

Stadt Naumburg

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

ABWÄGUNG

zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB

hier:

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

November 2025

Protokoll Ausschuss für Bau und Wirtschaft

Ort: Landratsamt Burgenlandkreis, Sitzungssaal Nr. 2.317, Schönburger
Straße 41, 06618 Naumburg (Saale),
Sitzung: Dienstag, der 30. September 2025
Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.45 Uhr

Anwesende Stadträte:

Blumentritt, Maria i. V. f. Andrees, Ingolf; Mitglied
Burghardt, Ralf; Mitglied
Burmeister, Andreas; Mitglied
Gerber, Arndt; Mitglied
Herzer, Stephan; Mitglied
Scherling, Marno; Mitglied
Schmidt, Manfred; Mitglied
Spielberg, Jürgen; Mitglied
Weiland, Anke; Mitglied

Abwesende Stadträte:

Andrees, Ingolf (E)

Aus der Verwaltung:

Herr Müller; Oberbürgermeister
Frau Freund; FBL II
Frau Seidel; SGL Stadtplanung
Frau Kirschstein; Stadtplanung
Frau Niedrig; Protokollantin

**Vertrauenspersonen der
Bürgerinitiative:**

Frau Dr. Leich
Frau Schmidt-Schilling
Herr Ullrich

Bestätigte Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
2. Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung
4. Beschlussfassung über die Befugnisse der Vertrauenspersonen, Vorlagen-Nr. - 76/25
3. Darstellung des Verfahrensablaufs und Sachstandes zum Bebauungsplan Nr. 30 durch die Stadtverwaltung
5. Anhörung der Vertrauenspersonen und Beratung
6. Beschlussfassung über den Einwohnerantrag gemäß § 25 KVG LSA zum Bebauungsplan Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes", Vorlagen-Nr. - 73/25

Protokoll

zu TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Burghardt eröffnet die Sitzung um 18:30 Uhr und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung ordnungsgemäß erfolgte. Von den 9 stimmberechtigten Mitgliedern des Ausschusses sind 9 stimmberechtigte Mitglieder anwesend, die Beschlussfähigkeit ist damit gegeben.

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu TOP 2. Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Burghardt teilt mit, dass TOP 4 vorgezogen und als neuer TOP 3 behandelt wird. Der ursprüngliche TOP 3 wird so zum neuen TOP 4.

Die Tagesordnung wird geändert bestätigt.

zu TOP 4. Beschlussfassung über die Befugnisse der Vertrauenspersonen

Beschlusnummer - 76/25

Oberbürgermeister Müller gibt eine Einführung in das Thema. Nach ihrer Legitimation haben die Vertrauenspersonen der Bürgerinitiative, Frau Dr. Leich, Frau Schmidt-Schilling und Herr Ullrich, die Möglichkeit, sich auch in den kommenden Sitzungen zum Thema Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ aktiv mit Beiträgen einzubringen.

Der Ausschuss für Bau und Wirtschaft empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

„1. Die Vertrauenspersonen Katrin Schmidt-Schilling, Franz Ullrich und Dr. Roswitha Leich werden angehört. Über die Anhörung ist ein Protokoll zu fertigen.
2. Es wird festgestellt, dass die Vertrauenspersonen ein Anwesenheits- und Rederecht in allen Sitzungen der Vertretung und ihrer Ausschüsse haben, in denen der Einwohnerantrag beraten wird.“

Gesetzl. Anz. der Mitglieder:	9	
davon anwesend:	9	
Ja-Stimmen:	9	Stimmverhältnis: einstimmige Annahme
Nein-Stimmen:	0	Abstimmung: laut Vorschlag
Enthaltungen:	0	

zu TOP 3. Darstellung des Verfahrensablaufs und Sachstandes zum Bebauungsplan Nr. 30 durch die Stadtverwaltung

Frau Freund kündigt die Erläuterung des Verfahrensablaufs durch die Stadtverwaltung an. Sie erteilt das Wort an Frau Seidel und Frau Kirschstein.

Frau Kirschstein erläutert den bisherigen Verlauf mittels einer Bildschirmpräsentation (Anlage 1) und bietet einen detaillierten Einblick in die bisherigen Entwicklungen.

Frau Seidel betont, dass aus Sicht der Stadtverwaltung wesentliche Änderungen im Plan vorliegen. Die erneute Offenlage bis zum 09.10.2025 ermöglicht allen Bürgerinnen und Bürgern, zu diesen Änderungen Stellung zu nehmen.

Zu den vorab von den Vertrauenspersonen an den Gemeinderat gerichteten Fragen wird von Frau Kirschstein ausführlich Stellung genommen.

Abschließend werden die Forderungen an die Stadtverwaltung von ihr aufgegriffen. Die sukzessive Beantwortung dieser Forderungen ist ebenfalls in der Bildschirmpräsentation (Anlage 1) verschriftlicht.

Es wird betont, dass die Planungshoheit weiterhin bei der Stadt liegt und darauf hingewiesen, dass sowohl die Interessen der Bürgerinnen und Bürger als auch die denkmalrechtlichen Vorgaben in die Abwägungen einfließen werden.

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stadtrat Dr. Böcker äußert sich zum letzten Punkt zur Klarstellung: Seiner Auffassung nach enthält die Präsentation Vorschläge der Verwaltung, wie mit den einzelnen Punkten umgegangen werden könnte. Letztlich trifft jedoch formal der Gemeinderat die Entscheidung und kann den Vorschlag der Verwaltung nach eigenem Ermessen ändern.

