



Stadt Naumburg (Saale)

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



Begründung

November 2025



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

Planungsträger:

Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1
06618 Naumburg (Saale)

Auftragnehmer:

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umwelt

Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
Ina Kuhn
Stadtplanung (Vorentwurf)

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

20-406

Bearbeitungsstand:

Planfassung für den Satzungsbeschluss

November 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	5
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	VERFAHREN/ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	7
4	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	12
4.1	Übergeordnete Planungen	12
4.1.1	Landesplanung.....	12
4.1.2	Regionalplanung	14
4.1.3	Flächennutzungsplan	15
4.2	Sonstige Planungen	16
4.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept, sonstige Planungen	16
4.2.2	Klimaschutzkonzept	16
4.2.3	Einzelhandelskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	17
4.2.4	Wohnbauflächenbedarfsprognose.....	17
4.2.5	Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	21
4.2.6	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	21
5	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	22
5.1	Eigentumsverhältnisse	22
5.2	Baubestand/historische und aktuelle Nutzungen/Denkmalschutz	22
5.3	Verkehrerschließung	26
5.4	Medientechnische Erschließung.....	27
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	28
5.5.1	Pflanzen und Tiere	28
5.5.2	Boden, Baugrund, Altlasten.....	29
5.5.3	Klima/Luft	30
5.5.4	Wasser.....	31
5.5.5	Topografie.....	31
5.5.6	Landschaftsbild/Erholung	31
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten	31
6	PLANUNGSKONZEPT	32
6.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	32
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	35



6.3	Verkehrskonzept	35
6.4	Planungsalternativen.....	36
6.4.1	Gesamtstädtisch	36
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	37
7	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	38
7.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	38
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	38
7.1.2	Maß der baulichen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	43
7.1.3	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	47
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	48
7.1.5	Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).....	51
7.2	Verkehrerschließung	52
7.2.1	Äußere Erschließung.....	52
7.2.2	Innere Erschließung	57
7.2.3	Fußgänger und Radverkehr	59
7.2.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	59
7.2.5	Ruhender Verkehr.....	59
7.2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	60
7.3	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)	61
7.3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	61
7.3.2	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)	62
7.4	Baugestalterische Festsetzungen.....	64
7.5	Ver- und Entsorgung	68
7.5.1	Wasserversorgung	68
7.5.2	Entwässerung	69
7.5.3	Gasversorgung.....	69
7.5.4	Elektroenergieversorgung	69
7.5.5	Fernwärme	69
7.5.6	Telekommunikation	70
7.5.7	Abfallentsorgung	70
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	70
7.6.1	Lärm/Luft.....	70
7.6.2	Luft.....	76



7.6.3	Licht	76
7.6.4	Gefahrstoffe	76
7.7	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	76
7.7.1	Kennzeichnungen	76
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen	76
7.7.3	Hinweise	77
8	FLÄCHENBILANZ	80
9	PLANVERWIRKLICHUNG	80
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	80
10	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	81
10.1	Belange der Bevölkerung	81
10.2	Belange der Baukultur	81
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege	82
10.4	Belange der Wirtschaft	83
10.5	Belange des Verkehrs	83
10.6	Belange des städtischen Haushaltes	84
10.7	Sonstige Belange	84

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 4.1:	Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015	15
Abb. 5.1:	Übersichtsplan zum ursprünglichen Gebäudebestand	24
Abb. 7.1:	Schematische Übersicht zur Höhenentwicklung	46
Abb. 7.2:	Ausbildung Vorquerschnitt am Salztorknoten	55
Abb. 7.3:	Ausbildung Vorquerschnitt am Salztorknoten	56
Abb. 7.4:	Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt zur geplante Rettungswache	58
Abb. 7.5:	Übersichtskarte zur Lage der Immissionsorte	73
Abb. 7.6:	Übersichtskarte zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	75

Tabellenverzeichnis:

Tab. 4.1:	Überschlägige Ermittlung der Stellplatzzahlen und Wohneinheiten für den B-Plan Nr. 30	20
Tab. 5.1:	Übersicht zum Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes	25
Tab. 7.1:	Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm	72
Tab. 7.2:	Bergbauberechtigung	78



Anlagen:

- Anlage 1: Verkehrsuntersuchung, VSC Halle GmbH, 11.11.2021, mit Ergänzung vom 09.09.2025
(ohne Anhang)
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, Büro Myotis, 12.11.2019
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept (Lageplan)
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, StadtLandGrün, September 2025
- Anlage 5: Thematische Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Teil A Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Das Plangebiet südlich des Platzes bzw. des Kreuzungsbereiches Am Saltor wurde ca. 150 Jahre lang als Justizvollzugsanstalt genutzt. Seitens des Landes Sachsen-Anhalt wurde der Standort der Justizvollzugsanstalt Naumburg 2012 aufgegeben und die Liegenschaft im Jahr 2019 an eine Investorengruppe veräußert.

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. Die Zielstellung besteht darin, ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität und Funktionalität zu sichern und gleichzeitig die städtebaulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Das aufgrund der Nutzungsgeschichte verschlossene Areal kann nun mit der Neuordnung geöffnet werden. Historische Raumkanten und Blickbeziehungen zwischen dem ehemaligen Schwurgericht und den Torhäusern Am Saltor können dabei wieder hergestellt werden.

Planungsziel ist es, ein Urbanes, innerstädtisches Gebiet mit einem Mix aus Wohnen, nichtstörendem Gewerbe und anderen Nutzungen am Altstadttring zu entwickeln.

Der Standort befindet sich am Nordrand des städtebaulich bedeutsamen Bürgergartenviertels. Dementsprechend ist bei der künftigen Entwicklung des Standortes und der direkt angrenzenden Bebauung auf den Charakter der unmittelbaren Umgebung und des Bürgergartenviertels zu achten. Das Bürgergartenviertel ist durch eine villenartige und großzügige Bebauung geprägt und ist als Wohnstandort sehr beliebt. In den Erdgeschosszonen befinden sich vielfältige Dienstleistungsbüros.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Umstrukturierung des Plangebietes sowie städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Anknüpfung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen und Nutzungen,
- Reaktivierung als lebendiges innerstadtnahes Quartier,
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur gemäß § 1 Abs 6 Nr. 5 BauGB,
- Sicherung von brachliegenden Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO,
- Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO zur Entwicklung einer Nutzungsmischung, u. a. mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und sozialen Angeboten,
- Sicherung der Erschließung.

Aufgrund der vorgenannten Planungsziele und der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 30 planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB. Der § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann angewendet werden, weil es sich vorliegend um eine „Wiedernutzbarmachung von



Flächen“ handelt. Die dabei zu berücksichtigenden Grenzen für die versiegelte Fläche liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m², vgl. hierzu Pkt. 3.

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

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

Mit dem Verfahren wurden Fragen wie:

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

Die Entwicklungsziele wurden u. a. wie folgt definiert:

- Öffnung des Geländes nach Norden mit öffentlicher Platzgestaltung,
- Entwicklung des Gebietes zu einem Quartier mit vielfältigen Nutzungen,
- Entwicklung von Wohnbebauung im südlichen Teil,
- Orientierung der Bebauung an der Maßstäblichkeit des Bürgergartenviertels und des Schwurgerichtes und
- Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen.

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

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

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

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

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

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



und Osten schließt sich bereits das Bürgergartenviertel an, welches in der Gründerzeit entstand.

Vom Plangebiet aus sind die Innenstadt und auch der Naumburger Dom fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Kreuzungsbereich „Am Salztor“,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung auf der Westseite der Buchholzstraße,
- im Südosten durch die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung auf der Nordseite der Parkstraße,
- im Süden durch die Straßenmitte der öffentlichen Parkstraße,
- im Westen mittig innerhalb der öffentlichen Medlerstraße.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Flurstücke:

1739, 1744, 1749, 1750, 1751, 1781, 1869, 3004 und 3005 (Flächen der ehemaligen JVA) sowie Teilflächen der Flurstücke 892/1, 1869, 1780 und 1870 in der **Flur 4** der Gemarkung Naumburg

sowie eine Teilfläche des Flurstückes 485 in der **Flur 20** der Gemarkung Naumburg.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Planzeichnung und auf dem Deckblatt dieser Begründung zu ersehen.

3 Verfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Für das Plangebiet wird der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet. Auf der Grundlage der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen wurde vor Planungsbeginn geprüft, ob diese eingehalten, erreicht bzw. nicht betroffen sind.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen für zukünftige Wohn- und Mischnutzungen sowie um eine Nachverdichtung des Plangebietes gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Zudem wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

Die zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei weniger 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder bei 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und bleibt damit unter dem vorgenannten Schwellenwert von 20.000 m². Der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann somit für das Planverfahren angewandt werden.

Daraus ergibt sich auch, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es



nicht. Es wird auch kein Vorhaben planerisch vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Es werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Somit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Für die bereits erfolgten und noch beantragten Abbruchmaßnahmen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 18. Juli 2012 den **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde nach Norden, nach Westen und nach Süden um die anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen erweitert, um die Anbindungspunkte und die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt mit dem Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist i. d. R. nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Um bereits frühzeitig im Planverfahren alle für das Plangebiet relevanten Belange zu erfassen und aufgrund der großen Bedeutung der Entwicklung des Plangebiets innerhalb der Stadt, erfolgte eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des **Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“** vom 24. Januar 2022 bis zum 21. Februar 2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Naumburg (Saale) vom 14. Januar 2022 erfolgt.

Es wurden fünf Stellungnahmen von der Bürgerschaft abgegeben, in denen folgende Themen angesprochen wurden:

- Medlerstraße für erhöhtes Verkehrsaufkommen ungeeignet, Verlust der Wohnqualität wird befürchtet, Vorschlag: verkehrsberuhigte Zone,
- Parkstraße ist aufgrund von parkenden Autos und Busverkehr nur eingeschränkt nutzbar,
- Forderung nach konkreten Aussagen zur Straßenraumaufteilung der Medlerstraße,
- Verschärfung der Parksituation wird befürchtet,
- Berücksichtigung von Parkmöglichkeiten für Anwohner in der Medlerstraße,
- Abrücken der Baugrenze von der Medlerstraße (mind. 5 m), Beschränkung auf 2 Geschosse mit ausgebautem Dach,
- Auskragende Balkone werden abgelehnt,
- Erhalt Mauer U-Haftgebäude (Lärmschutz, Symbol) und



- Verbreiterung der privaten Grünfläche auf der Ostseite des Plangebietes auf 5 m (Begründung: 3 m nicht ausreichend für mehrreihige Bepflanzung, Erhaltung Vogellebensräume)

Die Anregungen wurden teilweise wie folgt berücksichtigt:

- Vermeidung eines höheren Verkehrsaufkommens in der Medlerstraße durch Einbahnstraße im mittleren Abschnitt (vgl. Pkt. 7.2.1), deshalb auch keine geänderte Straßenraumteilung,
- Neuerschließung des Plangebietes über u-förmige Erschließungsstraße (Planstraße A),
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplanten neuen Nutzungen ausschließlich auf den Grundstücksflächen, überwiegend in Tiefgaragen,
- überwiegende Beibehaltung der Baugrenze entlang der Medlerstraße entsprechend den historischen Raumkanten (Ausnahme Teilgebiete WA 2.1 und 2.2), um die vorhandene Mauer weitestgehend in ihrem historischen Bestand zu erhalten oder in Form einer Bebauung als städtebauliche Raumkante wieder aufzunehmen
- Beibehaltung der Festsetzung zu den Balkonen wie im Vorentwurf

Mit **Schreiben vom 2. Dezember 2021 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TöB und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant, im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Folgende Hinweise oder Informationen fanden in der Planung insbesondere Berücksichtigung:

- **Verkehrerschließung**

Seitens der Landesstraßenbaubehörde bestehen grundsätzlich keine Einwände zum Bebauungsplan. Sie plädiert für die Variante B (im B-Planentwurf verwendet), die das JVA-Gelände über das Wohngebiet erschließt.

Es wird befürchtet, dass die störungsfreie Abwicklung des Verkehrs am Salztorknoten mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem JVA-Gelände nicht gelingt. Durch die im Plangebiet möglichen Nutzungen, mit entsprechendem Anlieferverkehr ist auch mit größeren Lkw zu rechnen. Dieser Lieferverkehr kann ggf. dort nicht sicher abgewickelt werden, was zu Behinderungen des Verkehrsflusses des ohnehin hoch belasteten Salztorknotens führen könnte.

Die Anbindung ausschließlich über die B 88/Medlerstraße wird zur Verschlechterung des Verkehrsablaufes führen, weil der Knoten Salztor aktuell bereits zu den Spitzenstunden überlastet und nicht mehr leistungsfähig ist. Die Schleppkurvennachweise bestätigen die fahrgeometrischen Einschränkungen der Linksabbiegespur für den Anlieferverkehr (große Lkw/Sattelzüge). Im Ergebnis wird festgestellt, dass, falls die Anbindung über den Knoten B 88/Medlerstraße unbedingt aufrechterhalten werden soll, die Abwicklung des Verkehrs lediglich nach dem Prinzip „rechts-rein, rechts-raus“ erfolgen kann.

Die Hinweise wurden geprüft. Die Erschließung ist nunmehr so vorgesehen, dass sie jeweils anteilig über das Wohngebiet und über den Salztorknoten erfolgt. In Bezug auf den

Salztorknoten ist die Entscheidung für die zweite, in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagene Variante, die eine lichtsignalabhängige Sperrung der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) vor der einmündenden Medlerstraße vorsieht, gefallen (sog. Vorquerschnitt, vgl. Anlage 1).

Bei der Einrichtung eines Vorquerschnitts an der Lichtsignalanlage des „Salztorknotens“ wird zu den Rotzeiten die Zufahrt am Knotenpunkt die Jenaer Straße (B 88) bereits vor der Medlerstraße gesperrt, so dass der Einmündungsbereich nicht zugestaut wird und wartende Ab- und Einbieger abfließen können (vgl. hierzu Pkt. 7.2.1).

- Technische Erschließung

Von den Ver- und Entsorgungsträgern übergebene informative Aussagen zur medienseitigen Erschließung des Plangebietes sind im Pkt. 5.4 und 7.5 der Begründung eingefügt worden.

- Belange des Bodenschutzes

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises weist auf die registrierte Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Plangebietes hin. Es handelt sich dabei um eine Heizölverbraucheranlage innerhalb des mittlerweile zurückgebauten Hafthauses 2 im Keller innerhalb des Teilgebietes WA 1.

Im Zuge des Gebäudeabbruches des Hafthauses 2 der ehemaligen JVA wurde die Heizölverbraucheranlage gereinigt, ausgebaut und entsorgt. Dies erfolgte durch eine entsprechende Firma und wurde von der TÜV Süd Industrie Service GmbH am 17. März 2021 geprüft und abgenommen [10].

Es erfolgen ergänzende Ausführung in der Begründung unter Pkt. 5.5.2.

- Belange des Denkmalschutzes

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 17.12.2021 auf die Bedeutung des denkmalgeschützten Hafthauses hin. Der Abbruch des Hafthauses wurde aus denkmalpflegerischer Sicht nicht befürwortet. Des Weiteren wird auf die bessere Darstellung des Denkmalbereiches in der Planzeichnung empfohlen.

Zwischenzeitlich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Hafthauses erteilt worden und auf dieser Grundlage der Rückbau erfolgt. Die Darstellung des Denkmalbereiches wurde angepasst.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Bodendenkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 4. Januar 2022 auf das archäologische Flächendenkmal hin.

Zwischenzeitlich wurde das Bebauungskonzept weiterentwickelt und die geplanten Nutzungen konkretisiert, was zu Änderungen an den Planunterlagen führte. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21. Mai 2025 der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 30 zugestimmt.

Mit dem **Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“** wurde die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Entwurfsunterlagen sowie die plangebietsbezogenen Gutachten und Informationen standen in der Zeit vom 23. Juni 2025 bis einschließlich 25. Juli 2025 im Beteiligungsportal



Sachsen-Anhalt zur Verfügung und lagen ergänzend im Veröffentlichungszeitraum bei der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) im Bürgerbüro öffentlich aus.

Am 16. Juli 2025 fand vor Ort eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Entwurf des Bebauungsplans statt.

Aus der Öffentlichkeit sind 59 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangen. Die meisten Einwendungen liegen zu den folgenden Themen vor:

- Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Schwurgerichts
- keine Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Bürgergartenviertel
- Forderung nach Reduzierung der Bebauungsdichte
- Forderung, die Zahl der Vollgeschosse zu reduzieren
- Befürchtung von Verkehrskonflikten, insbesondere im Bereich Jenaer Straße
- Befürchtung von Stellplatzmangel im Quartier
- mangelnde Bürgerbeteiligung
- Wertverlust der benachbarten Immobilien

Insbesondere im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung, aber auch aufgrund von Einwänden des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Baudenkmalpflege zur Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Schwurgerichts wurde die Planung modifiziert und der vorliegende 2. Entwurf erarbeitet.

