdichteten Bebauung fast ausschließlich Tiefgaragenstellplätze möglich sind, diese aber aufgrund der geplanten Kosten (Lt. Herr Berger vrstl. bis zu 50€) für die meisten Bewohner unattraktiv sein werden, muss mit einem erhöhten Parkaufkommen in der mittleren Parkstraße, der oberen Medlerstraße, sowie der Buchholz- und Lutherstraße gerechnet werden. Dies schließt den Besucherverkehr für das betreute Wohnen noch nicht mit ein, der ebenfalls in den umliegenden Straßen aufgefangen werden muss.

6

Darüber hinaus ist meiner Meinung nach der Schlüssel von 1,5 Parkplätzen pro Wohneinheit für das angestrebte Mieterklientel nicht ausreichend. Bei einer Nettokaltmiete von vrstl. ca.

7

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö51

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

15€ und damit dem 2-2,5 Fachen der Durchschnittsmiete in Naumburg ist eher von einer Parkplatzquote von 2 Parkplätzen pro Wohneinheit auszugehen.

Um eine Überlastung der umliegenden Straßen zu verhindern, sollte daher sichergestellt werden, dass genügend Parkflächen in den geplanten Tiefgaragen zur Verfügung stehen und diese zwangsläufig in Verbindung mit den Wohneinheiten vermietet werden müssen.

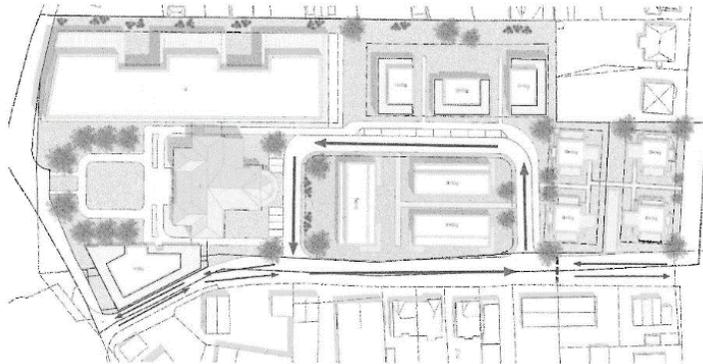
#### Verkehrsführung

Das vorliegende Verkehrskonzept aus dem Jahr 2021 ist meiner Meinung nach weder zeitgemäß, noch auf die veränderte Konzeption des neuen Bebauungsplans anwendbar.

So findet beispielsweise der verstärkte Eingriff in den direkten Verkehr der Bundesstraße durch die geplante Rettungswache keine ausreichende Berücksichtigung. Dies wird zu Stauverhalten, sowie erhöhter Lärm- und CO<sub>2</sub>-Belastung in alle Richtungen führen.

Um dies zu verhindern, muss zwingend erneut über einen Kreisverkehr an der Stelle der Kreuzung am Salztor verhandelt werden. Diesen Kreisverkehr könnte man dann mit einer zusätzlichen Rotlichtschaltung mit der Rettungswache verknüpfen, um ein Ausrücken der Krankenwagen ohne Martinshorn zu realisieren.

Wichtig ist zudem sicherzustellen, dass der Liefer- und Geschäftsverkehr im Planbereich vorwiegend über die Bundesstraße erfolgt. Um dies sicherzustellen, sollte man die Verkehrsführung durch eine Trennung im oberen Bereich zwischen den Hausnummern Medlerstraße 7 und 8 realisieren und die neu geplante Straße durch den Planbereich direkt als Einbahnstraße planen. Zur Veranschaulichung des Vorschlags zur Verkehrsführung verwende ich unabhängig von anderen Vorschlägen und Anregungen Anlage 5 des Bebauungsplans:



7

8

8.1

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö51

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Alternativ müsste man sonst die Verkehrsführung in den Nebenstraßen ändern. Die als zweispurig ausgewiesene Parkstraße ist durch die aktuelle Stellflächenutzung zwischen der Buchholz- und der Lepsiusstraße tatsächlich nur einspurig befahrbar. Hier sollte man über eine Einbahnstraßenregelung in eben angesprochener Richtung nachdenken. Ob auch die umliegenden Straßen zur Verkehrsbefriedung in Einbahnstraßen umgestaltet werden sollten, müsste mittelfristig, jedoch spätestens bis zur Fertigstellung der angedachten Bebauung mit den Anwohnern und erfahrenen Verkehrsplanern durchdacht und erarbeitet werden.

**Fazit**

Alles in allem besteht meiner Meinung nach bei vielen Punkten noch ein klarer Bedarf zur Nachbesserung, um ein für alle Seiten verträgliches und alle Aspekte berücksichtigendes Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dafür wird im weiteren Prozess auch eine stärkere Einbeziehung der Einwohnerschaft notwendig sein, denn nur wenn die Einwohnerinnen und Einwohner an der Planung solcher Großprojekte beteiligt sind, kann man auch wirklich von einer nachhaltigen Lösung für die Stadtgemeinschaft sprechen.

8

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö51

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym  
**Eingegangen am:** 25.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001158  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

In dieser Stellungnahme geht es nicht darum gegen das Vorhaben zu sein. Es sollten lediglich einige Aspekte überdacht werden!

1.

Das Schwurgericht sollte im Fokus stehen, d.h. die neuen Gebäude sollten erst hinter dem Schwurgericht gebaut werden und dieses nicht überragen. Weiterhin sollen sich die Villen architektonisch in das Ensemble einfügen --> eine Verbindung von Neu und Alt.

Der Denkmalschutz macht einen das Leben im Bürgergartenviertel so schwer (tlw. kein Anbringen von Werbung o.a., Anbau von Balkons wird untersagt, keine Solartechnik etc.) aber ein neuer Zellenblock für 90 Plätze betreutes Wohnen (welches mehr als überdimensional geplant und unrealistisch ist) darf das alte Schwurgericht überragen und förmlich fressen?

