

Stadt Naumburg

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

ABWÄGUNG

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

November 2025

Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym
Eingegangen am: 05.10.2025
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)
StN-ID: 1001486
Gliederungspunkt: Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegenden Planungen für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen JVA-Gelände in Naumburg verfehlen die erklärten städtischen Ziele in wesentlichen Punkten, gefährden das **kulturelle Erbe** und missachten die **sozioökonomischen sowie ökologischen Realitäten** des Standortes. Die Gesamtkonzeption ist in ihrer aktuellen Form nicht tragfähig und erfordert eine grundlegende Überarbeitung. Die Verantwortung der Stadt gegenüber der Allgemeinheit muss die Interessen des Investors überwiegen.

I. Vernachlässigung des Kulturtourismus und Erdrückung des Schwurgerichts

Die Planungen stehen im Widerspruch zur erklärten Priorität, den **Kulturtourismus** der Stadt zu stärken. Die vorgeschlagenen Baumaßnahmen, insbesondere der Bau des betreuten Wohnens und der Rettungswache, bewirken das Gegenteil:

- Das **Schwurgericht**, ein zentrales Kulturdenkmal und Besuchermagnet, wird durch die hohen, erdrückenden Neubauten **massiv in seiner Wahrnehmbarkeit geschwächt**.
- Die maßgeblichen **Sichtachsen** des Schwurgerichts von Osten, Westen und Süden werden **vollständig verbaut**. Die verbleibende Sichtbarkeit wird auf eine frontale oder entfernte Ansicht reduziert, was die Präsenz des Denkmals herabsetzt.
- Die Einbettung einer **Rettungswache** in diesen sensiblen, kulturtouristischen Kontext ist keine förderliche Maßnahme und konterkariert das Ziel, Naumburg für Kulturtouristen **attraktiv** zu gestalten.

Im Hinblick auf das **UNESCO-Welterbe** und das Erscheinungsbild Naumburgs als Kultur- und Tourismusstandort muss die Planung verantwortungsvoll und weitsichtig erfolgen. Die Stellungnahmen des Denkmalschutzes, insbesondere die von Herrn Bettauer, müssen eine herausragende Gewichtung bei der Abwägung erhalten.

II. Soziale Schieflage und unrealistische Wirtschaftlichkeit

Der B-Plan fördert die Umsetzung **teuren Wohnraums** und widerspricht damit den mittel- bis langfristigen wohnungsbaulichen Ziele der Stadt, die auf **preiswerte und erschwingliche** barrierefreie Geschosswohnungen sowie auf größer geschnittene Wohnungen ausgerichtet sind.

- **Zunehmende Altersarmut**: Die Anzahl der Rentner im Burgenlandkreis, die auf Sozialhilfe angewiesen sind, hat sich von 2020 bis 2024 mehr als verdoppelt (von 421 auf 862). Die zukünftigen Rentner, denen infolge der "Wende" Beitragszeiten durch Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit fehlen, werden sich den geplanten, teuren Wohnraum nicht mehr leisten können.
- **Betreutes Wohnen am Bedarf vorbei**: Das angestrebte Preisniveau von **14,50 € pro Quadratmeter** für das betreute Wohnen ist für viele nicht tragbar, zumal notwendige optionale Dienstleistungen hinzukommen.
- Die Sozialprognose des DRK selbst weist einen **weitaus geringeren Bedarf** aus als die geplanten 90

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4

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

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

Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

1.1

1.2

2

zu 1.2: Dem Denkmalschutz kommt gegenüber dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde kein prinzipieller oder genereller Vorrang zu (OVG Magdeburg BauR 2022, 1757; VGH Mannheim NVwZ 1990, 586). Im Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die öffentlichen Denkmalschutzinteressen und die Belange der Kommune in einen gerechten Ausgleich gebracht.

zu 2: 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 (siehe Begründung, Kapitel 4.2.4).

Wohneinheiten.

- Die Realisierbarkeit der Tagespflege ist für fast alle Klienten stark von einem **vorhandenen Pflegegrad** abhängig. Angesichts der Diskussion um dessen mögliche Abschaffung erzeugt die Planung zusätzliche, drastische Belegungsrisiken.

III. Massive ökologische Mängel

Die Planungen versagen bei der Umsetzung einer ökologischen Bauweise und führen zur massiven **Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse** und der Luftqualität.

- **Zerstörung der Klimafunktion:** Der Abriss des Altbestandes hat eine **Luftschnelse zur Durchlüftung der Innenstadt** geschaffen. Die geplante hohe Bebauungsdichte und der hohe Versiegelungsgrad machen diese neu gewonnene klimatische Verbesserung wieder zunichte. Die geplante Höhe, Dichte und Anordnung der Bebauung **zerstört die lufthygienische Ausgleichsfunktion** des Plangebiets, und die bestehende Kaltluftschnelse wird wieder verbaut.

- **Unnötige Fassadenbegrünung:** Eine Fassadenbegrünung mit Pflanzen aus südlichen Regionen, die extremen Standortbedingungen standhalten sollen, wäre bei einer tatsächlich umgesetzten ökologischen Bauweise gar nicht notwendig. Die oberste Priorität muss auf **funktionierenden Kaltluftleitbahnen** und **maximaler Entsiegelung** liegen.

- Einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, deren Hauptfunktion die **Transpiration (Verdunstungskühlung) und Verschattung** ist, würden ausreichen, wenn die Hitzeinselbildung durch sinnvolle Anordnung der Gebäude, die Schaffung von Grün- und Wasserflächen und die Gewährleistung der Kaltluftzirkulation reduziert würde.

- Eine **Blockbebauung** an den Rändern des Areals sollte **unbedingt vermieden** werden.

- **Folgekosten durch Versiegelung:** Die hohe Versiegelung des Bodens führt zu **höheren Kosten beim Niederschlagswasser**, was sich unweigerlich in einer **Gebührenerhöhung für die gesamte Stadtgemeinschaft** niederschlagen wird.

- Die zusätzlichen Niederschlagsmengen aus einer so großen versiegelten Fläche wirken sich auf das gesamte Abwassersystem aus. Das **gesamte Niederschlagswasser** muss transportiert und im Klärwerk mitbehandelt werden, was die **Betriebs- und Energiekosten** der Kläranlage erhöht.

- Durch die **Minimierung der Versiegelung** und die Anlage von größeren Versickerungsflächen könnte der Investor die jährliche Gebührenlast des Areals senken und gleichzeitig zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation beitragen.

IV. Mängel bei Rettungswache, Lärmschutz und Verkehr

Die Planung der Rettungswache weist eklatante Mängel in Bezug auf Lärmschutz und die Verkehrssicherheit auf.

- **Unzureichende Planungsgrundlage:** Die geplante Rettungswache ist zu **klein dimensioniert**. Den vorliegenden Gutachten liegen lediglich sechs Wagen zugrunde, und zusätzlich angefragte Fahrzeuge wurden nur als parkend, nicht für den aktiven Einsatz berücksichtigt. Es **fehlt gänzlich eine Bedarfsanalyse** des Rettungsdienstes am Standort Naumburg, die für eine realistische Planung dringend notwendig wäre.

- **Gesundheitsgefährdender Lärmpegel:** Der Verkehrslärm überschreitet bereits jetzt die Richtwerte im nördlichen und westlichen Plangebiet mit Pegelbereichen bis 80 dB. Bei aktivem Einsatz der zusätzlich geplanten Fahrzeuge und zu dem erwartendem Verkehr aus der Ortsumgehung Bad Kösen, kippt das fragile Lärmschutzgerüst mit großer Wahrscheinlichkeit. Es fehlt jegliche Aussage zum **Schutz der Bestands-Anwohner** vor Lärm. Geplante Technische Dachaufbauten (Wärmepumpen, Lüftungsschächte, Klimaanlage)

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

3

3.1

4

4.1

6.2

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Einleitung allgemeine Aussagen zum Verfahren

Schlöcherweg 6 | 04155 Leipzig

Stadt Naumburg
FB Stadtentwicklung und Bau
SG Stadtplanung
Markt 12
06618 Naumburg (Saale)

per E-Mail: stadtplanung@naumburg-stadt.de

UNTERSCHRIFFEN
28.9/25 FM01 FM

UNTERSCHRIFFEN
09.10.2025

UNTERSCHRIFFEN
D1/7/18-25

. a. / Stadt Naumburg

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

Stellungnahme zum Planentwurf im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Frau [REDACTED] Jenaer Straße [REDACTED], 06618 Naumburg (Saale), des Herrn [REDACTED] Buchholzstraße [REDACTED], 06618 Naumburg (Saale), des Herrn [REDACTED] Lepsiusstraße [REDACTED], 06618 Naumburg (Saale) und der Frau [REDACTED] Leich, Ulrich-von-Hutten-Straße [REDACTED], 06618 Naumburg (Saale). Die uns legitimierenden Vollmachten von Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED] liegen als Anlagen 1 und 4 an. Die übrigen Vollmachten reichen wir nach. Bis dahin wird ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichert.

Unsere Mandanten schlossen sich als Einwohner der Stadt Naumburg (Saale) zur Bürgerinitiative „Wohnpark am Schwurgericht“ zusammen. Als Mitzeichner eines gleichnamigen Einwohnerantrags nach § 25 KVG LSA, welcher bereits mehr als 1.100 Unterschriften zählt, brachten sie ihre Bedenken gegen die aktuellen Absichten der Stadt Naumburg zur großflächigen Überplanung des ehemaligen JVA-Geländes gegenüber dem Stadtrat vor und wiesen auf abwägungsrelevante Belange, welche am aktuellen Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt worden sind, hin.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Einleitung allgemeine Aussagen zum Verfahren

NFP

Als Einwohner der Stadt Naumburg und unmittelbar betroffene Nachbarn des Plangebiets beauftragten uns unsere Mandanten mit der rechtlichen Prüfung des aktuellen 2. Planentwurfs zum derzeit ausliegenden Bebauungsplan der Stadt Naumburg (Saale) Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ (Planungsstand: September 2025) sowie mit der Abgabe einer fachlichen bzw. rechtlichen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Nach Durchsicht u. a. der im Beteiligungsportal Sachsen-Anhalt der Stadt Naumburg (Saale) gemäß § 4 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen

- Planzeichnung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ mit textlichen Festsetzungen (Stand: September 2025)
- Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ (Stand: September 2025)
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des JVA-Geländes“ vom 11.11.2021 (Stand: 09.09.2025)
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Abriss der ehemaligen Justizvollzugsanstalt in 06618 Naumburg (Stand: 12.11.2019)
- Städtebauliches Konzept des DRK Naumburg (Lageplan)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ (Stand: September 2025)
- Erläuterungsbericht zu den Schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ (Stand: 14.04.2025)
- Ergänzende Schallimmissionsprognose Betrieb Rettungsweche Am Salztor 5 (Stand: 09.09.2025)
- Untersuchungsbericht der Versickerungsfähigkeit Naumburg, JVA (Stand: 20.06.2025)

und rechtlicher Prüfung der geplanten Festsetzungen mit den hierzu publizierten Begründungen erheben wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten nachfolgend

Einwände

gegen den 2. Planentwurf und die darin vorgesehenen Festsetzungen. Den Einwänden und rechtlichen Bewertungen stellen wir aus gegebenem Anlass einleitende Ausführungen zum Plangebiet und zum bisherigen Aufstellungsverfahren voran.

A. Einleitung

1. Plangebiet und nähere Umgebung

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Justizvollzugsanstalt Naumburg (Saale) und befindet sich am südöstlichen Rand der Naumburger Altstadt, im sog. Bürgergartenviertel. Das ca. 1,9 ha große Areal wird im Norden umgrenzt durch den Kreuzungsbereich Am Salztor/Jenaer Straße (Bundesstraße 87 und 88). In östlicher Richtung bilden die rückwärtige Wohnbebauung bzw. Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke in der Buchholzstraße die Planflächengrenze, im Südosten reicht das Plangebiet bis an die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Parkstraße 25 und 27; im Süden bildet die Straßenmitte der öffentlichen

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Einleitung allgemeine Aussagen zum Verfahren

NFP RECHTSANWÄLTE

Parkstraße die Bebauungsplangrenze. Schließlich verläuft das Plangebiet im Westen entlang der Medlerstraße und bezieht die öffentliche Verkehrsfläche teilweise mit ein.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.



Quelle: 2. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalts-Geländes“, Stand: September 2025

www.nfp-kanzlei.de

Seite 3 von 18

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Einleitung allgemeine Aussagen zum Verfahren

NFP RECHTSANWÄLTE

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planentwurfs befinden sich die ehemals als Justizvollzugsanstalt genutzten Bauflächen. Ein Großteil des – stellenweise denkmalgeschützten – Altbestandes ist bereits abgerissen. Nach wie vor vorhanden ist das als Einzeldenkmal geschützte Schwurgerichtsgebäude welches in direkter Blickachse zum nördlichen Kramerplatz und den ebenfalls als Einzeldenkmal geschützten „Salztorhäusern“ liegt. An der nord-östlichen Grenze des Plangebiets und im Denkmalbereich „Platz vor dem Salztor“ erstehen ein im Jahr 1932 errichtetes und in den 1990er Jahren saniertes Wohnhaus (Hausnummer 7) sowie das ehemalige Freigängerhaus, welches im Jahr 1900 errichtet worden ist. Die Gebäude sind zwar keine Einzeldenkmale aber Bestandteil der Gebietskulisse des Flächendenkmals „Platz vor dem Salztor“ und des Einzeldenkmals Schwurgerichtsgebäude.

Das Plangebiet wird durch das sog. Bürgergartenviertel umschlossen. Das Bürgergartenviertel wird durch villenartige Wohngebäude in offener Bauweise geprägt. Die Stadtviellen weisen eine weitestgehend homogene überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, stellenweise mit ausgebauten Dachgeschossen, auf. Die straßenseitige Bebauung im Bürgergartenviertel, insbesondere in der Buchholzstraße, ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen freigehalten. Hier sind Hausgärten zur Erholung angelegt.

II. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über einen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan vom 11.02.2015 stellt die künftigen Planflächen insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Justiz“ dar.



Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) vom 11.02.2015

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Einleitung allgemeine Aussagen zum Verfahren

NFP
ARCHITECTS

III: Städtebauliche Zielstellung

Dem Planaufstellungsverfahren ging ein Gutachterverfahren voraus, welches von der Stadt Naumburg (Saale) als Trägerin der Planungshoheit in 2017 ausgeschrieben worden ist. Aufgabenstellung und städtebaulich funktionale Zielstellung der Planung sollte sein, das gesamte Areal der ehemaligen Justizvollzugsanstalt einer neuen Nutzung zuzuführen, das Gelände zum Anschluss an den vorhandenen Stadtraum zu öffnen und die direkte Umgebung besonders zu berücksichtigen. Als städtebauliche Zielstellung formulierte die Stadt insbesondere, das Plangebiet wieder für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, denkmalgeschützte Bausubstanzen zu erhalten sowie Freiflächen freizuhalten und diese hochwertig zu gestalten. Die Entwicklung einer Wohnbebauung stand im Vordergrund.

Nach den ursprünglichen Planungszielen der Stadt sollten Neubebauungen die Bestandsgebäude, insbesondere im Bürgergartenviertel, nicht dominieren und überproportional überragen. Dem folgend wurde die Orientierung der Bebauung an der Maßstäblichkeit des Bürgergartenviertels und des Schwurgerichtes als Entwicklungsziel definiert. Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wurden daher maximal drei Vollgeschosse vorgegeben.

Die Planungsziele zur Orientierung und Beachtung der angrenzenden Bestandsbebauung im Bürgergartenviertel blieb bislang als Planungsziel erhalten. Die Begründung zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans legt nach wie vor die planerische Zielstellung fest, bei der künftigen Entwicklung des Standortes und der direkt angrenzenden Bebauung auf den Charakter der unmittelbaren Umgebung und des Bürgergartenviertels zu achten.

IV: Bisheriger Planungsstand und Inhalt des Planentwurfs

Der vorliegende 2. Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ setzt im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2.1 und WA 2.2) sowie im übrigen Bereich Urbane Gebiete als MU 1 und MU 2 fest. In den Urbanen Gebieten sind nach den textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² und beschränktem Sortiment zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschosshöhe und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf eine Festsetzung von Geschosflächenzahlen (GFZ) nach § 20 BauNVO zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wurde verzichtet. Für die Teilgebiete WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sieht der Entwurf eine GRZ von 0,4 bei drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss vor. Für die Teilgebiete MU 1 und MU 2 wird eine GRZ von 0,7 sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Festsetzungen zur Höhe betragen im MU 1 139,00 m bis 143,4 m, jeweils über NN. Für MU 2 sind einheitlich 146,00 m über NN festgesetzt. Textlich ist schließlich ein Überschreitungsverbot festgesetzt, welches nicht für Tiefgaragen gilt. Dachaufbauten können nach den textlichen Festsetzungen die zulässige Höhe baulicher Anlagen um 0,50 m bis maximal 1,70 m überschreiten.

Wesentliche Neuerungen zur früheren Planung bestehen in den textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen. Die Festsetzungen erlauben unter einem Großteil der Baugebiete Tiefgaragen. Bei Umsetzung aller zulässiger Flächen unter dem Baugebieten als Tiefgaragen (ca. 10.000 m²) könnten ca. 300 Stellplätze geschaffen werden. In den Teilgebieten MU 2, WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein oberirdischer Stellplatz zulässig.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

B. Beachtliche Einwendungen gegen den 2. Planentwurf und rechtliche Stellungnahme

I. Vorbemerkung

Unsere Mandanten forderten als Mitinitiatoren der Bürgerinitiative „Wohnpark am Schwurgericht“ den Stadtrat und dessen Ausschuss für Bau und Wirtschaft auf, die bisherige Planung unter Beachtung der Vorschläge aus der Einwohnerschaft und deren bereits erhobenen und konkretisierten Einwänden im Rahmen einer noch zu bildenden Arbeitsgruppe breit zu erörtern. Im Rahmen ihres Einwohnerantrags nach §25 KVG LSA formulierten unsere Mandanten bereits in einem Vortrag „Statement und Kritik der Bürgerinitiative“ gewichtige Einwendungen gegen den aktuellen Planentwurf. Der Einwohnerantrag mündete in einer Befassung des Ausschusses für Bau und Wirtschaft des Stadtrates der Stadt Naumburg am 30.09.2025. Der Ausschuss unterbreitete die Beschlussempfehlung, die Inhalte des Protokolls der Ausschusssitzung in das Abwägungsverfahren einzubeziehen. Dem Beschlussvorschlag wurde in der Stadtratssitzung am 08.10.2025 ohne Gegenstimmen gefolgt. Damit beschränkt sich die Berücksichtigungsfähigkeit der Stellungnahmen unserer Mandanten nicht lediglich auf die Änderungen bzw. Ergänzungen i. S. d. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB des nunmehr ausgelegten 2. Entwurfs des Bebauungsplans mit Planungsstand September 2025.

Nachfolgend spezifizieren wir die diskutierten Punkte und ordnen sie rechtlich ein. Sodann ergänzen wir die Einwendungen gegen den 2. Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ (Stand September 2025) um weitere im Abwägungsvorgang relevante Aspekte. Im Einzelnen:

II. Bisherige Einwendungen der Bürgerinitiative

1. Denkmalschutz, Verstoß gegen § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB

Unsere Mandanten machten darauf aufmerksam, dass das Schwurgericht in seiner historischen Bebauung hervorzuheben sei und nicht zwischen zwei überdimensionierten, hohen und ausgedehnten Blöcken verschwinden dürfe. Das als Einzeldenkmal geschützte Gebäude soll einzeln stehen und nicht durch Glaskorridore mit anderen baulichen Anlagen verbunden werden dürfen.

Die Bürgerinitiative stellt damit auf die zu berücksichtigenden Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ab. Der Belang betrifft die Aufgabe der Bauleitplanung, durch geeignete Festsetzungen die Nutzung der Grundstücke in der Umgebung eines Denkmals so zu steuern, dass die städtebauliche Qualität und Funktion des Denkmals gewahrt bleibt (*Schröder/Wahthäuser*, in: Schröder [Hrsg.], Baugesetzbuch, 9. Aufl., § 1 – Rn. 377). Dem Belang kann insbesondere dadurch Rechnung getragen werden, indem planerische Festsetzungen die angrenzenden Flächen an Baudenkmalen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freihalten und damit die Aussicht auf das Denkmal wahren (VGH München, Urt. v. 09.11.1981 – 14 B 1189/79 – BRS 38, Nr. 39; VGH Mannheim, Urt. v. 22.08.1979 – III 997/79 – BRS 35, Nr. 8; VG Koblenz, Urt. v. 13.12.1984 – 7 K 30/84 – NVwZ 1986, 244; *Krautzberger*, in: Martin/Krautzberger [Hrsg.], Handbuch Denkmalrecht und Denkmalpflege, 4. Aufl., Abschnitt H – Rn. 108). Möglich ist selbstverständlich auch, durch entsprechende planerische Festsetzungen die Höhe baulicher Anlagen in der Denkmalumgebung zu begrenzen.