Mit dem **2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 30 „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“** wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Entwurfsunterlagen sowie die plangebietsbezogenen Gutachten und Informationen standen in der Zeit vom 22. September 2025 bis einschließlich 9. Oktober 2025 im Beteiligungsportal Sachsen-Anhalt zur Verfügung und lagen ergänzend im Veröffentlichungszeitraum bei der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) im Bürgerbüro öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit sind 23 Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans eingegangen.

Zum Umgang mit den Hinweisen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7 und Pkt. 10 verwiesen.

Darüber hinaus enthält die *Anlage 5* die Abwägung zu den folgenden Einzelthemen:

- Denkmalschutz und Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung – Dichte, Höhenentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 11 BauGB)
- Grünordnung und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)
- Verkehrliche Erschließung und Leistungsfähigkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) – Art der baulichen Nutzung – Rettungswache
- Immissionsschutz (Lärm, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Berücksichtigung öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen – Bürgerbeteiligung (§ 1 Abs. 7 BauGB)
- Nachbarinteressen und private Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Unterpunkt:

Wertverlust der Immobilien

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Naumburg (Saale)** wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Mit rechtskräftigem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird der FNP berichtigt. Das Plangebiet wird nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt trat mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Entsprechend dem Ziel Z 28 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- o Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- o Wohnstandorte,
- o Standorte für Bildung und Kultur,
- o Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Laut LEP sollen öffentliche Mittel schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung des Wohnungsbestandes und des städtebaulichen Denkmalsschutzes, durch Erhalt und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft, Wissenschaft, Handel und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben (G 15).

Im Zusammenhang mit dem Schwurgerichtsgebäude und seiner Vorfläche ist Ziel Z 146 des LEP relevant, das besagt:

„Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern.“

Der Naumburger Dom ist eine wichtige Station auf der „Straße der Romanik“, eine der wichtigsten Tourismusrouten des Landes Sachsen-Anhalt. Demzufolge ist der Grundsatz G 135 des LEP zu beachten, das zum Ziel hat, den Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken zu stärken. Dies korrespondiert mit G 136 LEP, wonach in Sachsen-Anhalt der Kulturtourismus im Vordergrund steht und durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden soll.

Diese Grundsätze waren insbesondere bei der städtebaulichen Gestaltung des Bereichs um das denkmalgeschützte ehemalige Schwurgericht zu beachten, das hinsichtlich seiner städtebaulich exponierten Lage gegenüber dem Salztor von der Innenstadt aus für Touristen erlebbar ist.

In den Baufenstern östlich und westlich des Schwurgerichtsgebäudes wurden zulässigen Gebäudehöhen so festgesetzt, dass die Firsthöhe östlich des Gebäudes nur knapp über der Traufkante des Schwurgerichts liegt. Insbesondere aus der Innenstadt, wie beispielsweise



vom Salztor aus, wird der Höhenunterschied der Gebäude damit deutlich ersichtlich und das Schwurgericht hervorgehoben.

Westlich des Schwurgerichts ist nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Dies liegt deutlich unterhalb der Traufhöhe des Schwurgerichts und ist somit auch aus unmittelbarer Nähe wahrnehmbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass das Schwurgericht in seiner Wahrnehmbarkeit maßgeblich gestärkt wird. Die geplanten begleitenden Bebauungen lenken den Fokus des Betrachters auf das Schwurgericht, ohne dieses zu überdecken. Vielmehr stärken die flankierenden Gebäude und die über eine entsprechende Festsetzung (textliche Festsetzung 7.1) gesicherte Freiflächengestaltung vor dem Schwurgericht Selbiges, welches durch die angestrebten Nutzungen auch ein erleb- und nutzbares Baudenkmal im Stadtbild von Naumburg wird.

Die Bundesstraßen B 87, B 180 und B 88 sind als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Zentrale Orte

Das Mittelzentrum Naumburg (Zentraler Ort) ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Nach Ziel 37 des LEP ST 2010 stellen Mittelzentren in Sachsen-Anhalt unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Der Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt führt die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte auf. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Diesem Ziel entspricht die Neustrukturierung und Entwicklung des Standortes der ehemaligen JVA. Neben der Schaffung von Wohnraum soll die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen im Gebiet ermöglicht werden. Die künftige Öffnung und Nutzungsänderung des Schwurgerichtsgeländes mit einer beabsichtigten Platzgestaltung tragen zu einer neuen Qualität des innenstadtnahen Areals bei.

Auch der Tourismus ist für das Land Sachsen-Anhalt sowie für die Stadt Naumburg (Saale) als Teil der Region Saale-Unstrut bedeutsam. Entsprechend dem Grundsatz G 134 des LEP ST 2010 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt werden.

Mit der Entwicklung eines Urbanen Gebietes können an dem Standort touristische Nutzungen wie ein Hotel oder ein gastronomisches Angebot für den Ausbau des Tourismus untergebracht werden.

Vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft ist der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang zu geben (G 13 LEP ST 2010).

Dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP 2010 LSA wird mit der

geplanten Nachnutzung bzw. Neustrukturierung einer bisher massiv bebauten Fläche in Innenstadtlage erfolgt.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 8. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuauflistung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen.

Am 2. September 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuauflistung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen (2. Entwurf LEP-LSA) und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Im Zeitraum vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025 bestand die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der 2. Entwurf LEP-LSA enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). In ihm sind keine neuen, für die Planung relevanten Festlegungen vorgesehen.

4.1.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Im Zuge der **Planänderung** wurden einzelne Festlegungen des **REP Halle** im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt.

Die Planänderung des **Regionalen Entwicklungsplans** für die Planungsregion Halle ist mit Bekanntmachung vom 15. Dezember 2023 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Änderung des REP ist eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt. Naumburg ist im REP Halle 2023 als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes Mittelzentrum Naumburg.

Die Stadt Naumburg wurde als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege im REP Halle als raumordnerisches Ziel (Z) im Rahmen der Straße der Romanik festgelegt (Z 4.2.6-2). Ziel ist die Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern. Die Baudenkmäler dienen der Bereicherung der städtischen Kulturlandschaft.

Das im LEP LSA 2010 gemäß G 149 unter Nr. 2 festgelegte Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege wird im REP räumlich präzisiert festgelegt:

„Naumburger Dom und die hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut“
(G 4.2.6-3)

Das Schwurgerichtsgebäude einschließlich seiner Vorfläche ist Teil des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit der Funktion der Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum steht. Die Planung trägt zur Stärkung der mittelzentralen Funktion bei.

Die geplante Entwicklung und Neuordnung des innerstädtischen Standortes der ehemaligen JVA Naumburg zur Entwicklung eines Quartiers mit vielfältigen Nutzungen entspricht damit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.1.3 Flächennutzungsplan

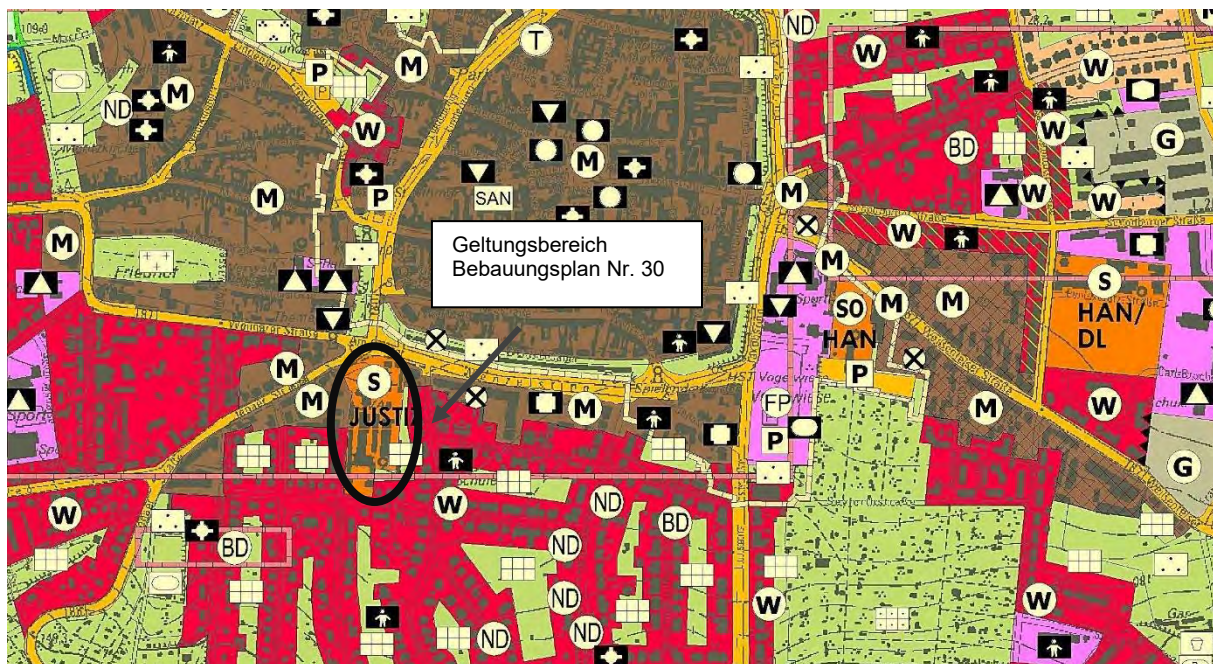
Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und Ergänzungsfächennutzungsplan Naumburg (Saale) (Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz) dar. Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächenutzungspläne sowohl zeichnerisch wie auch textlich zusammengeführt.

Die Neubekanntmachung des FNP Naumburg (Saale) hat keine festsetzende, sondern lediglich eine verkündende Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Der Bebauungsplan Nr. 30 kann nicht aus dem seit dem 21. Dezember 2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) entwickelt werden, der Eingang in die Neubekanntmachung am 11. Februar 2015 fand.

Abb. 4.1: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist die Fläche als Sonderbaufläche JVA (Justiz) dargestellt. Diese Darstellung widerspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Bei Planverfahren nach § 13a BauGB kann mit Bezug auf § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Naumburg (Saale) und den Vorgaben des vorgeschalteten Gutachterverfahrens.

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.

Urbane Gebiete können je nach planerischer Zielstellung und dem beabsichtigten Wohnanteil sowohl aus im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen als auch aus gemischten Bauflächen entwickelt werden. Für die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Urbanen Gebiete sollen in Anlehnung an die im Norden und teilweise im Osten und Westen dargestellten Flächen zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt werden. Für das Allgemeine Wohngebiet im Süden und Osten ist zukünftig eine Wohnbaufläche darzustellen.

4.2 Sonstige Planungen

4.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, sonstige Planungen

Für die Stadt Naumburg liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (**INSEK Naumburg 2028**) vor, welches alle Stadt- und Ortsteile in ihrer Gesamtheit betrachtet (Endbericht vom 1. November 2016). Es wurde durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen und stellt damit eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Die Grundlagen des Konzeptes bildeten u. a. die Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung sowie die fachlichen und räumlichen Konzepte der Stadt und darüber hinaus die im Leitbildprozess entwickelten Leitziele und konkreten Teilziele.

In Teil C des INSEK Naumburg 2028 „Ziele und strategische Maßnahmen“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Teile A (Analysen, Bewertungen und Prognosen) und B (Leitbild) das neue räumliche Entwicklungsprofil dargestellt. Es beinhaltet die grundsätzliche strategische Ausrichtung der einzelnen Orts- und Stadtviertel.

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

Mit der vorliegenden Planung werden diese Ziele berücksichtigt.

4.2.2 Klimaschutzkonzept

Für die Stadt Naumburg (Saale) gibt es ein **Klimaschutzkonzept** von 2015. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Es wurde ein Maßnahmenkatalog definiert.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Maßnahmen E 1 „Integration vom Klimaschutz und Energieeffizienzkriterien in die Bauleitplanung“ und E 2 „Vereinbarkeit Denkmalschutz und Solarenergie/Energiesparmaßnahmen“ relevant.

Für eine klimafreundliche Stadtentwicklung soll durch entsprechende Maßnahmen und Planungen der Grünflächenanteil erhöht und der Versiegelungsanteil reduziert werden. Mit der städtebaulichen Neuordnung der ehemaligen Justizvollzugsanstalt werden großflächige Versiegelungen zurückgebaut. Weitere Ziele sind, die Vorfläche des ehemaligen Schwurgerichts sowie das Plangebiet auf seiner Ostseite mit einem Grüngürtel einzufassen und die Baugrenzen entsprechend festzusetzen. Zudem erfolgt keine weitere Zersiedlung der Landschaft und großflächige Flächeninanspruchnahme, da eine innerstädtische Fläche wieder nutzbar gemacht wird.

4.2.3 Einzelhandelskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über ein Einzelhandelskonzept mit Datum vom August 2008 [4]. Das Einzelhandelskonzept wurde fortgeschrieben. Es liegt mit Datum 2. November 2022 vor [12].

Anzumerken ist, dass für den Standort der ehemaligen JVA im Rahmen der vorangegangenen städtebaulichen Untersuchungen und Studien sowie im Kaufvertrag die Nutzung des Standortes für großflächigen Einzelhandel ausgeschlossen worden ist. Ziel ist es, ein durchmischtes, urbanes Quartier aus Wohnraum-, Arbeits- und Dienstleistungsangeboten zu entwickeln. Einkaufen soll weiterhin in der Innenstadt und in den vorhandenen Versorgungsstandorten erfolgen. Die fußläufige Erreichbarkeit vom Plangebiet in die Innenstadt ist als sehr gut zu bewerten.

4.2.4 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Die Stadt Naumburg (Saale) wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Timourou Wohn- & Standortkonzepte eine Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung („Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ [11] erarbeitet, um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. Im Mittelpunkt standen die Fragen, wie sich zukünftig die Nachfrage nach Wohnbauflächen verändern wird und wie viele und welche Flächen zukünftig benötigt werden.

Der Einwohnerprognose der Stadt Naumburg (Saale) wurde die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt, die von einer Abnahme der Bevölkerung bis 2035 um insgesamt ca. 15 % ausgeht. Es hat sich jedoch in den vergangenen Jahren gezeigt, dass die Einwohnerentwicklung in Naumburg positiver verläuft, als prognostiziert. Lt. 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose wurden per 31.12.2024 30.706 Einwohner erwartet; tatsächliche waren es am 31.12.2024 laut Angabe des Statistischen Landesamtes 31.940 EW. Damit betrug der Einwohnerverlust im Vergleich zur Basis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (31.12.2019: 32.207 Einwohner) weniger als 1 %.

Das Wohnbauflächenpotenzial wurde sowohl in *quantitativer* als auch in *qualitativer* Hinsicht bewertet und die geschätzte Wohnungsnachfrage anschließend im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz für den Zeitraum 2020 bis 2035 gegenübergestellt. Aus den Ergebnissen der Wohnbauflächenbilanz wurde die Anzahl der zukünftig benötigten Wohneinheiten differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie die dafür benötigten Wohnbauflächen berechnet.

Der qualitative Bedarf ergibt aus Wohnungen mit modernen Grundrissen und Ausstattung, Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, ökologischen Bauweisen, besonderen Wohnlagen, preiswerten Geschosswohnungen etc. und somit an Wohnformen, die es nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und die sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Daraus resultiert ein *Neubaubedarf*, auch wenn ausreichend andere Wohnungen vorhanden sind.

In dem Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung wurde des Weiteren auf die Möglichkeit hingewiesen, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen, um so weniger Fortzug oder mehr Zuzug zu generieren. Dies wird als strategisches Zusatzangebot bezeichnet, welches nicht als Bedarf berechnet, aber als Ziel gesetzt werden kann. Hierzu zählen beispielsweise spezielle altersgerechte Wohnungsangebote für Senioren aus dem Umland.

Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in der Studie als potenzielle, kurzfristig mobilisierbare Wohnbaufläche mit möglichen 72 Wohneinheiten berücksichtigt.

Grundsätzliche Zielstellung der Stadt Naumburg ist es, der Funktion als Mittelzentrum für die



Stadt und das Umland gerecht zu werden. Dazu gehört es auch bedarfsgerechte und qualitative Wohnraumangebote zur Verfügung zu stellen. Dazu zählen auch Angebote an besonderen Wohnformen wie Wohnungen für betreutes Wohnen, die voraussichtlich im östlichen Teil des MU 1 errichtet werden sollen. Der Bedarf ergibt sich aus der Altersstruktur der Bevölkerung. Diesbezüglich ist Folgendes zu erläutern.