2.

Die Rettungswache macht auf dem Areal ebenfalls in keiner Weise Sinn. Das veraltete Verkehrsgutachten sollte für dieses Vorhaben dringend aktualisiert werden. Auch wenn, wie von Herrn Berger behauptet: es gäbe keine Probleme bei einer Rettungsausfahrt, da die Ampelschaltung auf Rot geschaltet wird, bei einer Ausfahrt - sollte bedacht werden, dass bei einer Rotphase (Jenaer Str.) die Autos tlw. bis zur Lutherstraße stehen und somit keine freie Fahrt für den Rettungswagen besteht und kein PKW für den Rettungswagen Platz machen kann. Ebenfalls sollten die Grundschulkinder beachtet werden! Die Kreuzung ist jetzt bereits sehr unübersichtlich und für kleine Kinder sind Gefahren noch schwerer zu erkennen oder einzuschätzen. Im Falle einer Einsatzfahrt ist das für den Fahrer des Rettungswagens und alle anderen Beteiligten eine unnötige und zusätzliche Gefahrenquelle.

3.

Die Fertigstellung des Teilstücks der Umgehungsstraße bringt für die Jenaer Str. keine Entlastung (wie behauptet), sondern noch mehr Verkehr in die Stadt und an die Kreuzung. Die Verkehrsteilnehmer die aktuell über Bad Kösen Richtung Weißenfels fahren, werden mit Freigabe der Strecke zusätzlich über die Jenaer Str. nach Naumburg reinkommen. Entlastung bringt die Umgehungsstraße erst, wenn die Strecke komplett fertiggestellt ist (Umgehung Gewerbegebiet / Wethau). Aber der Teil ist gerade mal in der Planungsphase, wenn überhaupt ;-).

Insgesamt lässt sich sagen: Die Bürger sind nicht gegen das Projekt, die Gebäude sollen nur (wie vor Jahren besprochen und festgelegt) in das Viertel integriert werden!

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö52

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

1.1

2

2.1

3

Stadt Naumburg  
Markt 1 (Stadtplanung)

06618 Naumburg (Saale)

Ihre Zeichen (Kennnummer)  
B-Plan No 30 JVA

Mein Zeichen / Nachricht

Telefon

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 30 JVA**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Naumburger seit 60 Jahren und wohne mit Unterbrechungen seit 1975 direkt neben dem ehemaligen Strafvollzug bzw. der ehem. JVA.  
Daher bin ich von den geplanten Maßnahmen mittelbar und als direkter Nachbar auch unmittelbar betroffen.

Hatte man bislang den Eindruck, dass Stadt und Planer sich durchaus Mühe geben (vgl. auch Gutachterverfahren von 2017) auf weitestgehend alle Befindlichkeiten einzugehen und die Stadt Naumburg – unser Naumburg – insgesamt zu entwickeln, stellt sich dieser Eindruck mit der vorliegenden ausgelegten Planung überhaupt nicht mehr.

Vorgelegt wird jetzt eine insgesamt vom Charakter her „großstädtische Planung“ – die in Naumburg an dieser Stelle so einfach nicht passt, erst recht nicht im Bürgergartenviertel. Allein die Verdichtung von mal festgelegten 0,4 auf nunmehr 0,7 (der öffentliche Hinweis zur Veranstaltung am 16.7. neben dem Schwurgerichtsgebäude, dass es vorher zu 100 % versiegelt war greift nicht, da die JVA nicht mehr existiert und es jetzt ja besser gemacht werden soll – und als das Gebiet vor ca. 150 Jahren bebaut wurde, vor den Toren der Stadt es niemanden störte. Jetzt ist eine andere Ausgangssituation).

Die Themen:

- Rettungswache im Wohngebiet,
- Stadtansicht/stadtprägendes Gesicht des Salztorraumes bzw. „Eingezwängtsein“ des denkmalgeschützten ehem. Schwurgerichtsgebäudes,
- Verschattung Buchholzstraße, Wuchtigkeit des gepl. Bereiches Betreutes Wohnen,
- Geschößzahl (4 (bis 5?) statt max. 2-3) und Gebäudehöhen weit über das örtlich festgelegte Maß hinaus (Traufhöhen Schwurgerichtsgebäude) sowie umliegende Bebauung Parkstraße/Medlerstraße

weichen signifikant ab von bisherigen Festlegungen.

Dazu kommen Begrifflichkeiten wie

- Benennung „Salztorcarée“ obwohl das Salztor dort niemals war! (es stand am Ende der Salzstraße/Kreuzung Lindenring nahe der jetzigen Adler-Apotheke), das jetzige Gebiet wurde außerhalb des Stadtgebietes vor den Toren der Stadt errichtet;

1  
1.1

2

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö53**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Begriff wird im gesamten Bebauungsplan nicht verwendet. Es handelt sich dabei um eine im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung genannte Bezeichnung.

- die Wahl der Begrifflichkeiten „Stadt villen“, jedoch handelt es sich nicht um Villen sondern um Mehrfamilien-Wohnblöcke  
*Villa = (zumeist herrschaftliches), exponiertes, größeres Einfamilienhaus*  
 täuschen von der Tatsache weg, dass der Charakter des Bürgergartenviertel erheblich gestört wird.  
 Das wollte man bisher vermeiden.

Daher kann dieser B-Plan mit seinen signifikanten Änderungen zu den bisherigen, auch bereits insoweit öffentlich diskutierten Konzepten ohne Einbindung der Naumburger Bürgerschaft nicht beschlussfähig sein.  
 Als Anwohner lehne ich sie damit in dieser verdichteten Form vollständig ab. Die zukünftigen Störungen (Bebauungszahl, Verkehre, Rettungswache) sind immens. Dies ist so keinem zuzumuten.