Weder die planerischen Festsetzungen des ersten Entwurfs noch die des nunmehr vorliegenden 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 30 werden den Belangen im ausreichendem Maße gerecht. Das Gegenteil ist der Fall. Das im nördlichen Planbereich befindliche Schwurgerichtsgebäude

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

weist eine erhebliche geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung für die Stadt Naumburg auf. Es ist zur historischen Altstadt nach Norden entlang der Blickachse Kramerplatz und der ebenfalls im Denkmalbereich gelegenen Einzeldenkmale der Saltorhäuser orientiert und gibt dem Gebiet ein weit über den Geltungsbereich des Planentwurfs greifende städtebauliches Gefüge.

Die planerischen Festsetzungen führen zu einer aus denkmalrechtlicher Sicht zu vermeidenden unmaßstäblichen Umgebungsbebauung im Sinne einer unvereinbaren ortsbildprägenden Geschossigkeit und Baudichte (vgl. hierzu: *Krautzberger*, in: *Martin/Krautzberger* [Hrsg.], Handbuch Denkmalrecht und Denkmalpflege, 4. Aufl., Abschnitt H – Rn. 122). Die bisherige Planung berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes nur unzureichend zu Gunsten der rein monetären Interessen des Investors. Die Ziele des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 1 DSchG LSA, die Wirkung von Kulturdenkmälern und ihrer Umgebung zu erhalten und zu fördern, wird umfassend verfehlt. Die Festsetzungen stehen damit im diametralen Widerspruch zum Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Das ergibt sich für die entsprechenden Festsetzungen aus folgendem:

a) Festgesetzte Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen und fehlende Freiflächen führen dazu, dass das als Einzeldenkmal geschützte Schwurgerichtsgebäude nahezu vollständig eingebaut werden soll bzw. eingebaut werden kann. Lediglich die Gebäudefront bleibt sichtbar, kann optisch aber durch die unmaßstäbliche Umgebungsbebauung verschluckt werden. Das führt dazu, dass das aktuell solitär stehende Schwurgerichtsgebäude im Falle einer Umsetzung der planerischen Festsetzung und nicht zuletzt den in der Visualisierung vorgesehenen Verbindungsgängen der Bauungskomplexe östlich und westlich des Einzeldenkmals nicht mehr wahrgenommen werden kann, was zum Verlust der bislang gegebenen Standortidentität führt. Demgegenüber weisen die neu geplanten Anlagen betreutes Wohnen einerseits und Rettungswache andererseits, bei denen keine stilistischen Zitate der ortsbildprägenden Bebauung aufgegriffen werden, eine „Beliebigkeit“ auf.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenze, insbesondere im östlichen Planbereich des Teilgebiets MU 1 springen erheblich über den Gebäudebestand des Schwurgerichts hervor und reichen bis an die Hauptverkehrsstraße Wenzelsring/Am Saltor heran. Dadurch tritt das Schwurgerichtsgebäude als Einzeldenkmal buchstäblich zurück und wird optisch durch den geplanten massiven Gebäudeblock im östlichen Planbereich verschluckt. Der Umstand wird durch fehlende Freiflächen bzw. Bauverbotsflächen um das Denkmal herum noch verstärkt.

Im Ergebnis nehmen die festgesetzten Baugrenzen weder auf das Einzeldenkmal Schwurgerichtsgebäude noch auf die erhaltenswerte Umgebungsbebauung des Freigängerhauses und des daneben liegenden Wohnhauses oder die ortstypische Gebäudefolge Rücksicht. Die Festsetzungen widersprechen damit denkmalrechtlichen Belangen.

b) Festgesetztes Maß der baulichen Nutzung

Belange des Denkmalschutzes i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere dadurch zu berücksichtigen, indem die Anzahl der Vollgeschosse und die Grundstücksausnutzung, etwa durch Festsetzungen zur GRZ, mit der durch den Denkmalbestand vorgegebenen ortsbildprägenden Geschossigkeit und Baudichte in Einklang zu bringen sind (*Krautzberger*, in: *Martin/Krautzberger* [Hrsg.], Handbuch Denkmalrecht und Denkmalpflege, 4. Aufl., Abschnitt H – Rn. 122). Die Bauleitplanung hat sich an den Zielen

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

2

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

3

4

der landesrechtlichen Regelungen zum Denkmalschutz zu orientieren. Gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 DSchG LSA erstreckt sich der Denkmalschutz insoweit auch und besonders auf die Denkmalumgebung, soweit diese für die Wirkung eines Denkmals von Bedeutung ist. Das schließt es aus, dass planerische Festsetzungen eine Bebauung in der Denkmalumgebung erlauben, die das Denkmal in seinem Wirkungsbereich optisch oder funktional beeinträchtigt. Diesen Belangen werden die planerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht gerecht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossanzahl, Höhe baulicher Anlagen und GRZ) führen dazu, dass das Schwurgerichtsgebäude durch die nach der Planung zulässigen angrenzende Umgebungsbebauung optisch erdrückt wird und nicht mehr als Einzeldenkmal wahrgenommen werden kann. Eine fehlende optische Wahrnehmbarkeit des Einzeldenkmals Schwurgerichtsgebäude und damit ein Eingriff in den Wirkungsbereich des Denkmals wird durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im östlichen Teilgebiet MU 1 erheblich verstärkt. Der aktuelle Planentwurf setzt als Maß der baulichen Nutzung insbesondere eine viergeschossige Bebauung – das vierte Geschoss ist lediglich zu den Verkehrsflächen hin als Staffelgeschoss ausgestaltet – bei einer maximalen Gebäudehöhe von 142,2 m über NN fest. Damit erlaubt der Planentwurf eine intensive Bebauung, welche von der Höhe der baulichen Anlagen nahezu vollständig an die Firsthöhe des Schwurgerichtsgebäudes heranreicht. Optisch führt eine solche massive Bebauung dazu, dass das Schwurgerichtsgebäude für den Betrachter nicht mehr als solitäres Einzeldenkmal wahrgenommen werden kann und in der übrigen Bebauung nahezu verschwindet. Diese Wahrnehmung wird sogar noch dadurch verstärkt, da die Planung im gesamten Bereich, so auch im Teilgebiet MU 1, Flachdächer vorsieht und auf diesen Dachaufbauten erlaubt, die die festgesetzte Höhe um 0,50 m überschreiten. Die Festsetzungen führen damit zu einer erheblichen Bauhöhe, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse, welche im Denkmalwirkungsbereich keine ortsbildprägenden Vorbilder finden. Damit sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im östlichen Teilgebiet MU 1 nicht mit den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB vereinbar.

2. Rettungswache

a) Vorbemerkung

Unsere Mandanten wandten gegen die geplante Rettungswache neben einer Fehlplanung und einer unterlassenen Alternativstandortanalyse die generelle Tauglichkeit des Plangebiets für eine derartige Nutzung ein.

Zwar setzt der aktuelle Planentwurf kein Sondergebiet Rettungswache oder dergleichen fest. Allerdings schließt die Planung den Betrieb einer solchen konfliktträchtigen Nutzung nicht hinreichend aus. Zudem forciert der aktuelle Planungsentwurf die Ansiedlung einer Rettungswache für den überörtlichen Einzugsbereich, was sich unmittelbar aus der Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ (Stand: September 2025) ergibt. Die Begründung führt hierzu auf Seite 32 f. aus:

„Westlich des Schwurgerichts bestehen seitens des Burgenlandkreises Überlegungen, eine neue Rettungswache zu errichten. 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

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

4

5

Schwurgerichts ist für den beabsichtigten Neubau der Rettungswache in Naumburg ist 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. Da alle Einsätze im Rettungsdienst grundsätzlich einer Hilfsfrist von 12 min unterliegen, ist die Auswahl des Standortes von enormer Wichtigkeit. Der nun vorgesehene Standort an der ehemaligen JVA wird sowohl die Rettung in Naumburg, in Richtung Bad Kösen, in Richtung Wethau und in Richtung Janisroda absichern als auch die Einhaltung der Hilfsfrist unterstützen. Gleichzeitig wird dort auch der Standort für den erweiterten Rettungsdienst sein, so dass auch im Fall eines größeren Bedarfes hier adäquat gehandelt werden kann."

[Hervorhebung durch Unterzeichner]

Die Planbegründung geht folglich von der Ansiedlung einer Rettungswache aus, welche rund um die Uhr besetzt ist und einen Einsatz auch bei Großereignissen gewährleisten könne. Die Angabe von lediglich fünf Rettungstransportwagen ist insoweit offenbar veraltet und nicht mehr aktuell. Die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vom 06.03.2025 in der Fassung vom 09.09.2025 geht von sechs weiteren Stellplätzen aus.

b) Berührter Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Unsere Mandanten rügten die Ansiedlung trotz der in den schalltechnischen Untersuchungen prognostizierten Richtwertüberschreitungen von Lärmimmissionen. Damit stellen sie auf den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ab, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass nach dem Schutzgrundsatz und nach dem Vorsorgegrundsatz der § 5 Abs. 1 und 3 BImSchG keine Bauleitpläne aufgestellt werden dürfen, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 1 Abs. 1 BImSchG führen kann. Die Gemeinde muss im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB daher anhand sämtlicher relevanter Unterlagen prüfen, ob Immissionen in diesem Sinne entstehen und wie sie vermieden oder auf ein zulässiges Maß reduziert werden können, um Gefahren auszuschließen.

Aktuelle Bedeutung hat in dieser Hinsicht die Serveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) erlangt, welche zwar originär für das Immissions- und Störfallrecht umgesetzt worden ist, aber auch im Hinblick auf das als Optimierungsgebot ausgestaltete Abstandsgebot im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist (Schröder/Wahlhäuser, in: Schröder [Hrsg.], Baugesetzbuch, 9. Aufl., § 1 – Rn. 229).

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

5

6

Bei richtlinienkonformer Auslegung muss für sämtliche Bauleitplanungen das Abstandsgebot, welches im Sinne des Vorsorgeprinzips der planerischen Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen schützenswerter Gebiete dient, Berücksichtigung finden. Das schließt ein, dass gerade zwischen lärminintensiven Nutzungen einerseits und verschiedenen schützenswerten Umgebungsnutzungen, wie etwa einer Wohnbebauung, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch ausreichenden Abstand schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemessen daran kann der Standort der Rettungswache im westlichen Teilgebiet des MU 1 – und auch im übrigen Plangebiet auch – aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Nach den schalltechnischen Untersuchungen (Stand: 14.04.2025) führt der Betrieb einer geplanten Rettungswache zumindest zur Nachtzeit zu stellenweise erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Beurteilungs- und Spitzenpegel. Diese Überschreitung ist mit der geplanten Nutzung als Rettungsdienst „rund um die Uhr“ nicht zu vereinbaren. Hinzu kommt, dass die schalltechnischen Untersuchungen an den maßgeblichen Immissionspunkten bereits jetzt eine massive Richtwertüberschreitung aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm attestieren (vgl. schalltechnische Untersuchung vom 14.04.2025, S. 12). Die Belastungen wären durch zusätzliche Rettungsfahrten noch erheblich intensiviert.

c) Berührter Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Unter dem Punkt Verkehrsplanung und Immissionsschutz weisen unsere Mandanten auf die massiven Probleme des vorhandenen Verkehrskonzepts hin. Hierbei stellen sie auf die Aussagen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung ab. Danach wird bereits jetzt eine Überlastung des Verkehrs im Zufahrtsbereich Jenaer Straße (Bundesstraße 88) attestiert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Die Verkehrsvermeidung bzw. Verkehrsverringerung wird dabei auf der Ebene der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Sie ist im Rahmen der Stadtentwicklung bei der räumlichen Zuordnung von Nutzungen besonders zu beachten (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr [Hrsg.], BauGB, 15. Aufl., § 1 – Rn. 75).

Dem folgend widerspricht die Ansiedlung eines überörtlichen Rettungsdienstes im westlichen Teilbereich des MU 1 – aber auch im übrigen Plangebiet – dem Planungsleitziel des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB. Die Ansiedlung einer Rettungswache steht dem Ansinnen einer Verringerung des Verkehrs diametral entgegen. Nach der vorliegenden Planung würde sich die Ausfahrt der Rettungswache unmittelbar an der Medlerstraße befinden, welche das Plangebiet direkt an mehrarmigen Verkehrsknotenpunkt Weimarer Str. / Kramerplatz / Am Saltor / Jenaer Straße anbindet. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung vom 11.11.2021 stellt insoweit auf Seite 18 fest, dass

„Mit dem in den vorhandenen verkehrstechnischen Unterlagen hinterlegten, bewertungsrelevanten Festzeitprogramm für die verkehrlichen Spitzenstunden (Umlaufzeit = 120s) bereits mit den derzeitigen morgendlichen und nachmittäglichen Belastungen (Analyse) keine Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts mehr nachweisbar [ist]. In der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) liegt der Auslastungsgrad (Verhältnis zufließender Fahrzeuge zu abfließenden) in allen Belastungsszenarien über 1,0, so dass rechnerisch eine Überlastung der Zufahrt auftritt.“

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

6

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



6.1

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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

7

und

„Prognostisch durch die Führung der OU Bad Kösen (B 87) auf die B 88 südlich von Naumburg mit einer weiteren Erhöhung der Auslastungsgrade in der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) zu rechnen [ist]. Auch mit dem zusätzlichen Verkehr des ehemaligen JVA-Geländes verschlechtert sich dieser Wert noch.“

[Hervorhebung durch den Unterzeichner]

Folglich führt die gesamte Planung entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB nicht zu einer Verringerung des Verkehrs, sondern zu einer massiven Erhöhung des Aufkommens. Dadurch ergeben sich flankierend weitere Beeinträchtigungen der Umgebung, insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie der Luftqualität durch lange Wartezeiten und Staus. Das Problem verstärkt sich durch die geplante Rettungswache im Falle der Nutzung von Sonderzeichen bei Einsatzfahrten.

d) Unzureichende Ermittlung des Abwägungsmaterials

Hinsichtlich des Planungsziels des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Abwägungsmaterialien unzureichend ermittelt. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu ermitteln und zu bewerten. Die Verfahrensgrundnorm verdeutlicht, dass die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange für die konkrete Planungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden müssen. Der Hinweis auf die Bedeutung für die Abwägungsentscheidung soll nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts klarstellen, dass sich aus der Verpflichtung zur Ermittlung der Belange keine Änderung zum geltenden Recht ergibt. Von der Planung berührte, nicht zutreffend ermittelte oder bewertete Belange betreffen bereits dann „wesentliche Punkte“ im Sinne der Planerhaltungsvorschriften, wenn diese Punkte in der konkreten Planungssituation abwägungsbeachtlich waren (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 – 4 CN 1/07 – NVwZ 2008, 899). Zu dem zu ermittelnden Abwägungsmaterial gehören damit alle Unterlagen, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden müssen und die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB betreffen (OVG Münster, Beschl. v. 25.01.2008 – 7 B 1743/07.NE – ZfBR 2008, 280).

Ausgehend davon sind bislang nicht sämtliche abwägungsrelevanten Aspekte ermittelt. Gerade in Bezug auf den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB führt die durchgeführte Verkehrsuntersuchung auf Seite 19 aus, dass

„Aufgrund der veränderten Verkehrsströme daher mit der Verkehrsfreigabe der Ortsumfahrung Bad Kösen (B 87) eine Neubewertung und gegebenenfalls Anpassung der Signalsteuerung am „Salztorknoten“ erfolgen [sollte].“

Ein weiteres Abwägungsdefizit in Form einer unzureichenden Ermittlung des Abwägungsmaterials zeichnet sich zudem aus der aktualisierten Verkehrsuntersuchung vom 06.03.2025 und vom 09.09.2025 ab. Der Untersuchungsbericht führt hierzu in Bezug auf die Errichtung einer Rettungswache aus, dass

„Aufgrund der Unvorhersehbarkeit der Einsatzfahrten und deren Bevorrechtigung im Straßenverkehr mittels Sondersignalen diese Nutzung nicht in der Leistungsfähigkeitsermittlung berücksichtigt [wird].“

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

7

7.1

8

Die Nichtberücksichtigung der Rettungswache auf die Auswirkungen des Verkehrs stellt einen beachtlichen Fehler bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials dar. Es mag zwar sein, dass Einsatzfahrten naturgemäß unvorhersehbar sind. Allerdings lassen sich anhand von Einsatzberichten und Statistiken diese zusätzlichen Belastungen empirisch ermitteln und in einer Verkehrsermittlung modellieren.

3. Bebauungskomplex für betreutes Wohnen östlich des Schwurgerichts

a) Vorbemerkung

Unsere Mandanten wenden sich ergänzend zu den Ausführungen zum Denkmalschutz mit weiteren umfassenden Einwendungen gegen die planerischen Festsetzungen, welche die angedachte überdimensionierte Bebauung für betreutes Wohnen ermöglichen sollen. Die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sehen insoweit im östlichen Planbereich des MU 1 eine GRZ von 0,7 sowie eine viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 142,20 m vor. Diese Festsetzungen und die festgesetzten Baugrenzen, welche lediglich minimale Freiräume zulassen, ermöglichen die vom Investor favorisierte überdimensionierte Blockbebauung, welche sich nicht in die Struktur der Umgebung einfügt und zu massiven Konflikten führt. Die einseitigen Interessen des Investors an einer Maximierung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks gehen zu Lasten mehrerer Planungsleitlinien bzw. Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB. Die bisherigen Anpassung der Planung führte insoweit nicht zu einer in der Abwägung vertretbaren Lösung, sondern hat das Problem vielmehr intensiviert. Im Einzelnen:

b) Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Unsere Mandanten rügen, dass die Anordnung und Dimensionierung der geplanten Bebauung den städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich Höhe, Anzahl der Gebäude und Ausdehnung der Gebäudestruktur (Blockbebauung) widersprechen. Damit ist die Planungsleitlinie der Baukultur und der Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild angesprochen, welche durch Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen sowie deren Größe in abwägungsgerechter Weise gesteuert werden (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr [Hrsg.], BauGB, 15. Aufl., § 1 – Rn. 62a).

Die Beurteilung der Frage, ob sich ein Bau in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, obliegt dabei nicht einem besonders empfindsamen oder geschulten Betrachter. Beim Beeinträchtigen des Ortsbildes kommt es vielmehr darauf an, ob ein Gesamtbild, das durch unterschiedliche Elemente – auch über z.B. das Maß der baulichen Nutzung, die überbauten Grundfläche usw. hinaus – geprägt sein kann, aus der Sicht eines gebildeten und für ästhetische Eindrücke aufgeschlossene Durchschnittsbürger gestört wird (BVerwG, Urt. v. 11.05.2000 – 4 C 14/98 – NVwZ 2000, 1169; VGH Mannheim, Urt. v. 20.05.2003 – 5 S 1181/02 – ZfBR 2003, 696). Mit anderen Worten, wenn der Gegensatz zwischen der baulichen Anlage und ihrer Umgebung aus dem Blickwinkel eines Durchschnittsbetrachters als unangemessen empfunden wird, fügt sich die bauliche Anlage nicht in die maßgebliche Umgebung ein (Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter [Hrsg.], Baugesetzbuch, 9. Aufl., § 1 – Rn. 382).

Gemessen daran erlauben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise eine Bebauung des östlichen Planbereichs, welcher das Ortsbild in der maßgeblichen Umgebung des Bürgergartenviertels erheblich beeinträchtigt. Die von der Umgebung des Bürgergartenviertels vorgegebene Bebauungsstruktur hinsichtlich

8

9

9.1

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen und überbaubarer Grundstücksfläche wird erheblich überschritten. Die Blockbebauung fügt sich nicht ein.

Das Bürgergartenviertel wird durch villenartige Wohngebäude in offener Bauweise geprägt. Die Stadtvillen weisen eine weitestgehend homogene überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, stellenweise mit ausgebauten Dachgeschossen, auf. Dieser von der Umgebung vorgegebene Rahmen wird durch die planerischen Festsetzungen gesprengt und ist bei Verwirklichung der Bebauung geeignet, die städtebauliche Entwicklung den das Plangebiet umgebenden Innenbereich nach § 34 BauGB in der weiteren städtebaulichen Entwicklung erheblich zu beeinträchtigen. Damit widersprechen diese Festsetzungen den in der Begründung zum Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Zielen und Zwecken der Planung. Diese sehen vor, bei der künftigen Entwicklung des Standortes und der direkt angrenzenden Bebauung auf den Charakter der unmittelbaren Umgebung und des Bürgergartenviertels zu achten (vgl. Planbegründung, S. 4). Hiervon kann in Ansehung der überdimensionierten Festsetzungen jedoch keine Rede sein.

Die Eigentümer der Grundstücke in der Buchholzstraße wären schließlich in ihrem Recht auf bauplanungsrechtliche Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO verletzt. Danach sind baulichen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Das Gebot der Rücksichtnahme gilt insoweit auch für die Bauleitplanung, wenn durch einen Bebauungsplan respektive dessen Verwirklichung Grundstücke außerhalb des Plangebiets betroffen sind. Das Rücksichtnahmegebot bezieht sich dabei bereits auf die Abwehr rücksichtsloser Planfestsetzungen (Schiller, in: Bacher/Reidt/Schiller [Hrsg.], Bauplanungsrecht, 9. Aufl., Kap. 18 – Rn. 18.782).