In der Stadt steigt das Durchschnittsalter von derzeit etwa 48 Jahren (Zensus 2022) auf prognostizierte 51 Jahre im Jahr 2030. Besonders auffällig ist der erwartete Anstieg der Bevölkerungsgruppe 65+ Jahre um mehr als 40 %. Naumburg wird in diesem Zusammenhang dem Demografietyt 2 zugeordnet, der alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen beschreibt. Die aktuellen Altersstrukturdaten aus dem Zensus 2022 zeigen, dass in Naumburg 4.553 Personen im Alter von 65 bis 74 Jahren leben, was einem Anteil von 14,1 % an der Gesamtbevölkerung entspricht. In der Altersgruppe 75 Jahre und älter befinden sich 5.057 Personen (15,7 %). Zusammengenommen ergibt dies 9.610 Personen bzw. 29,8 % der Bevölkerung, die 65 Jahre oder älter sind. Diese Werte belegen bereits heute den hohen Seniorenanteil. Im Landesvergleich folgt Naumburg dem allgemeinen Trend Sachsen-Anhalts, der ebenfalls eine rückläufige Einwohnerzahl und eine überdurchschnittlich alternde Bevölkerung aufweist. Für die Stadt bedeutet dies, dass die zu erwartenden demografischen Veränderungen nicht nur realistisch, sondern bereits deutlich sichtbar sind. Diese Entwicklungen werden künftig maßgeblichen Einfluss auf die Bedarfsplanung in den Bereichen Wohnen, Pflege, soziale Infrastruktur und Fachkräftesicherung haben.

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 Vollausslastung mit Wartelisten von zum Teil mehreren Jahren, was den Bedarf real noch 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.

Aktuell umfasst das ambulant-informell versorgte Potential im Einzugsgebiet rund 1.800 Pflegebedürftige (bis zum Jahr 2035 voraussichtlich mind. 1.900 Pflegebedürftige), wovon aktuell nur etwa 11 % (115 Plätze) eine Tagespflege nutzen. Unter bundesweiten Vergleichsmaßstäben – mit Konzeptionen, die gezielt Tagespflege vermarkten – sind Versorgungsniveaus von bis zu 15 % realistisch. Der demografische Wandel, insbesondere die Zunahme hochbetagter Pflegebedürftiger, potenziert diese Nachfrage erheblich. Der demografische Kontext – bedeutender Anteil der über 65jährigen (fast 30 %), wachsende Zielgruppe der Hochbetagten – führt zu einer dualen Drucksituation:

Einerseits steigt der Wohnraumbedarf, denn betreute Wohnformen ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben mit individueller Assistenz und entsprechen der Präferenz, ambulant statt stationär versorgt werden zu wollen.

Andererseits ist der Ausbau der teilstationären Versorgung erforderlich. Tagespflege wird zunehmend als ergänzende Lösung zur ambulanten Versorgung und als Entlastung für Angehörige genutzt – besonders mit dem demografischen Trend zur Pflegebedürftigkeit im höheren Alter.

Das Zusammenspiel aus sinkender Bevölkerung, aber einer stark zunehmenden Zahl Pflegebedürftiger im Bereich 65+ legt nahe, dass sowohl Betreutes Wohnen als auch Tagespflege nicht nur versorgungstechnisch relevant bleiben, sondern zukünftig noch stärker in den Fokus von Planung, Finanzierung und Strategiebildung rücken müssen.

Die demografische Alterung Naumburgs führt somit zu einem erheblich steigenden Bedarf an



Betreutem Wohnen und Tagespflege.

Mit der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes, der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Revitalisierung einer innerstädtisch zentral liegenden Fläche kann dies umgesetzt werden.

Zum einen trägt die Planung zur langfristigen Auslastung von sozialen und technischen Infrastrukturen bei und zum anderen können die Alltagswege vor Ort aufgrund der Lage auch ohne Pkw bewältigt werden.

Im Rahmen des vorgelagerten Gutachterverfahrens und bei der Planaufstellung wurde sich mit der Bebauungsstruktur und -dichte auseinandergesetzt. Im Ergebnis und somit auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch entsprechende Festsetzungen eine zu dichte Bebauung und maximale Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung für das Plangebiet vermieden, um eine verträgliche und bedarfsgerechte Entwicklung auch hinsichtlich der zukünftigen Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Für die zukünftigen Nutzungen und die überschlägige Ermittlung der künftigen Wohneinheiten und Stellplätze wurde folgende Berechnung durchgeführt, die als Grundlage für den Entwurf dient und vor allem die maximale Auslastung innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der bereits fortgeschrittenen Planungen innerhalb des Teilgebietes MU 1 für betreutes Wohnen und Tagespflege sowie für die Teilgebiet WA 2.1 und 2.2 entlang der Parkstraße annimmt:



Tab. 4.1: Überschlägige Ermittlung der Stellplatzzahlen und Wohneinheiten für den B-Plan Nr. 30

Teilgebiete	Bau- gebiet	Grund- fläche m²	GRZ	bebaubar GRZ	Grundfläche Baufenster	Vollge- schosse	Bruttogeschoss- fläche (GRZ x Geschosse)	abzüglich Nebenfläche MU 30%, WA 20%	Nutzungsmix oder 2/3 der Fläche Staffel- geschoss	Nutzung	Einheiten (Mindestwerte Stellplatzsatzung Naumburg)	STP	WE
MU 1													
DRK-Gebäude	MU					4				Tagespflege (30 Pl.), betreutes Wohnen (90 WE), betreute Wohngemeinschaften (WG) (2*12 Pl.)	1 Stellpl./6 Plätze bzw. Betten für Tagespflege und WG (analog Pflegeheim Pkt. 7.4 Stellplatzsatzung), 0,5 Stellpl./WE für betreutes Wohnen	54	90 2 WG
Schwurgericht		3.130	0,7	2.191	800	2	1.600	1.120		Verwaltung, Gewerbe	offen, Nutzflächengröße 40 m²	28	
Rettungswache						2					max. 15 Personen in stärkster Schicht	15	
Summe												97	90
MU 2	MU	2.684	0,7	1.879	2.467	3	6.889	4.822	1.929	Dienstleistung, Gewerbe 40 %	offen, Nutzflächengröße 40 m²	48	
Staffelgeschoss				1.253		1			2.893	Wohnen 60 %	100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL	43	29
WA 1	WA	2.473	0,4	989	1.552	3	3.627	2.902		Wohnen	100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL	44	29
Staffelgeschoss				659		1				Wohnen	100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL		
WA 2.1	WA	1.040	0,4	416	722	3	1.525	1.220		Wohnen	100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL	18	12
Staffelgeschoss				277		1				Wohnen	100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL		
WA 2.2	WA	1.194	0,4	478	702	3	1.751	1.401		Wohnen	100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL	21	14
Staffelgeschoss				318		1				Wohnen	100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL		
Summe												174	84
Anmerkung: Die Bewohner des geplanten DRK-Gebäudes werden nur zu einem äußerst geringen Anteil noch selbst ein Auto haben.													

Quelle: eigene Berechnung



4.2.5 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Erhaltungssatzung

Teile des Plangebietes liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB vom 1. April 1992 in der Fassung der Änderung vom 14. Juni 2002 (Bürgergartenviertel). Ausgenommen ist nur der mittlere Teil der JVA mit Schwurgericht und die Verlängerung über das (inzwischen abgerissene) Hafthaus bis zur Parkstraße. Die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung liegen, sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Gestaltungssatzung

Die Stadt Naumburg verfügt über eine Gestaltungssatzung zur Erhaltung und Pflege des Stadt- und Straßenbildes (25. Januar 1992) in der Fassung vom 16. September 2010.

Bestandteil der Satzung ist der Denkmalsbereich Am Salztor 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9 - als Bebauung mit Platzraum und Am Salztor 5 das Baudenkmal Justizvollzugsanstalt.

Diese Satzung legt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zahlreiche Bedingungen fest:

- a) Baubreite und Bauflucht,
- b) Geschosshöhe,
- c) Trauf- und Firsthöhe,
- d) Dachausbildung, Eindeckung,
- e) Gestalt des Baukörpers,
- f) Verteilung und Form der Fensteröffnungen,
- g) Gliederung und Flächenbehandlung der Fassaden, Türen, Tore, Fenster,
- h) Art und Farbe der zu verwendenden Baustoffe.

Weiter trifft die Satzung Aussagen zu Anlagen von besonderer städtebaulicher oder baugeschichtlicher Bedeutung der zentralen Denkmalliste der Stadt Naumburg, zu Abstandsflächen, Einfriedungen, Stellplätzen, Begrünung, Erkern und Fassadenvorsprüngen, Rollläden, Markisen, Vordächern und technischen Aufbauten.

Sämtliche Maßnahmen/Veränderungen der baulichen Anlagen und Flächen, die dem Denkmalschutz und dem Besonderen Städtebaurecht unterliegen, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 10 der Gestaltungssatzung können auch Ausnahmen von der Satzung zugelassen werden.

4.2.6 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Das Plangebiet ist im Südosten und Osten von den angrenzenden Gärten der Bebauung entlang der Buchholzstraße und der Parkstraße umgeben.

Im Norden grenzt der Verkehrsknoten bzw. Kreuzungsbereich Am Salztor an das Plangebiet. Im Westen grenzt der Straßenraum der Medlerstraße an.

Das Plangebiet ist aufgrund der Größe und der ehemaligen Nutzung als Justizvollzugsanstalt bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 30 planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und



Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf die Umgebung und innerhalb des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Im Umfeld des Plangebietes sind schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die umgebende Wohnbebauung, vgl. *hierzu Pkt. 5.2*.

Weitere Planungen und Satzungen liegen nicht vor und grenzen nicht an das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen.

Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der ehemaligen Justizvollzugsanstalt mit den Flurstücken 1739, 1744, 1749, 1750, 1751, 1781, 3004 und 3005 (Gemarkung Naumburg, Flur 4) wurde von einer Investorengruppe vom Land Sachsen-Anhalt erworben. Die übrigen Flurstücke gehören der Stadt Naumburg.

5.2 Baubestand/historische und aktuelle Nutzungen/Denkmalschutz

Der nördliche Bereich des Plangebietes einschließlich des Schwurgerichtes liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals der Innenstadt Naumburg gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA. In unmittelbarer Umgebung ist ein jungzeitlicher Siedlungsplatz bekannt. Dieser Bereich ist als Denkmalbereich ausgewiesen. Für Vorhaben in diesem Bereich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Jahr 1859 wurde das königliche Schwurgericht im damaligen Preußen fertiggestellt. Bereits ein Jahr später konnten die Bauarbeiten des ersten Hafthauses beendet werden. In den folgenden 150 Jahren wurde die Nutzung der JVA fortgeführt und sukzessive durch Aufstockungen sowie Erweiterungs- und Neubauten ausgeweitet. Im Sommer 2012 wurde die Nutzung vollständig aufgegeben. Das ca. 1,5 ha große Areal ist exponiert am Eingang zur historischen Altstadt gelegen und wird bzw. wurde neben den historischen Gebäudeteilen insbesondere durch die massiven Einfriedungen, teilweise mit Natodraht, und Wachtürme dominiert.

In der Haftanstalt waren zuletzt ca. 250 Haftplätze für Männer und Jugendliche vorhanden.

Die noch vorhandenen Teile des Gebäudeensembles befinden sich im Denkmalbereich „Am Salztor“ der Stadt Naumburg und sind zudem Einzeldenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA.

Dies betrifft im Einzelnen das **historische Schwurgerichtsgebäude**, welches in den Jahren von 1856 bis 1859 nach den Plänen des Architekten Reinhold Persius gebaut wurde. Als klassizistischer Zweckbau eines preußischen Schwurgerichtes errichtet, hat das später als Verwaltungssitz der JVA Naumburg genutzte Gebäude eine überregionale kunstgeschichtliche Bedeutung. Im Inneren des ehemaligen Schwurgerichtes, inmitten der eindrucksvollen klassizistischen Treppenhausanlage, empfängt das Monumentalgemälde „Der Tod Abels“ seit 1861 die Besucher des ehemaligen Schwurgerichtssaals auf eindrucksvolle Art und Weise. Das 360 cm x 560 cm große Monumentalgemälde wurde von Eduard Bendemann, einem Schüler Wilhelm Schadows, eigens für den Aufgang des ehemaligen Schwurgerichtes geschaffen. Eduard Bendemann ist einer der bedeutendsten Vertreter der Düsseldorfer



Malerschule und der deutschen klassizistischen Malerei. Das Monumentalgemälde ist integraler Bestandteil des ehemaligen Schwurgerichtsgebäudes und ist auch in Zukunft an diesem Ort zu belassen.

Mit dem Verkauf des Areals wurde beauftragt, dass das Gemälde an seinem derzeitigen Platz verbleibt und zumindest temporär, zusammen mit Teilen des Schwurgerichtsgebäudes, für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt. Dieser Umstand ist bei der weiteren Entwicklung und den geplanten neuen Nutzungen zu berücksichtigen. Mit der Unterbringung einer Dienstleistungs- oder Verwaltungseinrichtung kann dies berücksichtigt werden.

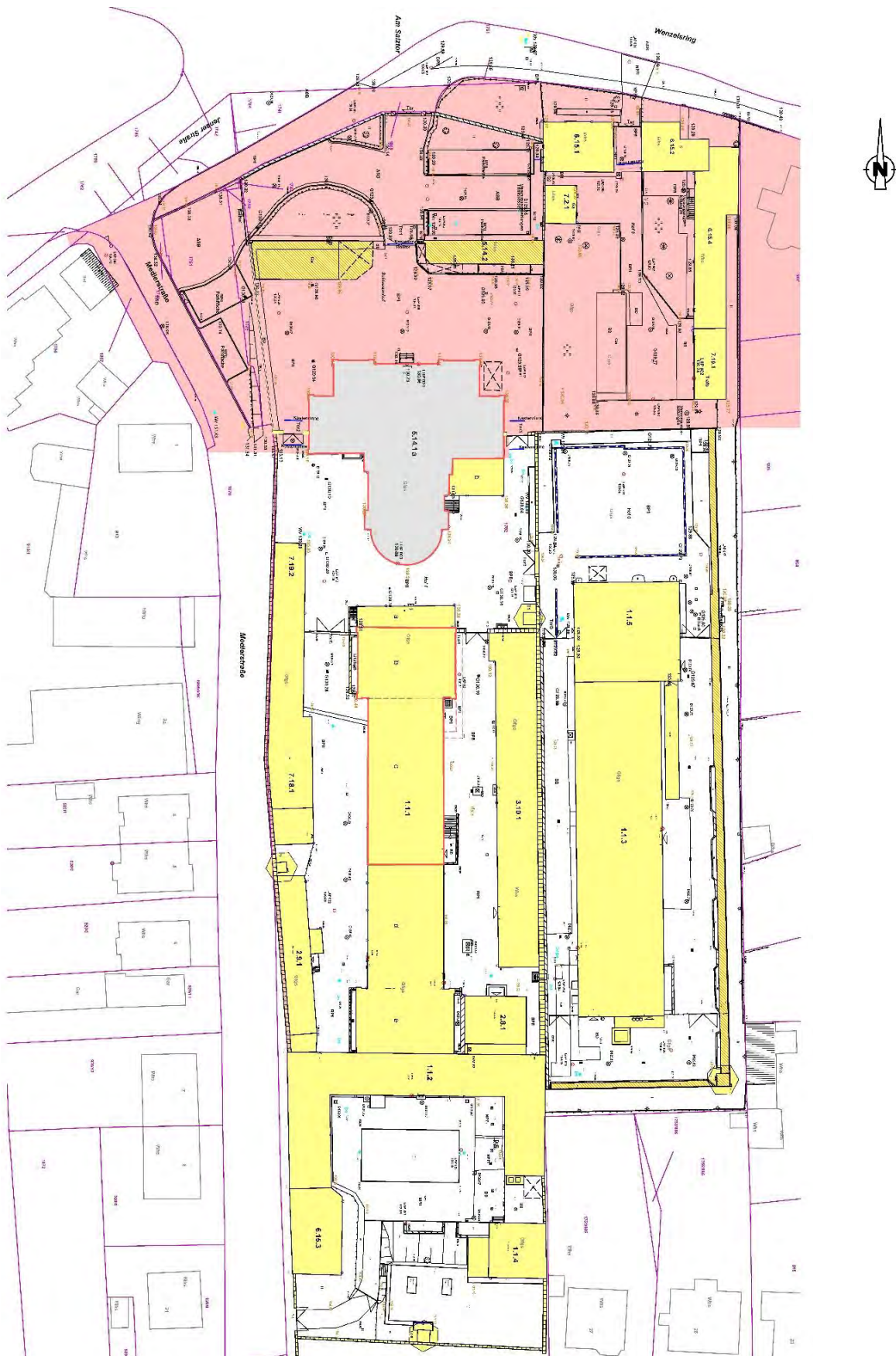
Für den im Südosten vorhandenen Anbau an das Schwurgericht ohne historischen Bezug liegt inzwischen eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch vor.

Als weiteres Einzeldenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA stand der zeitgleich mit dem Schwurgericht geschaffene Baukörper des **ersten Hafthauses** unter Denkmalschutz. Es wurde zwischenzeitlich auf Grundlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung abgebrochen wurde.