**Im Einzelnen:**

Rettungswache:

Es ist nicht möglich diese direkt in ein Wohngebiet zu setzen – und wird von mir an dieser Stelle als betroffener Nachbar vollumfänglich abgelehnt. Die Gründe sind Geräuschentwicklung durch unregelmäßig aber stark anfahrende Fahrzeuge, die Lichtemissionen durch die Sondersignale zu Tag und insbesondere Nacht, die Nutzung von Sondersignalen und sei es nur zu Funktionsprüfungszwecken.  
 Bereits die Schalltechnischen Untersuchungen weisen Überschreitungen auf, die in einem Wohngebiet nicht gehen, das Lebensgefühl würde selbst bei Kompensationsmaßnahmen unzumutbar leiden. Für die Rettungswache ist ein anderer Standort erforderlich.

*An Stelle könnte dort die Abstellhalle der Fahrzeuge der Naumburger Straßenbahn per Verlängerung von der Endstelle Saltor errichtet werden. Damit kann der Freiluft-Abstellbereich am jetzigen aus allen Nähten platzendes Depot anderer Nutzung (Schule) zugeführt werden.*

Fließender Verkehr:

Die Park- und anderen umliegenden Straßen im Bürgergartenviertel (Medler-, Luther-, Lepsius-, Buchholz und Bürgergartenstr.) sind kaum noch aufnahmefähig, da es sich de facto um einspurige Straßen handelt (Parkdruck im Viertel).  
 Ferner wurden die Verkehrserhebungszahlen während der Coronazeit aufgenommen, die eine deutlich geringere Belastung auswies.  
 Außerdem ist mit Ausweichverkehr von der Jenaer Straße während der Tagesspitzen zu rechnen, spätestens wenn die Umgehungsstraße Bad Kösen fertig ist und bei Flemmingen in die B88 mündet (erwartbarer Rückstau).  
 Somit ist ein Abfließen sowie teils auch Zugangsverkehr wie in der Planung vorgesehen über diese Straßen in dieser Größenordnung kaum noch umsetzbar, ferner Liefer- und andere Ver- und Entsorgungen sowie der Besucherverkehr zum Bereich Betreutes Wohnen.

Bereits daher kann diese starke Verdichtung des Verkehrs im Areal nicht erfolgen. Die Planung ist da zu unkonkret und geht davon aus, dass die Umgebung aufnahmefähig sei. Das sehen wir Anwohner bereits bei kleinsten Störungen im Ablauf aus unseren Erfahrungen anders.

Die Geräuschentwicklung ändert sich damit auch signifikant. Mindestens müsste dafür durch den Vorhabenträger oder Stadt NMB gesorgt werden, dass mein Haus [REDACTED] auch an der Vorderseite entsprechende Schallschutzmaßnahmen erhält (Dreifachverglasung und entsprechende Rolladenlösungen), an der Seite Dreifachverglasung (Schlafzimmer) (Rolladen sind seitlich bereits vorhanden). Dazu kommt, dass direkt gegenüber mei-

3

4

5

5.1

6

7

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö53**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
 (Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 (Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

<p>nem Grundstück eine Tiefgaragenzufahrt ausgewiesen ist, was zusätzlichen Lärm bewirkt (anfahrende Autos, auch nachts - Schlafzimmerseite).</p> <p>Die Medlerstraße hat eine quasi <u>unbefestigte Fahrbahndecke</u> (kiesgeschlämmt u.dgl.) mit teils erheblicher Staumentwicklung. Durch Frau Kirschstein/Stadt NMB wurde per E-Mail vom 19. Mai zugesichert, dass mit dem Ausbau der Medlerstraße dies abgeändert wird. Dies finde ich nicht in der Planung niedergeschrieben. Ferner ist die Planungsgrenze Straßenmitte. Der beanspruchungsgerechte Ausbau und über die ganze Fahrbahnbreite müsste entsprechend berücksichtigt und niedergeschrieben werden.</p> <p>Ferner müsste der Straßenbau VOR dem Beginn der Bauarbeiten erfolgen, da die jetzige Staumentwicklung teils nicht auszuhalten ist und jedes zusätzliche Fahrzeug an bestimmten Tagen eine bisweilen unerträgliche Mehrbelastung (Staumentwicklung) darstellt.</p> <p>Eine <u>Haupteinbindung nördlich des Areal</u> sollte jedoch weiterhin favorisiert werden, z.B. im dem der Salztorbereich in einen langgezogenen (gestreckten) zwei- oder mehrspurigen „Kreisel“ umgebaut wird. Da inzw. wieder einige weitere Jahre vergangen sind seit dem letzten Umbau, kann möglicherweise inzwischen doch eine Zustimmung der Bundesstraßenverwaltung erwirkt werden.</p> <p><u>ruhender Verkehr / Parksituation:</u></p> <p>Derzeit wird die untere Medlerstraße durch Anwohner, durch Besucher der Physio Sauer, durch Zubringerfahrten Schulkinder der nahegelegenen Schulen sowie durch Ausweichparkende, die in der Stadt zu tun haben genutzt. Die Situation ist oft angespannt. Durch Wegnahme dieser Möglichkeiten durch Einrichtung von zweispurigem Verkehr erhöht sich der Parkdruck, ferner durch Wegnahme der durch Physio Sauer angemieteten Stellplätze, wo zukünftig die Rettungswache vorgesehen ist.</p> <p>Weiterhin sind im Areal nahezu ausschließlich Tiefgaragenplätze vorgesehen, bzw. teils im Erdgeschoßbereich des Komplexes Betreutes Wohnen. Da ein Gutteil von Fahrzeugen nicht in Tiefgaragen einfahren kann (Lieferfahrzeuge gasbetriebene Fahrzeuge, Fahrzeuge mit Dachlasten oder / und mit Anhängern, Wohnmobile und dgl./Höhenbeschränkungen) wird die derzeit geplante Zahl von oberirdischen Stellmöglichkeiten nicht ausreichen und den Parkdruck in der Umgebung zusätzlich erhöhen.</p> <p>Daher ist eine <u>größere Zahl oberirdischer Stellmöglichkeiten</u> erforderlich.</p> <p>Um meine eigene direkte Betroffenheit zu kompensieren bitte ich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- um Festschreibung einer <u>Zufahrt zu meinem Grundstück</u> (ca. gegenüber der Tiefgaragenzufahrt) in der Planung und</li> <li>- um Abänderung der jetzigen Abpflasterung im Bereich der ehemaligen Zufahrt zur alten Garage unter meinem Haus (diese ist als Garage seit längerem abgemeldet, da eine Nutzung aufgrund des Knickwinkels seit Errichtung des Gehweges aus der JVA-abgewandten Seite nicht mehr möglich war) in einen <u>Stellplatz</u> (halb Straße/halb Randstreifen).</li> </ul> <p>Der entsprechende <u>Antrag für eine Zufahrt</u> ist bei der Stadt vor einiger Zeit gesellt worden (erstmalig 2021) und einvernehmlich mit Hr. Dix b.a.w zurückgestellt, um auch die JVA-Planung abzuwarten. Der Zeitpunkt einer Entscheidung ist nunmehr gekommen.</p> <p><u>Wohnsituation:</u></p> <p>Diese verändert sich mit der Planung erheblich.</p> <p>Eine <u>Distanz- und Privatsphäre</u> ist durch die nunmehr (dominierenden) Häuser mit Balkonen usw. mit bis 24 Wohneinheiten pro Haus nicht mehr gewahrt (<i>die sg. „Stadt villen“, sh. oben</i>).</p>	<p style="text-align: center;"><b>7</b></p> <p style="text-align: center;"><b>8</b></p> <p style="text-align: center;"><b>9</b></p> <p style="text-align: center;"><b>10</b></p> <p style="text-align: center;"><b>11</b></p> <p style="text-align: center;"><b>12</b></p>	<p><b>Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“</b></p> <p style="text-align: right;">Entwurf 04/2025</p> <p style="text-align: right;">Lfd. Nr. der Versandliste <b>Ö53</b></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) <input type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 8: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, entsprechende Regelungen zum Ausbau der gesamten Medlerstraße in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p> <p>zu 11: Die Forderungen wurden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Klärungen müssen außerhalb des Bebauungsplans erfolgen. Die Grundstückseigentümer entlang der Medlerstraße werden bzgl. der Berücksichtigung vorhandener oder neuer Einfahrtbereiche angeschrieben.</p> <p>zu 12: Die Wahrung der Privatsphäre wird durch die nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigenden Abstandsflächen sichergestellt, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.</p>
---	--	--