Ein Verstoß gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot ergibt sich für die betroffenen Grundstücke östlich des Plangebiets schon aus der optisch erdrückende Wirkung des geplanten viergeschossigen Gebäudes und der abriegelnde Bebauung in westlicher Richtung. Eine erdrückende Wirkung kommt nach der obergerichtlichen Rechtsprechung etwa in Betracht, wenn eine bauliche Anlage das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt, d. h. dort ein Gefühl des Eingemauertseins oder eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft (OVG Magdeburg, Beschl. v. 12.12.2011 – 2 M 162/11 – BeckRS 2012, 46098; OVG Lüneburg, Beschl. v. 15.01.2007 – 1 ME 80/97 – BRS 71, Nr. 88).

Eine solche Situation läge bei Verwirklichung der Planung vor, da die gesamten Grundstücke entlang der Buchholzstraße bis zur südlichen Grenze des planerischen Teilbereichs des MU 1 durch eine viergeschossige Blockbebauung abgeschottet werden.

c) Belange des Umweltschutzes in Bezug auf Luft und Klima, § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB

Unsere Mandanten machen schließlich darauf aufmerksam, dass der Komplex betreutes Wohnen im Osten des Plangebiets zu einer Durchbrechung der Luftschleuse von West nach Ost und damit zu einer Veränderung der Durchlüftung im Bürgergartenviertel führt. Die massive Bebauung und der erhebliche Versiegelungsgrad durch die festgesetzte GRZ lassen zudem Wärmestauungen und eine schlechte Luftqualität besorgen. Angesprochen sind damit die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Luft und Klima nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

9.1

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

10

11

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB insbesondere die Auswirkungen auf Luft und Klima als Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Diesen Planungsleitlinien wird der 2. Entwurf des Bebauungsplans nicht gerecht. Die aktuelle Begründung zum Planentwurf konstatiert, dass das Gebiet schon jetzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der dichten Bebauungsstruktur keine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzt. Eine direkte Kaltluftabfluss bzw. -durchflussfunktion besteht aufgrund der umgebenden Bebauung des Plangebietes ebenfalls nicht. Der derzeitige Planentwurf berücksichtigt diesen Umstand nicht. Durch die geplante Blockbebauung und den hohen Versiegelungsgrad durch die festgesetzte GRZ 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 respektive abwägungsfehlerfrei.

III. Ergänzende Einwendungen

Nachfolgend ergänzen wir die Einwendungen unserer Mandanten und weitere Einwände gegen den Planentwurf um neue Aspekte, die bislang noch keine Berücksichtigung fanden.

1. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB

a) Vorbemerkung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung in den Grundzügen dar und bindet die Gemeinde bei der anschließenden Aufstellung von Bebauungsplänen. Der Flächennutzungsplan und die darauf aufbauenden Bebauungspläne sind ihrerseits an die übergeordnete Regionalplanung anzupassen. Im Regionalplan werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Ziele der Raumordnung sind für die kommunale Bauleitplanung – also für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen – gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindlich und bei Planungen der Gemeinden zwingend zu beachten, § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ROG. Durch das Stufenverhältnis von Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan will der Gesetzgeber verhindern, dass auf den verschiedenen Ebenen Pläne wirksam werden, die nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind (BVerwG, Urt. v. 28.02.1975 – IV C 74/72 – NJW 1975, 1985; BVerwG, Urt. v. 29.09.1978 – 4 C 30/76 – BauR 1978, 449; BVerwG, Urt. v. 26.02.1999 – 4 CN 6/98 – NVwZ 2000, 197; BVerwG, Beschl. v. 03.10.1984 – 4 N 4/84 – NVwZ 1985, 485).

Ein Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn der Inhalt der planerischen Konzeption des Bebauungsplans bei dessen Inkrafttreten aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann und der Bebauungsplan eine inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplans darstellt (BVerwG, Urt. v. 29.09.1978 – 4 C 30/76 – BauR 1978, 449; OVG Münster, Urt. v. 29.01.2020 – 7 D 4/17 – BeckRS 2020, 2507; Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr [Hrsg.], BauGB, 15. Aufl. 2022, § 8 – Rn. 3).

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

11

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

12

zu 12: 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. Verordnungsgebers - 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.

Genügt ein Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nicht, führt das grundsätzlich zu dessen Unwirksamkeit. Ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB und die Unwirksamkeit eines Bebauungsplans kann von jedermann vor dem Oberverwaltungsgericht in einem Normenkontrollverfahren gerügt werden. Kommt das Oberverwaltungsgericht zu der Überzeugung, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vorliegt, so erklärt es den Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 5 S. 2 VwGO für unwirksam. Die Entscheidung ist allgemein verbindlich und bindet damit nicht lediglich die Beteiligten des Normenkontrollverfahrens. Bei drohender Planrealisierung kann das Oberverwaltungsgericht gemäß § 47 Abs. 6 VwGO noch vor Erlass eines Normenkontrollurteils den Vollzug des angegriffenen Bebauungsplans aussetzen.

b) Keine Suspendierung des Entwicklungsgebots aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Dem Einwand des Verstoßes gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB steht nicht entgegen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB handelt. Zwar können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, was es nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB grundsätzlich ermöglicht, den Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. In dem Fall ist der Flächennutzungsplan ohne förmliches Verfahren und ohne Genehmigungsbedürfnis der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Suspendierung des Entwicklungsgebots nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn durch die Planaufstellung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt vor, wenn die großräumige Konzeption des Flächennutzungsplans durch die Abweichungen von dessen Darstellungen durch den Bebauungsplan in Frage gestellt werden würde (Rieger, in: Schrödter [Hrsg.], Baugesetzbuch, 9. Aufl., § 1 – Rn. 377). Das setzt insoweit einen Flächennutzungsplan voraus, der überhaupt eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das betreffende Bebauungsplangebiet erkennen lässt und der Bebauungsplaninhalt im Falle einer regulären Änderung des Flächennutzungsplans aus sich heraus zumindest „planbar“ ist (VGH München, Urt. v. 27.06.2019 – 9 N 12.2648 – BeckRS 2019, 13906; OVG Schleswig, Urt. v. 17.09.2015 – 1 KN 1/15 – BeckRS 2016, 54450; (Schiller, in: Bacher/Reidt/Schiller [Hrsg.], Bauplanungsrecht, 9. Aufl., Kap. 12 – Rn. 12.53). In dem Zusammenhang kommt es auch darauf an, welches Gewicht der planerischen Abweichung im Rahmen der Konzeption des Flächennutzungsplans zukommt (Krautzberger, in: Erst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger [Hrsg.], BauGB, Stand: August 2024, § 13a – Rn. 74; OVG Berlin, Urt. v. 19.10.20210 – 2 A 15.09 – IBRRS 2010, 4426). In jedem Fall steht das Gebot der Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Gefälligkeitsplanung entgegen (Schiller, in: Bacher/Reidt/Schiller [Hrsg.], Bauplanungsrecht, 9. Aufl., Kap. 12 – Rn. 12.53; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr [Hrsg.], BauGB, 15. Aufl., § 13a – Rn. 15).

Ausgehend davon bestehen erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass der Planentwurf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen würde. Es bestehen insoweit bereits Zweifel an einer „Planbarkeit“ der hier gegebenen Änderung des Flächennutzungsplans, der einen Teil des Plangebiets bisher als Sondergebiet „Justiz“ dargestellt hatte. Die Darstellung eines solchen Sondergebiets zeichnen die städtebauliche Entwicklung zu einem Urbanen Gebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet gerade nicht vor. Das ergibt sich unmittelbar aus § 11 Abs. 1 BauNVO, wonach als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Darstellung eines Sondergebiets „Justiz“ lässt aufgrund dieser wesentlichen Unterscheidung zu den Baugebieten nach § 4 BauNVO und § 6a BauNVO eine geordnete städtebauliche Entwicklung hin zu einem primär dem Wohnen dienenden Gebiet gerade nicht erkennen. Zudem zeich-

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 12: Der geäußerte Verdacht einer Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen. Aus der Lage des Plangebiets am Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Bürgergartenviertel ergibt sich eine eindeutige, logische Zweiteilung des Gebiets. Diese lässt sich auch aus der Lage des Plangebiets unmittelbar am stark befahrenen Verkehrsknoten Am Salztor ableiten. So wird der nördliche Teil als urbanes Baugebiet (MU), mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dem zudem eine größere Lärmbelastung zugemutet werden kann, festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebiets wird hingegen als allgemeines Wohngebiet (WA) - mit dem Scherpunkt der Wohnnutzung - und einer geringeren Immissionstoleranz festgesetzt. Auch die Darstellung der umliegenden Baugebiete im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) bestätigen die vorgenommene Gliederung. So sind im Bereich der Bundesstraßen im Wesentlichen stärker verdichtete, gemischte Bauflächen und abseits der Hauptverkehrsachsen Wohnbauflächen zu finden. Abgeleitet daraus werden die nördlichen und nordwestlichen Teilbereiche (MU 1 und MU 2) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als urbane Gebiete festgesetzt. Die südlichen und südöstlichen Teilflächen in Richtung des locker bebauten Bürgergartenviertels werden als allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2.1, WA 2.2) festgesetzt. Mit der vorgenommenen Gliederung kann ein geeigneter Übergang zu dem denkmalgeschützten Wohnquartier des Bürgergartenviertels geschaffen werden und gleichzeitig der Lage am vielbefahrenen Knotenpunkt und unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Rechnung getragen werden.

nen sich schon jetzt gewichtige planerische Konflikte zur Umgebung ab, die nur im Rahmen einer „regulären“ Änderung des Flächennutzungsplans lösbar wären. Schließlich ergeben sich aus bisherigen Verlautbarungen der Entscheidungsträger der Stadt Naumburg im gesamten Planungsverfahren Anhaltspunkte dafür, dass den Investoreninteressen hier der Vorrang eingeräumt worden ist, was den Verdacht einer Gefälligkeitsplanung erhärtet. Ein solcher Verdacht speist sich insbesondere aus der Festsetzung der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2, welche eine erhebliche Ausnutzung beim Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und eine massive Erhöhung der Orientierungswerte für Obergrenzen der baulichen Nutzung im Vergleich zur angrenzenden Umgebung erlaubt.

c) Durchführung eines Parallelverfahrens notwendig

Einer drohenden Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans und einer zügigen Entwicklung des Plangebiets kann allein dadurch begegnet werden, indem der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann ein Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt und zeitlich vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Dem Wesen des Parallelverfahrens entspricht es, dass Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren inhaltlich aufeinander abgestimmt sind und dass die einzelnen Abschnitte beider Planungsverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang aufeinander bezogen sein müssen (BVerwG, Beschl. v. 03.10.1984 – 4 N 4/84 – NVwZ 1985, 485; OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.02.2021 – 1 MN 174/20 – NVwZ-RR 2021, 611). Die Möglichkeit des § 8 Abs. 3 BauGB, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan parallel aufzustellen, ändert daher nichts am Entwicklungsgebot und suspendiert § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht (Schiller, in: Bacher/Reidt/Schiller [Hrsg.], Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Kap. 8 – Rn. 8.114).

Zwar kann die Gemeinde bei der Planaufstellung im Parallelverfahren den Bebauungsplan bereits vor Genehmigung des Flächennutzungsplans in Kraft setzen. Voraussetzung für dieses vorgezogene Inkrafttreten ist gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB allerdings, dass der Bebauungsplan aus dem (künftigen) Flächennutzungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entwickelt sein wird (Schrödter/Möller, in: Schrödter [Hrsg.], Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019 – § 8 – Rn. 23). Im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans und dessen gemäß § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB obligatorischer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde muss der Flächennutzungsplan dann die Darstellungen enthalten, die, wäre der Flächennutzungsplan bereits wirksam, als Grundlage des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ausreichen würden. Der Flächennutzungsplan muss damit zumindest das Stadium der Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 und 2 BauGB erreicht haben (Petz, in: Spannowsky/Uechtritz [Hrsg.], BeckOK BauGB, Stand: 01.08.2024, § 8 – Rn. 43).

Der Verzicht auf eine vorherige finale Aufstellung eines Flächennutzungsplans als Grundlage des Bebauungsplans und damit eine Einschränkung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist insoweit nur gerechtfertigt, wenn der Flächennutzungsplan die Phase der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat, der Feststellungsbeschluss gefasst wurde und der Flächennutzungsplan insgesamt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig erscheint (Schrödter/Möller, in: Schrödter [Hrsg.], Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019 – § 8 – Rn. 23). Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist dem Bebauungsplan die nach § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB erforderliche Genehmigung zu versagen.

12

13

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 13: Die Notwendigkeit einer parallelen Flächennutzungsplanänderung wird nicht gesehen. Siehe hierzu die Abwägung unter Ö4a Punkt 12.
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.

2. Entgegenstehende Ergebnisse informeller Planungen, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

a) Vorbemerkung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Belang in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass der Gesetzgeber informellen Planungen der Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen insgesamt eine hohe Bedeutung für den Abwägungsvorgang beimisst (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr [Hrsg.], BauGB, 15. Aufl., § 1 – Rn. 80). Die informelle Planung ist damit abwägungsrelevant.

b) Entgegenstehende Entwicklungsziele im Gutachterverfahren

Nach den Ausführungen in der Begründung zum Planentwurf wurde seitens der Stadt Naumburg (Saale) in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens im Herbst 2017 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Im Rahmen dessen definierte die Stadt unter anderem das Entwicklungsziel,

„Orientierung der Bebauung an der Maßstäblichkeit des Bürgergartenviertels und des Schwurgerichtes und Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen.“

Die Ergebnisse des Gutachterverfahren sollen als städtebauliche Ziele mit den Planungsabsichten der Eigentümer im Bebauungsplan in Einklang gebracht werden. Damit legte sich die Stadt die Verpflichtung auf, die Entwicklungsziele aus dem Gutachterverfahren als Belange informeller Planungen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Entwicklungsziel einer Orientierung der Bebauung an der Maßstäblichkeit des Bürgergartenviertels ist mit dem aktuellen Planentwurf erheblich verfehlt. Wie aufgezeigt, überschreitet der Planentwurf hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen den vom Baubestand im Bürgergartenviertel vorgegebenen Umgebungsrahmen um ein Vielfaches. Statt einer zweigeschossigen Bebauung erlaubt der Plan vier Vollgeschosse bei einer wohngebietsuntypischen GRZ von 0,7. Die im Plan vorgesehene Bebauung – hierbei geht es im Wesentlichen um den Komplex im MU 1 für das betreute Wohnen – orientiert sich gerade nicht an der Maßstäblichkeit der Umgebung, sondern weicht allein zu Gunsten der Partikularinteressen des Investors hiervon ab.

c) Keine Berücksichtigung der Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über ein fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept, welches mit Datum 02.11.2022 veröffentlicht ist. Das Konzept sieht unter den Empfehlungen zur Nahversorgung unter anderem vor, den Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu richten sowie die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und weiterzuentwickeln. Funktionsverluste, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten, sind zu vermeiden.

Dieser Konzeption wird die Planung hinsichtlich der Festsetzungen eines Urbanen Gebiets mit textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben trotz Beschränkung der Verkaufsfläche und des Sortiments nicht gerecht. Durch die Festsetzung sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorprogrammiert, welche die nach dem Konzept zu vermeidenden Funktionsverluste erwarten lassen.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 14: Die Entwicklungsziele aus dem Gutachterverfahren werden eingehalten. Bereits im Gutachterverfahren wurde das Ziel formuliert, im nördlichen Bereich des Areals eine gemischte Nutzung und im südlichen Teil eine Wohnnutzung zu etablieren. Der Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen dem zweiten Siegerentwurf des Gutachterverfahrens. Im Übrigen wird auf die thematische Gesamtabwägung zu den Themen „Denkmalschutz und Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)“ und „Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

zu 15: Der Einwand wird zurückgewiesen. Die textliche Festsetzung 1.2.1 basiert auf den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes, das flächenmäßig begrenzte Einzelhandelsstrukturen (sog. Nachbarschaftsläden) auch an sonstigen integrierten Lagen zulässt. Die Charakterisierung von Nachbarschaftsläden mit einer Größe von bis zu 400 m² basiert auf mehreren verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen (z. B. BVerwG 4 BN 39.04, Urteil vom 08.11.2004).

IV. Fazit

Die im ausliegenden Planentwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ (Stand: September 2025) vorgesehene Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung des MU, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur GRZ erweisen sich aus verschiedenen Gründen als planungsrechtlich unzulässig und als Verstoß gegen höherrangiges bzw. vorrangiges Recht. Der Bebauungsplan kann mit diesem Inhalt nicht rechtmäßig beschlossen werden. Zudem würde die Planung gegen das Entwicklungsgebot verstoßen. Eine Suspendierung des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB durch Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht. Der Bebauungsplan wird unweigerlich einer gerichtlichen Kontrolle ausgesetzt sein. Davon ungeachtet bestehen haftungsrechtliche Risiken für die handelnden Akteure auf Seiten der Stadtverwaltung und des Stadtrates, sollte der Bebauungsplan mit dem Inhalt beschlossen werden.

Ergänzender Vortrag bleibt vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö4a

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Buchholzstraße
06618 Naumburg

Stellungnahme zum 2. 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 historischer 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. Uns stehen alle Möglichkeiten offen, dieses wunderschöne Bauensemble Schwurgericht, Saltztorhäuser und Präsidentenhaus zu einem weiteren Höhepunkt unserer Stadtarchitektur zu vervollkommen.

Die Stadt ist federführend in der Bauleitplanung nicht der Investor, wir können uns einen wunderschönen Vorplatz vor dem Schwurgericht geben mit viel grün und freier Sicht auf das Gebäude.

Wir Naumburger leben seit Jahrzehnten mit dem Denkmalschutz oft unter Murren aber wir halten uns an die Regeln zur Erhaltung des Welterbes, eine Abkehr von den Regeln bedeutet die Grundlage unseres Tourismus zu zerstören.

Leider wurden unsere Kritikpunkte der letzten Stellungnahme kaum berücksichtigt und nur kosmetische Verbesserungen eingearbeitet. Sehr schwerwiegend bewerten wir die weitere Erhöhung der Bauhöhe des betreuten Wohnens sowie aller anderen Gebäude durch die zulässige Aufbautenhöhe von 1,70m. Somit bleiben alle unsere Kritikpunkte auch weiterhin bestehen.

Als absolut nicht hinnehmbar bewerten wir die mehrfache und eindeutige Aussage der Stadtverwaltung am 21.05.2025 zur Gemeinderatsitzung „... der Bebauungsplan sowie die Größe der Bebauung wurde mit Zustimmung des Denkmalschutzes erarbeitet und ist mit diesem abgestimmt.“ nur so, mit dieser mehrfachen und klaren Falschaussage, kam es zur Zustimmung der Gemeinderäte.

Ebenfalls falsch ist, dass die planungsbezogenen Gutachten vom 23.06. bis 25.07.2025 im Beteiligungsportal zur Verfügung standen. Die drei zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten des Denkmalschutzes wurden nicht veröffentlicht. So dass wir uns nicht an den Forderungen des Landesamtes orientieren konnten.

Eine frühzeitige Offenlegung für die Gemeinderäte und die Öffentlichkeit hätte ein vollkommen anderes Licht auf die überdimensionierte Bebauung geworfen.

Wir sehen einen groben Fehler im Verfahrensablauf und fordern Sie auf diesen öffentlich zu thematisieren sowie die aktuelle Stellungnahme den Gemeinderäten und der Öffentlichkeit vorzulegen.

Zu folgenden Inhalten des Bebauungsplanes möchten wir Stellung nehmen:

Änderung der Höhe der Dachaufbauten

Die zulässige Höhe von Dachaufbauten wurde auf 1,70m erhöht. Der bebaubare Bereich für diese unansehnlichen und immissionsstarken Aufbauten liegt direkt vor unserem Wohnhaus.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1.3: Im Zuge der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen - nach erfolgter erster öffentlicher Auslegung - kam es zu keiner weiteren Erhöhung der Bauhöhe – im Gegenteil. Für technische Anlagen wurde in der Entwurfsfassung zunächst keine klare Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen Höhe festgesetzt. Im zweiten Entwurf wurde hingegen klar formuliert, welche Höhe Aufbauten maximal haben dürfen und in welchem Abstand diese hinter der Attika zurücktreten müssen. Damit ist eine Einsehbarkeit der technischen Anlagen aus der Fußgängerperspektive und aus der Ferne häufig nicht mehr gegeben. Somit ergeben sich aus der vorgenommen Änderung positive Effekte auf das Erscheinungsbild des Quartiers.

In die Satzungsfassung des Bebauungsplans wurde zudem aufgenommen, dass eine Überschreitung für technischen Aufbauten über 0,50 m bis max. 1,70 m nur im Wege der Ausnahme zulässig ist. Eine Ausnahme soll nur in begründeten Fällen, auf Grundlage einer nachvollziehbaren Begründung zur Erforderlichkeit und Prüfung von Alternativen, zugelassen werden. Damit wird sichergestellt, dass derart hohe Anlagen nur in begründeten Einzelfällen und damit nicht regelmäßig zulässig sind.

zu 2: Die Belange des Denkmalschutzes vertritt im vorliegenden Verfahren ausschließlich das zuständige Fachamt – das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Das Landesamt hat im Rahmen der formellen Beteiligungsschritte Stellungnahmen abgegeben, welche im Verfahren behandelt wurden und Bestandteil der Abwägungstabelle sind. Im Rahmen der Beteiligung wurden diese Stellungnahmen nicht veröffentlicht, da die Belange des Denkmalschutzes – wie bereits dargelegt - ausschließlich vom Fachamt und nicht von der Öffentlichkeit vertreten werden. Dem Landesamt selbst liegen die bereits erarbeiteten Stellungnahme und Gutachten zur Liegenschaft vor. Die wesentlichen Inhalte zur Einordnung der denkmalrechtlichen Fragen beinhaltet die Begründung zum Bebauungsplan, welche zu jeder Zeit Bestandteil der Beteiligungsschritte war. Im Zuge des Abwägungsbeschlusses entscheidet der Gemeinderat abschließend über die Abwägung aller Belange.