Stadträtin van der Meer betont, dass vor dem Satzungsbeschluss zunächst ein Abwägungsbeschluss erforderlich ist, sodass sich der Gemeinderat ausführlich mit der Thematik befassen kann. Erst anschließend kann nach ihrer Meinung die endgültige Entscheidung getroffen werden.

Stadtrat Gerber findet die Ausführungen der Stadtverwaltung plausibel. Sie stellen ein gutes Instrument dar, das als Grundlage für die weitere Diskussion dienen kann.

Stadträtin van der Meer äußert die Vermutung, dass durch die Förderung des Abrisses eine Gewinnabschöpfung seitens des Eigentümers stattgefunden haben könnte. Frau Freund antwortet, dass die Förderung dazu diene, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und dieser Zweck ist erfüllt. Im Falle einer Veräußerung erfolgt eine mögliche Gewinnabschätzung durch das Finanzamt. Das eigentliche Ziel ist hier die Bebauung. Private Interessen sind nicht relevant; entscheidend ist, dass die Förderung gewährt und ihr Zweck vollständig erfüllt wurde.

zu TOP 5: Anhörung der Vertrauenspersonen und Beratung

Frau Dr. Leich stellt klar, dass sich die Bürgerinitiative nicht gegen eine Bebauung richtet. Die Initiative wünscht eine Erschließung und eine behindertengerechte Bebauung, die zudem so gestaltet ist, dass die Öffentlichkeit die Entwicklung nachvollziehen kann – nicht nur in funktionaler Hinsicht, sondern in einer Gesamtpräsentation. Es geht dabei nicht um persönliche Interessen, sondern darum, dass die Stadtgesellschaft von der Bebauung profitiert.

Anhand einer Bildschirmpäsentation (Anlage 2) führen die Vertrauenspersonen der Bürgerinitiative, Frau Dr. Leich, Frau Schmidt-Schilling und Herr Ullrich, zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalts-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale) aus.

Frau Dr. Leich verweist auf die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege LSA, das die Inhalte des Bebauungsplans im Bereich des ehemaligen Schwurgerichts abgelehnt und auf den besonderen Schutz des Gebäudes hingewiesen hat. Auch die Vertrauenspersonen fordern, dass das Gebäude in seiner historischen Bedeutung hervorgehoben wird. Frau Schmidt-Schilling führt aus, dass für die geplante Rettungswache keine Bedarfsanalyse vorliegt und sie zu klein dimensioniert ist. Nach Angaben des Landratsamts ist der Standort ergebnisoffen, eine Interessenbekundung liegt vor, alternative Standorte seien möglich.

Zum Verkehrslärm wird festgestellt, dass im nördlichen und westlichen Untersuchungsgebiet die Richtwerte überschritten werden. Betroffen sind vor allem Fassaden zu stark befahrener Straßen.

Es wird vorgeschlagen, die Tagespflege aus dem Komplex des Betreuten Wohnens auf die westliche Seite des Schwurgerichts zu verlagern. Dadurch entsteht mehr Gestaltungsspielraum sowie eine bessere verkehrstechnische Erreichbarkeit. Als Alternativstandorte für die Rettungswache werden das ehemalige „Haus der Offiziere“ (Luisestraße/Seyferthstraße) sowie die Friedensstraße 5 und 7 benannt.

1

2

3

Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalts-Geländes“

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 3: Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung westlich des Schwurgerichts nicht entgegen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Machbarkeitsstudie des möglichen zukünftigen Nutzers des Plangebiets hat jedoch in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergeben, dass eine eingeschossige Tagespflegeeinrichtung westlich des Schwurgerichts im Rahmen des beabsichtigten Gesamtkonzepts nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde die Entwicklungsvariante zunächst verworfen.

Die benannten Alternativstandorte für die Rettungswache stehen derzeit nicht zur Verfügung und sind ebenfalls nicht gänzlich konfliktfrei.

Die Vertrauenspersonen kritisieren, dass die geplante Bebauung östlich des Schwurgerichtsgebäudes in Höhe, Anzahl und Ausdehnung nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

Nach der Sozialmarktanalyse des DRK besteht außerdem bis 2035 nur ein Mehrbedarf von 30 Wohneinheiten. Eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten von 90 auf 60 Einheiten ist sinnvoll. Die Auslagerung der Tagespflege ermöglicht eine Aufteilung in drei Gebäude, mehr Grünflächen, bessere Durchlüftung und eine Anpassung an die Maßstäblichkeit des Schwurgerichtsgebäudes.

Zur Verkehrsplanung wird ausgeführt, dass der Knotenpunkt Am Salztor bereits jetzt überlastet ist. Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2020 während der Pandemie ist nicht repräsentativ. Lärmbelastungen durch erhöhtem Verkehrsaufkommen in Nebenstraßen sowie technische Dachaufbauten sind nicht berücksichtigt. Ein Konzept für den Immissionsschutz der Bestandsbebauung fehlt.

Die Bürgerinitiative fordert daher eine aktuelle Verkehrserhebung mit Prognose, ein Verkehrs- und Parkkonzept für das gesamte Bürgergartenviertel, ein Immissionsschutzkonzept für die Bestandsbauten sowie eine Bedarfsanalyse für die Rettungswache.

Abschließend wird betont, dass gute Konzepte nur durch enge Zusammenarbeit mit der Bevölkerung und ausreichende Zeit möglich sind. Ziel sei eine verträgliche Lösung in einem Arbeitskreis.