Der Vorbereich des Gerichtsgebäudes ist Teil des ausgewiesenen **Denkmalbereiches „Am Salztor“** der Stadt Naumburg. Hierzu gehören weiterhin das ehemalige Wohnhaus des Anstaltsleiters (Baujahr 1932) und das sogenannte Freigängerhaus (Baujahr 1900). Der Denkmalbereich umfasst den gesamten, heute maßgeblich durch die Straßenkreuzung beherrschten Platz mit seinen umgebenden raumbildenden Bauten (Am Salztor 1 - 3 und 5 - 9).

Über den Nutzungszeitraum von ca. 153 Jahren ist der historische Gebäudebestand stetig erweitert worden. Hierzu zählen neben Wachtürmen, Garagen, Werkstätten und Einfriedungen hauptsächlich die Hafthausbauten aus den Jahren 1877-79, 1901-1905, 1980. Eine Erhaltung dieses baulichen Bestandes war aus städteplanerischer Sicht nicht wünschenswert und aus denkmalpflegerischer Sicht nicht geboten. Die Abbruchmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt Naumburg (Saale) und den Behörden bereits erfolgt.

Abb. 5.1: Übersichtsplan zum ursprünglichen Gebäudebestand



Quelle: Stadt Naumburg, Eigentümer



Tab. 5.1: Übersicht zum Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes

Gebäude-nummer	Nutzung	Bemerkungen
1.1.1.	Haftgebäude I	Baujahr 1860, aufgestockt 1970, teilweise Baudenkmal <i>Abbruch ist erfolgt</i>
1.1.2.	Haftgebäude UHA	Baujahr 1901 <i>Abbruch ist erfolgt</i>
1.1.3.	Haftgebäude II (Zellenhaus)	Baujahr 1980 <i>Abbruch ist erfolgt</i>
1.1.4.	Malerwerkstatt (ehem. Schneiderei)	
1.1.5.	Küche (EG), Druckerei (1. OG) Buchbinderei (2.OG)	<i>Abbruch ist erfolgt</i>
2.8.1.	Satzstudio	(Werkstatt) <i>Abbruch ist erfolgt</i>
2.9.1.	Eigenbetrieb AV	<i>Abbruch ist erfolgt</i>
3.10.1.	Funktionsgebäude/ Besucher/ Einkauf	<i>Abbruch ist erfolgt</i>
5.14.1.	Verwaltungsgebäude (Schwurgericht)	Ehem. Schwurgericht Baujahr 1859 Baudenkmal
5.14.1. a	Anbau am Schwurgericht	<i>Abbruch ist erfolgt</i>
5.14.2.	Ehemaliges Wachhaus/Pfortengebäude/ Schleuse	<i>Abbruch ist vorgesehen</i>
6.15.1.	Freigängerhaus	Baujahr 1900, bleibt bestehen
6.15.2.	Wohnhaus	Betriebswohnung Baujahr 1932, saniert 1994, bleibt bestehen
6.15.3.	Verwaltung	Baujahr 1879 (geschätzt), <i>Abbruch ist erfolgt</i>
6.15.4.	Schulungsgebäude	<i>wird voraussichtlich abgebrochen</i>
7.2.1.	Garagen/Lager	bleibt bestehen
7.18.1./7.19.2	Garagen/Notstrom	<i>Abbruch ist erfolgt</i>
7.19.3.	Wellblechgaragen	<i>Abbruch ist vorgesehen</i>
7.19.1.	Notstromversorgung	<i>Abbruch ist vorgesehen</i>
Turm	Wachtürme 1 - 4	<i>Abbruch ist erfolgt</i>
weitere kleine Gebäude	Garagen im Schleusenhof	<i>Abbruch ist erfolgt</i>
Mauer	Mauer im Westen und Norden	Baudenkmal/Denkmalbereich

Quelle: Stadt Naumburg, Investor

Im Westen entlang der Flurstücksgrenze des Flurstückes 3005 befindet sich im mittigen Bereich der Medlerstraße eine Einfriedungsmauer. Die derzeit ca. 7 m hohe Mauer ist aus Naturstein gefertigt und durch vier Bauzeiten geprägt. Die historische Mauer hat eine Höhe von ca. 4 bis 5 m. Die nachträglichen Aufbauten dienten zur Einzäunung und Sicherung der Justizvollzugsanstalt. In der Mauer sind noch die früheren Öffnungen sichtbar. Die Integration der Mauer in die zukünftige Bebauung ist wünschenswert.

Das Plangebiet liegt an Altstadtring und sehr zentrumsnah. Das Stadtzentrum ist fußläufig sehr gut zu erreichen.



Soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten, aber auch ein Seniorenwohn- und Pflegeheim befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung in der Buchholzstraße die Kindertagesstätte „Kindertraum“ der Stadt Naumburg für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren. Nördlich des Plangebietes, ebenfalls in kurzer fußläufiger Entfernung, befindet sich die Salztorschule am Kramerplatz, die eine Grundschule ist.

Gleiches trifft für Einkaufsmöglichkeiten und Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu, da das Plangebiet zentrumsnah liegt. Im Westen, am Ende der Parkstraße, befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der zur Nahversorgung dient.

5.3 Verkehrserschließung

Das Gelände grenzt im Norden unmittelbar an den Salztorknoten. Von hier aus führen die B 88 in Richtung Jena und die B 180 von Querfurt in Richtung Zeitz. Weiterhin besteht über die B 87 der Anschluss in Richtung Leipzig bzw. Weimar. Eine direkte Anbindung des Geländes an den Verkehrsknoten Salztor ist nicht vorhanden und auch nicht möglich.

Die Jenaer Straße ist derzeit als Bundesstraße B 88 klassifiziert. Die im Bau befindliche Ortsumgehung im Zuge der B 87 (Bad Kösen/Naumburg) wird diese Klassifizierung mittelfristig aufheben und das Hauptstraßennetz der Stadt Naumburg (Saale) entlasten.

Die Jenaer Straße führt nach Südwesten aus dem Stadtgebiet von Naumburg hinaus. Im Norden bindet die Jenaer Straße an den Kreuzungsbereich Am Salztor an. Über diesen ist der Altstadtring (Kramerplatz/Lindenring und Wenzelsring) zu erreichen.

Die Autobahn BAB 9 ist über den nördlich des Plangebietes verlaufenden Wenzelsring und den Jakobsring sowie die Weißenfelder Straße (B 87/B 180) zu erreichen.

Aktuell gibt es eine Grundstückszu- und -ausfahrt von der B 88 (Jenaer Straße) kommend in die derzeit nicht durchgängig befahrbare gemeindeeigene Medlerstraße. Aus Richtung Salztor kommend ist eine Linksabbiegespur vorhanden. Von der Medlerstraße zur B 88 ist nur ein Rechtsabbiegen möglich.

Eine zweite Zufahrt zum Grundstück besteht aktuell im südlichen Teilabschnitt der Medlerstraße unmittelbar hinter der Kreuzung Parkstraße/Medlerstraße.

Die anliegenden Straßenzüge Parkstraße (Süden) und Medlerstraße (Westen) sind für den Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) geeignet.

Die Medlerstraße (Gemeindestraße) ist aktuell nur im Bereich der Zufahrt Jenaer Straße mit Anbindung JVA ausgebaut. Der südliche Teil ist ein teilversiegelter Anliegerweg. Er dient sechs Anliegern (darunter eine Zufahrt zum Gelände der JVA) als Zuwegung zum Grundstück. Die Medlerstraße ist von beiden Seiten eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen der Stadtlinien (teilweise auch Überlandlinien) und eine Straßenbahnhaltstelle, über die der Naumburger Bahnhof angebunden ist.



5.4 Medientechnische Erschließung

Das Gelände der ehemaligen JVA Naumburg ist medientechnisch teilweise an den Leitungsbestand innerhalb der angrenzenden Straßen angeschlossen. Im Zuge der Neuordnung innerhalb des Plangebietes und der bereits erfolgten Abbrüche bedarf es hinsichtlich der Medien eine Neuordnung und ggf. eine Netzanpassung.

Wasserversorgung/Löschwasser

Das Plangebiet ist bereits an das Trinkwassernetz der Technischen Werke Naumburg angeschlossen. Am Salztor verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300. Der Trinkwasseranschluss des Plangebietes dient derzeit der Versorgung des ehemaligen Schwurgerichtes mit Trinkwasser. Das Trinkwasser wurde für die derzeitige Nutzung reduziert, so dass aus dem Hausanschluss kein Löschwasser vorrätig ist. Die Löschwasserbereitstellung ist somit für eine zukünftige Bebauung nicht gesichert.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist jedoch prinzipiell bereits gegeben. Die Entfernung zu vorhandenen Hydranten Am Salztor, in der Medlerstraße und in der Parkstraße werden als ausreichend betrachtet und sichern den Bedarfsfall ab.

Entwässerung

Das Plangebiet ist an das zentrale öffentliche Entwässerungsnetz des Abwasserzweckverbandes (AZV) Naumburg angebunden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden gemeinsam abgeleitet. In der Jenaer Straße, Am Salztor, in der Medlerstraße und in der Parkstraße sind Mischwasserkanäle vorhanden.

Es gibt zwei Grundstücksanschlüsse, die im nördlichen Urbanen Gebiet innerhalb der privaten Grundstücksfläche liegen und an den bestehenden Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Am Salztor angeschlossen sind.

Gas- und Energieversorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der aufgegebenen Nutzung an die Medien angeschlossen. Zuständiger Versorger im Planbereich sind die Technischen Werke Naumburg, welche sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH bedienen.

Elektroenergie

Von der Trafostation im nordwestlichen Kreuzungsbereich Medlerstraße/Jenaer Straße außerhalb des Plangebietes ist das Gelände über Niederspannungsleitungen angebunden.

Weitere Versorgungsleitungen sind in der Medlerstraße und in der Parkstraße vorhanden.

Gasversorgung

Das Gelände der ehemaligen JVA ist aus Richtung Am Salztor angeschlossen. Die Leitung führt zum Schwurgericht, welches über einen Niederdrucknetzanschluss und eine Gasheizung versorgt wird.

Am Salztor, in der Medler- und in der Parkstraße verlaufen weitere Niederdruckgasleitungen.



Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes gibt es einen Grundstücksanschluss für das ehemalige Schwurgericht, der im Bereich Am Salztor/Wenzelsring an das bestehende Leitungsnetz der Telekom Deutschland GmbH angebunden ist.

Weiterhin befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Telekommunikationsanlagen der PYUR HL-Komm Telekommunikations GmbH.

Im Plangebiet sind keine weiteren Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an den vorhandenen Leitungsbestand der Telekom innerhalb des Gehwegbereiches auf der westlichen Seite in der Medlerstraße.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet steigt von ca. 130 m über NHN im Norden auf 134 m über NHN im Süden an. Das Gelände ist von Gefängnismauern aus unterschiedlichen Zeitepochen umgeben.

Das komplette Plangebiet ist durch die Nutzungen der Vergangenheit anthropogen überformt. Bodenfunktionen, wie Ertragsfunktionen, Biotopbildung und natürliche Austauschprozesse, sind stark beeinträchtigt oder gestört.

Natürliche Ausstattungselemente sind bis auf wenige Gehölze nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung liegt eine sehr starke Überprägung aller Schutzgüter vor.

5.5.1 Pflanzen und Tiere

Die Flächen des ehemaligen JVA – Geländes sind etwa zu 90 % versiegelt und bebaut. Lediglich in den Randbereichen zur angrenzenden Wohnbebauung (Ostseite und teilweise Südseite) gab es zwischen der Gefängnismauer und der Grundstücksgrenze den ursprünglichen „Hundelaufstreifen“, der als Grünfläche angelegt worden war, aber infolge der Abbrucharbeiten nicht mehr vorhanden ist. Im südlichen Teil des Geländes gab es einen Aufenthaltsbereich mit Grillecke. Hier waren in den Randbereichen kleine Grünflächen mit Sträuchern vorhanden. Kleine Grünbereiche gab es weiterhin im Innenhof der Freigängerhäuser im Norden. Die Grünflächen wurden intensiv gepflegt. Im Hinblick auf Pflanzen hat das Plangebiet demnach keine Bedeutung.

Aus dem Jahr 2019 liegt eine Artenschutzrechtliche Voreinschätzung vor [5], der zwei Begehungen im November 2019 zugrunde liegen (Anlage 2). Diese Untersuchungen sind insbesondere im Hinblick auf den Gebäudeabriss und die damit verbundene Gefahr, Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verletzen (v. a. Entzug nicht erkannter Quartiere und Brutstätten, unmittelbare Schädigung von Individuen) durchgeführt worden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden folgende *Brutvögel* als potenziell vorkommende Arten eingeschätzt:

Turmfalke, Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling, Feldsperling, Mehlschwalbe
Mauersegler, Kohlmeise, Blaumeise, Straßentaube.

Diese Einschätzung wurde jahreszeitlich bedingt anhand festgestellter Brutplätze vorgenommen. Inwieweit diese auch besetzt waren, war nicht eindeutig zu ermitteln. Insbesondere im Hinblick auf den Turmfalken beruht die Angabe auf einem Totfund im Schornstein. Ein Brutplatz wurde nicht nachgewiesen.



Mit Ausnahme der Straßentaube sind alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten als europäische Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) einzuordnen und somit besonders geschützt. Sie unterliegen damit einem allgemeinen Schutzerfordernis nach den Art. 2 und 3 der VSRL. Streng geschützt im Sinne des § 7 Abs. 2 Satz 14 BNatSchG ist darüber hinaus ausschließlich der Turmfalke.

Von den nachgewiesenen Arten sind Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling und Feldsperling in den Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalt mindestens auf der Vorwarnliste verzeichnet. Die Mehlschwalbe ist in beiden Roten Listen als gefährdet eingestuft.

Die Bedeutung des Plangebietes wird unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und der Nachweise zu den Brutplätzen als hoch eingestuft.

Erfassungen zu *Fledermäusen* erfolgten gleichfalls indirekt über Funde von Kot- oder Fraßspuren. Es lässt sich aus den Funden jedoch keine Wochenstubennutzung ableiten. Im Plangebiet wurden Vorkommen von Breitflügel-Fledermaus und Braunem Langohr ermittelt.

Beide Arten zählen zu den besonders und streng geschützte Tierarten. Hinsichtlich der Roten Liste Deutschland werden beide Arten als gefährdet und der Roten Liste Sachsen-Anhalt als stark gefährdet eingestuft.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das Plangebiet ausschließlich für Gebäude bewohnende Fledermausarten ein Quartierpotenzial bietet. Aufgrund der erfassten Strukturen sind daher Vorkommen weiterer Arten, z. B. Zwergfledermäuse nicht auszuschließen. Das Plangebiet bietet somit mindestens ein mittleres Potenzial für die Artgruppe, wobei eine ganzjährige Nutzung möglich ist.

Somit besteht ein Erfordernis für weitere artenschutzfachliche Untersuchungen im Vorfeld von Abrissarbeiten auch außerhalb der Vogelbrutzeit aufgrund potenzieller Nutzung als ganzjähriges Fledermausquartier für fast alle Gebäude. Im Bebauungsplan werden daher erforderliche Maßnahmen und die Ergebnisse, sofern eine Umsetzung parallel zum Aufstellungsverfahren erfolgt, übernommen.

5.5.2 Boden, Baugrund, Altlasten

Altlastenverdachtsflächen

Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ des Burgenlandkreises ist eine Altlastenverdachtsfläche mit der Register-Nr. 07145 eingetragen. Dies betrifft die Heizölverbraucheranlage innerhalb des mittlerweile zurückgebauten Hafthauses 2 im Keller innerhalb des Teilgebietes WA 1.

Im Zuge des Gebäudeabbruches des Hafthauses 2 wurde diese Heizölverbraucheranlage gereinigt, ausgebaut und entsorgt. Dies erfolgte durch eine entsprechende Firma und wurde von der TÜV Süd Industrie Service GmbH am 17.03.2021 geprüft und abgenommen [10].

Ein Altlastenverdacht besteht somit **nicht** mehr. Der Altlastenverdacht bleibt eingetragen, wird jedoch auf „Null“ gesetzt.

Bei spezieller sensibler Nutzung (Kinderspielplatz) ist der Boden des entsprechenden Bereichs auf Belastungen zu prüfen.



Boden

Natürlich gewachsene Böden kommen im Plangebiet wahrscheinlich nur noch in kleinen unversiegelten Randbereichen im Süden und Osten des Gebietes angrenzend an die benachbarten privaten Gärten vor.

Eine ökologisch entscheidende Bodenveränderung wurde durch die Versiegelung der Böden bewirkt. Eine wasserundurchlässige Überdeckung verhindert alle Austauschvorgänge und ökologischen Prozesse zwischen Gestein, Boden und Atmosphäre.

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Plangebietes wird auch aus Gesteinen des Oberen Buntsandstein gebildet, die potenziell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen laut Subrosionskataster innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht vor.

Der oberflächennahe Untergrund ist im nördlichen Teil vorwiegend durch Sande und Kiese der Hauptterrasse und im südlichen Teil durch Löß geprägt.

Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie den natürlichen Ressourcen wird durch die städtebauliche Neuordnung der ehemaligen JVA-Fläche und ihrer Revitalisierung somit in besonderem Maße Rechnung getragen.

Baugrund, Bausubstanz

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor.

Als Grundlage für die Abrissarbeiten wurde ein Bausubstanzgutachten [6] erarbeitet, das aufzeigt, wie die Abbruchmaterialien beschaffen und zu entsorgen sind.

Der Abriss beinhaltet den größten Teil der vorhandenen Bausubstanz. Erhalten werden Teile der Einfriedung der historischen Mauer zur Medlerstraße sowie das Schwurgerichtsgebäude (Gebäudenummer 5.14.1, vgl. Tab. 5.1) mit Kelleranbau (5.14.1b), vgl. Abb. 5.1 und Tab. 5.1.

Im Plangebiet werden nur anthropogen veränderte Böden nachgenutzt. Aufgrund der jahrzehntelangen Vornutzung ist mit nutzungsbedingten Stoffeinträgen im Boden zu rechnen.

Das o. g. Gutachten enthält eine Bewertung der Analyseergebnisse der Materialproben nach LAGA¹ sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV). Weiterhin werden Aussagen zur Verwertung, dem Wiedereinbau, der Deponieentsorgung bzw. der Rückführung in den Wirtschaftskreislauf getroffen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Abriss und die fachgerechte Entsorgung zu dokumentieren sind.

5.5.3 Klima/Luft

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der dichten Bebauungsstruktur besitzt das Plangebiet keine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Eine direkte Kaltluftabfluss- bzw. -durchflussfunktion besteht aufgrund der umgebenden Bebauung des Plangebietes auch nicht.

Weitere Vorbelastungen hinsichtlich Schadstoffemissionen o. ä. im Plangebiet gibt es durch das hohe Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Am Salztor.

¹ LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall



5.5.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in der Umgebung verordnet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

5.5.5 Topografie

Das Gelände weist von Süden nach Norden steigende Höhen auf. Innerhalb des Geländes sind Geländehöhen zwischen 134 m über NHN im Süden und 130 m über NHN im Norden vorzufinden. Das Straßenniveau beträgt im nördlichen Bereich der Medlerstraße ca. 131 m über NHN.

5.5.6 Landschaftsbild/Erholung

Innerhalb des Plangebietes stehen derzeit keine Erholungsflächen zur Verfügung. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet somit nicht auf. Im Umfeld befinden sich die rückwärtigen Privatgärten des Bürgergartenviertels, welche als Erholungsflächen dienen.

Für die Einbeziehung des Plangebietes in die vorhandene Siedlungsbebauung ist das vorhandene Ortsbild zu berücksichtigen. Das Ortsbild wird im Westen und Süden durch die großzügigen und bis zu dreigeschossigen Villen des Bürgergartenviertels geprägt, welches ein Stadterweiterungsgebiet aus dem 19. Jahrhundert ist.

Derzeit wird das Ortsbild entlang der Medlerstraße auch durch die geschlossene bis zu ca. 7 m hohe Mauer der ehemaligen JVA geprägt.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische gelegene Fläche, deren Böden durch die frühere Nutzung stark verändert wurden, was Auswirkungen auf alle ökologischen Prozesse hat.

Da der nördliche Teil des Plangebietes zum Denkmalbereich am Salztor gehört, sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Maßstabsprägend für die zukünftige Bebauung sind insbesondere die Villen im angrenzenden Bürgergartenviertel.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurden faunistische Sonderuntersuchungen durchgeführt (Anlage 2), deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet sind.

Für den Bebauungsplan war es notwendig, eine verkehrstechnische Untersuchung zu erarbeiten, die aufzeigt, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen organisiert wird und welche verkehrlichen Maßnahmen ggf. erforderlich werden, um negativen Auswirkungen, insbesondere im Bereich des Salztorknotens zu vermeiden (vgl. hierzu Anlage 1).

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch einwirkenden Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraßen B 87, B 88 und B 180 vorbelastet (vgl. hierzu Pkt. 5.3). Entsprechend sind Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz vorzusehen.



6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Für das Gutachterverfahren und den Verkauf des Areals wurden folgende städtebauliche Ziele definiert, die im Bebauungsplan zu beachten sind:

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers,
- Öffnung/Erschließung des Grundstückes und Wiedernutzbarmachung für die Öffentlichkeit,
- Anbindung des Geländes in Richtung Salztor (Norden) unter Berücksichtigung der historischen Sichtachse zwischen den Torhäusern Am Salztor und dem Schwurgericht
- Erhalt und Revitalisierung der prägenden denkmalgeschützten Bausubstanz des ehemaligen Schwurgerichtes,
- Entwicklung einer gemischten Nutzung,
- Freihaltung und Gestaltung der Freiflächen nördlich des ehemaligen Schwurgerichtes als Eingangssituation in das neue Quartier,
- Entwicklung einer Wohnbebauung im südlichen und östlichen Grundstücksareal mit derzeit überschlägig ermittelten 90 Wohneinheiten (vgl. hierzu Pkt. 4.2.4).

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet jeweils als Urbane Gebiete im Norden und Westen sowie im Osten und Süden als Allgemeine Wohngebiete zu entwickeln, um hier ein zukunftsfähiges und modernes neues Stadtquartier mit einer Nutzungsmischung zu erhalten.

Mit der Planung sollen besonders folgende Ziele Berücksichtigung finden:

Nutzungsarten und -ziele:

- Es soll ein durch eine Nutzungsmischung geprägtes urbanes Quartier am Altstadtring von Naumburg (Saale) entwickelt werden, das zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr beiträgt und eine hohe Lebensqualität im Quartier unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Bedarfes gewährleistet.
- Das Gelände soll entdichtet und zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden. Dies kann nur durch einen massiven Abbruch und eine Neuordnung bzw. -gestaltung erreicht werden. Das Schwurgericht ist in seiner Kubatur zu erhalten und hervorzuheben. Die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes soll durch beidseitige Ergänzungsbauten verbessert werden.

Städtebau:

Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen an Bauleitpläne,

- Erhalt des Schwurgerichtes zur Sicherung des baukulturellen Erbes im Quartier,
- Nachnutzung einer überwiegend brachgefallenen Fläche und somit eines Flächenpotenzials im innerstädtischen Bereich im Sinne des § 1a Abs. 2,
- Entdichtung eines hochversiegelten Standortes,



- Gliederung der zukünftigen Baustruktur innerhalb der Urbanen Gebiete und der Allgemeinen Wohngebiete unter Berücksichtigung des angrenzenden Bürgergartenviertels, des Klima- und des Lärmschutzes sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung,
- Stärkung der Funktion der Stadt Naumburg (Saale) durch Zurverfügungstellung von Baugrundstücken.

Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und städtebauliche Missstände beseitigt sowie eine Nutzungsmischung am südwestlichen Eingang zur Altstadt angestrebt. Die mit der Planung beabsichtigte räumliche Mischung von Wohnen und Arbeiten unterstützt das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ und kann dazu beitragen, Emissionen des Individualverkehrs zu reduzieren und damit klimapolitische Ziele umzusetzen.

Wie die städtebaulichen Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

In das vorliegende städtebauliche Konzept sind die folgenden grundsätzlichen planerischen Überlegungen eingeflossen:

Im **nördlichen Teil** des Plangebietes soll ein gemischt genutztes Quartier mit gewerblichen und Dienstleistungsstrukturen durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes entstehen. Mit der Neuordnung dieses Bereiches besteht die Möglichkeit, das hochwertige und denkmalgeschützte ehemalige Schwurgericht wieder zu betonen und zu sichern. Nördlich davon soll sich das Gelände zum Salztor öffnen und die Fläche von baulichen Hochbauten freigehalten werden, um eine neue Eingangssituation zu schaffen und Blickbeziehungen herzustellen. Die vorhandene historische Mauer östlich der Medlerstraße und entlang des Salztorknotens mit dem Eingangstor sollen weiterhin erhalten bleiben.

Das Schwurgericht hat aufgrund seiner historischen Grundrissstrukturen wenige Nutzflächen. Es besitzt mit dem großzügigen Treppenaufgang, dem Gemälde und dem Saal eher repräsentativen Charakter. Um das hochwertige Gebäude des ehemaligen Schwurgerichtes nachhaltig nutzen zu können, sind Ergänzungsbauten erforderlich. Daher soll es ermöglicht werden, im Westen und Osten neue Baukörper mit dem Schwurgericht zu verbinden und neue Raumkanten zum Salztor zu schaffen. Der Denkmalbereich am Salztor umfasst auch die beiden kleineren Gebäude im Nordosten des Geländes (Am Salztor 6), aber die vorhandene Bausubstanz ist nicht besonders wertvoll und explizit geschützt.

Somit kann eine städtebauliche Neufassung des Platzbereiches erfolgen. Die westliche Baulinie des östlichen Baufeldes und die östliche Baulinie des westlichen Baufeldes nehmen die äußersten Gebäudekanten der Salztorhäuser auf. Die Platzfläche wird von Bebauung freigehalten, damit wird das Schwurgericht als Denkmal hervorgehoben und durch die Freistellung wieder sichtbar.

Östlich des ehemaligen Schwurgerichts wird innerhalb des Teilgebietes MU 1 voraussichtlich ein Gebäude errichtet werden, das über ca. 85 Wohnungen für betreutes Wohnen, ca. 30 Plätze in der Tagespflege und zwei betreute ambulante Wohngemeinschaften mit je 12 Bewohnern verfügt.

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 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 Patiententransport 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.

Andere Standorte sind aufgrund der zwingenden DIN-gerechten Errichtung sowie Ausstattung einer Rettungswache nicht näher in Betracht gekommen.

Die aktuelle Planung sieht ein zweigeschossiges Gebäude vor. Im zurückgesetzten Erdgeschoss wird sich voraussichtlich eine Fahrzeughalle befinden. Im Obergeschoss sind Büro-, Schulungs-, Aufenthalts- und Ruheräume sowie die Sanitärräume vorgesehen.

Im **mittleren Teil** des Geländes des Plangebietes entlang der Medlerstraße und westlich des Erschließungsringes ist eine Neuordnung der Fläche nach Abbruch der Bebauung der JVA beabsichtigt.

Es wird ein großzügiges Baufeld auf der Grundlage der alten Bebauung festgesetzt, um hier zukünftig für die Neuordnung einen größeren Spielraum zu ermöglichen. Die vorhandene Mauer soll in ihrem historischen Zustand in diesem Bereich erhalten werden. In dem als Urbanes Gebiet festgesetzten Baufeld wird ein Nutzungsmix angestrebt. Auf der Fläche könnten sich u. a. Arztpraxen ansiedeln.

Östlich der Planstraße A und **zur angrenzenden Bebauung des Bürgergartenviertels** westlich der Buchholzstraße wird überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird ein größeres Baufeld angeordnet, in dem bis zu dreigeschossige Wohnhäuser (z. B. Stadtvillen) in offener Bauweise in Anlehnung an die Umgebung möglich sind. Die zukünftige Bebauung besitzt zur östlichen Grenze des Plangebietes für die Entwicklung von Frei- und Grünräumen einen großzügigen Abstand.

Im **südlichen Teil** des Plangebietes wird das Allgemeine Wohngebiet in seiner Baustruktur gegliedert. Entlang der Parkstraße und südlich der Planstraße A ermöglichen die Baufenster die Bebauung mit jeweils zwei Stadtvillen in offener Bauweise. Die südliche Baugrenze des Teilgebietes WA 2.2 nimmt dabei die Raumkante entlang der Parkstraße auf, so dass die typischen Vorgärten des Bürgergartenviertels fortgeführt werden können.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Aktuell sind ca. 90 % des Geländes versiegelt. Es erfolgt, bis auf die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude und Anlagen (ehemaliges Schwurgericht, historische Mauer), der Rückbau der baulichen Anlagen und Nebenanlagen. Mit der Gliederung des Plangebietes werden neue Frei- und Grünräume entstehen.

Mit der Planung bzw. Nachnutzung erfolgt die Entwicklung eines im INSEK Naumburg 2028 dargestellten Flächenpotenzials. Dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit mit der Nutzung eines Flächenpotenzials und einer Wiedernutzbarmachung des ehemaligen JVA-Geländes entsprochen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich.

Erforderliche oberirdische Parkplätze auf den Privatgrundstücken sollen in Hinblick auf den Klimawandel und der Gewährleistung der Versickerung weitestgehend in teilversiegelter Bauweise oder mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden. Diese Regelung kann nur zum Tragen kommen, wenn die Stellplätze nicht mit der Tiefgarage unterbaut sind.

Um ausreichend Freiräume zur Anpflanzung und Eingrünung der zukünftigen Grundstücke zur Verfügung zu stellen, ist eine Begrenzung der Nebenanlagen auf ein für das Plangebiet verträgliches Maß erforderlich.

Für das Plangebiet werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet insgesamt, vor allem Eingrünung nach Osten und Gestaltung des Platzes vor dem Schwurgericht als Grünfläche
- Herstellung einer Wegeverbindung in Nord-Süd Richtung zur geplanten Erschließungsstraße in Verlängerung der aus Richtung der Straße Am Saltor kommenden Achse,
- Festsetzungen zur Dachbegrünung baulicher Anlagen und zur Begrünung von Tiefgaragen,
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.3 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrstechnische Ziele verfolgt:

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Anbindung für alle VerkehrsteilnehmerInnen von der Medlerstraße aus,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei der Planung der Erschließungsanlagen durch eine innere Ringstraße mit entsprechendem Ausbaustandard (Grundlage Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen – RSt 06) mit Ein- und Ausfahrten von der Medlerstraße aus,
- Vernetzung des Plangebietes durch einen durchgängigen Fuß- und Radweg von Norden zur Mitte des Plangebiets (zum Teil auf der verkehrsberuhigt auszuführenden Planstraße A geführt), der im südlichen Teil des Plangebietes wieder auf die Medlerstraße führt,

- Sicherung der Anbindung an das ÖPNV-Netz Am Salztor im Sinne einer auf Vermeidung und Verringerung von auf motorisierten Individualverkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten im Bereich des Kreuzungsbereiches Am Salztor zur Förderung der Aufenthaltsqualität,
- Sicherung der Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge,
- Schaffung der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken und Unterbringung in Tiefgaragen zur angemessenen Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- Schaffung von Stellplätzen im Wohngebiet für Besucherinnen und Besucher.

Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die aufzeigt, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen organisiert werden kann und welche verkehrlichen Maßnahmen ggf. erforderlich werden, um Beeinträchtigungen auf die umgebenden Straßen zu vermeiden, *Anlage 1*.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an das öffentliche Straßennetz angebundene Fläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Naumburg (Saale). Die leerstehenden Gebäude und brachliegenden Flächen stellen nach Aufgabe der JVA einen städtebaulichen Missstand im Stadtgebiet dar.

Mit der Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes,
- Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung als Vorrang vor einer Außenentwicklung gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB,
- Entwicklung eines urbanen Quartieres mit gemischten Nutzungen und Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion Naumburgs als Mittelzentrum,
- Nutzung der vorhandenen Medien- und verkehrlichen Infrastruktur, Nutzung der bestehenden ÖPNV-Anbindung.

Das INSEK Naumburg 2028 ist ein gesamtstädtisches, integriertes Konzept, das den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2028 setzen soll. Als positive Vision der mittel- und langfristigen Stadtentwicklung definiert es räumliche und inhaltliche Schwerpunkte vor dem Hintergrund der aktuellen und künftigen demografischen Entwicklung.

Im INSEK Naumburg 2028 ist die Entwicklung des Geländes der ehemaligen JVA als wichtige und prioritäre Maßnahme verankert. Zudem wurde im Vorfeld ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt, das sich mit den Zielstellungen für die Entwicklung des Plangebietes auseinandergesetzt und verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt hat.

Damit steht das Planungsziel, das Plangebiet als ein Quartier mit kleingewerblichen Strukturen und als Dienstleistungsviertel mit ergänzendem Wohnen zu entwickeln, im



Einklang mit der Planung auf übergeordneter Ebene.

Die im Flächennutzungsplan angestrebte Bodennutzung sieht für das Plangebiet bereits eine bauliche Nutzung vor.

Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und städtebauliche Missstände beseitigt sowie eine Nutzungsmischung im Stadtteil angestrebt. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und dem u. a. im § 1a BauGB definierten Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben.

Alternative Standorte für die angestrebte Planungsabsicht stehen innerhalb des Stadtteils nicht zur Verfügung.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Eine rein gewerbliche Nutzung des Standortes scheidet aufgrund der sensiblen benachbarten Wohnnutzung östlich und südlich des Plangebietes aus. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird ein Beitrag zur Nutzungsmischung im Stadtteil und zur Sicherung von Arbeitsplätzen und -möglichkeiten geleistet und gleichzeitig das urbane Wohnen in Zentrumsnähe weiterentwickelt.