Somit entsteht ein weiteres fünftes flaches Geschoss welches die Firsthöhe des Schwurgerichtes überragt. Wenn man von der Wenzelskirche Richtung Südwesten schauen wird, blickt man dann auf ein Meer von Lüftungs- und Klimaanlage auf monströsen Baukörpern. Ein wirklicher Hingucker für unsere Touristen? Wir dürfen keine PV Anlagen auf unsere Dächer bauen aber 15m weiter entsteht optisch eine riesige Industrieanlage mitten im denkmalgeschützten Wohngebiet, da die Anlagen ja auf jedem Dach stehen dürfen

- diese Anlagen oder Aufbauten mit 1,70m Höhe sollten vollkommen von den Dächern verschwinden und in den Gebäuden integriert werden.

Unstimmigkeiten in den Höhenangaben

Im Bebauungsplan wird das Schwurgericht mit Firsthöhe 143,40m und Traufhöhe ca. 141,47m angegeben. Der Neubau mit 142,20m also etwa in der Mitte beider Höhenzahlen. In der beiliegenden Visualisierung Erscheinen Traufhöhe Schwurgericht und Neubauhöhe auf etwa gleicher Höhe.

- bitte prüfen

klimagerechter Stadtumbau 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

4

4.1

5

6

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5: Der Hinweis wurde geprüft. Da das östlich des Schwurgerichts geplante Gebäude die Traufhöhe des Schwurgerichts lediglich geringfügig überschreiten darf (ca. 0,73 m) und der in der Visualisierung dargestellte Baukörper einen Abstand von ca. 3 m zum Schwurgericht aufweist, erscheint das neue Gebäude niedriger als die Traufkante des Schwurgerichts. Aus den veröffentlichten Schnitten und Ansichten wird die geringfügige Überschreitung jedoch deutlich.

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

Veränderte Baufenster und Baulinien sowie Gebäudegestaltung

Der Baukörper des betreuten Wohnens wird weiterhin sehr dicht an unserer Grundstücksgrenze errichtet. Der Anbau an unser Wohnhaus, welcher im Bebauungsplan nicht eindeutig 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.

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.

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. Alle Stellungnahmen des Amtes für Denkmalschutz werden ignoriert. Wir alle in Naumburg leben mit dem Denkmalschutz, wie kann es sein dass für ein so grosses Bauvorhaben der Denkmalschutz außen vor bleibt.

Wir leben in Naumburg vom Tourismus, unsere Gäste kommen wegen der schönen Altstadt und unserer historischen und denkmalgeschützten Architektur. Wir können uns nicht über die Bedenken und Hinweise des Denkmalschutzes hinwegsetzen, dann verlieren wir unsere Anziehungskraft und die Stadt ihren Charakter.

Wenn die derzeitige Auslegung des Baurechtes (Firsthöhe = Dachhöhe Block) und die Ignoranz gegenüber dem Denkmalschutz weiter fortgeführt wird, werden wir bald Hochhäuser am Domplatz sehen, vorausgesetzt ein auswärtiger Investor winkt mit viel Geld. 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. Die erfolgten Änderungen sind nicht ausreichend.

Unsere Forderung:

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

6.1

7

7.1

7.2

7.3

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

- Darstellung unseres Anbaues als Gebäude

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 Kirschfest 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 oberirdischen 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.

Unsere Forderung:

- erhebliche Erhöhung der oberirdischen Parkplatzanzahl mit ökologischer Versiegelung
- Zufahrt zum Wohngebiet über den Salztorknoten (Umgestaltung des Kreuzungsbereiches)
- eine Straßengestaltung, welche sich an die des Bürgergartenviertels anlehnt mit Grünstreifen und Straßenbäumen

Überlastung des Mischwasserkanals durch neue Abwasseranlagen

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 Salztorkreuzung 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 und neue Abwasseranlagen errichtet werden ist zu befürchten, dass der Rückstau des Regenwassers sich weiter die Buchholzstraße hinauf ausdehnt und somit die Gefahr der Überflutung unserer Keller besteht.

Unsere Forderung:

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

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 Areal 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.

Unsere Forderung:

8

9

9.1

9.2

10

10.1

11

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 8: Der Plangeber nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Eine detailgetreue Darstellung der außerhalb des Plangebietes benachbarten Bestandsgebäude ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Rechtsverbindlichkeit ergibt sich lediglich für die Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

zu 11: 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.

- 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 Dreigeschossiger 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

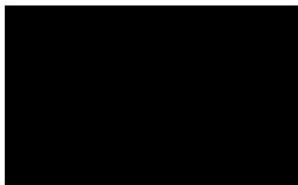
geplante Rettungswache des Burgenlandreises

Wir bezweifeln dass die geplante Rettungswache den zukünftigen Anforderungen an die Zahl der Einsatzfahrzeuge gerecht wird. Sie ist zu klein konzipiert. Die nächtlichen Einsätze sind im Wohngebiet nicht ohne erhebliche Störungen möglich.

-Prüfung eines Ersatzstandortes

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 07.10.2025



11

13

14

15

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö5

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 13: 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 Ausschreibungen für die Abrissarbeiten wurden regelkonform durchgeführt. Die Förderung diente zur Beseitigung städtebaulicher Missstände – für die Neubebauung wurden keine Regelungen getroffen.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass das Schwurgericht innerhalb des JVA-Geländes zwar freistehend war, aber von einer hohen Mauer umgeben und also nur sehr eingeschränkt einzusehen war. Die Sichtbeziehung aus der Innenstadt war durch die Mauer versperrt.

Von: [REDACTED]
An: Stadtplanung
Betreff: 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr.30 /JVA Gelände
Datum: Mittwoch, 8. Oktober 2025 15:41:57

Stellungnahme

Mit Bestürzung habe ich mir die "Änderungen/Ergänzungen" angesehen

Ich habe extra Einsicht in die Unterlagen im Bürgerbüro genommen.

Was wurde geändert? Wo bleibt der Denkmalschutz?

Alles alte Worte und Sätze.

Wann gehen Sie auf die Verkehrsproblematik ein, die Geschosßanzahl der Stadtvillen,

des DRK Gebäudes?

Wie wollen Sie nächstes Jahr mit der CDU die Wahl gewinnen. Sie führen?

Die Bürger der Stadt werden nicht gehört.

Welche Interessen vertreten Sie als Bürgermeister und Gemeinderat?

Es ist einfach deprimierend!

[REDACTED]
Naumburg, den 9.10.2025

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

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö6

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stellungnahme zur zweiten Auflage zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ ausgelegt ab dem 22.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Beginn möchten wir uns bei Frau Kirschstein bedanken, die u.a. am 30.09.25 durch ihre Darbietung über den Ablauf der Planung der Bebauung des JVA- Geländes sachlich Einblicke allen Anwesenden gegeben hat.

In dem von Ihnen nun vorgelegten zweiten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 30 können wir, gleich vorab bemerkt, keine wirklichen Veränderungen zur ersten Auflage erkennen. Das ist sehr enttäuschend.

Daher möchten wir Ihnen, sicher in bestimmten Bemerkungen wiederholend, nochmals unsere Bedenken zum geplanten Vorhaben unterbreiten.

1. Denkmalschutz

Am 04.07.2025 hat Dr. [REDACTED] von dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt in einem Brief, den ich (Dr. [REDACTED] am 18.09.25, lesen konnte, Sie über seine großen Bedenken zum geplanten Bauprojekt informiert. Er schrieb u.a., ich zitiere wörtlich: „Hierbei soll die Freifläche vor dem Gerichtsgebäude im erheblichen Maße beiderseits baulich gefasst werden. Die vorgesehenen drei bzw. vier Geschosse erreichen dabei die Höhe des Baudenkmals und nehmen es, beidseitig an den Schmalseiten mit diesem verbunden, gewissermaßen räumlich in die Zange“, weiter heißt es: „... sollten sich Neubauten in diesem Bereich, wenn sie überhaupt notwendig sind, in Baumasse und Geschossigkeit dem Schwurgerichtsgebäude und den Bauten des Denkmalbereiches **zwingend und deutlich unterordnen** (1-2 Geschosse niedriger)“.

Am Ende schreibt Herr Dr. [REDACTED] dann auch noch: „Aus denkmalfachlicher Sicht ist daher der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 abzulehnen.“

Das spricht für sich, wurde jedoch in Ihrem zweiten Entwurf in keinsten Weise berücksichtigt ! Es wurde von einem Stadtrat in einer Zusammenkunft im September mit der BI sogar behauptet, der Denkmalschutz habe voll zugestimmt bzw. es so sogar gewollt.

Machen Sie sich bitte da selbst einen Reim daraus!

Würde so wie vorgesehen gebaut, gäbe es nur noch einen einzigen Blick auf das historisch einmalige Schwurgericht! Mitten auf der Straße vom Kramerplatz kommend, bei Rot an der Ampel für wenige Minuten, vorausgesetzt es fährt kein Bus voraus. Ein „echtes Touristische Highlight“, oder?

Außerdem empfinden wir es als falsch, das älteste Schwurgericht Deutschlands zu einem Sozialgebäude für das DRK herabzusetzen.

2. Stadtklima

Die erhöhte Lage des Bürgergartenviertels und seine seit dem Ende des 19. Jh. vorhandene und schützenswerte Bebauung und Bepflanzung schaffen durch abfallende Winde eine natürliche, nicht zu unterschätzende und dazu noch kostenlose (!!) Sauerstoffzufuhr für die

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö9

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Ergänzend zur thematischen Gesamtabwägung zum Thema „**Denkmalschutz und Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**“ wird auf folgendes hingewiesen:

Bei der vom Einwender beschriebenen Blickachse vom Kramerplatz kommend, handelt es sich um ein wesentliches Merkmal für das Denkmalensemble um das Saltor. Gerade diese Sichtachse wird mit der klaren, beidseitigen Einfassung des Platzes gestärkt und der Fokus vom Kramerplatz kommend auf das Schwurgericht gelenkt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung äußerte das für Denkmalpflege zuständige Fachamt folgendes: „*Eine städtebauliche „Rahmung“ des Platzbereichs und eine Betonung der Achse zu den Saltorhäusern erscheint möglich.*“

1

2

Innenstadt Naumburgs. Die Luftzirkulation im Osten vom Schwurgericht würde durch den riesigen Block für Betreutes Wohnen stark behindert, vielleicht sogar unterbrochen. An die vielen Vorgaben der Stadt hinsichtlich Klimaschutz, wie Bauen in zweiter Reihe, Wahl der Anpflanzungen, Art und Weise von Renovierungsarbeiten usw., haben sich die Eigentümer des Bürgergartenviertels in den letzten Jahren gehalten, ja auch halten müssen! Nur wenige Meter weiter ab Jenaer Straße beginnt der Stadtteil Naumburg West, für ihn gibt es schon ein energetisches Quartierkonzept. Warum nicht auch für das Bürgergartenviertel?

Das Argument, dass die alte JVA auch ein vollversiegeltes klimaunfreundliches Areal gewesen sei, ist nicht korrekt. Der prozentuale Anteil von Gebäuden, die im Übrigen sehr zentral auf dem Gelände standen, lag auf dem gesamten Areal bei 35-38 %. Darüber hinaus gab es für die Funktion eines Gefängnisses notwendige Versiegelungen, so die Höfe für die Rundgänge, Sicherungsmaßnahmen, Mauern, Wachtürme, Parkflächen für die Transportbusse. Es gab aber auch Grill- und Sportplätze und jede Menge Bäume, in den die Vögel brüten konnten. Nachzusehen Grundriss JVA auf Seite 23 in Ihrer Begründung!

Abgesehen davon waren alle Gebäude, außer das Hafthaus 1 direkt hinter dem Schwurgericht, 2-3 geschossig. Eine gute „Durchlüftung“ war damit durchaus gegeben. Ihre jetzige Planung, die den Anspruch haben sollte, es besser und zukunftsorientierter zu machen, liegt nach Ihren eigenen Aussagen im Schnitt bei 65% Bebauung! Fast das doppelte zu vorher. Das ist nicht plausibel. Bebauungsdichte von 0,4 auch neben dem Schwurgericht und entlang der Gärten von Buchholzstraße gleich wie zur Parkstraße wären sinnvoller. Diese Planung widerspricht Ihrem eigenem Klimaschutzkonzept von 2015 und ist klimaschädlich. So kann Naumburg zukünftig die Klimaneutralität nicht erreichen!

3. Unzureichende Verkehrsplanung

Das Verkehrsgutachten von 2021 und dessen Fortführung stellt nicht die wirkliche Situation an der Saltorkreuzung dar, denn die Daten wurden während der Coronapandemie mit stark verminderten Verkehrsaufkommen erfasst und nur fiktiv erhöht. Auch wurde das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Fertigstellung des ersten Teilabschnittes der Umgehungsstraße, welches alleinig über die Jenaer Straße gewissermaßen umgeleitet wird, nicht berücksichtigt.

Mögliches erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neuen Wegeführungen durch die Umgehungsstraßen, die bisher über andere Straßen verliefen, sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Auch mögliche Umleitungen durch den Weiterbau der Umgehungsstraße, wie die von der Neidschützer Straße bis Wethau/Mertendorf kommen werden, blieben bisher unberücksichtigt. Dies belastet zusätzlich über viele Jahre die Jenaer Straße!

Ein aktuelles Verkehrsgutachten, das all dies berücksichtigt, ist wünschenswert. Dies sollte auch die Überlegung einen Kreisverkehr an der Saltorkreuzung zu bauen mit einbeziehen.

Auch gegen die Meinung des zuständigen Straßenbauamtes, denn schließlich soll nun hier ein neues Wohnviertel- ein Wohnpark am Schwurgericht- erbaut werden!

Den Entwurf, man könne nicht die Parkprobleme des Bürgergartenviertels mit diesem geplanten Projekt lösen, empfinden wir als sehr unpassend, denn dies kann nur durch ein eigenes Verkehrsprojekt (noch nicht in Planung!) für das Bürgergartenviertel gelöst werden.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö9

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

2

3

Allerdings sollten die vorhandenen Probleme auch nicht weiter verschärft werden, bevor man dafür eine Lösung hat.

4. Betreutes Wohnen

Der „Mammutbau“ für Betreutes Wohnen, vom DRK geplant, so konnte man in den gezeigten Planzeichnungen am 30.09.25 unschwer erkennen, ist insbesondere in dem Zeitraum ab 2023 bis heute in sehr hohem Maße angewachsen. Nun stehen 90 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen zur Diskussion. Dies widerspricht allerdings dem Gutachten, selbst vom DRK angefordert, wonach in Naumburg bereits 360 WE für betreutes Wohnen vorhanden sind. Der Bedarf bis 2035 beläuft sich laut Gutachten auf 410 WE. Nach unserem mathematischen Verständnis entsteht daher eine Differenz von nur 50 WE. Davon abziehen sollte man die Anzahl (ca. 20?) der Wohnungen, die durch Alexa im ehemaligen Gleisbaubetrieb am Schwarzes Ross demnächst übergeben werden können. Des Weiteren ist bekannt, dass durch die geburtschwachen Jahrgänge bis 2035 es mehr Sterbefälle als Geburten in Naumburg geben wird, was zu einem erhöhten Leerstand an vorhandenen Wohnungen führt. Sicher kann man nicht jede dieser Wohnung in eine barrierefreie und betreute Wohnung umbauen, aber die eine oder andere schon. Und an Leerstand im Stadtzentrum ist hoffentlich Niemand interessiert.

In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan schreiben Sie selbst im Punkt 4.2.4, „Der qualitative Bedarf ergibt Wohnungen mit modernen Grundrissen und Ausstattungen, Wohnungen für betreutes Wohnen, ökologischen Bauweise, besonderen Wohnlagen, preiswerte Geschoßwohnungen etc. und somit an Wohnformen,...“

Sind 14,50€/qm preiswert?

Viele kleine Objekte dieser Art wären für Naumburg und für seine älteren Bewohner wünschenswert, wären ortstypisch und sollten gefördert werden. Integration/Inklusion statt Isolierung in einem Mammutbau! Aus unserer Sicht auch bei steigenden Baukosten machbar. Durch die nun gewünschte Einziehung von 2 m für das Gesamtgebäude, aber keine Einziehung des Staffelgeschosses, müssen wir nun von überdimensionierten vier Geschossen beim Betreuten Wohnen reden, mit kompletter Höhe Richtung Osten, also zur Buchholzstraße hin. Die sogenannten technischen Aufbauten auf dem Dach dürfen nach Ihrer Auslegung auch noch einmal 1,70m erreichen. Das ist unannehmbar!

Eine geringere Bebauungsdichte, einzelne Objekte, die verbunden werden können, würde zwangsläufig auch für eine bessere Integration der auch weniger notwendigen Heizungsanlagen, wie Wärmepumpen, Klimaanlage usw. ebenerdig ergeben. Und mehr Grün im Quartier möglich machen.

Die Menschen im Betreuten Wohnen brauchen keine Begrünung von Fassaden, die noch dazu aus Feuerschutzgründen abzulehnen sind, sie brauchen ein schattiges Plätzchen als Treffpunkt außerhalb des Gebäudes.

Weniger ist oft mehr! Ausreichend für diese notwendigen Wohnung wäre der Platz direkt hinter dem Schwurgericht, auf dem Platz des ehemaligen Hafthauses 1.

5. Wohnungen im südlichen Teil

Für die Fläche hinter dem Schwurgericht sind Stadtvillen geplant. Zwei dieser Stadtvillen direkt an der Parkstraße wurden schon 2021/22 von der Stadt genehmigt. Und zwar zweigeschoßig mit Staffelgeschoß die Parkstraße 29. So auch im Exposé von Krabbes &

4

4.1

4.2

5

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö9

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 4: In Kapitel 4.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan ist erläutert, wie sich der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ergibt. Der tatsächliche Bedarf liegt über den vom Einwender rechnerisch ermittelten Wert.

zu 5: Es trifft zu, dass für zwei Stadtvillen entlang der Parkstraße bereits eine Genehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurde. Wie der thematischen Gesamt-abwägung zum Thema „Maß der baulichen Nutzung“ zu entnehmen ist, überschreitet die geplante Bebauung nicht das in der Umgebung übliche Maß. Zudem steht der Bebauungsplan der Umsetzung niedriggeschossiger baulicher Anlagen im Geltungsbereich nicht entgegen.

Krabbes aufgeführt. In den Ausführungen der zweiten Auslage zum Bebauungsplan spricht man jedoch wieder vom vierten Geschoß als Staffelgeschoß.
Wie passt das zusammen? Jetzt können diese Häuser doch viel höher als die angrenzenden vorhandenen Häuser werden?
Es wäre wünschenswert, wenn man den Zuzug von jungen Familien mehr fördern würde, um dem Bevölkerungsschwund entgegen zu wirken.
Preiswert sind diese Wohnungen nicht, die geplanten 4 500€/qm (diese Zahl nannte Herrn Sturm), ergibt für eine 116 qm Wohnung über 500 000€ und für die mit 131 qm ca. 600 000€! Ohne Tiefgarage, ohne Gartenanteil, ohne angrenzende Grünanlagen usw.!
Spielplatz für Kinder ist nicht vorgesehen, warum? Der Spielplatz in der Parkstraße ist veraltet und nicht für alle Altersklassen geeignet und würde direkt an einem neu geschaffenen Verkehrsknotenpunkt liegen! Sind diese Wohnungen daher nicht für Familien ungeeignet?
Wünschenswert wären Stadtvillen entlang der Buchholz- und Parkstraße, zweigeschossig mit Staffelgeschoss, so wie im Schreiben vom Denkmalschutz gefordert. Und etwas mehr Grün in Form von kleinen Verweil- oder Spielplätzen.

5.1

5.2

5.3

6. Rettungswache

Wie am 30.09.25 schon von den Vertretern der BI deutlich ausgeführt, ist der Standort für die Rettungswache an der vorgesehenen Stelle ungeeignet und jetzt schon zu klein für die notwendig vorzuhaltenden Anzahl von Einsatzwagen. Der über die Schmerzgrenzen hinausgehende entstehende Lärmpegel im Plangebiet wird einfach ignoriert, so auch das entstehende Verkehrschaos an der Kreuzung bei jedem Einsatz und die Gefahr für die Schulkinder mehrerer Schulen, die direkt an der Rettungswache ihren Schulweg haben.
Die Frage bleibt, wo die nicht im Einsatz benötigten Einsatzwagen stehen sollen?
Wollte man nicht eigentlich dieses Problem mit einer neuen Rettungswache lösen?
Bitte suchen Sie einen besseren Standort oder belassen Sie den Platz von den Johannitern in der Nähe des Bahnhofes bis die Umgehungsstraße vollständig fertiggestellt ist, denn dann ändern sich die Verkehrswege innerhalb und außerhalb von Naumburg noch einmal drastisch und müssten dann neu berechnet werden.
Das vorgesehene Gebäude in diesem Bereich könnte für die Tagespflege u.a. vom DRK genutzt werden, oder als Begegnungsstätte, Mehrgenerationenhaus und vieles mehr.