Stadtrat Schmidt bedankt sich ausdrücklich für das Engagement und die akribische Vorbereitung. Er betont, dass dies ein Beispiel ist, das man sich für Naumburg wünscht und dass das Thema nicht aus Selbstzweck, sondern konstruktiv angegangen wurde. Ein solches Vorgehen sollte es in vielen Bereichen geben, da es die Entscheidungen der Gemeinderäte positiv beeinflussen und helfen kann, die Stadt in einem größeren und weiteren Zusammenhang zu sehen. Er zeigt großes Verständnis für die Investoren, hebt jedoch hervor, dass es nicht nur um die Belange der Unternehmer geht, sondern darum, etwas mit und in der Stadt sowie mit der Bürgerschaft zu gestalten. Es ist positiv, dass die Bürgerinnen und Bürger auf diese Weise die Gelegenheit erhalten, mitzuwirken.

Stadträtin Blumentritt bewertet beide Präsentationen als sehr gut und anschaulich. Sie fragt, ob bei Beleuchtung der alternativ vorgeschlagenen Standorte der Rettungswache die Anwohner einbezogen waren oder mit ihnen gesprochen wurde. Herr Ullrich antwortet, dass die Anwohner bisher noch nicht einbezogen wurden, da ein Alternativstandort in der ursprünglichen Betrachtung nicht berücksichtigt wurde. Der nächste Schritt wird sein, mit den Anwohnern zu sprechen.

Stadträtin van der Meer weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Carl-Broche-Straße als möglichen Standort der Rettungswache noch nicht endgültig getroffen ist, da das Gelände nicht im Wohngebiet liegt.

Oberrürgermeister Müller erläutert, dass es bei der Carl-Broche-Straße ursprünglich um den Bau eines feuerwehrtechnischen Zentrums ging, das nun jedoch im Gewerbegebiet Schönbürg realisiert wird. Landrat und Burgenlandkreis haben für das Grundstück jedoch andere konkrete Vorstellungen.

Stadträtin van der Meer erklärt, dass der Standort zuvor in einer der bildlichen Darstellungen aufgeführt wurde.

4

5

6

6.1

6.2

6.3

6.3

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 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.

Das bereits bekannte, konkrete Vorhaben stützt sich auf eine eigens dafür erarbeitete Sozialmarktanalyse für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit gegenüber möglichen Kreditinstituten. Grundsätzlich stellt dieses Vorhaben nur eine mögliche Entwicklungsoption innerhalb des Angebotsbebauungsplans dar.

Frau Seidel erklärt, dass es ursprünglich diese Idee gab. Der Burgenlandkreis stellte jedoch fest, dass die Erreichbarkeit des ländlichen Raums (in diesem Fall in die südwestlich gelegenen Ortsteile) nicht mehr innerhalb von den vorgeschriebenen zwölf Minuten gegeben ist. Der Standort hätte daher nur als Teilstandort infrage kommen können und ein zusätzlicher Stützpunkt in Richtung Bad Kösen wäre erforderlich gewesen. Eine zentrale Lage der künftigen Rettungswache im Stadtkern wäre wünschenswert.

Frau Freund erklärt zum Thema Denkmalschutz, dass der Verfahrensstand aufgezeigt wurde und es nachvollziehbar ist, dass das Augenmerk auf dem Schwurgerichtsgebäude liegt und wie die Gestaltung der Umgebung erfolgen soll. Gleichzeitig darf nicht vergessen werden, dass es sich um einen Bebauungsplan mit starren Regeln handelt und dass viele weitere Belange berücksichtigt werden müssen. Diese Aspekte sind in zahlreichen Gesprächen auszuloten, um zu einem Kompromiss oder Konsens zu gelangen. Deshalb ist die zweite Offenlage notwendig, um den Denkmalschutz angemessen zu berücksichtigen und erneut in die Diskussion einzutreten. Beide Präsentationen sind Bestandteil des Verfahrens und werden in die Abwägungen aufgenommen.

Frau Kirschstein möchte Klarstellungen zur Versiegelung und zur ursprünglichen Nutzung treffen. Sie erklärt, dass die Gutachter die Grundlagen für die Betrachtung des mit der Planung verursachten Eingriffs bspw. in das Schutzgut Boden nicht beliebig auswählen können, sondern stets prüfen müssen, wie hoch der Versiegelungsgrad vor Umsetzung der Planung war und in welchem Umfang diese später vorgenommen werden soll. Im vorliegenden Fall liegt die ehemalige Versiegelung des JVA-Geländes höher als die geplante Neuversiegelung, womit die Bilanz für das Projekt bzgl. des Eingriffs in den Boden positiv ausfallen würde.

Die Hauptlärmbelastung kommt von der Bundesstraße. Ein Anspruch auf Einrichten eines Immissionsschutzes für Bestandsgebäude besteht nur, wenn die Bundesstraße wesentlich erweitert oder geändert wird. Derzeit entsteht zusätzlicher Verkehr, weil die neue Umgehungsstraße angebunden ist. Das Hauptproblem ist also der Verkehrslärm, der von der Bundesstraße und nicht aus dem Untersuchungsgebiet selbst stammt. Näheres regelt die Verkehrslärmverordnung; hier bietet Frau Kirschstein an, nochmals das Gespräch mit der LSBB (Landesstraßenbaubehörde) zu suchen, um mögliche Maßnahmen zu prüfen.