Im Bürgergartenareal sind maximal 3-geschössige Häuser (EG+2 Etagen) vorhanden. Darin sollte sich auch die Planung einordnen, da der exponierte Charakter des Bürgergartenviertel nicht vorsätzlich zerstört werden darf.

Neben dem o.g. Schallschutzmaßnahmen incl. Rollos möchten wir als Anwohner sehr gerne weiterhin auf die aus Naturbaustoffen bestehende Muschelkalkwand schauen. Da dies bereits zugesagt wurde (mit den für Zufahrten notwendigen Unterbrechungen, was völlig in Ordnung ist).

Explizit möchte ich darum bitten, dass in die Zusage des Bestehenbleibens auch die ehem. Seitenwand des alten U-Hafthauses (Muschelkalkseite) festgeschrieben wird (genau gegenüber Medlerstr. 7/8). Dies würde erheblich zum Wohlbefinden beitragen, wenn dahinter diese „modernen“ Blöcke errichtet werden. Von innen kann diese Reminiszenz an die Vorgesichte (wir wohnen hier seit 1975! und fühlten uns auch mit der JVA recht wohl) z.B. stufig begrünt werden und bildet damit auch für die neuen Bewohner einen annehmbaren Blick.

Damit wird auch ein Teil des Gesamtgeräuschpegels abgefangen, der naturgemäß durch eine Wohnbebauung in dieser Größenordnung zu erwarten ist.

Alles in allem...

Gesamteindruck der Planung:

Letztlich bleibt aber wie eingangs erwähnt der Eindruck, dass die Planung im Gesamten zu wuchtig, zu großstädtisch wirkt und von ihrem Gesamteindruck nicht in die vorhandene Lage, insbesondere nicht in das Wohnumfeld des Bürgergartenviertels passt.

Die Planung steht damit den vordem veröffentlichten Zielen (2012/2017) entgegen. /vgl. Begründung zur B-Plan-Auslegung der Stadt NMB/

Mit freundlichen Grüßen

██████████

(Postversand mit Unterschrift folgt nach)

13

14

14.1

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö53

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 14: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die in der Planzeichnung als „Sonstiges Planzeichen“ dargestellten historischen Mauern sollen erhalten bleiben. Das wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Erhaltung der Seitenwand des ehemaligen U-Hafthauses ist derzeit nicht explizit vorgesehen. Dennoch steht der Bebauungsplan einer Erhaltung eines Teiles der Mauer als Einfriedungselement sowie der Anbringung von Erinnerungstafeln (ggf. nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde) nicht grundsätzlich entgegen.

Stellungnahme zum B-Plan No. 30 ehem. JVA Naumburg

- Als Eigentümer und Bewohner des Hauses Medlerstr. ... kann ich mit der geplanten Rettungswache nicht einverstanden sein an diesem Standort (nächtliche Faktoren, Geräuschentwicklung,...).
- Ich empfinde die Gebäudehöhe im Areal zu groß. Die maximale Größe sollte sich in die Umgebung einfügen (max 3 Etagen, dh. EG+1.+2. OG).
- Die Ansicht vom Salztor her wird gestört, das schöne Schwurgericht verschwindet, wenn so ein großer Block links bis an das Salztor herangebaut wird, er muss zurückgesetzt werden. 4 Etagen sind auch hier zu viel.
- Die Planung benötigt mehr Stellplätze für Autos, die nicht in die Tiefgarage reinpassen (Höhe, Anhänger, Lieferung,...)