6.2

6

6.1

7. Fazit

Die Bebauung ist immer noch viel zu hoch, viel zu dicht und fügt sich überhaupt nicht in das Naumburger Stadtbild ein.
Die Befürchtung, dass der Investor abspringen könnte, wenn nicht in der Größe gebaut werden darf, ist in unseren Augen unbegründet und sind leere Drohungen. Es handelt sich um ein nun schon fast geräumtes Gelände, zentrumsnah und inmitten des schönen Bürgergartenviertels, es ist ein Filetstück und es sollte so auch an den Investor vermarktet werden.
Die Drohung, dann käme eben Kaufland hin, ist nach unserer Ansicht nicht ernst zu nehmen, denn das stand und steht nicht zur Disposition.

7

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö9

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5.1: Gemäß § 8 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der öffentliche Spielplatz an der Parkstraße besteht, erklärt sich der Vorhabenträger mit Abschluss des Erschließungsvertrages bereit, sich an der Ertüchtigung des Spielplatzes mit einer mit der Stadt vereinbarten Summe zu beteiligen und somit zur Qualifizierung des Spielplatzes beizutragen.

zu 7: Die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ist vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unzulässig.

-5-

Hier geht es uns auch nicht um „unseren Rasen“, sondern um unser Stadtbild, den Umgang mit unserer Geschichte und die Zukunft für unsere Kinder und Enkelkinder.

Kleine nachdenkliche Anmerkung:

Wurde eigentlich einmal nachgefragt, was ehemalige politische Gefangene aus beiden Diktaturen darüber denken, was aus dem Schwurgericht werden soll? Wer kann sich in ein paar Jahren noch an sie und ihre Schicksale erinnern, wenn alles nur zugebaut wird?

8

Wir bitten unsere Argumente nochmalig zu überdenken und den Bebauungsplan dementsprechend zu ändern. Eine schriftliche Antwort auf unsere Einwände vom ersten Entwurf haben wir leider noch nicht erhalten.

Wir bitten um Bestätigung des Erhalts dieses Schreibens.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Lutherstraße
06618 Naumburg

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö9

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 8: Der Einrichtung von individuellen Gedenkorten stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Stadtverwaltung Naumburg
Oberbürgermeister
Markt 1
06618 Naumburg

Naumburg, 10.10.2025

Stellungnahme aktueller Bebauungsplan JVA-Gelände

Auch im zweiten Entwurf ist das Pflege-/Wohnheim mit 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss viel zu dominant und erdrückt das Schwurgerichtsgebäude und die benachbarte Villenbebauung im Bürgergartenviertel mit seiner massiven Höhe und Länge im Stil einer Blockbebauung. Die minimalen 70 cm, die die Bauhöhe des betreuten Wohnheims reduziert wurde, haben keinen Einfluss auf das Erscheinungsbild des massiven Baukörpers. Zudem habe ich Einwände gegen die Höhe der Dachaufbauten, die noch zusätzlich auf das Dach mit einer Höhe von bis zu 1,70m aufbauen und das Bauwerk noch massiver wirken lassen, als es sowieso schon überbordend geplant ist. Daher fordere ich die planende Behörde auf, die Höhe der Dachaufbauten von der gesamten Höhe des Gebäudes abzuziehen.

Weiterhin bleiben die Bauhöhen der südlichen Bebauung im aktuellen Bauplan bestehen. Im Prospekt auf der Internetseite von Krabbes und Krabbes werden

- die Villen in Richtung Parkstraße 2-geschossig zzgl. Staffelgeschoss illustriert und
- der Abstand des betreuten Wohnens und der Stadtvillen zu den Grundstücken der Buchholzstraße ist im Prospekt erheblich größer dargestellt. Ich fordere die planende Behörde auf, den Bebauungsplan zu ändern und
- die Bauhöhen um ein Geschoss zu verringern und
- die Baulinie von der östlichen Grundstücksgrenze deutlich abzurücken und analog dem Prospekt des potenziellen Investors anzupassen.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö19

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

2

Weiterhin bemängelte ich den Standort für die Rettungswache. Die Verkehrsplanung wurde zu einem Zeitpunkt gemacht, als breite Teile der Bevölkerung in der Zeit zwischen den Lockdowns und der nach-Corona Zeit noch im Homeoffice gearbeitet haben, die damalige Verkehrsplanung ist also nicht mehr aktuell und muss unter den aktuellen Verkehrsbedingungen nochmals erhoben werden.

Die Umgehungsstraße wird zusätzlich für ein noch höheres Verkehrsaufkommen als ohnehin schon in der Jenaer Straße sorgen und zu einem zusätzlichen Rückstau an der Salztorkreuzung führen, was den Standort noch ungeeigneter machen wird. Mit der Planung des zukünftigen Standorts der Rettungswache sollte sowieso erst begonnen werden, wenn die Umgehungsstraße fertiggestellt sein wird. Erst dann wird ein sinnvolles Gutachten über Rettungswege möglich sein.

Weiterhin werden die 1200 zu erwartenden PKW-Bewegungen einen erheblichen Einfluss auf die ohnehin schon sehr angespannte Verkehrs- und Parksituation des unteren Bürgergartenviertels haben, die aktuellen Pläne zeigen hier keine bzw. sehr unzureichende Lösungsansätze.

Mit freundlichen Grüßen

Buchholzstraße
06618 Naumburg

3

3.1

3.2

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö19

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

CLAUDIUSSTRASSE 06618 NAUMBURG

An die
Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1
06618 Naumburg

Naumburg, den 09.10.2025

Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Da ich auf meine erste Stellungnahme noch keine Antwort bekommen habe, bleibt diese als Ansatz bestehen und Anmerkungen zur 2. Auslegung vom 22.09.25 sind in rot eingefügt.

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 16.07.2025, 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 bebauende 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.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö23

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

Die geplanten 11 Stellplätze in der Medlerstr., die in der Begründung nicht als Anwohnerparkplätze deklariert sind, sind in dieser Anzahl nicht ausreichend und da man davon ausgehen kann, dass sie für die Anwohner gebührenpflichtig werden, nicht attraktiv. Für die Anwohner der Medlerstr. wird die Parksituation dadurch sehr verschlechtert. Eine Lösung, bei der die Anwohner ausreichende und kostenfreie Parkplätze zur Verfügung gestellt bekommen, wäre sehr wünschenswert.	2
2. Die Gebäudegrößen des geplanten betreuten Wohnens und der geplanten Rettungswache erscheinen überdimensioniert und wichtig. Sie drohen, den Häusern der Buchholz- und Medlerstraße Licht und Sicht zu nehmen und das Schwurgerichtsgebäude so zu 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
Entgegen der Aussage aus der 2. Begründung des Bebauungsplans vom 22.10.2025 wird das Schwurgerichtsgebäude, durch die weiterhin viel zu kompakte Bauweise des betreuten Wohnen Komplexes auf der einen Seite und die Rettungswache auf der anderen Seite, nicht in seiner Wahrnehmbarkeit maßgeblich gestärkt. Fakt ist, das Gebäude ist ausschließlich nur sichtbar, wenn man direkt davorsteht und es wird weiterhin von den geplanten Neubauten eingekesselt.	3.1
Die Geschosshöhe östlich des Schwurgerichts liegt weiterhin bei 4 Vollgeschossen. Das ist zu massiv und gibt dem Gebäude des betreuten Wohnens Blockcharakter, der sollte in dem Aushängeschild der Stadt Naumburg, dem Bürgergartenviertel, so absolut nicht gewollt sein.	3.2
3. Die Verdichtung des Geländes ist im Vergleich zu den Plänen von 2018 um 0,3 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 Saltorkreuzung ist bereits jetzt ein verkehrstechnischer Brennpunkt und wird durch die Erweiterung eine noch höhere Belastung erfahren.	5
	5.1

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö23

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 4: Ergänzend zu der der thematischen Gesamtabwägung zum Thema „Grünordnung und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)“ ist bzgl. der Anfrage nach einem Spielplatz auf folgendes hinzuweisen: Gemäß § 8 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der öffentliche Spielplatz an der Parkstraße besteht, erklärt sich der Vorhabenträger mit Abschluss des Erschließungsvertrages bereit, sich an der Ertüchtigung des Spielplatzes mit einer mit der Stadt vereinbarten Summe zu beteiligen und somit zur Qualifizierung des Spielplatzes beizutragen.

„Mit Schreiben vom 9. September 2025 wurde vom Schallgutachter mitgeteilt, dass der ggf. geplante Betrieb einer Rettungswache mit 6 Stellplätzen schalltechnisch verträglich ist [14].“

Man fragt sich, wo die obere Aussage so plötzlich herkommt, wenn doch die ursprüngliche Aussage wie folgt lautet:

Das Lärmschutzgutachten vom, 14.04.2025 sagt aus: „Im Vergleich der Ergebnisse aus den Tabellen 4 und 5 ist für den potenziell möglichen Betrieb der Rettungswache im Gebiet des B-Plans /1/ festzustellen, dass tagsüber der in Abschnitt 3 dieses Berichtes beschriebene Betrieb erfolgen kann, nachts jedoch wegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Beurteilungs- und Spitzenpegel (siehe auch Anlage 4) nicht.“

Wir sollten uns nicht mit einer „verträglichen“ Lösung zufriedengeben.

Es geht weiterhin auch um die Bestandsbauten, die dem nächtlichen Lärm genauso ausgesetzt sind. Das Öffnen und Schließen der Rolltore bei Ein- und Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge geht nicht geräuschlos von Statten und auch der Lärm eines Dieselmotors in den Fahrzeugen sorgt für Lärm.

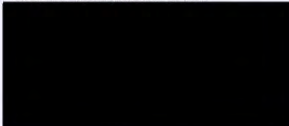
5. Die Berechnungen zum Bedarf des betreuten Wohnens in Naumburg sind in der Begründung nicht richtig. Es wurde der Umbau des Schwarzen Rosses vom Alexa nicht mitberücksichtigt. Der Bedarf verringert sich dadurch um 20 Plätze und beträgt nur 30 Plätze und nicht 90, in welcher Größenordnung das Gebäude geplant ist. Durch den geringeren Bedarf könnte man den gesamten Gebäudekomplex wesentlich kleiner planen.

6. Wie bereits am 30.09.2025 in der Sitzung des Bauausschusses von den Sprechern der Bürgerinitiative angemerkt, ist die Rettungswache für den geplanten und benötigten Bedarf an Einsatzfahrzeugen, KatSchutzfahrzeugen und Bedarfsräumen für Material und Mitarbeiter viel zu klein. Der Bedarf beläuft sich laut Aussage der Johanniter auf 9 Fahrzeuge, die neue Rettungswache ist aber nur für 6 Fahrzeuge ausgelegt.

7. Ich kritisiere, dass die Stellungnahme von Herrn [REDACTED] vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, in der erneuten Auslage des Bebauungsplans keinerlei Berücksichtigung findet, obwohl die abschließende Aussage des Herrn Dr. Bettauer, dass dieser Bebauungsplan in seiner jetzigen Form nicht genehmigungsfähig ist, von großer Bedeutung für das ganze Vorhaben sein sollte.

8. Die neu angedachte Fassadenbegrünung stellt eher ein Brandschutzrisiko dar, als dass es zu einer Verschönerung der Gebäude beiträgt.

Mit freundlichen Grüßen



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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö23

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 6: Der DRK-Kreisverband Naumburg/Nebra e.V. hat eine Sozialmarktanalyse beauftragt, in der ein aktueller rechnerischer Bedarf an etwa 390 Wohneinheiten für *betreutes Wohnen* ermittelt wurde, welcher bis zum Jahr 2035 auf mind. 410 Wohneinheiten steigen wird, während aktuell nur rund 360 Wohnungen bestehen. Die Praxis zeigt allerdings bereits jetzt eine Volllastung mit Wartelisten von zum Teil mehreren Jahren, was den o. g. Bedarf von 390 Wohneinheiten real noch weiter deutlich erhöht. Diese Differenz resultiert nicht nur aus dem quantitativen Abstand, sondern auch aus der demografischen Alterung und dem Wunsch nach selbstbestimmtem, ambulant unterstütztem Wohnen. Mit der steigenden Zahl älterer, insbesondere der Hochaltrigen, wird sich dieser Bedarf weiter ausdehnen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts wurde geprüft. Unabhängig vom Konzept des aktuell potenziellen Nutzers gibt der Bebauungsplan lediglich die Rahmenbedingungen vor und ermöglicht bspw. auch die Realisierung kleinerer Gebäudekubaturen oder anderer Nutzungsoptionen.

zu 9: Eine Fassadenbegrünung kann dann eine Brandgefahr darstellen, wenn sie schlecht gepflegt ist und viel trockenes Material enthält. Gut gepflegte, vitale Pflanzen stellen eine geringe Brandlast dar, während Totholz und trockenes Laub schnell brennen und eine rasche Brandausbreitung verursachen können. Die Wahl der richtigen Pflanzen und eine regelmäßige Pflege sind entscheidend, um das Risiko zu minimieren. Das wurde im Plan beachtet: Aufgrund der extremen Standortbedingungen (Hitze, Wassermangel) wurden entsprechend angepasste Arten gewählt.

Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30
„Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt
Naumburg (Saale)

Erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Eingereicht von:

wohnhaft Ulrich-von-Hutten-Straße in 06618 Naumburg

4.1.1 Landesplanung

In keiner Weise wird das Schwurgericht in seiner Wahrnehmbarkeit maßgeblich gestört,
nur weil die Gebäudehöhen der östlich und westlich gelegenen Gebäuden unter den
Traufkanten/-höhen des Schwurgerichtes liegen.
Die Massigkeit insbesondere des Gebäudes östlich vom Schwurgericht begründet sich
weiterhin in der Grundfläche.
Das Baudenkmal Schwurgericht ist eben nur vom Saltor aus in seiner vollen Gestalt
wahrnehmbar.

Die Überarbeitungen ändern nichts daran, dass die im Entwurf formulierten Ziele in keiner
Weise erfüllt werden.

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 ...“

⇒ Hierzu sei gesagt, dass sich die Maßstäblichkeit nicht nur in der Höhe begründet,
sondern auch in Länge, Breite bzw. Grundfläche.

1/4

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö24

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

2

4.2.4 Wohnbauflächenbedarfsprognose Gemäß der Sozialmarktanalyse des DRK-Kreisverbandes soll der Bedarf für betreutes Wohnen bis zum Jahr 2035 auf mind. 410 Wohneinheiten steigen. Der aktuelle Bestand beträgt 360 WE, der zu erwartende Bedarf bis 2035 beträgt 410 WE. Durch den Neubau von „Alexa“ am Schwarzen Ross sind bereits 20 neue WE entstanden. Somit beträgt der tatsächliche Mehrbedarf bis 2035 nur 30 WE. Die geplante Schaffung von zusätzlichen 90 WE auf dem JVA-Areal erscheint daher überdimensioniert. 6.1 Städtebauliches Zielkonzept HIER: neue Rettungswache des Burgenlandkreises Es bleibt weiterhin 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. Des Weiteren scheint die Größe der Rettungswache hier sehr unterdimensioniert geplant zu sein. In der aktualisierten Verkehrsuntersuchung vom 09.09.2025 wird bereits davon gesprochen, „ergänzend zu den Aufstellbereichen der Rettungswagen im geplanten Gebäude der Wache weitere sechs Stellplätze für Einsatzfahrzeuge innerhalb des B-Plan-Gebiets mit Anbindung an die Medlerstraße vorzusehen“. Wurde hierzu überhaupt eine Bedarfsanalyse durchgeführt, die aktuelle Zahlen von Rettungseinsätzen heranzieht? Außerdem sollen Teile der Rettungswache in dem neu zu bauenden Gebäude hinter dem Schwurgericht entstehen. Trotz eines Neubaus wieder zwei Standorte zu planen ist schädlich. 7.2 Verkehrserschließung Die Anmerkungen zur Verkehrserschließung werden weiterhin aufrechterhalten. Grund hierfür ist, dass in der ersten Auslegung im Beteiligungsportal nur das 36-seitige Dokument zur Verkehrsuntersuchung exklusive Anlagen zur Verfügung stand. Erst mit der zweiten Auslegung wurde das 210-seitige Dokument zur Verkehrsuntersuchung inkl. Anlagen zur Verfügung gestellt. Des Weiteren soll hier auf eine Aussage aus dem Ausschuss für Bau und Wirtschaft am 30.09.2025 eingegangen werden, wonach die bereits bestehenden Probleme nicht auf die Planung des JVA-Geländes übertragen werden sollen. Jedoch müssen diese Probleme 2/4	3 4 4.1 5	Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ 2. Entwurf 09/2025 Lfd. Nr. der Versandliste Ö24 Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) ☒ Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Behördenbeteiligung) ☐ Vorschlag für die Beschlussfassung: zu 3: Der DRK-Kreisverband Naumburg/Nebra e.V. hat eine Sozialmarktanalyse beauftragt, in der ein aktueller rechnerischer Bedarf an etwa 390 Wohneinheiten für <i>betreutes Wohnen</i> ermittelt wurde, welcher bis zum Jahr 2035 auf mind. 410 Wohneinheiten steigen wird, während aktuell nur rund 360 Wohnungen bestehen. Die Praxis zeigt allerdings bereits jetzt eine Vollausslastung mit Wartelisten von zum Teil mehreren Jahren, was den o. g. Bedarf von 390 Wohneinheiten real noch weiter deutlich erhöht. Diese Differenz resultiert nicht nur aus dem quantitativen Abstand, sondern auch aus der demografischen Alterung und dem Wunsch nach selbstbestimmtem, ambulant unterstütztem Wohnen. Mit der steigenden Zahl älterer, insbesondere der Hochaltrigen, wird sich dieser Bedarf weiter ausdehnen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts wurde geprüft. Unabhängig vom Konzept des aktuell potenziellen Nutzers gibt der Bebauungsplan lediglich die Rahmenbedingungen vor und ermöglicht bspw. auch die Realisierung kleinerer Gebäudekubaturen oder anderer Nutzungsoptionen. zu 5: Der Plangeber ist nicht verpflichtet, alle für die rechtliche Beurteilung des Plans relevanten Unterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu veröffentlichen. Die Zusammenfassung der verkehrstechnischen Analyse zur Umsetzbarkeit der Planung und die Lösung möglicher Verkehrskonflikte sind in dem Berichtsdokument der Verkehrsuntersuchung (auch ohne Anlagen) in ausreichendem Umfang enthalten. Eine Anstoßwirkung war gegeben. Aufgrund des im Rahmen der förmlichen Beteiligung festgestellten hohen Interesses an den einzelnen Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung hat sich der Plangeber im Rahmen der erneuten Beteiligung dazu entschieden, auch die umfangreichen Anlagen ergänzend zu veröffentlichen. Auf das Ergebnis der Planung hat dies jedoch keinen Einfluss.
--	---	---

angesprochen werden, denn sie werden durch die vorliegende Planung in eklatanter Weise verschlimmert.

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 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.

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.

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.

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

10.1 Belange der Bevölkerung

Nicht ganz verständlich ist, dass „innerhalb der MU-Teilgebiete auch vorgesehen ist, eine Rettungswache zu errichten und auch Fahrzeuge des Katastrophenschutzes unterzubringen“.

Was genau ist darunter zu verstehen? Welche Größe haben diese Fahrzeuge und wo sollen diese untergebracht werden?

3/4

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö24

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

6

7

8

10.2 Belange der Baukultur

Diese Änderungen kann man nicht ernst nehmen!

Die Reduzierung der Länge des Baukörpers ist minimal im Verhältnis zur Gesamtlänge und bringt keine Verbesserung in der Wahrnehmbarkeit des Schwurgerichts, daran ändert auch ein 2m-Vorgartenstreifen nichts.

Die Gebäudehöhen wurden zwar reduziert, jedoch sind Dachaufbauten möglich.

Auch hier steht die Reduzierung der Höhe in keinem Verhältnis zur Gesamthöhe und Wirkung gegenüber dem Schwurgericht, welches dominant bleiben soll.

Auch wenn der Höhenunterschied vom Saltor aus ersichtlich ist (die Formulierung scheint hier ein wenig übertrieben), so ist die Wahrnehmbarkeit von allen anderen Sichtachsen (insbesondere von Jenaer Straße und Weimarer Straße) aus gesehen nicht gegeben.

Die weiteren geschilderten Möglichkeiten (Fassaden der angrenzenden Gebäude ruhig zu gestalten) erscheinen mir fadenscheinig.

In keiner Weise wird der Fokus auf das Schwurgericht gelenkt. Der Betrachter, beispielsweise vom Saltor aus, wird immer erst die flankierenden Gebäude wahrnehmen, da diese dem Schwurgericht baulich vorgelagert sind und somit weiterhin optisch größer im Vergleich zum Schwurgericht wirken werden. Damit stärken diese flankierenden Gebäude das Schwurgericht nicht.