Frau Dr. Leich zitiert aus dem Bebauungsplan: „Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Grundflächenzahl entsprechend der für die Nutzungsart zulässigen Orientierungswerte festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke sowie einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen nicht überbaubare Flächen entstehen, die zur Erholung und zum Aufenthalt dienen können. Bei der Festlegung der Grundflächenzahl müssen beide Aspekte in Einklang gebracht werden.“ Es sollte nicht nur aus moralischen Gründen die alte Grundflächenzahl des ehemals bebauten Geländes zugrunde gelegt werden, sondern auch berücksichtigt werden, dass in der Innenstadt gebaut wird.

Stadtrat Dr. Böcker fragt, warum davon ausgegangen wird, dass es zu einer Mehrbelastung durch die Umgehungsstraße kommt. Der Verkehr aus Richtung Bad Kösen, der im Moment über die Weimarer Straße kommt, wird sich lediglich auf die Jenaer Straße verlagern, sodass über das Saltztor insgesamt dieselbe Verkehrsmenge fließt.

Frau Dr. Leich erklärt, dass die Umgehungsstraße schneller befahrbar sei als die Landstraßen, sodass sie von den Verkehrsteilnehmern stärker genutzt werden wird, um Zeit zu sparen. Zudem liegt die Jenaer Straße näher am Untersuchungsgebiet.

Frau Schmidt-Schilling weist ergänzend auf ein generelles Problem am Saltzorknotenpunkt hin. Zwar wird der Verkehr verlagert, zusätzlicher Verkehr würde jedoch in das Gebiet der Parkstraße, Medlerstraße und Lepsiusstraße gelangen, wodurch ein hohes Staugeschehen zu erwarten sein könnte, insbesondere bei Vorhandensein einer Rettungsausfahrt.

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

7

8

Herr Babel vom Jugendparlament bedankt sich ausdrücklich für das große Engagement. Für viele Jugendliche ist es unvorstellbar, sich mit der Geschosshöhe von Gebäuden auseinanderzusetzen, dennoch ist es sehr wichtig, dass bedacht wird, dass es sich um Eingriffe handelt, mit denen künftige Generationen lange leben müssen. Aus diesem Grund ist ein vorausschauendes Denken notwendig.

Weiter hebt er hervor, dass man sich zwar auch vor der Beschlussfassung engagieren hätte können, es aber eine starke Leistung ist, dass das Engagement auch nach der eigentlich bereits abgeschlossenen Planung fortgeführt wird. Positiv ist, dass eine Bürgerschaft existiert, die sich einbringt und die Interessen der Anwohner vertritt. Man kann stolz darauf sein, dass langfristig gedacht wird.

Oberbürgermeister Müller bedankt sich für die respektvolle Aufmerksamkeit, mit der alle Anwesenden den ausführlichen Präsentationen gefolgt sind. Er betont, dass die Verwaltung den Auftrag hat, das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch rechtsicher durchzuführen und sich dabei neutral gegenüber allen Beteiligten verhalten muss.

Sich an Herrn Babel vom Jugendparlament wendend hebt er hervor, dass man froh sein kann, ein demokratisches System zu haben, in dem solche Beteiligungen möglich sind, und dass dies Dankbarkeit verdient.

Oberbürgermeister Müller betont, dass zur Demokratie auch gehört, dass Bürger in alle Richtungen ihre Meinung abgeben können. Er informiert darüber, dass es eine Pro-Liste mit 1.234 Unterschriften gibt, die gestern vom Seniorenbeirat und den Wirtschaftsjunioren der Stadtverwaltung überreicht wurde. Dabei handelt es sich auch um Unterschriften von Nicht-Anwohnern, die dennoch das Recht haben, ihre Meinung zu äußern. Für alle, die nach bestem Wissen und Gewissen in der Abwägung entscheiden, ist auch diese Stellungnahme trotz allem zu berücksichtigen. (Aus dieser Liste wird kein Einwohnerantrag hervorgehen.) Er zitiert: „Der aktuelle Bebauungsplan schafft die Grundlage für eine zeitgemäße und moderne Nutzung des ehemaligen Justizvollzugsanstaltsgeländes. Durch die geplante Bebauung und die vorgesehene städtebauliche Neuordnung wird die Innenstadt gestärkt, neuer Wohnraum für Alt und Jung geschaffen und neue Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Davon profitieren die Einwohner generationsübergreifend.“

Oberbürgermeister Müller erklärt, dass die nächsten Schritte sind, alle heutigen Beiträge mit dem Protokoll und den Präsentationen dem Abwägungsbeschluss beizulegen. Genau dies soll in TOP 6 beschlossen werden.

Er erläutert das Prozedere: In der vergangenen Gemeinderatssitzung am 24.09.2025 wurde der Antrag (Fraktion Freie Wähler-BLK/dieBasis) zur Bildung eines Arbeitskreises in die beratenden Ausschüsse (Hauptausschuss sowie Ausschuss für Bau und Wirtschaft) zurückverwiesen. Deshalb wurde vor der Gemeinderatssitzung am 08.10.2025 eine gemeinsame Sondersitzung von Hauptausschuss (HA) und Ausschuss für Bau und Wirtschaft (BAW) für den 08.10.2025 einberufen, in der nur über diesen einen Antrag vorberaten wird. Danach werden in der Gemeinderatssitzung sämtliche Punkte in der gleichen Reihenfolge wie in der heutigen Sitzung behandelt. Zusätzlich wird über den Antrag der Fraktion Freie Wähler-BLK/dieBasis) abgestimmt. Die Beschlussfassung über diesen Antrag soll als erster TOP erfolgen, bevor in die weitere Diskussion eingetreten wird.