Eine Nutzung als Grünfläche ist keine Alternative, da der Bedarf an günstig gelegenen innerstädtischen Wohn- und Gewerbeflächen besteht, hier ein innerstädtisches Flächenpotenzial vorhanden ist und vor Ort qualifizierte öffentliche Grünflächen entlang des Altstadtringes zur Verfügung stehen.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder die weitere natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet aufgrund der Insellage des Plangebietes im bebauten Stadtgebiet nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls aus, da diese Nutzung bereits mit Grundstückskauf ausgeschlossen wurde, *vgl. hierzu Pkt. 4.2.3.*

Bei Nichtentwicklung des Plangebietes würden die Flächen brach fallen, die Gebäude leer stehen und keine Aufwertung des innerstädtischen Standortes erfolgen.



7 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, zitiert und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes werden **Allgemeine Wohngebiete** (WA 1, WA 2.2 und WA 2.2) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

TF 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, in diesem Teil des Plangebietes in Anlehnung an das angrenzende Bürgergartenviertel eine villenartige Bebauungsstruktur zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und der geplanten Nutzung erfolgen weitere textliche Festsetzungen zur Feinsteuerung des Baugebietes:

TF 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale) eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden [4, 12]. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, um somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen – also in der Innenstadt, in den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren – stattfinden. Da das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist der weitgehende Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen notwendig.

Einzelhandelsnutzungen sind in der Regel sehr flächenintensiv und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kundinnen und Kunden sowie durch die Anlieferung verbunden. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Ziels, vor allem ein Quartier mit Mischnutzungen zu sichern, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig. Des Weiteren ist das Plangebiet für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen auch aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen nicht geeignet.

Einkaufsmöglichkeiten und Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der



Altstadt, die vom Plangebiet aus gut zu erreichen ist.

Im Westen am Ende der Parkstraße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der der Nahversorgung dient.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

TF 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO:

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

nicht zulässig.

Ziel ist die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten in Ergänzung der südlich und östlich angrenzenden Bebauung, die vorrangig dem Wohnen dient. Daher werden mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die sich städtebaulich nicht in die Umgebung und in das Plangebiet einfügen, innerhalb des Plangebietes weitestgehend ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes bleibt trotz des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen damit in keiner Weise eingeschränkt wird. Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

Damit sind innerhalb der Wohn(teil)gebiete allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes stärker auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet.

Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen die drei Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der drei Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO, dass die Nutzungsmischung – anders als beim Mischgebiet – nicht gleichgewichtig sein muss, d. h. dass der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt ist, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben.

Das Wohnen ist – stärker als im Mischgebiet – mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten innerhalb des Plangebietes soll dazu beitragen, eine Mischung von Nutzungen zu ermöglichen. Dies



geschieht in Übereinstimmung mit dem Planungsziel, ein innerstädtisches, gemischtes Quartier zu entwickeln.

Für die Urbanen Gebiete (Teilgebiete MU 1 und 2) werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.2 Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO

TF 1.2.1 In den Urbanen Gebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur in Form von der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² und folgenden Sortimenten zulässig:

- *Back- und Fleischwaren,*
- *Drogeriewaren,*
- *Getränke,*
- *Nahrungs- und Genussmittel,*
- *Pharmazeutische Artikel, Reformwaren,*
- *Schnittblumen, Topfpflanzen,*
- *Zeitungen/Zeitschriften.*

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Zu den zulässigen Betrieben in einem Urbanen Gebiet gehören u. a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale) eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden [4, 12]. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, um somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen – also in der Innenstadt, in den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren – stattfinden.

Da das Plangebiet in keinem der vorgenannten Bereiche liegt, werden die möglichen Verkaufsflächen in den MU-Teilgebieten 1 und 2 auf eine Ausdehnung deutlich unterhalb der Großflächigkeit eingeschränkt.

Im näheren Umfeld und vor allem in der Innenstadt von Naumburg befinden sich bereits gewerbliche und kleinteilige Mischnutzungen. Größere und großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich u. a. in der Parkstraße und der Innenstadt in guter fußläufiger Erreichbarkeit vom Plangebiet aus. Mit der Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen in den MU-Teilgebieten wird somit keine Gebietsunterversorgung erzeugt. Allgemeines Planungsziel ist es, ein Stadtquartier mit einer verträglichen Nutzungsmischung anzubieten. Dazu gehören auch die Waren des täglichen Bedarfs (Einzelhandelsnutzungen mit sogenannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² werden als sogenannte Nachbarschaftsläden charakterisiert, die der Versorgung des näheren Umkreises dienen.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 400 m² ist erforderlich, um die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen so zu steuern, dass durch sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen können.



TF 1.2.2 *In den Urbanen Gebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten und Tankstellen – nicht zulässig.*

Der Ausschluss der in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ergibt sich aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe des Plangebietes. Bei Tankstellen handelt es sich zudem um verkehrsintensive Nutzungen, die gebietsfremden Verkehr in das Plangebiet ziehen würden, was aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung vermieden werden soll. Zudem steht es dem Planungsziel entgegen, die denkmalrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Sex-Kinos, Spiel- und Automatenhallen oder Wettbüros.

(Der Begriff Vergnügungsstätte in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung ist nicht mit den gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen gleichzusetzen.)

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist abschließend für die Baugebiete der BauNVO geregelt. Die BauNVO unterscheidet dabei zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Nach der Rechtsprechung zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen. Maßgeblich für die Beurteilung ist in erster Linie die Größe des Betriebes. Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Urbanen Gebieten.

Nach der Rechtsprechung liegt bei Spielhallen/Spielotheken die Schwelle zwischen kerngebietstypisch und nichtkerngebietstypisch bei ca. 100 m² Nutzfläche, wobei jeweils eine Einzelfallprüfung erforderlich ist.

Städtebaulich relevant sind Vergnügungsstätten deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihrem oftmals großen Einzugsbereichs, ihren nächtlichen Nutzungszeiten und z. T. wegen ihrer äußeren Gestalt mit greller Lichtwerbung, erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelastigungen verursachen können.

Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen, Kleinkunsthöfen, Billardcafés oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung den Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kulturelle Nutzungen zugeordnet werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, um die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche für ihre eigentliche Zweckbestimmung nutzen zu können und ein sich in das angrenzende Bürgergartenviertel einfügendes verträgliches Stadtquartier zu entwickeln. Eine Flächeninanspruchnahme durch Spielhallen oder ähnliche Nutzungen soll durch den Ausschluss vermieden werden.

Die Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen im Plangebiet ist auch mit der Lage im Stadtgebiet, dem denkmalgeschützten Schwurgericht und dem umgebenden Bürgergartenviertel zu begründen.

Im Plangebiet werden deshalb die gemäß BauNVO ausnahmsweise in Urbanen Gebieten zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Damit sind innerhalb der Urbanen Gebiete allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 400 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes wird auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung [13] folgende Festsetzung getroffen. Zur Herleitung der Festsetzung wird auf das Gutachten und auf Pkt. 7.6.1 dieser Begründung verwiesen.

TF 1.2.3 *Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den MU-Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nebenzeichnung 2 für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.*

Für den in der Nebenzeichnung 2 festgesetzten Richtungssektor West (zwischen 180° und 360°, 0° ist im Norden) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die Zusatzkontingente $L_{EK,zus.} + 2 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und nachts.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

In der textlichen Festsetzung 1.2.3 wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten nur solche Nutzungen zulässig sind, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent entsprechend der Festsetzung in den Nutzungsschablonen auf der Nebenzeichnung nicht überschreitet, d. h. für das Gebiet wird der zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt.

Ein sogenanntes „Emissionskontingent“ ist das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle (oder Teilen davon) je Flächeneinheit abgestrahlte Schallleistung.

Die Emissionskontingente wurden in der Schalltechnischen Untersuchung [13] für die Urbanen Flächen nach DIN 45691 so entwickelt, dass die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen die Planwerte nicht überschreitet.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen:

Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN 45691 berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn an allen maßgeblichen Immissions-



orten der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel (L_r) der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen die Immissionskontingente einhält.

Die Festsetzung Nr. 1.2.3 ist erforderlich, da von den Flächen der innerhalb des Plangebietes gelegenen Urbanen Gebiete Auswirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen könnten. Die Festsetzung stellt sicher, dass möglichen gewerblichen Emissionen der Urbanen Gebiete nicht zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen führen (vgl. hierzu Pkt. 7.6.1).

Damit ist einerseits die beabsichtigte Nutzung möglich, andererseits können die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden.

Die Beschreibung der Berechnungsmethodik und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen im Gutachten [13].

Der Gutachter hat festgestellt, dass es möglich ist, in westlicher Richtung Zusatzkontingente festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht, da die Zusatzkontingente den Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen durch eine entsprechende Orientierung der relevanten Geräuschquellen vergrößern.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung finden die vorhandene Bebauung und Umgebung Berücksichtigung.

Die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen nach § 20 BauNVO zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist dagegen entbehrlich. Die Überprüfung der getroffenen Festsetzungen zur GRZ und maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhen hat ergeben, dass auch bei deren maximaler Ausnutzung eine Überschreitung der maximalen Orientierungswerte der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der GFZ von 1,2 für ein WA und 3,0 für ein MU nicht zu erwarten ist. Insofern sind auch Festsetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO nicht notwendig. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind vollziehbar.

Grundflächenzahl

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die empfohlenen Obergrenzen der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl liegen gemäß § 17 BauNVO bei 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und bei 0,8 im Urbanen Gebiet. Ziel der Festsetzung ist die Steuerung der Flächen hinsichtlich ihrer Anteile, die mit überbaubaren Anlagen überdeckt werden dürfen.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ entsprechend der für die Nutzungsart zulässigen Orientierungswerte festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Bei Ausschöpfung der empfohlenen Obergrenzen wird vor allem bei – wie hier vorliegend – innerstädtischen Flächenpotenzialen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und



Boden entsprochen. Ziel ist es ein verdichtetes städtisches Quartier zu entwickeln, sowie die zur Verfügung stehende Fläche effektiv zu nutzen. Gleichzeitig sollen aber genug Freiflächen bzw. nicht überbaubare Flächen entstehen, die zu Erholung und Aufenthalt dienen können. Mit der Kombination der Festsetzung der Grundflächenzahlen für die WA- und MU-Teilgebiete sowie der Anordnung der einzelnen Baufelder in dem Plangebiet können beide Zielstellungen in Einklang gebracht werden.

Im Bestand ist die gesamte Fläche bereits stark überprägt und versiegelt, so dass mit der zukünftigen Bebauung keine Beeinträchtigungen der Schutzgütern verbunden sein wird.

Allgemeine Wohngebiete

Für die Teilgebiete **WA 1, WA 2.1 und WA 2.2** wird die GRZ von **0,4** festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraumangeboten innerhalb des Stadtgebietes von Naumburg und die Einbindung in das umgebende, städtebaulich prägende Bürgergartenviertel, um BewohnerInnen in der Stadt zu halten oder neue Bewohnerschaft zu gewinnen. Es wird die bisher stark versiegelte JVA-Brache neu geordnet. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 in den Teilgebieten **WA 1, WA 2.1 und WA 2.2** wird die empfohlene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, da hier eine Innenentwicklungsfläche genutzt wird und somit eine Zersiedlung der Landschaft unter Nutzung von Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

Zur Ausnutzung und Verteilung der zukünftigen baulichen Anlagen, hier vor allem mehrgeschossige Wohnhäuser in Form von Stadtvillen, werden die Baufelder so angeordnet, dass beispielsweise ausreichend Freiräume zu den angrenzenden Grundstücken im Osten verbleiben, vgl. hierzu Pkt. 7.4.

Mit den Festsetzungen wird die wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grundstücke und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden vollzogen. Auch mit Ausschöpfung der Obergrenze der GRZ verbleiben ausreichend Flächen zur wohnungsnahen Begrünung der Gebiete.

Urbane Gebiete

Für das Teilgebiet **MU 1** wird die Grundflächenzahl bei **0,7** festgesetzt. Die komplette Ausnutzung bis zur empfohlenen Obergrenze des §19 BauNVO erfolgt somit nicht.

Bei der Festsetzung des zukünftigen Versiegelungsgrades wurden zum einen die städtebauliche Zielstellung, das Schwurgericht hervorzuheben und den gesamten nördlichen Bereich wieder mehr zum Salztor zu öffnen und zum anderen die Intention, ein verdichtetes städtisches Quartier zu entwickeln sowie die zur Verfügung stehende Fläche effektiv zu nutzen, berücksichtigt.

Mit der geplanten und festgesetzten Bebauungsstruktur werden genug Freiräume sowie eine Platzfläche nach Norden geschaffen, die dem Aufenthalt und der Erholung dienen.

Für das Teilgebiet **MU 2** wird die Grundflächenzahl bei 0,7 festgesetzt. Die Flächen sind stark überprägt und fast vollständig versiegelt. Planerisches Ziel der Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist es, eine Mischung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und weiteren verträglichen Nutzungen zu entwickeln.

Innerhalb des Teilgebietes MU 2 befand sich das denkmalgeschützte Hafthaus 1, das inzwischen abgebrochen wurde. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl werden zukünftig verschiedene Nutzungen möglich und gleichzeitig verbleibt ausreichend Fläche zur Begrünung.

Den Festsetzungen stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative



Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Überschreitung der GRZ

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4.2). Planerische Absicht ist es, in Anlehnung an das benachbarte Bürgergartenviertel gegliederte Quartiere mit Aufenthaltsqualität und Grünräumen zu entwickeln.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um zu vermeiden, dass eine große Diskrepanz zwischen der festgesetzten Höhe und der Geschossigkeit entsteht.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Die Festsetzungen sind auf der Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes erfolgt.

Aufgrund des Geländeanstiegs von 4 m von Norden (130 m über NHN) nach Süden (134 m über NHN) und der Einbindung der zukünftigen Bebauung und Tiefgaragen erfolgen verschiedene Höhenfestsetzungen.

TF 2.1 *In dem MU-Teilgebiet 2 sowie in den WA-Teilgebieten 1, 2.1 und 2.2 ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auf maximal 2/3 der Gebäudegrundfläche zulässig. Der Rücksprung des Staffelgeschosses soll jeweils mindestens in Richtung der jeweiligen Verkehrsflächen erfolgen.*

Für die **WA-Teilgebiete** wird ein Mindestmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um hier eine villenartige Bebauungsstruktur mit entsprechender Höhenentwicklung zu erhalten. Für die zukünftigen Wohnhäuser werden drei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt, um die angrenzende Bebauung im Süden, Osten und Westen zu berücksichtigen, die durch zweigeschossige Gebäude mit sehr hohen Mansarddächern geprägt wird. Für die **WA-Teilgebiete 1, 2.1 und 2.2** ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, um eine verträgliche Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, aber die zulässigen überbaubaren Flächen und somit das Wohnbauflächenpotenzial für eine qualitative Bebauung auszunutzen.

Die **MU-Teilgebiete** werden hinsichtlich der Geschossigkeit und Höhen gegliedert. Die Planung wurde im Vergleich zum Entwurf in folgenden Punkten geändert:

- Westlich des Schwurgerichts sind nur noch maximal zweigeschossige Gebäude zulässig (vorher maximal drei Geschosse).
- Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen im MU 1 auf beiden Seiten des Schwurgerichts wurde reduziert (Planzeichnung), wobei die Höhe der Bebauung östlich des Schwurgerichts um 0,70 m verringert wurde und die der Bebauung westlich des Schwurgerichts um 3,00 m.

Innerhalb des Teilgebietes **MU 1** wird das Schwurgericht in seinem Bestand mit einer Höhe von knapp 14 m (143,40 m ü. NHN) gesichert. Die neuen Gebäude innerhalb des Teilgebietes **MU 1** können bis zu zwei Vollgeschosse (westlich des Schwurgerichts) bzw. vier Vollgeschosse (östlich des Schwurgerichts) haben, um die entstehende Platzfläche und den Straßenraum städtebaulich zu fassen und neu zu strukturieren. Dies entspricht auch der vorhandenen Platzsituation Am Saltor und den Vorgaben aus dem vorgelagerten Gutachterverfahren. Die festgesetzte Höhe von 139 m ü. NHN ermöglicht ca. 8 m hohe Gebäude im westlichen Baufeld.

Innerhalb des östlichen Baufeldes wird eine Höhe von 142,20 m ü. NHN festgesetzt. Damit soll ein viertes Geschoss und als Ergänzung zum Schwurgericht ein städtebaulich markantes und raumfassendes Gebäude ermöglicht werden. Zum Platz Am Saltor wird die zulässige Höhe auf drei Geschosse begrenzt und damit die Ausbildung einer Terrasse mit Blick in Richtung Innenstadt unterstützt.