Naumburg, 08.10.2025



9

9.1

4/4

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö24

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym

Eingegangen am: 08.10.2025

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

StN-ID: 1001554

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

Naumburg Ich lebe seit 73 Jahren in Naumburg, fühle mich meiner Heimatstadt tief verbunden und habe den Werdegang Naumburgs über viele Jahrzehnte mit Interesse verfolgt. Ich sah Naumburg als Modellstadt aufblühen. Mit Spannung und Freude habe ich verfolgt, wie der Naumburger Dom zum UNESCO-Welterbe erklärt wurde. Ich kann als Naumburgerin nur hoffen, dass sich die Stadt Naumburg dieser enorm großen Verantwortung bewusst ist. Wir sollten uns vor Augen führen, wie unser Erscheinungsbild nach außen hin wahrgenommen wird. Touristen kommen nach Naumburg, weil sie genau diese einzigartige Kulturkulisse aus Naumburger Dom, Wenzelskirche, Marktplatz, den zahlreichen historischen Gebäuden und unseren historischen Stadttoren sehen und erleben wollen. Denkmalschutz Der Denkmalschutz wird nach wie vor zu wenig beachtet. Die Hinweise und Forderungen vom Herrn Dr. wurden nicht berücksichtigt. Die Sichtachsen sind zerstört. Der große Block hat mittlerweile 4 Vollgeschosse und zusätzlich technische Aufbauten, unklarer Art, von 1,7 m Höhe. Somit überragt der Block das Schwurgericht. Die Glaskorridore sind ein großer Eingriff in die historische Bausubstanz. Das konnte auch unterirdisch gelöst werden oder versteckt (hinter dem Schwurgericht). Die Wegnahme von 2 min der Länge, ist auf 100m Länge betrachtet, wahrlich kein Kompromiss. Der Block ist zu lang, zu hoch, zu breit und steht an der falschen Stelle. So, wie ehemals das Hafthaus, könnte der Block, mit 2 Geschossen und einem Staffelgeschoss hinter dem Schwurgericht stehen und somit optisch vom Schwurgericht versteckt werden. Das Ensemble aus den beiden Salztorgebauten und dem Schwurgericht wird durch die geplante Bebauung völlig zerstört. Sichtachsen werden verbaut. Das Schwurgericht wird in seiner Wahrnehmbarkeit erdrückt und ist nur noch, frontal von Norden sichtbar. Wir sollten uns vor Augen führen, wie Naumburg von außen wahrgenommen wird, z.B. von Touristen und kulturell interessierten Menschen weltweit, wenn in Naumburg so verantwortungslos mit Baudenkmalern umgegangen wird. Naumburg hat sich bereits über den Denkmalschutz hinweggesetzt, als das Hafthaus abgerissen wurde. Die Freigängerhäuser sollen noch abgerissen werden. Jetzt steht zur Debatte, dass ein denkmalgeschütztes Haus am Reussenplatz abgerissen wird. Da stellt sich mir als Naumburger Bürger die Frage: Welchen Wert hat Denkmalschutz wirklich für Naumburg? In der Planung des gesamten Bebauungsplans muss der Denkmalschutz viel mehr Beachtung finden. Das Erscheinungsbild des Bürgergartenviertels darf durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Wenn für dieses Bauprojekt und für den Investor denkmalschutzrechtliche Belange außer Acht gelassen oder außer Kraft gesetzt werden, stellt sich mir natürlich auch die Frage, inwieweit man nicht die Gesamtbewertung des Denkmalschutzes für das gesamte Bürgergartenviertel und für die einzelnen Häuser neu bewerten sollte. Muss da nicht folgerichtig auch der Anspruch an denkmalschutzrechtliche Baumaßnahmen heruntergeschraubt werden? Wie wollen Sie als Stadt dann noch die hohen denkmalrechtlichen Auflagen für Eigentümer rechtfertigen, wenn ihnen der Denkmalschutz selber offensichtlich so wenig bedeutet. Parkplatzsituation und fehlendes Parkkonzept für das gesamte Bürgergartenviertel Die Parkplatzsituation im Bereich Lepsiusstraße, Medler Straße, Lutherstraße, Jenaer Straße und Parkstraße ist jetzt schon katastrophal. Das Problem wird durch die wenigen, oberirdischen Parkplätze, die auf dem neuen Areal zur Verfügung gestellt werden, eher noch verschärft. Ich gehe nach wie vor davon aus, dass im Umkreis durch Besucher des Areals kostenfreie Parkplätze gesucht werden. Falls die Stadt nun vorhat, auch Anwohnerparkplätze im Bereich oben genannter Straßen zu installieren und diese gegen Bezahlung den Bewohnern anzubieten, äußere ich an dieser Stelle die Befürchtung, dass für uns Anwohner die Kosten außer Kontrolle geraten. Wir wissen nicht, wo der Preis endet.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö27

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

1.1

2

2.1

das ist für uns eine nicht planbare Größe. Das Parkproblem wird dadurch, meines Erachtens nach, aber auch nicht gelöst. Das neue Quartier wird mit seinen Parkplätzen völlig isoliert vom Bürgergartenviertel betrachtet. Das ist aber bezeichnend für das gesamte Bauvorhaben. Das neue Areal sollte als Bestandteil des Bürgergartenviertels betrachtet werden. Dazu gehört eben auch die Parkplatzsituation der Nebenstraßen und der Verkehrszuwachs im gesamten Viertel. Das neue Quartier liegt nicht im luftleeren Raum, sondern inmitten von Naumburg und das sollte weitsichtig und umsichtig geplant werden. **Stadtplanung, Wohnraum und Lärmschutz** Wir sollten als Stadtgemeinschaft auch an zukünftige Generationen denken. Wir sollten daran denken, dass auch junge Menschen Wohnraum suchen, den sie sich finanziell leisten können. Das Quartier in seiner jetzigen Planung ist weder alten- noch jugendgerecht; es ist ein trister Plattenbau, wie wir ihn eigentlich glaubten, hinter uns gelassen zu haben. Es gibt noch Reste von unschönen Erinnerungen, auch in Naumburg, siehe Schreiberstraße und Am Holländer, in denen versucht wird, diese Bausünden aus der DDR-Zeit durch farbigere Anstriche zu kaschieren. Es bleibt allerdings beim Versuch. Die Architektur sollte zum Wohnen und Leben einladen, sollte nicht nur Wohnquartier sein, sondern es sollte Lebensfreude an diesen Orten möglich sein. Sie riskieren mit dieser Bebauung die Gefährdung der psychischen und physischen Gesundheit der Menschen, die darin leben. Lasst uns nicht die Fehler vorangegangener Generationen wiederholen. Nur weil etwas einmal schon dort gestanden hat, heißt es ja nicht, dass wir denselben Fehler noch einmal neu aufbauen müssen. In der Planung fehlen ansprechende, Treffpunkte für alle Generationen im Außenbereich. Grünanlagen, die zum Verweilen und sich treffen einladen, sind nicht berücksichtigt. Es fehlt ein Spielplatz. Dieses Quartier soll doch (hoffentlich) auch junge Menschen zum Wohnen anlocken. Um dieses Areal attraktiv für junge Familien zu gestalten, reicht der sogenannte „Spielplatz“ in der Parkstraße nicht aus. Die Stadt Naumburg beklagt die zukünftige Überalterung. Dann lasst uns Naumburg für junge Familien attraktiv gestalten! Ich muss schon jetzt bei geschlossenen Fenstern schlafen. Ich kann bei geöffnetem Fenster kein Fernsehen schauen. Im nördlichen und östlichen Teil des Gartens kann man sich kaum unterhalten. So laut ist der Verkehr am **Salztorknotenpunkt**. Welche Maßnahmen will die Stadt ergreifen, damit Anwohner vor Lärm- und Schadstoffbelastung geschützt sind? Die **Lärmbelastung** wird den **gesundheitsschädlichen Wert** in Zukunft noch weiter überschreiten, sollte diese geplante Bebauung vollzogen werden. Das Verkehrsgutachten ist doch eindeutig in seiner Aussage: die Kreuzung ist jetzt schon an ihrer Kapazitätsgrenze. Aussagen, dass eine Ampelschaltung das Problem lösen „könnte“, klingt wenig glaubwürdig. Auf ein Gutachten, hin, dass mit „könnte sein“ basiert, würde ich nicht so ein Großprojekt bauen. Es werden viel mehr Probleme geschaffen, als gelöst. Ich fühle mich als direkter Anwohner ungeschützt, nicht gehört und nicht ernst genommen. Auch ich möchte, dass meine Gesundheit an diesem Wohnort geschützt wird und von meinen gewählten Bürgervertretern, schützenswert betrachtet wird. Mein Heim soll genauso schützenswert sein, wie für die neuen Bewohner im Quartier. Für diese Bebauung auf dem Areal wird schließlich maximaler Lärmschutz empfohlen. Der Standort für die Rettungswache ist an dieser Stelle nicht plausibel zu rechtfertigen. Ich verstehe, dass die Einsatzzeiten eingehalten werden müssen. Aber es muss zwingend die Verkehrssituation an dieser überlasteten Kreuzung in die Überlegungen einfließen. Für mich persönlich ist eine nahe gelegene Rettungswache im Ernstfall doch ideal. Aber um meine persönlichen Bedürfnisse geht es hier nicht. Dieser Standort ist für die Allgemeinheit denkbar schlecht gewählt. Es wird in keiner Begründung das Vorhandensein von Schulwegen berücksichtigt. Die Unversehrtheit der Schulkinder sollte oberste Priorität haben. Die entstehende Stauproblematik, die eine ungehinderte Durchfahrt der Rettungsfahrzeuge behindert, wurde in der Begründung abgetan mit der lapidaren Bemerkung, man würde seine Fahrweise mit der Zeit schon anpassen. Was Bitteschön ist das denn für eine Aussage in einem Gutachten!? Das Verkehrsgutachten spricht an mehreren Stellen von „könnte“ so sein. Das ist doch keine Grundlage für eine vernünftige Planung. Erschwerend kommt noch die Tatsache hinzu, dass ja perspektivisch, auch Naumburg eine Umgehungsstraße erhalten soll. Dadurch wird sich die gesamte Straßeführung und Bundesstraßenregelung zwangsläufig ändern. Dann muss die Rettungswache ja schon wieder umziehen, weil sie dann eben nicht mehr an einer Bundesstraße steht. Dann ändern sich auch die Anfahrtszeiten nach Bad Kösen. Naumburg muss dringend langfristig und umsichtiger planen. Die Rettungswache hat momentan einen vernünftigen und für ihre, auch mittelfristigen Bedürfnisse, angemessenen Standort. Statt in Aktionismus zu verfallen und sich von Investoren unter Druck setzen zu lassen, sollte Naumburg mit einem kühlen Kopf und vor allem Sachverstand die Zukunft Naumburgs planen. **Es sollte dringend ein Verkehrsgutachten mit aktuellen Daten erstellt werden. Somit wäre eine**

3

4

4.1

4.2

5

5.1

5.2

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö27

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 4.2: Gemäß § 8 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der öffentliche Spielplatz an der Parkstraße besteht, erklärt sich der Vorhabenträger mit Abschluss des Erschließungsvertrages bereit, sich an der Ertüchtigung des Spielplatzes mit einer mit der Stadt vereinbarten Summe zu beteiligen und somit zur Qualifizierung des Spielplatzes beizutragen.

zu 5.1: Ergänzend zu der thematischen Gesamtabwägung zum Thema „Immissionsschutz (Lärm, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)“ ist darauf hinzuweisen, dass auch die neu entstehende Bebauung eine lärmschützende Wirkung – insbesondere von dem Verkehrslärm des Salztorknotens in Richtung Buchholzstraße haben kann.

plausiblere Hochrechnung für die kommenden 10 Jahre möglich. Das die verwendeten, zugrundeliegenden Informationen unzureichend sind, wird auch dadurch belegt, dass lediglich eine Hochrechnung bis 2030 anstatt bis 2035 vorgenommen worden ist. Die Folgen der Umgehungsstraße werden kaum berücksichtigt. Lediglich ein geschätzter Anstieg des Verkehrs um 13,5 % in der Jenaer Straße wird erwartet. Die Auswirkungen dessen, werden sich aber potenzieren. Genau das muss ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten aber darstellen. Eine Bedarfsanalyse für den Betrieb einer Rettungswache sollte endlich mal erfolgen. Die Rettungswache ist schon jetzt zu klein. Die Planung für 6 Wagen ist bereits heute unterdimensioniert. Es wurden bereits Stellplätze für 6 weitere Wagen angefragt. Hinter dem Schwurgericht wird noch ein Gebäude für die Rettungswache auf MU2 geplant. Das wird nicht deutlich kommuniziert, sondern steht zwischen den Zeilen und ist für Bürger und Gemeinderäte nicht sofort erkennbar. Wie groß die Rettungswache nun wirklich sein soll, wird nirgends ersichtlich. Wird die Rettungswache aber derart erweitert, sind sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Lärmgutachten der Meinung, dass die Kapazitäten und Kontingente damit überschritten werden. Mehr Fahrzeuge führen zu mehr Verkehr. Dann wird dieses rechnerische Kartenhaus zusammenfallen. Klima- und soziale Aspekte Überall kämpft man gegen die Folgen der Klimaerwärmung. Mit dieser Bebauung tragen Sie erheblich zur Klimaerwärmung in unserer Innenstadt bei. Wir sollten als Stadt so verantwortungsvoll sein, dass wir uns der Verantwortung stellen, und anstatt dem Investor alle Wünsche zu erfüllen, sollten wir uns lieber um unsere eigenen Wünsche als Stadtgemeinschaft und deren Bedürfnisse kümmern. Anstatt Kaltluftschneisen zu erhalten, schaffen Sie Hintzeinseln. Um das dann wieder zu kompensieren, pflanzen Sie Südländische Pflanzen an, die extremer Hitze und Trockenheit standhalten. Ich plädiere für eine lockere , 2-geschossige Bebauung mit Grünflächen aus heimischen Pflanzen zur Abkühlung der Luft. Blockbebauung am Rand muss vermieden werden. Ich als Rentner sage Ihnen ganz deutlich: Ich könnte mir das Wohnen in einer betreuten Wohnung dieser Art nicht leisten. Ich fühle mich jetzt noch fit. Fahre selber noch Auto. Habe keinen Pflegegrad und würde es aber in Erwägung ziehen, eine derartige Einrichtung zu beziehen, einfach um die Gewährleistung zu haben, dass ich jederzeit Hilfe erhalten kann. Allerdings wird meine Rente definitiv nicht dazu ausreichen, mich dort einzumieten. Innerhalb unserer Familie streben wir das Modell an, dass wir zu Hause gepflegt werden. Unsere Tochter wird in den eigenen vier Wänden unsere Pflege übernehmen, weil es finanziell nicht anders zu bewältigen ist. Wir dürfen uns als Naumburger nicht von den Versprechen von Investoren und überambitionierten Betreibern sozialer Einrichtungen blenden lassen. Wir sollten einen kühlen Kopf bewahren und uns auf die Suche nach einem geeigneten Investor machen. Das braucht manchmal Zeit und Geduld. Aber diese Zeit sollten wir uns nehmen, um es dann am Ende wirklich richtig zu machen, anstatt den Bebauungsplan so durchzusetzen und nach Fertigstellung festzustellen, dass uns viele Fehler unterlaufen sind und wir mühsam versuchen, mit einem Flickwerk an Maßnahmen diese Fehler wieder abzuwickeln. Die Bebauung im Teil hinter dem Schwurgericht bis zur Parkstraße wird ebenfalls mit 4 geschossig geplant. Die Option, im Endeffekt Blöcke, statt einzelne Gebäude zu bauen, ist im Hinblick auf das gesamte Verfahren, mehr als realistisch. Auch im südlichen Areal ist die Bebauung zu hoch und zu dicht. Klimatisch und sozial verträglich geht anders. Mit diesem B-Plan werden alle städtischen Ziele verfehlt. In fast jeder Argumentation der Stadt wird gesagt, dass es sich anders für Investoren und potentiellen Betreiber nicht rentieren würde! Hier steht einzig und allein das Investoreninteresse im Vordergrund. Als Naumburger sind das für mich, die falschen Prioritäten. Mit freundlichen Grüßen

6

6.1

7

8

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö27

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stadtverwaltung Naumburg

Stadtplanungsamt

Naumburg, 09.10.2025

Einwendungen 2. Auslegung

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Reduzierung Höhe

Die Reduzierung der Bauhöhe des Baukörpers im östlichen Bereich des B-Plangebietes MU 1 um 70cm ist nicht ausreichend. In allen Vorplanungen und Visualisierungen sowie in der Baugenehmigung für die Stadtvillen in der Parkstr. (WA 2.2) waren immer II geschossige Bauten zzgl. Staffelgeschoss geplant.

Auch wenn die Begründung zum B-Plan von einer deutlichen Reduzierung schreibt, ist die Gebäudeoberkante des Baukörpers im Osten des MU 1-Gebietes nur 1,20m niedriger als der First des Schwurgerichts. Die Wirkung ist allerdings durch die Dachform eine deutlich höhere. Durch die IV-Geschossigkeit und blockartige Bebauung zum Schwurgericht wird das Schwurgericht optisch eingeengt. Auch wenn man versucht im textlichen Teil die massive Bebauung beschönigt.

Anlage von Gebäudevorsprüngen am Baukörper Östlich MU 1

Das Vorsehen von „Höfen“ auf der Ostseite mindert nicht die Wuchtigkeit von der Seite des Schwurgerichts. Dort steht eine 12m hohe, 98m lange Gebäudefassade. Die Reduzierung der Baumasse muss mit einem Einrücken der Baugrenze auch auf der Westseite erreicht werden. Die Einrichtung von Höfen, umschlossen von 10-12m hohen Mauern hat keinen Nutzwert, da dort nur in den Sommermonaten am Morgen die Sonne scheint. Es werden keine wertigen Aufenthaltsbereiche, sondern nur Raucherinseln.

Wünschenswert wäre eine Brechung der Gebäudelinie beidseitig also nach Osten und Westen, so dass man den Eindruck einzelner Baukörper gewinnt und keinen Block. Im Übrigen betrug die Höhe des Hafthauses in diesem Bereich nachweislich 11,30m ab OK Gelände und war somit niedriger als die geplante Bebauung.

Formulierung Dachaufbauten, S.45 der Begründung zum B-Plan

Es ist nicht definiert um welche Dachaufbauten es sich handeln darf. Eine Überschreitung um bis zu 1,70m über das Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen ist aus optischen Gründen abzulehnen.

Seite 1 von 2

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö31

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1.1: Es trifft zu, dass für zwei Stadtvillen entlang der Parkstraße bereits eine Genehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurde. Wie der thematischen Gesamt-abwägung zum Thema „Maß der baulichen Nutzung“ zu entnehmen ist, überschreitet die geplante Bebauung nicht das in der Umgebung übliche Maß. Zudem steht der Bebauungsplan der Umsetzung niedriggeschossiger baulicher Anlagen im Geltungsbereich nicht entgegen.

1

1.1

Falls es sich um Klima- und Heizungstechnik handeln sollte, werden die zulässigen Grenzen zumutbarer Geräuschimmissionen überschritten.

Rettungswache

Natürlich ist die Rettungswache für alle Bürger wichtig.

Wir persönlich begrüßen die Rettungswache an diesem Standort, da wir nicht weit entfernt wohnen und somit im Notfall eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet wäre.

Aber es geht nicht um persönliche Interessen, sondern darum, dass die

Rettungswache an diesem Standort eine Fehlplanung darstellt.

Das Verkehrsgutachten weist eine Überschreitung der Grenzwerte aus.

Es laufen 3 Bundesstraßen am Saltorknoten zusammen. Zwei Schulen befinden sich in der Nähe. Das Verkehrsaufkommen wird mit der Umgehungsstraße Bad Kösen nach Gutachten um 13% in der Jenaer Str. zunehmen.

Die Verkehrsteilnehmer stehen momentan schon von Jena kommend im Stau.

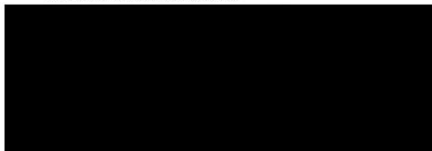
Weitere Ampelanlagen, Beschilderungen führen zu weiteren Unfallschwerpunkten...

Sind Vogelwiese, Weißenfelder Str. hinter JYRSK oder Fröbelstr./Flemminger Weg nicht bessere Alternativen?

Im Übrigen bleiben die Einwendungen gemäß unserem Schreiben vom 24.07.2025 aufrechterhalten.

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

Mit freundlichen Grüßen



2

3

3.1

3.2

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö31

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

06618 NAUMBURG (Saale)

Stadtverwaltung Naumburg
Stadtplanung Naumburg
Markt 1
06618 Naumburg

09.10.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 30

Bebauungsplan Nr. 30.2 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“, 2. Entwurf
der Stadt Naumburg Auslegung der Entwurfsunterlagen vom 22.09.2025 bis 09.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner des benachbarten Grundstückes zur unmittelbaren Nähe der geplanten Bebauung gemäß dem Entwurf zum Bauungsplan Nr. 30.2 auf dem Areal des ehemaligen Geländes der Justizvollzugsanstalt lege ich Ihnen meine Stellungnahme vor.