Frau Freund erklärt, dass der o.g. Antrag aufgrund der Ladungsfristen nicht mehr in die heutige Sitzung mit aufgenommen werden konnte. Grundsätzlich ist es jedoch möglich, dass alle sich noch einmal einbringen, zum Beispiel über das Protokoll, in dem Redebeiträge festgehalten werden.

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Oberbürgermeister Müller kündigt an, dass nächste Woche Rückblick und Sachstand anhand der Bildschirmpräsentation noch einmal erläutert werden. Die Vertrauenspersonen können ebenfalls ausführen. Zusätzlich sollen in den nächsten zwei Tagen die heutigen Präsentationen den Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

zu TOP 6. Beschlussfassung über den Einwohnerantrag gemäß § 25 KVG
LSA zum Bebauungsplan Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des
Justizvollzugsanstalt-Geländes"

Beschlusnummer - 73/25

Ausschussvorsitzender Burghardt merkt an, dass eine Forderung des Einwohnerantrags lautet, dass der Gemeinderat und der BAW den Entwurf des Bebauungsplans 30 unter Beachtung der Vorschläge, Hinweise und konkreten Einwände der Einwohner beraten sollen. Diesem Ansinnen wird man durch die Anhörungen in dieser und der kommenden Woche gerecht. Darüber hinaus wird im Einwohnerantrag unter Punkt 2 die Einsetzung eines Arbeitskreises gefordert. Über diesen Punkt wird man aufgrund des gleichen Inhaltes zum o.g. Antrag der Fraktion Freie Wähler-BLK/dieBasis erst in der kommenden Woche (am 08.10.2025) beraten und entscheiden. Somit erfolgt nun lediglich eine Abstimmung zum ersten Punkt des Einwohnerantrages.

Der Ausschuss für Bau und Wirtschaft empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

„Nach Anhörung und Beratung des Einwohnerantrages beschließt der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale):

1. Die Inhalte des Protokolls der Anhörung werden Bestandteil des Abwägungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“. Die endgültige Entscheidung bleibt dem Abwägungsbeschluss vorbehalten.

2. Das Ergebnis der Beratung des Einwohnerantrages ist ortsüblich bekannt zu machen.“

Gesetzl. Anz. der Mitglieder:	9	
davon anwesend:	9	
Ja-Stimmen:	9	Stimmverhältnis: einstimmige Annahme
Nein-Stimmen:	0	Abstimmung: laut Vorschlag
Enthaltungen:	0	

Ausschussvorsitzender Burghardt schließt um 20:45 Uhr die Sitzung.


Ralf Burghardt
Ausschussvorsitzender


Madlen Niedrig
Protokollantin

Anlagen

Anlage 1: Präsentation der Stadtverwaltung

Anlage 2: Präsentation der Bürgerinitiative

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Aussagen Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 04.07.2025: Der Bebauungsplan ist abzulehnen.

- Die Ziele des Denkmalschutzes sind umfassend verfehlt.
- Die geplante Bebauung stellt einen erheblichen Eingriff in den Denkmalbereich am Saltor dar.
- Dreigeschossige Stadtvillen in offener Bauweise sind zu begrüßen.
- Das Schwurgericht wird durch die Bebauung in die Zange genommen.
- In den vorherigen Stellungnahmen wurde die Rahmung des Schwurgerichts schon negativ betrachtet, durch den neuen Bebauungsplan wurde dieses Problem intensiviert.
- Die Bauweise ist nicht akzeptabel.

9

10

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



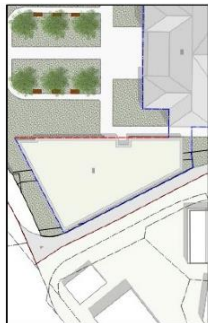
Vorschlag für die Beschlussfassung:

Wir fordern...

..., dass das Schwurgericht in seiner historischen Bedeutung hervorgehoben wird. Es darf nicht zwischen zwei überdimensionierten, hohen und ausgedehnten Blöcken verschwinden. Auch soll es einzeln stehen und nicht durch Glaskorridore mit anderen Gebäuden verbunden ist.

11

Standort Rettungswache – Fehlplanung



Quelle: https://bretzling.at/wordpress/wp-content/uploads/2021/11/Projektstand/202112/04/040909_015_01lager-3-5162796AbklausurlicheKonzept_Lageplan.pdf

- Aussagen Johanniter-Unfall-Hilfe
 - aktuell immer 4 Teams mit 6 Rettungsfahrzeugen vor Ort
 - insgesamt ca. 60 Mitarbeiter, welche dort arbeiten werden
 - Keine Bedarfsanalyse zum Betreiben einer Rettungswache
 - **geplante Rettungswache ist zu klein**
- Aussagen Landratsamt Burgenlandkreis
 - planungsrechtliche Hoheit hat die Stadt
 - Standort ist für BLK ergebnisoffen
 - es liegt lediglich Interessenbekundung vom BLK vor
 - **sind auch für Alternativstandorte offen**

12

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)

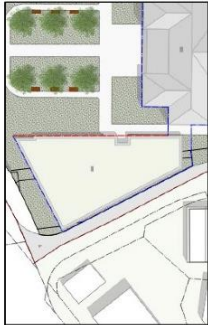


Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Standort Rettungswache - Lärmgutachten

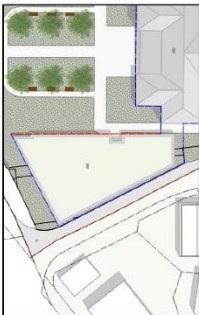


Quelle: https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portals/download/resources/beteiligung/1002111/gegenstand/2008312/datei/1006899_05_Anlage_3_21NC79AdiktaurischKonzept_Lageplan.pdf