Ich bitte daher um verträglicher Anpassung und um Strassenbefestigung der Medlersraße, wenn sie tatsächlich Durchgangsstraße werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

1

1.1

2

3

4

5

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö54**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, entsprechende Regelungen zum Ausbau der gesamten Medlerstraße in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

## Stellungnahme

**Stellungnehmer:** Anonym  
**Eingegangen am:** 25.07.2025  
**Verfahren:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA  
**StN-ID:** 1001162  
**Gliederungspunkt:** Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Ablehnung des Bebauungsplan des ehemaligen JVA Geländes in folgenden Punkten:

- Rettungswache gehört nicht in ein Wohngebiet
- Ein- und Ausfahrten der unteren Medlerstrasse sowie der Parkstrasse da die Verkehrsdichte jetzt schon überlastet ist
- Gebäude für Betreuten Wohnen, zu teuer für Naumburger
- keine vier Stockwerke bei Flachdachbauten
- Einzug des DRK in das Schwurgerich, es sollte anderst genutzt werden und nicht als Verwaltungsgebäude. Es sollte ein historisches Zentrum eingerichtet werden. Es wäre wünschenswert gewesen die Naumburger Bevölkerung bei der Planung mit einzubeziehen was auf dem Gelände entstehen soll. Aus Klima-, Umwelt- und Verkehrsgründen lehnen wir den Bebauungsplan in dieser Form ab.

1

2

3

4

5

6

7

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö55

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Preisgestaltung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

zu 5: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Schwurgerichts lediglich ein urbanes Gebiet und keine konkreten Nutzungen fest. Auch ist darauf hinzuweisen, dass in den vergangenen Jahren verschiedene Nutzungsoptionen für das ehemalige Schwurgericht geprüft wurden (z. B. als Gebäude für das Theater), sich aber jeweils herausstellte, dass das Gebäude für das benötigte Raumprogramm nicht geeignet war. Bei einer möglicherweise vorgesehenen Büronutzung handelt es sich um eine nichtstörende Nutzung, die somit gebietsverträglich ist.

Die Verkehrsuntersuchungen des VSC aus dem Jahre 2021 münden in einer zu optimistischen Prognose. Die Datenbasis ist äußerst kritisch zu bewerten.

Es wurden nur Kurzzeitzählungen durchgeführt und auch noch während zweier „Lockdowns“, wo allgemein bekannt ein geringeres Verkehrsaufkommen vorhanden war. Für einen so wichtigen Knotenpunkt muss eine aktuelle und aussagekräftige Verkehrszählung erfolgen.

Die geplante Errichtung einer Rettungswache und deren Einfluß auf das Verkehrsgeschehen wurde „aufgrund der Unvorhersehbarkeit“ bewusst von VSC nicht untersucht! Kein Szenario? Unglaublich! Wartezeiten aufgrund eines signalisierten Vorquerschnitts werden nicht ausreichend berücksichtigt (Tab. 17)

Aufgrund der Umgehung des Salztorknotens von der B 87 kommend, ist bereits jetzt ein störungsfreier Verkehr auf der Parkstraße in den Hauptverkehrszeiten nicht mehr gegeben.

Die von VSC prognostizierte und nach meiner Auffassung noch zu gering bewertete zusätzliche Verkehrsbelastung von 1.300 Kfz-Fahrten pro Tag, wird sich laut VSC auf das angrenzende Straßennetz verteilen.

Dafür sind die Anliegerstraßen nicht ausgelegt, auch im Hinblick auf ihren aktuellen Erhaltungszustand.

Nach meiner Auffassung wird es zu massiven Störungen des Straßenverkehrs auf allen angrenzenden Anliegerstraßen kommen und der Instandhaltungsaufwand der in der städtischen Hand befindlichen Straßen wird steigen müssen.

1

2

3

4

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö56**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Stellungnahme zum:

Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt Geländes“

Name: [redacted]

H.  
28.07.18

Anschrift: Medlerstr. [redacted] 06618 Nbg.

NIEDERSCHRIFT: im Bezug auf Info-Veranstaltung vom 16.07.25

- Ich bin absolut gegen den Bau einer Rettungstache → massive Lärmbelastigung eine „grüne Schallschleier“ schützt nicht vor Benutzung des Martinhornes, Rettungswagen sind verpflichtet dieses einzuschalten bei Befahrung einer Hauptstraße, dafür gibt es sogar Richtlinien selbst Rettungssamtkräfte bestätigen dies !!! Ihre Aussagen sind falsch !!!  
↳ extra eingerichtete 30-er Zone Jakobring zum Lärmschutz
- Es gäbe in Nbg. kein betreutes Wohnen → Aussage Hr. Berger vom DRK → falsch !! Nbg. hat bereits ausreichend betreutes Wohnen:  
- Michachisholz / Humboldtstr. / Jakobring (Alexa)
- Neues geplantes Ärztehaus → Praxen finden keine Nachfolger, da in Nbg. bereits viele Ärzte das Rentenalter erreicht haben u. dies deutschlandweit
- Neu geplante Physiotherapie → Nbg. hat ausreichend Praxen, es fehlt Personal !!!
- Schürfergericht → dies so zu zubauen ist eine Schande, es schädigt das Stadtbild und die Geschichte von Naumburg.

Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö57

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, in dem keine expliziten Regelungen zu Wohnungsgrößen bzw. zur Anzahl von Wohneinheiten enthalten sind. Der Einwand richtet sich gegen das aktuell konkret geplante Projekt im MU 1, das die Errichtung von betreutem Wohnen vorsieht. Dabei handelt es sich jedoch um eine besondere Wohnform, für die aufgrund des demografischen Wandels kurzfristig ein hoher Bedarf zu erwarten ist, der mit dem aktuellen Angebot nicht marktgerecht gedeckt werden kann

1

1.1

Die Stadt Naumburg (Saale) hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ erarbeitet, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in der Studie als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 regulären Wohneinheiten berücksichtigt. Zudem wird im Konzept darauf hingewiesen, dass es darüber hinaus qualitative Gründe für Neubau von besonderen Wohnformen, wie barrierefreie Wohnungen für Senioren gibt. Insofern spiegelt der vorliegende Bauungsplan die Inhalte des Konzepts wider.

2

3

Die demografische Alterung Naumburgs führt zu einem erheblich steigenden Bedarf an Betreutem Wohnen und Tagespflege.

4

Die vorstehenden Ausführungen wurden unter Pkt. 4.2.4 der Begründung ergänzt.

zu 3: Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Stellungnahme zum:

Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Name:

Anschrift: Medlerstr. 06618 Nbg.

NIEDERSCHRIFT:

Abschluß:

Niemand ist gegen die Bebauung des ehemaligen JVA-Geländes, man sollte nur genau überlegen, WAS man baut.

-> Wohnhäuser im Stil des Bürgergartenviertel's mit Grünflächen und Parkplätzen

Wir Namburger, Anwohner sind stolz auf unsere Stadt und wollen es auch bleiben, aber dieser Bebauungsplan ist beschämend für unsere Stadt.

All unsere bestehenden Immobilien Medlerstr. / Parkstr. und Umgebung werden dadurch massiv im Wert gemindert!!!

An diesem Info-Abend wurde nicht eine einzige Frage ordnungsgemäß beantwortet. Es wurde nur allgemein gesprochen.

Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö57

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



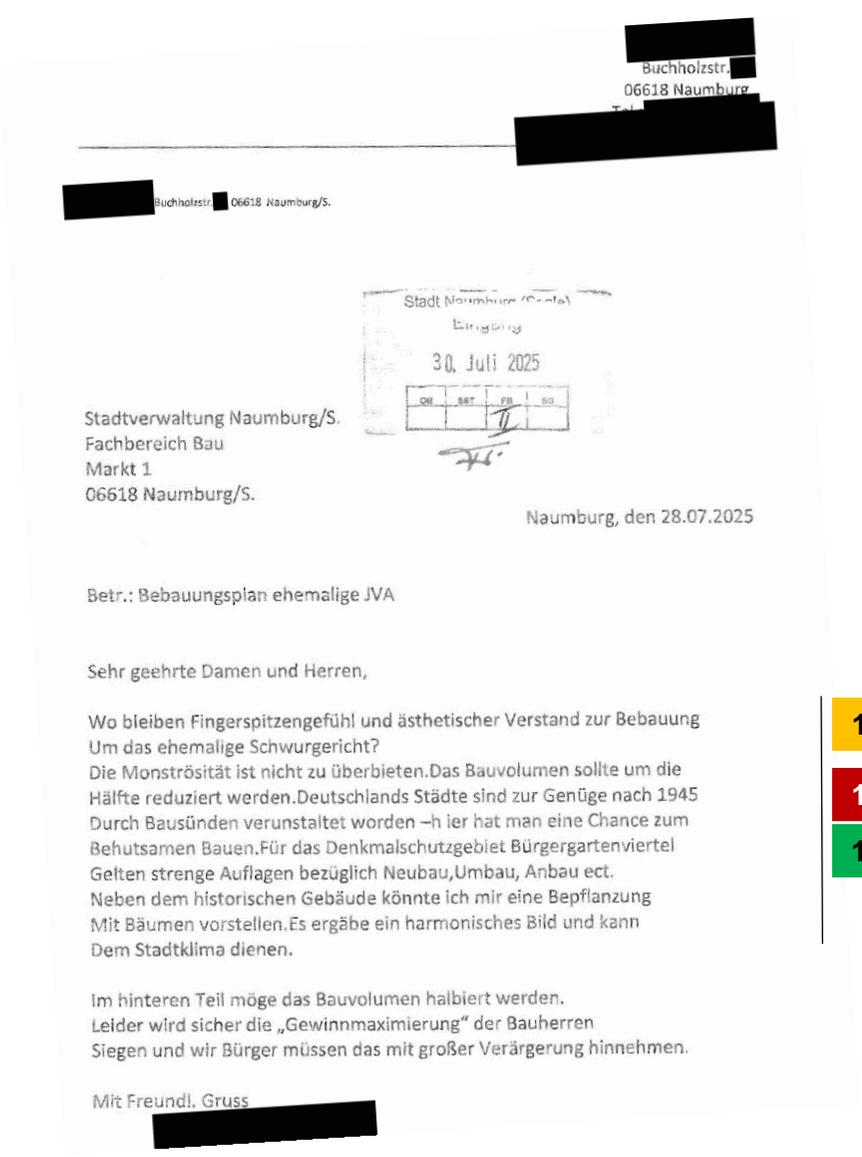
Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

5

5.1



**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö58**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

-

1

1.1

1.2

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)  
Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.  
Olvenstedter Str. 10 | 39108 Magdeburg



Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland e.V.  
LV Sachsen-Anhalt

Landesgeschäftsstelle  
Olvenstedter Str. 10  
39108 Magdeburg

Tel. +49 391 563078-0

info@bund-sachsen-anhalt.de  
www.bund.sachsen-  
anhalt.com

**Stadt Naumburg**  
**Bauleitplanung**  
**Markt 1**

**06618 Naumburg (Saale)**

per E-Mail an: Julia.Kirschstein@naumburg-stadt.de,  
stadtplanung@naumburg-stadt.de, info@naumburg-stadt.de

Magdeburg, der 06.08.2025

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt - Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)**  
**gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Kirschstein,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als im Land Sachsen-Anhalt und im Burgenlandkreis tätige Umweltschutz - Organisation sehen wir es gemäß § 3 UmwRG als unsere gemeinsame Pflichtaufgabe an, im Zuge solcher Stellungnahmen auf die Umsetzung gesetzlicher Regeln nach nationalem und europäischem Recht zur Einhaltung naturschutzrechtlicher Bestimmungen hinzuweisen. Der BUND nimmt daher im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 30 „ehemaliges JVA-Gelände“ Stellung und bringt aus umweltschutzfachlicher Sicht sowie unter Berücksichtigung betroffener Bürgerbelange nachfolgende Einwände und Hinweise vor. Die Stellungnahme ist nicht abschließend. Der BUND LV LSA e. V. bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren, insbesondere für die urlaubsbedingte Verlängerung der Abgabefrist bis zum 06.08.2025.