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

Konkrete Punkte möchte ich aufzeigen:

Zu Pkt. 4.2.4) *Wohnbauflächenbedarfsprognose, Seite 17*
Der DRK-Kreisverband Naumburg/Neutra e.V. hat eine Sozialmarktanalyse beauftragt, in der ein aktueller rechnerischer Bedarf an etwa 390 Wohneinheiten für betreutes

Anmerkung: Leider ist das Gutachten von dem zukünftigen Betreiber der Einrichtungen beauftragt. Mit dieser Aussage soll das Anliegen des DRK-Kreisverbandes gestärkt werden. Es erscheint „freundlich“ dem Auftraggeber gegenüber und lässt Zweifel aufkommen.

1

Zu Pkt. 7.1.2) *Maß der baulichen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 3 BauGB, Seite 45
Zulässig sind Dachaufbauten, die das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 0,50 m bis maximal 1,70 m überschreiten, sofern sie mindestens 2,50 m hinter die Attika zurückgesetzt sind. Innerhalb des östlich des Schwurgerichtes gelegenen Bauflurstücks des MÜ-Teilgebietes 1 sind Dachaufbauten, die das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um mehr als 0,50 m überschreiten, ausschließlich innerhalb der in der Nebenzeichnung gekennzeichneten Fläche ABCD zulässig.

Anmerkung: Leider entspricht diese Festlegung nicht den langjährigen Auflagen und Forderungen der Stadtplanung und dem Denkmalschutz.
Hier beziehe ich mich auf die häufige Ablehnung der Anliegen von Investoren/ Haus Eigentümern, die Solar-, PV-Anlagen oder auch Edelstahlschornsteine auf Dächern geplant haben. Auch Dachfenster und Gauben wurden hier in die Betrachtung mit einbezogen. Diese Dachaufbauten durften von der Straße, öffentlichen Wegen und öffentlichen Gebäuden nicht einschbar sein.

2

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö34

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Die Stadt Naumburg (Saale) beauftragte das Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte damit, eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ zu erarbeiten, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Lediglich 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.

Zu den öffentlichen Gebäuden zählen die Türme des Domes und der Wenzelskirche. Der Dom als Weltkulturerbe sollte auch hier seine Berücksichtigung finden. Das Gebäude für das Betreute Wohnen mit seinen Dachaufbauten wird von diesen Punkten aus sichtbar sein und aus der vorhandenen Bebauung deutlich hervortreten und sich nicht in das Erscheinungsbild einfügen.

Die für diese technischen Anlagen vorgesehene Fläche (*Nebenzzeichnung gekennzeichnete Fläche ABCD*) befinden sich im nahen Bereich zur Bebauung der Buchholzstraße. Betroffen sind hier die Wohngebäude der Nr. 47 bis 50. In diesem besteht im gesamten Bereich des Bebauungsplanes der geringste Abstand zwischen dem geplanten Gebäude/ Technische Anlagen und den vorhandenen Wohnhäusern. Es ist zu erwarten, dass hier konzentriert Geräusche und Abluft aus den Anlagen der Gebäudenutzung und der Garage nach außen gelangen. Aufgrund des geringen Abstandes und der Hauptwindrichtung von Südwesten ist hier mit einer Beeinträchtigung und Belästigung für die Bewohner in der vorhandenen Bebauung zu rechnen.

Dieses Gebäude sollte in dieser Art und 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



3

4

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö34

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stellungnahme

Stellungnehmer: [REDACTED]
Eingegangen am: 08.10.2025
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)
SIN-ID: 1001555
Gliederungspunkt: Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)

Die Stadt Naumburg hat eine 2. Auslage des Bauvorhabens JVA offengelegt.

Eine Eingabe zu diesem Vorhaben ist wieder wie bei der 1. Ausführung möglich.

Da bei dieser Gegendarstellung nur auf die Veränderungen eingegangen werden darf, ist mein erster Einwand, dass dies hier nicht erfolgen kann, da ich die Antwort auf mein erstes Schreiben noch nicht erhalten habe und somit weiterhin viele Unklarheiten bestehen.

Wie die Stadt Naumburg selbst schreibt, ist die Stadt ein wichtiger Touristenmagnet in Sachsen-Anhalt. Die Stadt plant aber weiterhin mit monströsen Gebäuden aus der Neuzeit inmitten der Sichtachse Schwurgericht Salzor und Altstadtbeginn am Lindenring. Eine, wie geschrieben, maßgebliche Stärkung erfolgt, durch die Lage der neuen Gebäude, nicht. Die geplanten Gebäude nehmen das Schwurgericht regelrecht in die Zange und lassen es nicht zur Geltung kommen. Eine Verbindung der Gebäude mit Glasbrücken zerstört das historische Bild des hervorzuhebenden Einzeldenkmals zusätzlich.

Die geplanten Gebäude sollten sich laut Stadt in das Stadtbild einfügen. Daher sollten die neu geplanten Gebäude auch an den Baustil der Umgebung mit Sattel- und Walmdächern angepasst ausgeführt werden. In Städten wie Dresden, kann man in der Innenstadt sehen, wie ein neues Gebäude an die Umgebung durch Fassadenvorsätze, angepasste Dächer usw. sich in ein städtebauliches Bild einfügen kann.

Die zugesagten niedrigeren Bauhöhen, welche durch die Vergrößerung der Dachaufbauten zu Nichte gemacht werden, sind der Lage und der Wichtigkeit des Schwurgerichtes in keinsten Weise zuträglich. Eine wie durch die Stadt behauptet, Stärkung des Denkmals erfolgt nur, wenn die Gebäude um das Denkmal, auf dem gesamten Areal, bis hin zur Parkstraße, an Höhe und Ausdehnung an das gesamte Umfeld angepasst werden. Das heißt in diesem Fall maximal 2 Geschosse plus Dachgeschoß, wie in der ersten Architektenauslegung schön zu sehen war. Weiterhin ist eine Verdichtung in diesem Ausmaß, für die zu entwickelnde Fläche, definitiv zu stark. Ein Entgegenkommen um 0,70 m in der Höhe, um danach die Aufbauten wie z.B. Aufzugschächte mit einer Höhe von 1,70 m zu erlauben, hebt sich meines Erachtens auf und ist daher nicht nützlich. In den von Ihnen offengelegten Zeichnungen, kann ich auch im hinteren Teil (Bebauung mit Wohnungen) keinen Ansatz einer Bauplanzahl unter 0,7 erkennen.

Wie in Punkt 4.2.4 ausgeführt, werde in den kommenden Jahren mehr Wohnraum in Naumburg benötigt, insbesondere für ältere Menschen. Diese Zahlen, zeigen eine Auslastung des großen für das DRK geplanten Gebäudes von ca. 30 % auf. Was definitiv nicht ausreichend für einen wirtschaftlichen Betrieb ist. Wenn man sich die Zahlen genau ansieht, werden über kurz oder lang aufgrund des Gutachtens maximal 30 WE benötigt, daher ist eine Planung mit 90 WE überhöht.

Der Standort der geplanten Rettungswache, welcher in der Ausschreibung als sehr günstig erachtet wird, ist meines Erachtens einer der am wenigsten zu präferierenden Standorte. Eine Rettungswache benötigt für das eingesetzte Personal und den Betrieb der Fahrzeuge eine ausreichende Umgebung und moderne sowie nutzbare Flächen. Laut Gutachten sollen es 5 Fahrzeuge in der neuen Wache werden, was den momentan in Naumburg befindlichen 9 Fahrzeugen, in keinsten Weise entspricht. Das heißt, die Fahrzeuge müssen sowieso

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö44

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

2

3

4

5

6

zu 1: Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt. Im laufenden Verfahren erfolgt in der Regel keine konkrete Beantwortung der eingereichten Stellungnahmen, da der Gemeinderat der Stadt für die Abwägung zuständig ist. Sofern es Einzelfragen zum Verfahren gibt, gibt es im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsschritte immer die Möglichkeit, telefonisch Termine mit dem zuständigen Fachamt (SG Stadtplanung) zu vereinbaren.

zu 5: Das bereits bekannte, konkrete Vorhaben stützt sich auf eine eigens dafür erarbeitete Sozialmarktanalyse für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit gegenüber möglichen Kreditinstituten. Das wirtschaftliche Risiko für das Einzelprojekt trägt der jeweilige Vorhabenträger. Grundsätzlich stellt dieses Vorhaben nur eine mögliche Entwicklungsoption innerhalb des Angebotsbebauungsplans dar.

disloziert untergestellt und genutzt werden. Das Lärmschutzgutachten lässt auch nur einen normalen Nutzen der Fahrzeuge zu, die Werte sind alle an der Grenze und nachts sogar überschritten, ohne einen Einsatzfall zu betrachten. Der Lärmschutz ist hier also in einem bereits bestehenden Wohngebiet nicht ausreichen berücksichtigt. Die Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge geht direkt auf eine der meistbefahrenen Kreuzungen der Stadt zu und kreuzt sich mit dem Schulweg für mehrere Schulen. Der Schutz der Kinder sollte hier noch einmal überdacht und besonders bewertet werden. Hierfür sollte dringend ein Rechtsgutachten für Schulstrassen für mehr Sicherheit im Straßenverkehr für Kinder erstellt werden, auch im Hinblick auf den Schulweg während der verkehrsstärksten Zeiten, z.B. im Berufsverkehr, welcher größtenteils mit dem Schulbeginn zusammenfällt. Im gesamten Neubaugebiet wurde auf die neuen Bewohner mit Kindern kein Augenmerk gelegt, es fehlt an Grünflächen, sowie Spielmöglichkeiten für die Kleinsten der Neubewohner. Eine Nutzung des Gebäudes für die Rettungswache als Tagespflege und in den Abendstunden als Begegnungsstätte für Jung und Alt (Mehrgenerationenhaus) für Zusammenkünfte und Spielabende (z.B. Schach, Tischtennis, usw.) wäre die bessere Wahl. Eine weitere Frage, welche sich in diesem Zusammenhang aufwirft, ist, können die Kindergärten und Schulen der näheren Umgebung diese Anzahl überhaupt noch aufnehmen? Im Bereich der Medlerstrasse, wurde für das Quartier Bürgergarten, meines Wissens, mit einer Verlängerung der Allee vom oberen Teil Medlerstrasse bis zur Einmündung Jenaerstrasse geplant. Davon findet sich in den Entwürfen nichts mehr. Eine Verlängerung der Alleestrasse würde den Baumbestand im Bereich erhöhen und somit die Lebensqualität der Neubewohner und der bereits vor Ort wohnenden erhöhen. Gibt es in diesem Rahmen die Möglichkeit, dass sie mir einen Terminvorschlag, für die Erörterung meiner Einwände aus beiden Eingaben, unterbreiten?	5 5.1 6 7 8	Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ 2. Entwurf 09/2025 Lfd. Nr. der Versandliste Ö44 Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Behördenbeteiligung) Vorschlag für die Beschlussfassung: zu 6: Ergänzend zu der thematischen Gesamtabwägung zum Thema „Grünordnung und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB) ist bzgl. der Anfrage nach einem Spielplatz auf folgendes hinzuweisen: Gemäß § 8 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der öffentliche Spielplatz an der Parkstraße besteht, erklärt sich der Vorhabenträger mit Abschluss des Erschließungsvertrages bereit, sich an der Ertüchtigung des Spielplatzes mit einer mit der Stadt vereinbarten Summe zu beteiligen und somit zur Qualifizierung des Spielplatzes beizutragen. zu 7: Aktuell ist bereits eine Abnahme der Neuanmeldungen der Kinderzahlen in den Kindertageseinrichtungen zu verzeichnen, die sich in den nächsten Jahren aufgrund demografischer Entwicklungen sehr wahrscheinlich weiter verschärfen wird. Bereits zum aktuellen Zeitpunkt bestehen in den Kindertageseinrichtungen in der Stadt Naumburg (Saale) freie Kapazitäten. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass eine Erweiterung des Wohnungsangebots mit dem Platzangebot in Kitas und Schulen kollidiert.
--	--	---

Stellungnahme

Stellungnehmer: [REDACTED]
Eingegangen am: 08.10.2025
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)
StN-ID: 1001557
Gliederungspunkt: Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ der Stadt Naumburg (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich anmerken, dass mir bis heute keine Antwort auf meine Stellungnahme zur ersten Offenlage vorliegt. Dennoch nehme ich auch in dieser Phase mein Recht wahr, erneut Einwendungen vorzubringen.

1. Das Schwurgericht – Worte und Wirklichkeit

Die Stadt schreibt in ihren Unterlagen:

„Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass das Schwurgericht in seiner Wahrnehmbarkeit maßgeblich gestärkt wird. Die geplanten Bebauungen lenken den Fokus des Betrachters auf das Schwurgericht, ohne dieses zu überdecken. Vielmehr stärken die flankierenden Gebäude und die über eine entsprechende Festsetzung gesicherte Freiflächengestaltung vor dem Schwurgericht Selbiges, welches durch die angestrebten Nutzungen auch ein erleb- und nutzbares Baudenkmal im Stadtbild von Naumburg wird.“

Schade, dass für den Bauplan die **verbale Struktur schöner gestaltet** wurde als die anschauliche Realität. In den Worten liest sich dies wie eine Stärkung des Denkmals. Doch sobald man die Pläne betrachtet, wird man eines Besseren belehrt:

Das Schwurgericht wird **eingekesselt**, sprichwörtlich in die Zange genommen. Seine historische Bedeutung tritt dadurch völlig in den Hintergrund. Was einst als stolzes Baudenkmal das Stadtbild prägte, wird durch die neuen Baukörper **seines Charms beraubt** und verliert seine Strahlkraft und die Wirkung des Einzeldenkmals wird maßgeblich in den Hintergrund gedrückt.

2. Maßstäblichkeit und Baugestaltung

Gebäude, die fast so hoch und massiv wie das Schwurgericht selbst sind, widersprechen klar dem Versprechen, das Denkmal hervorzuheben. Eine echte Stärkung würde nur erfolgen, wenn die Neubauten **deutlich kleiner und niedriger** gehalten werden.

Die historische Umgebung zeigt es vor: **Sattel- und Walmdächer** prägen das Bild. Wer wirklich den Charakter der Stadt bewahren will, muss sich daran orientieren und diese auch gestalterisch umsetzen. Stattdessen drohen moderne Glasbrücken und Flachdachkörper, die die Harmonie der Altstadt zerstören.

3. Fehlende Rücksicht auf Menschen und Stadtklima

Neben dem kulturellen Verlust ist auch die geplante Verdichtung weiterhin zu groß.

- Es fehlen Grünflächen und Spielräume für Kinder.
- Der Lärmschutz im Umfeld der Rettungswache ist unzureichend.
- Die neue Nutzung überfordert die Infrastruktur von Schulen und Kitas.
- Und für ältere Menschen, für die laut Gutachten vor allem Bedarf an Wohnraum besteht, wird weiterhin überdimensioniert geplant.

Fazit

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö45

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

2

2.1

3

3.1

zu 3.1: Aktuell ist bereits eine Abnahme der Neuanmeldungen der Kinderzahlen in den Kindertageseinrichtungen zu verzeichnen, die sich in den nächsten Jahren aufgrund demografischer Entwicklungen sehr wahrscheinlich weiter verschärfen wird. Bereits zum aktuellen Zeitpunkt bestehen in den Kindertageseinrichtungen in der Stadt Naumburg (Saale) freie Kapazitäten. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass eine Erweiterung des Wohnungsangebots mit dem Platzangebot in Kitas und Schulen kollidiert.

Es ist bitter zu sehen, wie in den Plänen von „Stärkung“ gesprochen wird, während in Wirklichkeit ein **Einzwängen, Zerstören und Entwerten** des Schwurgerichts stattfindet. Worte können täuschen – die Realität der Planzeichnungen jedoch nicht.

Ich fordere:

- eine deutliche **Reduzierung der Gebäudehöhe und -dichte**,
- die verpflichtende Umsetzung von **Sattel- und Walmdächern**,
- mehr **Freiraum und Grünflächen** für Menschen und Stadtklima,
- und eine Planung, die sich **wirklich** am Charakter Naumburgs orientiert – nicht nur in wohlklingenden Worten, sondern im tatsächlichen Stadtbild.

4

4.1

4.2

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö45

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym

Eingegangen am: 09.10.2025

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

StN-ID: 1001584

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

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:

Widerspruch zu Klimazielen

Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zu den Klimaschutzzielen 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 CO₂-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.

4. Anpassung an den Klimawandel:

Deutschland arbeitet auch an der Anpassung an die bereits unvermeidlichen Auswirkungen des Klimawandels.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö49

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Ergänzend zu der der thematischen Gesamtabwägung zum Thema „Grünordnung und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)“ ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um seinen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Begriff der Innenentwicklung taucht im Baugesetzbuch u. a. in den Planungsgrundsätzen in § 1 Abs. 5 BauGB und in der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB auf. In den Planungsgrundsätzen lautet der letzte Satz: *Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

In der Bundeschutzklausel heißt es: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen [...]*

Im Ergebnis wird die Innenentwicklung vom Bundesgesetzgeber als Bindeglied zwischen Klimaschutz und der Entwicklung urbaner Räume verstanden. Durch die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche wird zusätzlicher „Flächenfraß“ auf bislang ungenutzten Flächen vermieden. Gleichzeitig trägt die Nachverdichtung und Nutzung von innerstädtischen Lagen der Reduzierung von MIV-Verkehr und Förderung von Rad- und Fußverkehr Rechnung, was wiederum zu weniger Treibhausgasimmissionen führt. Damit werden die Klimaziele des Bundes unterstützt.

was ebenfalls das Mikroklima in bestimmten Regionen betrifft.

4.1 Zusammenhang zum Mikroklima:

Veränderung der Temperaturen:

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

Veränderung der Niederschläge:

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

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:

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.

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.

Wassermanagement:

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

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

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö49

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

2

2.1

Bepflanzung ist diesbezüglich unzureichend. Verschärfend wirkt sich die geplante Bewoherndichte 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 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.

Vorschläge für Verbesserungen Punkt 5 Mobilitätskonzept

Forderung nach Nachbesserung

Entwicklung eines Verkehrskonzeptes auch für die Anliegerstraßen Buchholzstraße, Lutherstraße, Parkstraße.

6. Biodiversität und Grünflächenverlust

Durch den Eingriff wird versiegelt ohne für ausreichende Grünflächen zu sorgen. Die zur Kohlenstoffbindung, Luftreinhaltung und lokalen Abkühlung beiträgt. 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, 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 Hitzeeinseln 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.

3

3.1

4

5

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö49

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

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 Klimaanlage, 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 verbunden Wetterveränderung. Die geplanten Flächen bieten keine ausreichende Biodiversität, da sie nur aus Rasenflächen ohne Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern oder Bäumen bestehen 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. Die im Gutachten aufgeführte Verkehrsbelastung ist schlichtweg falsch. Das Gutachten, als auch die durchgeführte Zählung erfolgte in den Jahren 2020/ 2021. Zwar gab es keinen Lockdown aber viel Homeoffice, so dass die dargestellten Zahlen, als auch die Fotos nicht der heutigen Realität entsprechen. Die Analysebelastung muss aber ebenso für die Parkstraße, Buchholzstraße und Lutherstraße erneut vorgenommen werden. 7.2 Grünflächen Bezüglich der Grünflächenausweisung und Nutzung ist die Abwägung der Begründung im Bebauungsplan ebenfalls fehlerhaft.	5 6 7 8	Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ 2. Entwurf 09/2025 Lfd. Nr. der Versandliste Ö49 Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Behördenbeteiligung) Vorschlag für die Beschlussfassung: zu 6: Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB kann nicht erkannt werden.
---	---	--

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.

Weitere Ergänzung, die Wärmepumpen sind in diesem Umfang zu laut.

Georgengasse

06618 Naumburg

8

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö49

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

■■■■■
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 Bürgergartenviertels 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

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö51

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

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

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. **In der zweiten Auslegung wurde die Höhe möglicher Dachaufbauten auf 1,7m erhöht. Konkrete Angaben um welche Aufbauten es sich handelt wurden nicht gemacht. Damit ist keine konkrete Umsetzung eines alternativen Heizkonzeptes erfolgt – stattdessen ist davon auszugehen, dass die Wärmepumpen weiterhin auf dem Dach platziert werden sollen.**

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 Baudenkmalen in direkter Nachbarschaft.

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.

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.~~ **Alternativ sollte eine Aufteilung in drei Gebäude entlang der Grenzen der geplanten Höfe erfolgen. Die dadurch entstehenden Gebäude könnten im Erdgeschoss durch Verbindungsgänge miteinander verbunden werden. Im Fall einer Aufteilung könnte die geplante Geschossigkeit erhalten bleiben.**

Parkplatzssituation

Die aktuell schon angespannte Parkplatzsituation 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

2

2.1

2.2

4

5

6

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö51

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 2: Zum jetzigen Zeitpunkt können keine abschließenden Aussagen darüber getroffen werden, wie zukünftige Gebäude im Plangebiet beheizt werden. Bei der Installation von Wärmepumpen oder sonstigen technischen Anlagen ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachzuweisen.

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.

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. 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 CO₂-Belastung in alle Richtungen führen.