„Die Ergebnisse der Berechnungen im Szenarium „Verkehrslärm“ zeigen flächenhafte Richtwertüberschreitungen nahezu im gesamten nördlichen und westlichen Untersuchungsgebiet (dies insbesondere an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden der geplanten Bebauungen).“

Quelle: Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Naumburg (Saale) „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“, Schalltechnische Untersuchungen, Gutachtergutachten, Seite 16

Standort Rettungswache - Lärmgutachten



Quelle: https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portals/download/resources/beteiligung/1002111/gegenstand/2008312/datei/1006899_05_Anlage_3_21NC79AdiktaurischKonzept_Lageplan.pdf

Kurze Liste		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005 (2023) Verkehr			
Verkehrslärm		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP1 Verkehr	60	71	50	64
IPkt002	IP2 Verkehr	60	72	50	65
IPkt003	IP3 Verkehr	60	72	50	66
IPkt004	IP4 Verkehr	60	72	50	65
IPkt005	IP5 Verkehr	60	65	50	58
IPkt006	IP6 Verkehr	60	59	50	52
IPkt007	IP7 Verkehr	55	56	45	48

...Richtwertüberschreitungen farbig markiert

Quelle: Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Naumburg (Saale) „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“, Schalltechnische Untersuchungen, Flächengutachten, Seite 17

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Standort Rettungswache Tagespflege

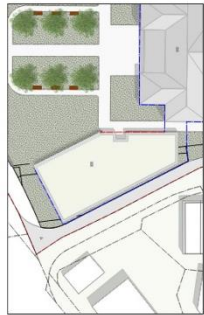


Figure Darstellung
von https://beteiligungs.sachsen-
anhalt.de/porta/download/ressourcen/beteiligung/1002-
111/jugendstaats/202312/dauid/1056899_017_01.jpg+
3_SfSC-PSAAdidbaulicherconcept_Lageplan.pdf

Unser Alternativvorschlag für das Areal westlich des Schwurgerichts:

- Auslagerung der Tagespflege aus dem Komplex des Betreuten Wohnens auf diese Seite des Schwurgerichts

Dadurch besteht...

- ... größerer Planungsspielraum im Komplex Betreutes Wohnen
- ... offenere Gestaltung und Freiraum für die Besucher der Tagespflege
- ... bessere verkehrstechnische Erreichbarkeit für Bring- und Abholdienste (Taxi/Transportunternehmen)

15

Standort Rettungswache Tagespflege

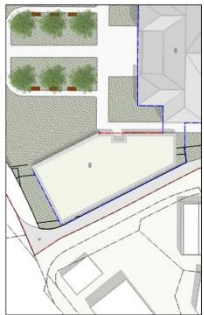


Figure Darstellung
von https://beteiligungs.sachsen-
anhalt.de/porta/download/ressourcen/beteiligung/1002-
111/jugendstaats/202312/dauid/1056899_017_01.jpg+
3_SfSC-PSAAdidbaulicherconcept_Lageplan.pdf

Unser Alternativvorschlag für das Areal westlich des Schwurgerichts:

- Auslagerung der Tagespflege aus dem Komplex des Betreuten Wohnens auf diese Seite des Schwurgerichts

Zusätzlich erreichen wir damit ...

- ... die Möglichkeit zur Öffnung der Sichtachse
- ... Verkehrsentlastung des Areals und der umliegenden Straßen
- ... weitere Reduktion der Bauhöhe durch niedrigere Raumhöhe (EG)

16

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)

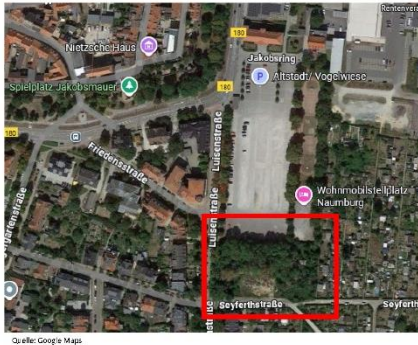


Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 15 und 16: Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen Errichtung einer Tagespflegereinrichtung westlich des Schwurgerichts nicht entgegen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

Die Machbarkeitsstudie des möglichen zukünftigen Nutzers des Plangebiets hat jedoch in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergeben, dass seine eingeschossige Tagespflegereinrichtung westlich des Schwurgerichts im Rahmen des beabsichtigten Gesamtkonzepts nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde die Idee zunächst verworfen.

Alternativstandorte in der Stadt Naumburg



Standort Luisenstraße, Seyferthstraße

- schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße über die Luisenstraße
- äquivalente Rettungszeiten wie vom Standort am Saltor
- beidseitige Ein- und Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge über die Vogelwiese oder Seyferthstraße realisierbar

- keine zusätzliche Ampelschaltung an der Bundesstraße erforderlich
- keine Belastung bestehender Verkehrsknotenpunkte

17

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



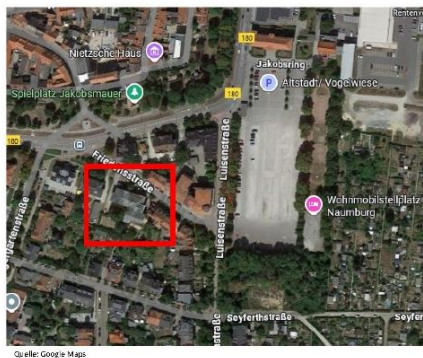
Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 17 und 18: Die benannten Alternativstandorte für die Rettungswache stehen derzeit nicht zur Verfügung und sind ebenfalls nicht gänzlich konfliktfrei.