Entlang der Medlerstraße soll die bisher vorhandene Situation mit der Natursteinmauer als Raumkante wieder aufgenommen werden. Daher wird festgesetzt, dass das zukünftige Gebäude im westlichen Baufeld bis zur Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Im Teilgebiet **MU 2** sind u. a. gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Diese erfordern in der Regel größere Geschosshöhen als Wohngebäude. Die maximal mögliche Oberkante baulicher Anlagen wird mit 146,00 m ü. NHN festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal mögliche Gebäudehöhe von etwa 15 m.

Das Teilgebiet **WA 1** lässt bei Geländehöhen von ca. 131 m ü. NHN Gebäudehöhen bis zu 13,50 m (144,50 m ü. NHN) zu. In den Teilgebieten **WA 2.1 und 2.2** wird die maximale Oberkante baulicher Anlagen auf von 147 m bzw. 148 m ü. NHN begrenzt. Entlang der Parkstraße ergeben sich damit Gebäudehöhen von bis zu ca. 14 m, entlang der Planstraße A von bis zu ca. 15 m.

Abb. 7.1: Schematische Übersicht zur Höhenentwicklung



Quelle: Geländeschnitte JVA Gelände, Plankonzept GmbH im Auftrag der PSU Projektbau Saale-Unstrut,
Stand Februar 2025

Die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen für Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen dürfen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Regelung ein größerer Spielraum gegeben werden. Die textliche Festsetzung wurde im Vergleich zum Entwurf ergänzt, in dem die Höhe zulässiger Dachaufbauten beschränkt wurde und die Anordnung auf der Dachfläche präzisiert wurde (rot hervorgehobener Text).



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.

TF 2.2 *Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.*

Zulässig sind Dachaufbauten, die das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschreiten, sofern sie mindestens 0,50 m hinter die Attika zurückgesetzt sind.

Zulässig sind Dachaufbauten, die das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 0,50 m bis ausnahmsweise maximal 1,70 m überschreiten, sofern sie mindestens 2,50 m hinter die Attika zurückgesetzt sind.

Innerhalb des östlich des Schwurgerichtes gelegenen Baufensters des MU-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.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

7.1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

In den Teilgebieten MU 1 und MU 2 wird eine Bauweise festgesetzt. Das geschieht vor allem, um auf die gewachsene städtebauliche Bestandssituation zu reagieren und im Rahmen der Planung eine Neustrukturierung des Plangebietes zu erreichen.

In dem Teilgebiet **MU 1** soll die zum Teil vorhandene Raumkante entlang der Medlerstraße im westlichen Baufeld aufgenommen werden und eine Bebauung entlang der Medlerstraße ermöglicht werden.

Die Festsetzungen für die abweichende Bauweise werden folgendermaßen getroffen:

TF 3.1 *Zulässig sind im Teilgebiet MU 2 Gebäude, die an die westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 3005, Gemarkung Naumburg, Flur 4 ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.*

Innerhalb des Teilgebietes **MU 2** besteht die Intention, die historische Raumkante aufzunehmen und - wo möglich - die historische Mauer an der Medlerstraße zu erhalten bzw. als Gestaltungselement zu verwenden. Daher soll die zukünftige Bebauung bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 3005 mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 ermöglicht werden.

Mit der Beschränkung der Gebäudelängen auf maximal 33 m und der wird eine Gliederung



des Urbanen Gebietes in Einzelbaukörper erreicht.

TF 3.2 *Für das MU-Teilgebiet 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.*

An der westlichen Außenkante sind entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Mauer Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 33 m.

Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

TF 3.3 *Für das WA-Teilgebiet 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.*

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

TF3.4 *Für die WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.*

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Für die Teilgebiete **WA 1**, **WA 2.1** und **WA 2.2** wird eine abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudelängen festgesetzt, um hier den Übergang und das Einfügen in das im Osten und Süden angrenzende Bürgergartenviertel zu gewährleisten. Insbesondere sollen überlange Gebäuderiegel vermieden werden.

Beeinträchtigungen durch fehlende Belichtung oder Verschattung von bestehenden Gebäuden entstehen aufgrund der vorhandenen Bestandssituation nicht.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan Nr. 30 mittels Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Sie umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen und werden entsprechend vermaßt.

Das Ziel der Planung ist eine Neustrukturierung des Plangebietes. Um das zu erreichen, wurden unter Berücksichtigung des Bestandes, der geplanten ergänzenden Verkehrerschließung und der Gliederung der Nutzungsstruktur einzelne Baufelder festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen berücksichtigt die Bebauungsstrukturen der Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Für die unbebauten Flächen der Urbanen Gebiete sind die Vorplanungen der Baukörper laut der Bebauungskonzepte der Grundstückseigentümer und Vorgaben der Stadt Naumburg (Saale) in die Überlegungen zur Festsetzung der Baulinien bzw. Baugrenzen eingeflossen. Planerische Absicht ist es, mittels der festgesetzten „Baufenster“ gegliederte Quartiere mit Aufenthaltsqualität und Grünräumen zu der angrenzenden Bebauung im Osten bzw. dem umgebenden Bürgergartenviertel zu entwickeln. Besonderes Augenmerk hat dabei die Betonung des Schwurgerichtes.

Es sollen halböffentliche Räume entstehen, die auch Wegebeziehungen für die Allgemeinheit ermöglichen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Baudenkmals Schwurgericht wird für das Teilgebiet **MU 1** die Baugrenze weitestgehend direkt an den Gebäudekante festgesetzt, um

die Wirkung des Denkmals vor allem von Norden aus Richtung der Torhäuser nicht zu beeinträchtigen und die ursprünglichen Proportionen und Fassade dauerhaft zu erhalten.

An den östlichen und westlichen Gebäudeseiten soll die Verbindung mit den neuen Baukörpern ermöglicht werden, um das repräsentative Gebäude in die zukünftige Nutzung einzubinden. Die historische Fassade und Silhouette des Baudenkmals werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Um eine räumliche Einfassung der Platzfläche vor dem Schwurgericht zu erhalten, werden Baulinien für das westliche und östliche Baufeld vorgesehen. Bei Festsetzung einer Baulinie muss auf dieser Linie gebaut werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Dabei soll ein Gebäude auch als auf die Baulinie gebaut gelten, wenn die Baulinie durch im Gebäude integrierte Balkone erreicht wird.

Die nordwestliche Baugrenze innerhalb des Teilgebietes **MU 1** wird vom Platz Am Salztor zurückgesetzt. Dies erfolgt, um neben der beabsichtigten räumlichen Fassung der Platzfläche die Erlebbarkeit des Schwurgerichtsgebäudes vom Platz Am Salztor aus zu erreichen. Diese nordöstliche Baulinie innerhalb des Teilgebietes **MU 1** wurde im Vergleich zum Entwurf um 2 m nach Süden verschoben. Sie verläuft jetzt fast genau entlang der nördlichen Mauer des Freigängerhauses und der Anstaltsleitung. Die gewonnene Fläche kommt dem Vorgartenbereich zum Salztor hin zugute.

Zur Gliederung der Ostfassade des Teilgebietes **MU 1** wurde im Entwurf des Bebauungsplans eine baugestalterische Festsetzung getroffen. Im vorliegenden 2. Entwurf wurde der Verlauf der Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze des MU 1 so geändert, dass Höfe gebildet werden und die Bebauung somit von den angrenzenden Grundstücken in der Buchholzstraße abrückt.

Diese Festsetzung erfolgt, weil ist östlichen Teil des Teilgebietes MU 1 voraussichtlich ein langgestreckter Baukörper entstehen wird. Durch die Gliederung der Fassade wird erreicht, dass das geplante Gebäude strukturiert wird und dadurch weniger massiv wirkt.

Die Länge der zu bildenden Fassadenabschnitte orientiert sich an den Gebäudelängen der Häuser im östlich angrenzenden Bürgerviertel. Die dort anzutreffenden Doppelhäuser weisen Fassadenlängen von 25 m bis 30 m auf.

Die Rücksprünge in der Fassade ermöglichen die Bildung von „grünen Höfen“, die mit den Gärten der Grundstücke auf der Westseite der Buchholzstraße korrespondieren.

Zusätzlich wurde zur Gliederung der Ostfassade des Teilgebietes **MU 1** im Osten eine zweite Baugrenze ergänzt, die sicherstellt, dass das oberste Geschoss um mindestens 6,50 m zurückgesetzt ist. Auch dadurch reduziert sich die Baumasse in diesem Bereich.

In dem Teilgebiet **WA 2.2** orientiert sich die südliche Baugrenze an der vorhandenen, umgebenden Bebauungskante entlang der Parkstraße.

Mittig entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in der Medlerstraße befindet sich die historische Natursteinmauer, die derzeit durch die verschiedenen Aufbauten eine Höhe von ca. 7 m besitzt. Ziel ist es, die Mauer innerhalb der Teilgebiete **MU 1** und **MU 2** weitestgehend in ihrem historischen Bestand zu erhalten oder in Form einer Bebauung als städtebauliche Raumkante wieder aufzunehmen. Daher werden die Baugrenzen an der westlichen Grundstücksgrenze geführt.

Der Geländeanstieg kann beispielsweise in die Bebauung integriert werden, indem innerhalb des südlichen Bereiches der Teilgebiete **MU 2** und **WA 1** sowie in den Teilgebieten **WA 2.1** und **WA 2.2** eine Tiefgarage zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes angeordnet werden kann.

Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes werden Tiefgaragen vorgesehen. Die Abgrenzungen



für die Tiefgaragen reichen teilweise über die festgesetzten Baufelder hinaus (vgl. Planzeichnung Ebene -1).

Die folgende Festsetzung dient zudem der Klarstellung, da die Nutzungen unabhängig von der getroffenen Festsetzung als „Nebenanlage“ auch außerhalb der Baugrenze bzw. innerhalb der Abstandsfläche zugelassen werden könnten.

TF 4.1 Tiefgaragen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den für Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen (in der Nebenzeichnung 1) zulässig.

TF 4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzten Grundflächenzahlen nicht überschritten werden.

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

Die Festsetzung wird getroffen, da in dem Plangebiet trotz der angestrebten baulichen Dichte ein lebenswertes Quartier entstehen soll. Die Festsetzung stellt sicher, dass ausreichend Flächen für die Schaffung wohnungs- bzw. arbeitsplatznaher Freiflächen mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden können und gleichzeitig der Stellplatzbedarf gedeckt werden kann.

Hierzu ist zu erläutern, dass die von Tiefgaragen unterbaute Fläche, auch wenn sie oberirdisch als Grünfläche gestaltet ist, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl anzurechnen ist. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann 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% überschritten werden, 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“ Grundflächenzahl vorgenommen wird. Insofern werden nach § 19 Abs. 4 Satz 3 „abweichende Bestimmungen“ getroffen.

Das grundsätzliche Ziel, das mit der oberirdischen Begrenzung der GRZ auf 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,7 in den urbanen Gebieten verfolgt wird, ein durchgrüntes Gebiet zu erhalten, wird trotz der Überschreitungsmöglichkeiten für Tiefgaragen erreicht.

Ergänzend wird zur Gliederung der zukünftigen Gebäude im MU-Teilgebiet MU 2 die Überbauung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen sowie Terrassen und Balkonen wie folgt zugelassen:

TF 4.3 In dem MU-Teilgebiet 2 dürfen Balkone die westliche Baugrenze in einer Tiefe von bis zu 1,5 m ab einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der Medlerstraße überschreiten.

Die Medlerstraße soll mit der historischen Straßenflucht und der Mauer in die Planung integriert werden. Die zukünftige Bebauung soll sich teilweise direkt an die Medlerstraße anschließen.

Zur gestalterischen Betonung und Gliederung der Gebäude sollen im Teilgebiet MU 2 die



Balkone geringfügig über die Baugrenze in die Medlerstraße hinausragen dürfen.

TF 4.4 *Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.*

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, klare städtebauliche Raumkanten auszubilden, die durch die Hauptbaukörper bestimmt werden. Nebenanlagen sollen sich unterordnen und deshalb nicht vor die Bauflucht der Hauptbaukörper treten.

Abstandsflächen

Die festgesetzte überbaubare Fläche bildet zusammen mit der Festsetzung zum Maß der zulässigen Nutzung den aus städtebaulicher Sicht angestrebten, aber auch vertretbaren Rahmen. Von einem unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen zulässigerweise zu errichtenden Gebäude gehen bauordnungsrechtliche Abstandsflächen aus.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) bestimmt in § 6 Abs. 2 BauO LSA, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Sie dürfen auch u. a. auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügen 3 m als Tiefe der Abstandsfläche.

Die Abstandsflächen der zulässigen zwei- bis viergeschossigen Gebäude in den Teilgebieten **MU 1, MU 2, WA 2.1** und **WA 2.2** können damit auf der Medlerstraße liegen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht kann davon ausgegangen werden, dass es keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung, wie eine nicht ausreichende Belichtung oder Belüftung, geben wird.

7.1.5 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Grundsätzlich gilt, dass alle erforderlichen Stellplätze im Gebiet untergebracht werden sollen. Der zukünftige Stellplatzbedarf ist überwiegend mittels Tiefgaragen abzudecken.

Der Stellplatzbedarf für das Plangebiet wurde überschlägig ermittelt (vgl. hierzu Tabelle 4.1).

In Gebäudeteilen des geplanten DRK-Gebäudes für betreutes Wohnen sind Stellplätze im südlichen Teil des Gebäudes auch im Erdgeschoss zulässig (siehe Nebenzeichnung). Die diesbezügliche Klarstellung erfolgt mit der Festsetzung Nr. 5.1 Satz 2.

Zur besseren Lesbarkeit werden die für Tiefgaragen sowie für Stellplätze im Erdgeschoss des geplanten DRK-Gebäudes für betreutes Wohnen vorgesehenen Flächen in einer Nebenzeichnung festgesetzt. Es werden die textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1 und 5.2 getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 ermöglicht oberirdische Stellplätze in einem gewissen Umfang in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche, sodass in den Teilgebieten MU 2 bis WA 2.2 insgesamt ca. 25 Stellplätze möglich wären, die ergänzt werden durch 7 private (südlich des ehemaligen Schwurgerichts) und 8 öffentliche Stellplätze an der Planstraße A.

Grundsätzlich sollen auch an der Medlerstraße ca. 11 öffentliche Parkplätze entstehen. Damit können im/um das Plangebiet insgesamt ca. 51 oberirdische Stellplätze außerhalb von



Gebäuden entstehen.

Der Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 bezieht sich ausdrücklich nur auf freistehende Garagen in separaten Gebäuden und Carports.

Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

TF 5.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten sind die notwendigen Stellplätze innerhalb der zur Planzeichnung gehörenden Nebenzeichnung gekennzeichneten Tiefgaragen unterzubringen.*

Innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Fläche ABCD sind Stellplätze auch im ersten Geschoss oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Innerhalb der Teilgebiete MU 2, WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 können Stellplätze ausnahmsweise auch im ersten Geschoss oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden, wenn im entsprechenden Baugebiet keine Tiefgarage errichtet wird.

TF 5.2 *In den Teilgebieten MU 2, WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 ist abweichend von der textlichen Festsetzung 5.1 je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein oberirdischer Stellplatz zulässig.*

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in allen Teilgebieten unzulässig.

7.2 Verkehrserschließung

7.2.1 Äußere Erschließung

Am 10. Februar 2019 fand eine erste Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) Regionalbereich Süd Sachsen-Anhalt zur künftigen Erschließung des Gebietes statt. Hier wurde die eindeutige Aussage getroffen, dass es an der derzeitigen Ausbildung des Verkehrsknotens Am Salztor keine Änderungen oder Planungen für die Zukunft gibt.

Für die Neuordnung des Plangebietes und die Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf die angrenzenden Straßen wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, *Anlage 1*. Hierbei wurde auch die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrs- und Signalanlagen betrachtet. Die Verkehrsuntersuchung untersucht weiterhin die aktuelle Situation und die Prognose bis 2030 [3].

Das induzierte Verkehrsaufkommen des neu genutzten JVA-Geländes wird sich aus dem Verkehr der Urbanen Gebiete sowie der Wohnbebauung zusammensetzen. Es wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Plangebietes betrachtet.

Demnach sind – unabhängig von der betrachteten Erschließungsvariante und sowohl mit geöffneter als auch mit unverändert gesperrt bleibender Medlerstraße – alle unsignalisierten Knotenpunkte mit dem zusätzlichen Verkehr des neu geordneten JVA-Geländes ausreichend leistungsfähig. Am signalisierten Salztorknoten kann mit dem verwendeten Festzeitprogramm auch ohne den zusätzlichen Verkehr keine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden. Mit einer Anpassung des betreffenden Signalprogramms kann jedoch die Leistungsfähigkeit signifikant verbessert werden, so dass auch der zusätzliche Verkehr leistungsfähig über den Knotenpunkt geführt werden kann.

Grundsätzliche Zielstellung ist es, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine wesentliche Mehrbelastung durch Lärm und Verkehr innerhalb des Bürgergartenviertels erzeugt wird.

Im September 2021 erfolgten weitere Abstimmungen mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd Sachsen-Anhalt.