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



6

7

8

8.1

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö51

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



Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 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 Stellflächennutzung 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“

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö51

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Medlerstr. 1, 06618 Naumburg

Stadt Naumburg
Markt 1 (Stadtplanung)

06618 Naumburg (Saale)

Ihre Zeichen (Kennnummer)
B-Plan2 No 30 JVA

Mein Zeichen / Nachricht

Telefon

Stellungnahme zum 2. Bebauungsplan Nr. 30 JVA

Sehr geehrte Damen und Herren,
geehrte Frau Kirschstein,

erst einmal recht herzlichen Dank für die gewährte Fristverlängerung [REDACTED] damit ich überhaupt eine Chance bekomme als direkt betroffener Nachbar irgendwie Stellung zu nehmen. Dienlicher wäre für mich eine weitere Woche Fristverlängerung. [REDACTED] eingeschränkte Möglichkeiten habe, sachgerecht Stellung zu nehmen, bis hin zu den auswärtigen technischen Gegebenheiten. Ich habe aber diese Möglichkeit gefunden, und versende daher ohne Unterschrift. Wenn diese trotz bekannter E-Mailadresse erforderlich ist, bitte ich noch um kurze Info.

Zum B-Plan:

Unter diesen Umständen stelle ich jedoch leider wieder fest, dass sich im geänderten Plan nichts signifikant geändert hat und meine bisherigen Forderungen aufgrund der zu erwartenden Betroffenheiten nahezu nicht bis gar nicht im Plan Berücksichtigung finden.

Hiermit folgende Präzisierungen:

- beanspruchungsgerechte Ertüchtigung der Medlerstraße VOR ihrer erweiterten Nutzung über den jetzigen Nutzungsgrad hinaus, aufgrund Schlamm- bzw. Staubentwicklungen der jetzt unbefestigten Fahrbahn, die nahezu unerträglich zu bestimmten Zeiten und Witterungssituationen aufgrund der jetzt schon nicht mehr für diesen Fahrbahn"belag" geringfügigen Verkehrsbelastungen ist,
- kein durch das Areal baubedingter zusätzlicher Verkehr (Liefer-, Handwerker- und Baufahrzeuge aller Art) über die (unbefestigte) Medlerstraße und durch die Wohngebiete (Parkstraße ff.), sondern wie zu Abbruchzeiten ausschließlich über die nördliche Anbindung Jenaer Str./Salztor,
- dauerhafte Schallschutzmaßnahmen an meinem Haus, wie in Stellungnahme vom 25.7.25 näher beschrieben (z.B. Schallschutzverglasung und Rolläden) aufgrund der den Unterlagen nach anzunehmenden und prognostizierten Vermehrfachung der Verkehre in der unteren Medlerstraße sowie der Beeinträchtigungen aus dem Areal heraus UND bereits VOR etwaigem Baubeginn,
- Bestehenbleiben der Mauer und Hauswände des ehem. JVA-Areals während der Bauzeit (bereits die Beeinträchtigungen durch den Abbruch waren teils unerträglich, dies kann nicht die nächsten Jahre (vstl. Bauzeit) wieder so erfolgen, mein Haus Medlerstraße [REDACTED] wird ganztagig genutzt,

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö53

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

2

- insbesondere auch Bestehenbleiben der Seitenwand des ehemaligen U-Hafthauses zur Medlerstraße hin (d.h. gg.über Medler 7/8) über die Dauer der Baumaßnahmen hinaus auf Dauer mit möglichst sinnvoller Einbindung in die Baupläne (Begründung siehe meine erste Stellungnahme vom 25.7. d.J.). *Hinweis: An diese Wand könnte eine Erinnerungstafel über die Geschichte der JVA angebracht werden.*
- Sicherstellung meiner beantragten Zufahrtsmöglichkeit zu meinem Grundstück.
- Begrenzung der Geschöshöhen der Neubauten auf max. 3 Geschosse wie in den Vorplanungen ausgewiesen und wie im Wohngebiet üblich, obere Etage mit (zumindest angedeuteten) Dachneigungen.

Es muss jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass die Verkehrszahlen auch des überarbeiteten VSC-Gutachtens immer noch die in 2020 zwischen zwei Lockdowns der Coronazeit erhobenen Zahlen enthalten, ich kann mich noch gut an die Zählkästen erinnern. Zu dieser Zeit fand durch viele HomeOffice-Massnahmen, Schulschließungen, Schließung Physiotherapien und anderer Einschränkungen gefühlt nur ca. ein Drittel des sonst regelmäßigen Verkehrs statt.

Aufgrund dessen kann dieses Gutachten in diesem Punkt (Verkehrsbelastungszahlen im Bestand) weitrhin keine solide Grundlage sein (vgl. z.B. die Annahmen zum KP 4 Park-/Medlerstraße).

Es ist ferner ganz einfach nicht möglich, den zu erwartenden, d.h. prognostizierten nicht unerheblichen Quellverkehr wie auf S. 14 und folgende (vgl. auch KP-Betrachtungen gemäß der Anlagen) angegeben durch de facto einspurige Straßen (aufgrund der Parksituationen) solide abzuführen. Die deshalb gegenseitigen Behinderungen im Straßenverlauf betreffen nicht nur die Kreuzungsbereiche – und finden im Verkehrsgutachten keine Erwähnung. Die überarbeitete Planung geht überhaupt nicht auf diesen Fakt ein.

Auch die Aussage wie z.B. im Pkt. 4.4 (S. 22), die mittleren Wartezeiten lägen bei ca. 5 s werden sich nicht erfüllen und sind aufgrund der o.g. de facto Einspurigkeit Wunschenken und bereits jetzt oft nicht eingehalten. Jeglicher zusätzlicher Quellverkehr aus dem JVA-Areal heraus wird zu Zähigkeit, Frust ff. führen und damit insgesamt zu einer unbefriedigenden Situation im ganzen Wohngebiet.

Sie können daher nicht als solide Grundlage für einen Bebauungsplan eines neuen Wohngebietes, der neuen Verkehr indiziert, dienen und widerspricht damit nahezu allen Grundsätzen moderner Planungen.

Analog betrifft dies auch die weiteren Parkstraßenkreuzungen mit der Luther- und der Buchholzstraße. Und selbst im Gutachten wird auf die Nichtabschätzbarkeit des Knotenpunktes Lepsiusstraße/Jenaer Straße/Dürerstraße ausgewiesen. Dort sind die Wartezeiten bereits jetzt nicht selten höher, als im Gutachten angegeben. Noch nicht Berücksichtigung konnte dabei die Einbindung der Bad Kösemer OU der B87n in die B88 finden. Damit werden die zusätzlichen Verkehre aus der Jenaer Straße in die Stadt diesen Bereich zusätzlich massiv betreffen. Jedoch auch die üblichen Bushalte oder gar Lieferwagenstopps wirken sich bereits jetzt verschlechternd aus. Dies nach meinen Beobachtungen sogar, wenn Lieferwagen weiter entfernt z.B. vom Alexa (Wenzelsring 5) oder an anderen Stellen stehen, Stau ist dann bis weit über die Lepsius-/Dürerstraße hinaus und kein oder sehr eingeschränkter Verkehrsabfluss ist möglich.

Dies alles kann nicht Sinn eines neuen Wohnareals in dieser Dichte sein. Auch der ausliegende abgeänderte zweite B-Plan ist daher aus dieser Sicht meines Erachtens so nicht genehmigungsfähig. Es ist eine zu dichte Bebauung ausgewiesen, die neue nicht wünschenswerte Probleme schafft, statt löst.

Ferner hat dieses Gutachten auf S. 14 unten den Fehler in der Aussage, dass die Medlerstr. „wieder“ durchgängig befahren kann. Ich kann mich seit 1970 nicht daran erinnern, dass die Medlerstraße je durchgängig war. Zumindest eine entsprechende Beschilderung hatte dies immer unterschlagen. Zur Annahme der dortigen Variante „B“, ist dies nicht möglich (siehe oben).

3

3.1

3.2

4

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö53

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 3: 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.

zu 3.1: Mögliche neue Zufahrten zu den bereits bestehenden Anliegergrundstücken entlang der Medlerstraße werden geprüft und ggf. entsprechende erforderliche Bordsteinabsenkungen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Daher kann auch diese (zweite) Variante des B-Planes noch nicht sowie erst recht nicht ohne Einbindung der Naumburger Bürgerschaft beschlussfähig sein.

5

Als Anwohner lehne ich sie damit in dieser verdichteten Form weiterhin vollständig ab. Die zukünftigen Störungen (Bebauungszahl, Verkehre, Rettungswache) sind nicht zumutbar und verweise auch auf meine Stellungnahme zum B-Plan aus dem Juli 2025.

Mit freundlichen Grüßen

gez. [REDACTED]

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö53

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Stellungnahme zum:

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

Name: [REDACTED]

Anschrift: Medlerstraße [REDACTED]

NIEDERSCHRIFT:

Stellungnahme zum B.-Plan Nr. 30
emem JVA
- Als Eigentümer und Bewohner des Hauses
Medlerstraße [REDACTED] kann ich mit der geplanten
Rettungswache nicht einverstanden sein an
der die son. Standort (nachtl. Fabrikation,
hohe Geräuschemissionen,
- ich empfinde die Gebäudehöhe im Allee
zu groß. Die maximale Größe sollte sich
in die Umgebung einfügen (max. 3 Etagen
d.h. Egt + 1 + 2 u.g.).
- Die Ansicht vom Salzteufel wird gestört, das
schöne Schwurgericht verschwindet, wenn so
ein großer Block links bis an das Salzteufel
herangesaut wird, es muß zurückgesetzt
werden. Die Ansicht des schönen Schwurgericht
verschwindet, wenn so ein großer Block bis
hinter bis an das Salzteufel herangesaut wird.
4 Etagen sind zu viel. Die Planung benötigt
mehr Stellplätze für Autos.
- Fassadenbegrünung der Brandschutze ist
gefährdet

Untersch [REDACTED]

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö54

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

1

1.1

2

3

3.1

4

zu 4: Eine Fassadenbegrünung kann dann eine Brandgefahr darstellen, wenn sie schlecht gepflegt ist und viel trockenes Material enthält. Gut gepflegte, vitale Pflanzen stellen eine geringe Brandlast dar, während Totholz und trockenes Laub schnell brennen und eine rasche Brandausbreitung verursachen können. Die Wahl der richtigen Pflanzen und eine regelmäßige Pflege sind entscheidend, um das Risiko zu minimieren. Das wurde im Plan beachtet: Aufgrund der extremen Standortbedingungen (Hitze, Wassermangel) wurden entsprechend angepasste Arten gewählt.

Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym

Eingegangen am: 05.10.2025

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

StN-ID: 1001487

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

Bei der künftigen Bebauung des ehemaligen JVA Geländes sollte der Charakter des Bürgergartenviertels beachtet, erhalten und im Vordergrund stehen. Maßgeblich ist das ehemalige Schwurgericht zu nennen welches nicht von anderen Gebäuden umbaut werden sollte. Der Denkmalschutz steht im Vordergrund. Das ehemalige Schwurgericht sollte nicht als Bürogebäude genutzt werden sondern es sollte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Kapazitäten für das betreute Wohnen wird in dieser Größe nicht benötigt, es ist überdimensioniert und sollte dementsprechend angepasst werden. Die Rettungswache ist zu klein um alle notwendigen Fahrzeuge unterzubringen. Die Verkehrsplanung muß dringend überarbeitet werden da Sie den heutigen Ansprüchen nicht entspricht. (Verkehrszählung zu Coronazeiten entspricht nicht den heutigen verkehrsaufkommen). Umwelt- und Lärmschutz ist kaum berücksichtigt worden und ein neues Konzept muß erarbeitet werden. Bürger hätten vielmehr in das Projekt einbezogen werden müssen. Wie schon erwähnte sollte der Denkmalschutz und das weitere Betreiben des ehemaligen Schwurgerichts im Vordergrund stehen.

1

2

2.1

2.2

2.3

2.4

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö55

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Von: 
Datum: Mittwoch, 8. Oktober 2025 15:27:34
Anlagen: 251008-Stellunanahme_BPlan_JVA_2_Entwurf.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,
ich habe Einwände bzw. Hinweise zum 2. Entwurf B- Plan JVA.
Folgende 3 Punkte gebe ich zur bedenken:

1.

B Plan:

textliche Festsetzung 4 überbaubare Grundstücksfläche
in 4.2 des B- Plan wird festgestellt:

„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.“

Dem widersprechend führt der §19 Abs. 4 Satz 3 aber tatsächlich aus, dass bei der Ermittlung der Grundfläche bauliche Anlagen unterhalb des Geländes,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Abweichungen werden nur für Satz 1 und 2 zugelassen.

Dem folgend ist der Tiefgaragenanteil, welcher nicht von anderen anrechenbaren Flächen überdeckt wird, auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Bitte prüfen Sie diesen Hinweis im Hinblick auf die Einhaltung der zulässige Grundfläche.

2.

Rettungswache

Die Rettungswache rechts vor das denkmalgeschützte Schwurgericht auf einem schon optisch viel zu kleinem Grundstücksteil „zu quetschen“,

ist schon aus städtebaulicher Sicht fragwürdig. Dies wird auch nicht besser dadurch,

dass es sich um einen Baukörper eines „Allgemeinen Vierecks“ handelt, entgegen der Visualisierung (Anlage 10). Man benötigt nicht viel Phantasie um zu erkennen,

dass für spätere Erweiterungen (von welchen man ausgehen muss) keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Die angesprochenen hoheitlichen Aufgaben werden gegenwärtig doch hoffentlich bereits zum jetzigen Stand erfüllt.

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö56

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Es trifft zu, dass der Bebauungsplan Überschreitungen für die Versiegelung durch unterirdische Tiefgaragen zulässt. Es ist auch richtig, dass die von der Tiefgarage unterbaute Fläche auf die Grundflächenzahl anzurechnen ist.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit richtet sich nach den Vorgaben der BauNVO in § 19 Abs. 4 Satz 2, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und **baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert (50%) überschritten werden kann, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Es wird für die abweichende Regelung für **Tiefgaragen** auf § 19 Abs. 4 Satz 3 abgestellt, da im vorliegenden Fall eine Differenzierung zwischen der „oberirdischen“ und „unterirdischen“ GRZ vorgenommen wird. Insofern werden nach § 19 Abs. 4 Satz 3 „abweichende Bestimmungen“ getroffen.

1

2

Bitte prüfen Sie den Standort für die Rettungswache entsprechend den gegebenen Hinweisen.

3.

Denkmalschutz „Schwurgericht“

Die ablehnende Stellungnahme des Denkmalschutzes ist allgemein bekannt.

Das Gebäude wird von den angrenzenden massiven Baukörpern in die Zange genommen und erdrückt.

Bitte tragen Sie den Bedenken des Denkmalschutzes Rechnung.

Diese Stellungnahme lege ich ebenfalls als unterschriebene PDF- Datei dieser E- Mail bei.

Freundliche Grüße

[Redacted Signature]

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

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö56

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

3

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“, 2. Entwurf, September 2025

Zu Punkt 7.3.1 der Begründung zum B-Plan habe ich folgende Hinweise/Einwände:

Begrünung von Tiefgaragen

Festgesetzt wird für Rasen und Stauden inklusive der Filter- und Drainschichten eine Höhe von 40 cm und für Strauchgehölze eine Höhe von 60 cm. Dies ist aus meiner Sicht für eine nachhaltige und dauerhafte Begrünung nicht ausreichend. Hierfür wäre eine Substratschicht inklusive Filter- und Drainschicht von einer Stärke von 80 cm aus meiner Sicht erforderlich. Dies umso mehr, da wie Sie selbst feststellen, hohe Temperaturen und extreme Trockenheit weiter zunehmen werden.

Ich bitte um Berücksichtigung dieses Arguments im Sinne einer nachhaltigen Begrünung des Standortes, welche sich positiv auf die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner auswirken wird.



1

1.1

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö60

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Der Hinweis wurde geprüft. Die festgesetzte Substratstärke ist ausreichend, zumal mind. 60 cm Substratstärke **zuzüglich** Filter- und Dränschichten festgesetzt ist. Dränschichten ermöglichen eine zusätzliche Wasserspeicherung, sie können den Wurzelraum vergrößern, die Wurzeln zusätzlich belüften. Sie tragen damit wesentlich dazu bei, dass die Bepflanzung sich entwickeln kann.

Somit wird durch die getroffene Festsetzung eine nachhaltige Dachbegrünung sichergestellt.

Von: [REDACTED]
An: [Stadtplanung](#)
Betreff: Stellungnahme B-Plan JVA – 2. Entwurf),
Datum: Mittwoch, 8. Oktober 2025 21:15:47

Rettungswache auf diesem Areal ungünstig, da:
-2 Schulen in unmittelbarer Nähe sind
(eine davon Grundschule!),
- Lärmbelastung und erhöhte Unfallgefahr für Kinder besteht
- ebenso extreme Lärmbelastung der zukünftigen Bewohner des Areals , wenn die Einsatzfahrzeuge in der
Nacht gereinigt werden

1

1.1

1.2

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

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö61

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Von: [REDACTED]
Art: Stadtplanung
Betreff: Stellungnahme B-Plan JVA - 2. Entwurf
Datum: Donnerstag, 9. Oktober 2025 14:06:23

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Einhaltung der vorgegebenen Frist und nach ausführlicher Einsicht in den 2. Entwurf im Landesportal habe ich es so verstanden, dass nunmehr das Freigängerhaus sowie das Haus der Anstaltsleitung nicht abgerissen werden. Das finde ich auch gut so. Immerhin wird damit wenigstens vom Ring her nicht gleich neben einem historisch gebauten ganzen Stadtviertel ein Klein-Halle-Neustadt sichtbar.

Der viergeschossige Bau, der an das Bürgergartenviertel grenzt, ist m. E. immer noch der Höhe nach zu dominant und passt nicht in das Gesamtbild. Der Bau zur Medlerstraße hin kann so akzeptiert werden.

Ein Problem besteht noch zu der Verkehrsführung. Bei Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge aus der Wache reicht es natürlich nicht, die Ampeln entsprechend für den Verkehr auf Rot zu schalten. Immerhin befindet sich auf der mehrspurigen Straße zum Lindenring der Schulweg für 2 Schulen, weshalb zwingend auch die Akustik der Rettungsfahrzeuge aktiviert werden muss. Da reicht es nicht, wenn man die Ruhe der Alten berücksichtigt und dabei die Jungen überfährt. Die Jungen sind mit ihren Handys beschäftigt und schauen nicht auf Lichtsignale! Ich gehöre selbst zur Fraktion der Alten und weiß genau, was im richtigen Leben passiert.

Ich möchte auch, dass es aufhört, dass weiterhin in unserer Stadt Bausünden wie in der Körnerstraße oder in der Jakobsgasse begangen werden und das nur, weil einige gleicher sind. Wo ist eigentlich der Siegerentwurf aus dem Architektenwettbewerb geblieben? Warum werden solche Wettbewerbe überhaupt noch veranstaltet, wenn dann doch irgendwer irgendetwas baut? Das viele Steuergeld hätten Sie dann auch für unsere Stadt besser einsetzen können.

Ich möchte nicht falsch verstanden werden: gegen betreutes Wohnen habe ich nichts. Es muss sich nur derjenige leisten können, der es braucht. Wenn wir Alten weggestorben sind, wird nicht die Menge nachkommen, wie jetzt vorhanden ist. Dann wird eine Bausünde leer stehen. Kindergärten werden ja auch schon geschlossen.

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“

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö62

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1: Eine Erhaltung der beiden genannten Gebäude ist aktuell nicht vorgesehen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abriss wurde bereits erteilt.

1

2

3

4

4.1

Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym

Eingegangen am: 08.10.2025

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

SIN-ID: 1001552

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

Betreff: Reduzierung der Festsetzungen zur Geschossigkeit und Oberkante der baulichen Anlagen im MU 1 (Planzeichnung)

Die Reduzierung der Geschossigkeit um 80 cm ist eindeutig zu gering. Um das denkmalgeschützte Schwurgericht weiterhin zur Geltung kommen zu lassen, müsste um ein ganzes Geschoss reduziert werden.

Im Bebauungsplan ist ein Gutachten des DRK enthalten, indem bis 2035 mit einem Mehrbedarf von 30 WE in Naumburg ausgegangen wird. Das neue Betreute Wohnung hält aber 90 WE vor.

Eine Bedarfsanalyse ist die Grundlage jeglicher sozialer Bauvorhaben, seien es Krankenhäuser, Schulen, Kitas, Altenpflegeheime etc. Sie liefert die Basis für die weitere Planung, das Budget und die Umsetzung von Bauprojekten. Mich würde interessieren, warum nicht bei der Bebauung des Geländes am Schwurgericht die Bedarfsanalyse als Grundlage herangezogen wird. Warum wird ein Bauprojekt unterstützt, welches das dreifache an Betreuungsplätzen vorhält? Würde man ein Betreutes Wohnen errichten, welches nur 30 WE vorhält, wären nahezu alle Konfliktpunkte gegenstandslos. Ich freue mich über Ihre Stellungnahme.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

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

2. Entwurf 09/2025

Lfd. Nr. der Versandliste

Ö63

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



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



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 2: 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.

1

2