#### 1. Flächenversiegelung und Verlust innerstädtischer Grünreserven

Das ehemalige JVA-Gelände stellt eine zentrale innerstädtische Freifläche dar. Vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Hitzeperioden und der Bedeutung unversiegelter Flächen für das Mikroklima sollte die geplante Bebauung kritisch hinterfragt werden. Der BUND regt an, größere Bereiche des Plangebietes dauerhaft als naturnahe Grünfläche oder klimaaktive Retentionsfläche zu sichern und durch geeignete Anpflanzungen beschattete Bereiche zu schaffen (Sonnenschutz).

#### 2. Lärm- und Emissionsproblematik durch geplante Rettungswache

Die im nördlichen Plangebiet vorgesehene Ansiedlung einer DRK-Rettungswache ist aus Sicht des Umwelt- und Immissionsschutzes problematisch. Die Lage unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnnutzung im Bereich Bürgergarten und in der Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Schwurgerichtsgebäude wirft folgende Fragen auf:

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö59**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1 zu 1) Die allgemeinen Feststellungen wurden zur Kenntnis genommen.

2

3



- welche Lärmemissionen entstehen durch Einsatzfahrzeuge – insbesondere auch bei nächtlichen Einsätzen – für die geplanten **und** die angrenzenden Wohngebiete ?
- wie wird die dauerhafte Einhaltung der TA Lärm, insbesondere in den Ruhezeiten sichergestellt ?
- das vorliegende Lärmgutachten hat dazu nicht in der erforderlichen Tiefe und Umfang, insbesondere zu den Sondersignalen ermittelt !

Der BUND Sachsen-Anhalt sieht Zweifel an der Eignung des Standortes für eine hochfrequent genutzte Rettungswache und empfiehlt, alternative Standorte mit besserer verkehrlicher Anbindung und größerem Abstand zur Wohnnutzung zu prüfen.

### 3. Verkehrliche Erschließung und Umweltverträglichkeit

Die geplante Erschließung durch die enge innerstädtische Straßenstruktur (insbesondere über die Jägerstraße) ist aus Sicht des BUND nicht geeignet eine verlässliche und umweltgerechte Verkehrsführung für Einsatzfahrzeuge sicherzustellen. Gleichzeitig besteht die Gefahr einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs in einem sensiblen, bereits verdichteten Stadtbereich.

Die Umweltverträglichkeit der Verkehrsanbindung sollte im Ergebnis der Bürgerhinweise in einer gesonderten Untersuchung berücksichtigt werden, insbesondere hinsichtlich:

- Luftschadstoffe (Nox, Feinstaub)
- Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete (Verschlimmerungsverbot)
- Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr im Stadt- und Plangebiet
- Minimierung des gewerblichen Verkehrs im Plangebietes

### 4. Klima- und Artenschutzrechtliche Belange

Der BUND erinnert an die Notwendigkeit gemäß § 1a BauGB klima- und umweltschonend zu planen. Dazu gehören insbesondere:

- verbindliche Vorgaben zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen
- der Erhalt wertvoller Einzelbäume und Grünstrukturen (inkl. Altbaumkartierung)
- Anlage naturnaher Aufenthaltsbereiche für Jung und Alt, statt reiner Verkehrsstruktur
- Schutz bzw. auch die Schaffung potentieller Quartiere von Vögeln und Fledermäusen im Umfeld der ehemaligen JVA

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) ist verpflichtend gerade nach Phasen des baulichen Stillstandes.

### 5. Fehlende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (Klima und Luft)

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen als Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Diesen Planungsleitlinien wird der Entwurf nicht gerecht. Die aktuelle Begründung zum Planentwurf konstatiert, dass das Gebiet schon jetzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö59

3

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



3.1

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



4

Vorschlag für die Beschlussfassung:

5

6

7



und der dichten Bebauungsstruktur keine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion besäße. Eine direkte Kaltluftabfluss bzw. -durchflussfunktion bestehe aufgrund der umgebenden Bebauung des Plangebietes ebenfalls nicht. Der derzeitige Planentwurf berücksichtigt diesen Umstand nicht. Durch die geplante Blockbebauung und den hohen Versiegelungsgrad wird die Situation sogar noch verschärft. Damit widerspricht der Planentwurf ebenfalls dem Klimaschutzkonzept der Stadt Naumburg, welches bei Planungen zur Erreichung einer klimafreundlichen Stadtentwicklung entsprechende Maßnahmen zur Erhöhung des Grünflächenanteils und zur Reduzierung des Versiegelungsanteils fordert. Diese Ziele des Klimaschutzkonzepts werden durch den Planentwurf gerade nicht bzw. nicht im ausreichendem Maße umgesetzt. Dem Entwurf fehlen sämtliche Festsetzungen, wie sie in den Planungsleitlinien der §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 und 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB zum Ausdruck kommen, insbesondere zur Begründung und Beschattung der Baugrundstücke, um künftige Hitzewellen für die Bewohner abzumildern. Er entspricht damit inhaltlich weder dem Gebot einer nachhaltigen Stadtplanung noch ist er in der Form rechtlich haltbar und abwägungsfehlerfrei.