Alternativstandorte in der Stadt Naumburg



Standort Friedensstraße

- schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße über die Friedensstraße und Luisenstraße
- äquivalente Rettungszeiten wie vom Standort am Saltor
- geringe bauliche Maßnahmen
- Immobilie ist Eigentum des Burgenlandkreises

- keine zusätzliche Ampelschaltung an der Bundesstraße erforderlich
- keine Belastung bestehender Verkehrsknotenpunkte

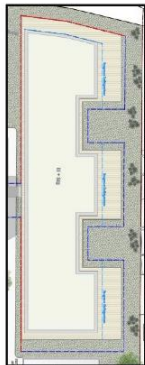
18

Meinung

Die Anordnung und Dimensionen der geplanten Bebauung widersprechen den städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich Höhe, Anzahl der Gebäude und Ausdehnung der Gebäudestruktur (Blockbebauung).

19

Komplex Betreutes Wohnen – Problemstellung



Quelle: https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/download/resource/beteiligung/2002-2111/beteiligungsplan/2002-2111/beteiligungsplan_05_2019.pdf

• Bauliche Probleme

- das Schwurgericht ist durch die Höhe des geplanten Gebäudes als denkmalgeschütztes Alleinstellungsmerkmal nicht mehr im Fokus des Geländes
- mit den Dachaufbauten (bis 1,70m) wird die Gesamthöhe bis zu 15,70m betragen
- die Luftschneise, welche von Westen nach Osten verläuft, wird durch den Bau des Komplexes des Betreuten Wohnens unterbrochen

→ Dies führt im Bürgergartenviertel und der Innenstadt zu einer Veränderung der Durchlüftung

20

20.1

20.2

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Komplex Betreutes Wohnen – Problemstellung



Quelle: https://beteilig.nachbarn.naumburg.de/parts/download/resource/beteiligung/1002111/gegenstand/2006312/datei/056899_0/5_folien_3_51NC79AABildauflagenkonzept_Lageplan.pdf

Umweltaspekte

- Die Versiegelung der Flächen mit einem Faktor von bis zu 0,7 und einer fehlenden Begrünung führt zu...
...Wärmestauung und Hitzeinseln
...einer schlechteren Luftqualität
...somit zu weniger Wohlbefinden
...Verlust von Diversität in Tierwelt durch Verlust von Lebensräumen und Nahrung
- Die geplanten Glaskorridore stellen darüber hinaus eine Gefahr für die Vogelpopulation dar

21

21.1

Komplex Betreutes Wohnen – Zahlen des DRK



Quelle: https://beteilig.nachbarn.naumburg.de/parts/download/resource/beteiligung/1002111/gegenstand/2006312/datei/056899_0/5_folien_3_51NC79AABildauflagenkonzept_Lageplan.pdf

Zahlen zum Betreuten Wohnen in Naumburg: Sozialmarktanalyse des DRK

Aktueller Bestand	360 WE
zu erwartender Bedarf bis 2035	410 WE
Differenz	50 WE
Neubau Alexa (Schwarzes Ross)	-20 WE
tatsächlicher Mehrbedarf bis 2035	30 WE

- geplante Bebauung mit 90 WE ist völlig überdimensioniert (dreifacher ermittelter Bedarf)
- daher Neustrukturierung der Bebauung auf 60WE möglich und wirtschaftlich sinnvoll

22

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

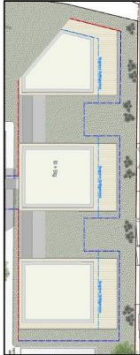
zu 22: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, in dem keine expliziten Regelungen zu Wohnungsgrößen bzw. zur Anzahl von Wohneinheiten enthalten sind. Der Einwand richtet sich gegen das aktuell konkret geplante Projekt im MU 1, das die Errichtung von betreutem 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.

Komplex Bereich Betreutes Wohnen



Quelle: https://beteiligungsportal.jena.de/jena/portal/verwaltung/ressourcen/beteiligung/300_111/pagestart?id/1009312/data/1056899_0/5_/_urlager_3_316C19AAdditionellesKonzept_Lageplan.pdf

Die Auslagerung der Tagespflege bringt Potential zur Umgestaltung, dadurch ermöglichen wir ...

... die Aufteilung des Komplexes in drei Gebäude

... die Befriedung der Sichtachse durch Vergrößerung des Sichtwinkels

... eine geringere Versiegelung, geringere Aufheizung, mehr Grünflächen, mehr Artenvielfalt & ein besseres Stadtklima

... eine Schaffung von Durchlüftungskorridoren für Bürgergarten & Innenstadt

... die Erreichung der städtischen Entwicklungsziele

... die Orientierung der Bebauung an der Maßstäblichkeit des Bürgergartenviertels und des Schwurgerichts

23

23.1

Probleme des vorhandenen Verkehrskonzepts

Tabelle 8a: mittlere Wartezeiten am Bestandsknotenpunkt KP 1 (signalisierte Kreuzung)

	Kramerplatz (B 180)			Am Salztor (B 87/ B 180)			Jenaer Str- (B 88)		Weimarer Straße (B 87)			QVS
	re	ge	li	re	ge	li	re	ge/ li	re	ge	li	
A F	40s	51s	70s	15s	15s	32s	42s	1,33**	27s	39s	110s	F
A N	41s	82s	79s	20s*		38s	40s	1,37**	28s	35s	193s	F
PN F	40s	51s	71s	15s	15s	33s	45s	1,54**	27s	38s	112s	F
PN N	41s	84s	81s	19s*		40s	41s	1,55**	28s	35s	200s	F
PP F	40s	53s	71s	15s	15s	35s	47s	1,62**	27s	38s	112s	F
PP N	41s	96s	81s	19s*		43s	45s	1,69**	28s	35s	200s	F