#### 6. Belange des Habitatschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Planentwurfs wurde ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Da im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die bisherige Prüfung wies insoweit Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. Quartierpotenziale nach. Eine kompensationslose Vergrämung durch einsetzende Abriss- oder Bauaktivitäten wäre fachlich nicht haltbar und widerspräche artenschutzfachlichen Standards. Es sind daher Maßnahmenkonzepte als Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu fassen, um den Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zu gewährleisten. Als Ausgleichsmaßnahmen kommt insbesondere die Schaffung von Ersatzhabitaten in Betracht, welche nachweislich der zu erwartenden Anzahl und den artspezifischen Bedürfnissen genügt. Für den Fall, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs benötigt werden, gilt, dass diese nach § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB zu werten sind. Die materiellen Voraussetzungen für einen Ausgleich an anderer Stelle ergeben sich aus § 200a BauGB. Sie umfassen auch Ersatzmaßnahmen für den Verlust der aufgezeigten Quartierpotenziale. Externe Ausgleichsflächen stellen einen sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dar und müssen auf der Planzeichnung auf einem Beiplan kenntlich gemacht werden. Diese gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und nehmen am Auslegungs- und Bekanntmachungserfordernis teil.

#### 7. Bauplanungsrechtliche und städtebauliche Belange

Der vorliegende Planentwurf entspricht hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht dem Gebietscharakter der übrigen Bebauung entlang der Buchholzstraße im Osten, der Parkstraße im Süden und der Medlerstraße im Westen des Plangebiets. Die angrenzenden Quartiere sind geprägt von einer weitestgehend freistehenden Bebauung als villenartige Einzel- bzw. Doppelhäuser zur ausschließlichen Wohnnutzung (reines Wohngebiet), umfangreichen Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken bei einer wesentlich geringeren GRZ und GFZ sowie einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung. Das im Planentwurf dargestellte allgemeine

## Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö59

7

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



7.1

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



7.2

Vorschlag für die Beschlussfassung:

8

zu 7.2: Die Hinweise wurden beachtet. In den Planungsgrundsätzen in § 1 Abs. 5 ist ausdrücklich das vorrangige Ziel der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung genannt. Die Innenentwicklung stellt damit das Bindeglied zwischen Klimaschutz und Entwicklung von urbanen, lebendigen Innenstädten dar. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zum Klimaschutz, die sich auch aus dem Klimaschutzkonzept herleiten. Darüber hinaus werden z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt, die einem Aufheizen der Bebauung entgegenwirken. Belange des Klimaschutzes sind demnach in erheblichem Maße in die Planaufstellung eingeflossen.

9

zu 8: Die Hinweise wurden beachtet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist geprüft worden, ob artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Im Artenschutzgutachten sind auf der Grundlage einer Potenzial-einschätzung Maßnahmen hergeleitet worden, die vollständig unter Pkt. 7.7.3 in die Begründung übernommen worden sind. Inwieweit die Schaffung von Ersatzquartieren notwendig ist, hängt von den Ergebnissen der durchzuführenden Kontrollen vor einem Gebäudeabriss ab und wird durch die untere Naturschutzbehörde bei Notwendigkeit angeordnet, eine Festsetzung von Ersatzquartieren ist demnach nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es besteht dazu auch keine Veranlassung, da das besondere Artenschutzrecht ohnehin gilt. Bei Beachtung der im Bebauungsplan aufgezeigten Maßnahmen wird ein Eintreten von Verboten des Artenschutzrechtes vermieden.



Wohngebiet und das urbane Gebiet führen allein schon aufgrund der erheblichen Überschreitung des in der Umgebung vorherrschenden Maßes der baulichen Nutzung und der Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie der gebietsuntypischen Blockbebauung zu erheblichen städtebaulichen Spannungen zu den umliegenden Wohnquartieren. Durch eine Reduzierung der Bauflächen und der zulässigen Geschosse, insbesondere bei dem im Nordosten des Plangebiets angedachten Gebäude für betreutes Wohnen, sollte eine harmonische Abrundung des in der Umgebung vorhandenen Bestandes in den Fokus der weiteren Planung rücken.

**8. Historische und kulturelle Bedeutung des Schwurgerichtes und Resten der JVA (Gefängnismauer)**

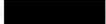
Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen königlichen Schwurgerichtes ist ein identitätsstiftendes Zeugnis der Stadtgeschichte, ebenso wie die auf Bürgerwunsch teilweise geplante Erhaltung von Umfassungsmauern der JVA (zugleich Lärmschutz). Eine Nachnutzung in Form von Einrichtungen mit Dauerbetrieb (Rettungswache, Einsatzzentrale etc.) kann sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch die Umgebung beeinträchtigen (trifft nicht nur auf das Plangebiet zu). Der BUND empfiehlt, die künftige Nutzung des Gebäudes sowie von Funktionsanbauten mit größtmöglicher Rücksicht auf den Denkmalswert und unter Beteiligung der Bürgerschaft zu entwickeln.

**9. Fazit**

Der BUND Sachsen-Anhalt unterstützt ausdrücklich die vorgebrachten Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern hinsichtlich Lärm, Verkehrsbelastung und Flächenversiegelung. Wir fordern die Stadt Naumburg auf, umwelt- und Klimaschutzfachliche Belange stärker in den Planungsprozess einzubeziehen. Insbesondere sollte die Ansiedlung einer Rettungswache aufgrund der erheblichen Immissionsbelastung des Plangebiets selbst und der angrenzenden Wohnquartiere kritisch überdacht und eine alternative verträgliche Prüfung durchgeführt werden.

Wir bitten im Rahmen des Verfahrens um weitere Beteiligung.  
Lieben Dank.

Mit freundlichen Grüßen,  
i.A.



Naturschutzreferentin  
BUND Landesverband Sachsen-Anhalt e. V.

9

10

10.1

11

**Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“**

Entwurf 04/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö59**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