* Rechtsabbiegestreifen überstaut – mittlere Wartezeit auf Mischfahrstreifen geradeaus/ rechts

** Auslastungsgrad

„Mit dem in den vorhandenen verkehrstechnischen Unterlagen [...] ist bereits mit den derzeitigen morgendlichen und nachmittäglichen Belastungen (Analyse) keine Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts mehr nachweisbar. In der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) liegt der Auslastungsgrad [...] in allen Belastungsszenarien über 1,0, so dass rechnerisch eine Überlastung der Zufahrt auftritt ...“

Quelle: Verkehrsmessung Stadt Jena/Jena, Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des JVN-Geländes“, Seite 18 f.

24

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 23: Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung westlich des Schwurgerichts und der Realisierung einer geringeren Dichte nicht entgegen – es wird lediglich das Höchstmaß geregelt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

Die Machbarkeitsstudie des möglichen zukünftigen Nutzers des Plangebiets hat jedoch in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergeben, dass seine eingeschossige Tagespflegeeinrichtung westlich des Schwurgerichts im Rahmen des beabsichtigten Gesamtkonzepts nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde die Idee zunächst verworfen.

Probleme des vorhandenen Verkehrskonzepts

Wir bezweifeln die Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens aufgrund folgender Punkte:

- Verkehrszählung vom 01.09.2020 – dort waren aufgrund der Coronapandemie viele Arbeitnehmer im Homeoffice, weniger Ausfahrten am Nachmittag
- Fokus auf die Knotenpunkte, nicht die allgemeine Durchfahrt der Nebenstraßen (v.a. Parkstraße, untere Buchholzstraße)
- der zu erwartende Mehrverkehr in den Anliegerstraßen Medlerstraße, Buchholzstraße und Parkstraße wird nicht ausreichend betrachtet
- die sich zuspitzende Parkplatzsituation der Anwohner wird gar nicht betrachtet

25

Immissionsschutz

- Immissionsgutachten stellt bereits ohne Rettungswache & geplante Bebauung „... flächenhafte Richtwertüberschreitungen nahezu im gesamten nördlichen und westlichen Untersuchungsgebiet ...“ fest
 - zusätzliche Lärmbelastung durch Verkehrsverlagerung in die Nebenstraßen
 - keine Betrachtung der erst im zweiten Entwurf geplanten Dachaufbauten, wie Wärmepumpen, Klimaanlage etc.
 - konkrete Vorschläge für Immissionsschutz (wie Fassadendämmung, Lärmoptimierte Grundrisse) werden aufgrund der überschrittenen Grenzwerte gegeben
- Keine Konzepte für ein Immissionsschutz der Bestandsbebauung!

26

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Wir fordern...

- ... eine aktuelle Verkehrserhebung inkl. Verkehrszählung & langfristiger Prognose
- ... ein schlüssiges Verkehrswegekzept für das gesamte Areal des Bürgergartenviertels
- ... ein kostenneutrales Parkkonzept für das gesamte Areal des Bürgergartenviertels
- ... ein Immissionsschutzkonzept für die Bestandsbebauung
- ... eine Bedarfsanalyse für das Betreiben einer Rettungswache

27

27.1

27.2

Fazit

Gute Konzepte sind möglich, sie bedingen aber eine engere Zusammenarbeit mit der Bevölkerung und brauchen Zeit.
Mit unseren Vorschlägen und Forderungen legen wir den Grundstein...

Lasst uns gemeinsam in einem Arbeitskreis eine verträgliche Lösung finden!

28

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 28: Die Bildung eines Arbeitskreises wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 08.10.2025 nicht befürwortet.

Faktencheck

& Zeit für Eure Fragen

Gerüchte aus der Bevölkerung	Antwort
„Dann kommt Kaufland hin!“	Seite 15 2. Entwurf Auslegung „... die Nutzung des Standorts für großflächige Einzelhandel ausgeschlossen wurden ist. Ziel ist es ein durchmisches, urbanes Quartier [...] zu entwickeln“
„Der Denkmalschutz hat doch zugestimmt!“	Es gibt 4 Gutachten vom Landesamt für Denkmalpflege aus den Jahren 2014 – 2025, die klare Auflagen für die Bebauung aufstellen – diese werde unzureichend eingehalten
„Der Investor springt ab und dann passiert hier gar nichts mehr!“	Es geht nicht immer um das schnellste sondern um das beste Konzept. Etliche gute Bauprojekte in der Region finden und fanden auf bereits seit Jahren brachliegenden Flächen ihre Umsetzung. Springt ein Investor ab, findet sich ein neuer Investor mit einer anderen, vielleicht besseren Idee.

29

29.1

29.2

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

2. Entwurf 09/2025

Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 29: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht.

zu 29.2: Ein Angebotsbebauungsplan ermöglicht – wie hier im urbanen Gebiet - eine Bandbreite potenzieller Nutzungen. Nichtsdestotrotz ist es gängige Praxis, bereits konkrete, bestehende Nutzungsinteressen in die Abwägung einzubeziehen und auf potenzielle Umsetzbarkeit zu prüfen. Die Umsetzung von Projekten im Plangebiet ist nicht an einen bestimmten Investor gebunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich eine Umsetzung von Projekten regelmäßig an den aktuellen Marktbedingungen orientiert.