Im Ergebnis der bisherigen Abstimmung wurde festgehalten, dass die Erschließung des zukünftigen Quartiers von und zu der Jenaer Straße unter folgenden Prämissen möglich ist:

- Die Freihaltung der Einmündung Jenaer Straße (B 88)/Medlerstraße von wartenden Fahrzeugen am Saltorknoten wird durch einen vorgeschalteten Signalquerschnitt sichergestellt.
- Der Nachweis der Schleppkurven muss erbracht werden.

Öffnung der Medlerstraße (Variante A):

- Die unsignalisierten Knotenpunkte im und am Rande des angrenzenden Wohngebietes haben grundsätzlich ausreichend Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen Verkehr des ehemaligen JVA-Geländes aufzunehmen.

Medlerstraße bleibt Sackgasse (Variante B):

- Sollte die durchgängige Befahrbarkeit der Medlerstraße nicht sichergestellt werden können, kann für die beiden Alternativvarianten mit dem verkehrlichen Zu- und Abfluss über den kurzen Abschnitt der nördlichen Medlerstraße direkt auf die Jenaer Straße (B 88) und über die südliche Medlerstraße, die Parkstraße und das angrenzende Wohngebiet die gleiche Leistungsfähigkeit mit den vergleichbaren Verkehrsqualitäten nachgewiesen werden.

Sicherstellung Verkehrssicherheit/-ablauf:

- Zur Sicherstellung des Verkehrsablaufes (keine stauenden Fahrzeuge, keine Behinderung anderer VerkehrsteilnehmerInnen) könnte an der Einmündung Jenaer Straße/Medlerstraße das Erschließungsprinzip „Rechts-rein-rechts-raus“ mit baulicher Trennung der Richtungsfahrtstreifen der Jenaer Straße (B 88) durchgesetzt werden. Hierbei käme es dann zu Umwegfahrten – speziell bei der Anfahrt zum ehemaligen JVA-Gelände –, die den stark frequentierten „Saltorknoten“ sowie das angrenzende Wohngebiet um die Parkstraße zwar zusätzlich, aber noch im Rahmen einer nachweislich ausreichenden Verkehrsqualität belasten würde.
- Eine weitere Möglichkeit zur sicheren Freihaltung des Einmündungsbereichs der Medlerstraße besteht durch die Einrichtung eines Vorquerschnitts an der Lichtsignalanlage des Saltorknotens. Die vorgesehene Teilsignalisierung der Einmündung weist jedoch Sicherheitsdefizite auf, da nicht alle Konflikte darin gesichert sind.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, dass zunächst das Verkehrsgeschehen am Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/Medlerstraße weiter beobachtet werden soll. Das Freihalten des Einmündungsbereichs könnte durch das Markieren einer Wartelinie gegebenenfalls weiter verdeutlicht werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass mit einer stärkeren Frequentierung der Einmündung, das Bewusstsein der VerkehrsteilnehmerInnen für ab- und einbiegende Fahrzeuge erhöht wird und sich in den regelmäßigen Verkehrsspitzen (Berufsverkehr) ein entsprechendes Verhalten einstellt. Problematisch bliebe das Linksabbiegen von Last- oder Sattelzügen, die aus der Weimarer Straße (B 87) kommen und in die Medlerstraße einbiegen wollen. Aufgrund des kurzen Linksabbiegestreifens könnte man grundsätzlich das Linksabbiegen von Schwerverkehrsfahrzeugen mit Anhänger untersagen. Dies würde dann aber auch für Fahrzeuge gelten, die aus anderen Richtungen vom Saltorknoten kommen. Hinsichtlich der geplanten Neunutzung des ehemaligen JVA-



Geländes (kein produzierendes Gewerbe und kein großflächiger Einzelhandel) sollte dies aber kein Problem darstellen.

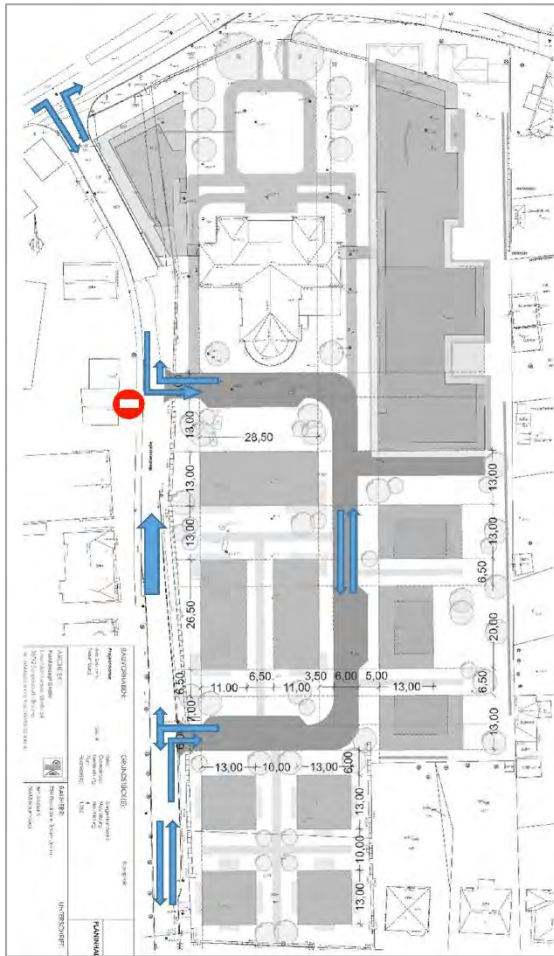
Mit den in der Verkehrsuntersuchung erbrachten Nachweisen können alle Erschließungsvarianten in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig betrieben werden.

Im Norden ist die Erschließung des Plangebietes über die Jenaer Straße möglich.

In Bezug auf die Verkehrssicherheit soll die Anbindung des Plangebietes an die Medlerstraße außerdem in einem Bereich erfolgen, der von allen Seiten gut einsehbar ist und der möglichst mindestens 50 m Abstand zum nächsten Knotenpunkt aufweist.

Im vorliegenden **Entwurf** wird davon ausgegangen, dass die Medlerstraße als Einbahnstraße von Süd nach Nord geöffnet wird. Im Plangebiet selbst gibt es gegenläufigen Verkehr (vgl. Abb. 7.2).

Abb. 7.2: Vorschlag Verkehrsführung



Vorschlag 1 - Verkehrsführung

Vorschlag	Vorteile/ Hinweise
- Medlerstraße/ Jenaer Straße - rechts-rein-rechts-raus-Prinzip - Linkseinbiegen in Medlerstraße untersagt	- Verkehrssicherheit am Knotenpunkt wird durch fehlende Linksabbieger erhöht - zusätzlicher Durchfahrtsverkehr durch das Plangebiet wird reduziert
- Medlerstraße - Abschnitt zwischen geplanten Zufahrten als Einbahnstraße von Süd nach Nord - Nördlicher und südlicher Teil der Medlerstraße als Zwei-Richtungs-Verkehr	- Einbahnlösung von Süd nach Nord behält für die Anwohner bereits gewohnte Zufahrtslösung bei - Schaffung von Stellplatzangebot im öffentlichen Raum im Bereich der Einbahnstraße - bei Stau am Knoten ist ein Schleichverkehr durch das Plangebiet, das als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist, unwahrscheinlicher bzw. unattraktiv
- Planstraße - Zwei-Richtungs-Verkehr	

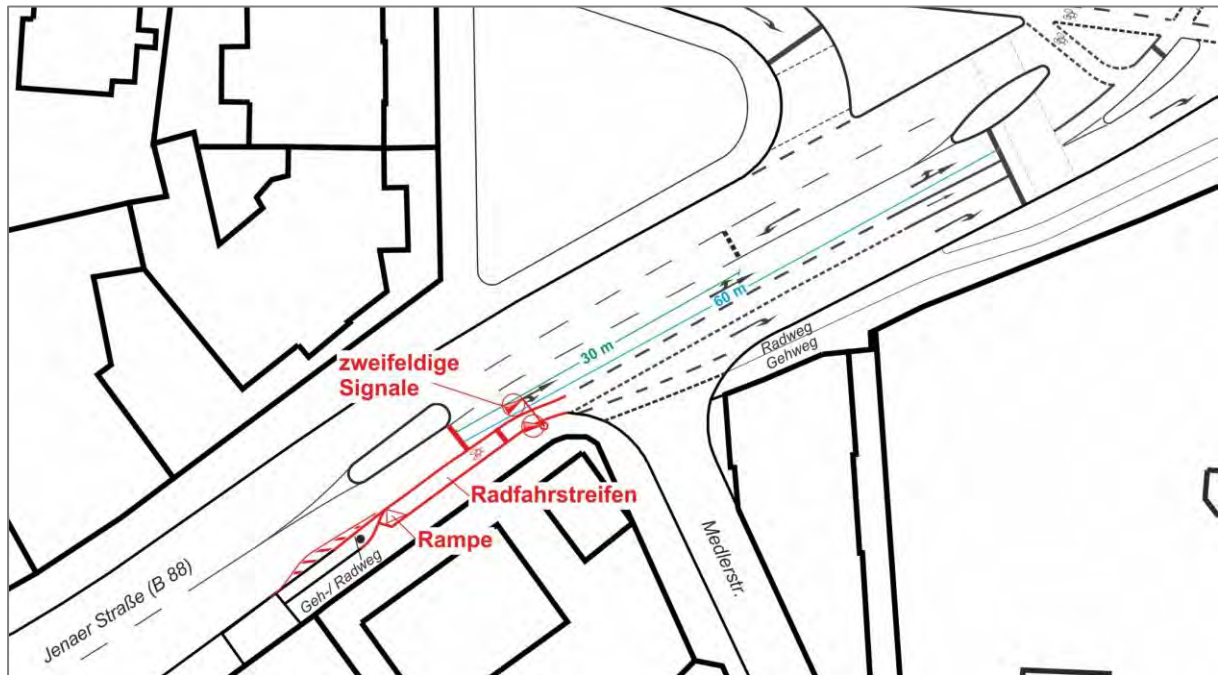
Quelle: Stadt Naumburg (Saale)

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsablaufs soll die zweite, in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagene Variante, die eine lichtsignalabhängige Sperrung der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) vor der einmündenden Medlerstraße vorsieht, umgesetzt werden (sog. Vorquerschnitt).

Bei der Einrichtung eines Vorquerschnitts an der Lichtsignalanlage des „Salztorknotens“ wird zu den Rotzeiten die Zufahrt am Knotenpunkt in die Jenaer Straße (B 88) bereits vor der Medlerstraße gesperrt, so dass der Einmündungsbereich nicht zugestaut wird und wartende Ab- und Einbieger abfließen können.

Der Vorquerschnitt wäre als zusätzliche Signalgruppe in die Steuerung der Lichtsignalanlage des „Salztorknotens“ zu integrieren und mit zweifeldigen Signalgebern mit der Signalfolge Dunkel – Gelb – Rot – Dunkel auszurüsten. Ein Freigabesignal („Grün“) dürfte an diesem Querschnitt aufgrund der fehlenden Sicherung der Konflikte zum ab- und einbiegenden Verkehr nicht gezeigt werden. Das Sperrsignal würde einige Sekunden vor der Sperrung der Zufahrt am Knotenpunkt aufleuchten und es dadurch noch einigen (oder auch allen) Fahrzeugen zwischen der Medlerstraße und dem „Salztorknoten“ erlauben, über die Kreuzung abzufließen und den Einmündungsbereich zu räumen.

Abb. 7.3: Ausbildung Vorquerschnitt am Salztorknoten



Quelle: [3]

Neben der Ergänzung des Signalmastes wären weitere bauliche Anpassungen in der betreffenden Zufahrt erforderlich. Da der Radverkehr aus Sicherheitsgründen ebenfalls mit angehalten werden sollte, müsste dieser vom benutzungspflichtigen gemeinsamen Geh-/Radweg auf die Fahrbahn hinuntergeführt und mittels Haltlinie am Vorquerschnitt angehalten werden (vgl. Abbildung 7.2). Gegenüber Fußgängern, die die Medlerstraße queren, wären abbiegende Fahrzeuge wartepflichtig.

Vor dem Hintergrund der demnächst fertiggestellten Ortsumfahrung von Bad Kösen – und später auch Naumburg – können zukünftig auch die langen Hauptrichtungs freigaben im Zuge der (dann ehemaligen) B 87 zugunsten ein- und abbiegender Fahrzeuge reduziert werden. Damit ließe sich die Leistungsfähigkeit der Kreuzung erhöhen und sie würde ihrer nähräumigen Verteilerfunktion gerecht werden. Dies würde sich auch für den zusätzlichen Verkehr des ehemaligen JVA-Geländes positiv auswirken.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Umsetzung und für die erforderliche Zustimmung der LSBB Regionalbereich Süd entsprechende Planunterlagen für die Anpassung an die Jenaer Straße bzw. den Kreuzungsbereich Am Salztor zu erarbeiten und zur Prüfung vorzulegen sind. Auf der Grundlage der Planungen wird anschließend eine Kreuzungsvereinbarung von der LSBB Regionalbereich Süd erarbeitet, die zwischen der LSBB Regionalbereich Süd und der Stadt zu schließen ist.

Die Stadt wird über den zum Bebauungsplan gehörenden Erschließungsvertrag die Kostenübernahme seitens der erforderlichen Anpassung mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss regeln.



7.2.2 Innere Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über die geplante innere, u-förmige Erschließungsstraße (Planstraße A). Diese wird sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung von der Medlerstraße kommend zu erreichen sein (vgl. Anlage 1).

In der Verkehrsuntersuchung wurde in Bezug auf die Verkehrssicherheit empfohlen, dass die Anbindung an die Medlerstraße in einem Bereich erfolgen sollte, der von allen Seiten gut einsehbar ist und der möglichst mindestens 50 m Abstand zum nächsten Knotenpunkt aufweist. Dies wurde bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

Derzeit ist eine Grundstücksein- und -ausfahrt im nordwestlichen Bereich des Teilgebietes MU 1 vorhanden. Zukünftig wird die Erschließung des Schwurgerichtsgebäudes für den motorisierten Verkehr rückwärtig über die Planstraße A erfolgen.

Die Planstraße A wird durchgängig mit einer Breite von 6 m bzw. 8 m festgesetzt. Sie ist in beide Richtungen zu befahren.

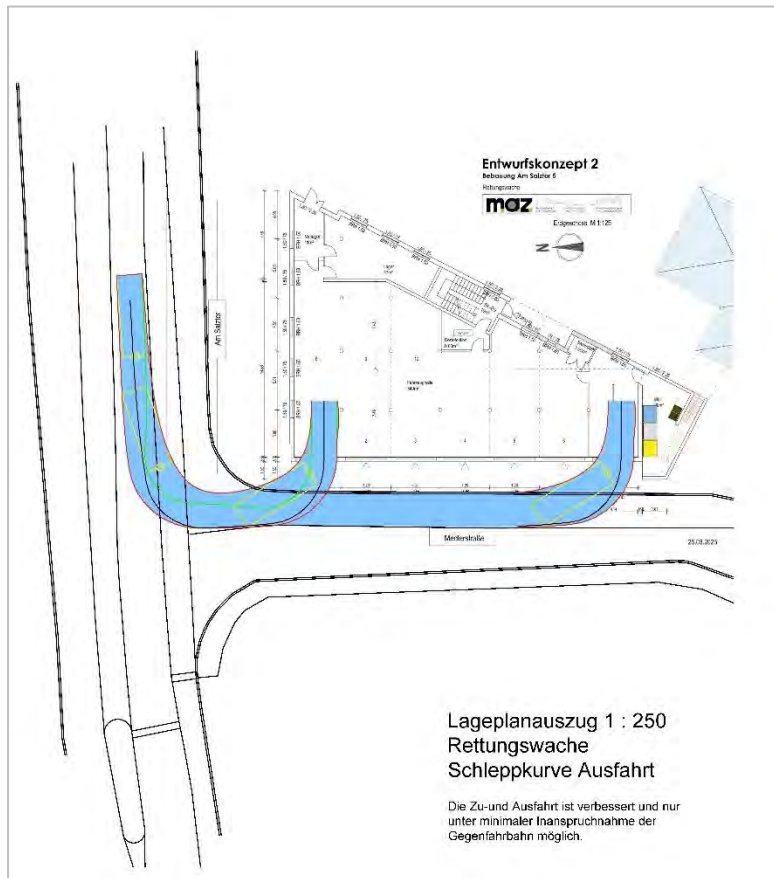
Die Festsetzung einer 8 m breiten Verkehrsfläche im östlichen und südlichen Teil der Planstraße A erfolgt mit dem Ziel, das Gebiet für die Öffentlichkeit zu öffnen und insbesondere auch für Fußgänger eine attraktive Wegeverbindung herzustellen. Deshalb soll zumindest auf einer Straßenseite der Planstraße A ein ausreichend dimensionierter Fußweg zur sicheren Querung des Plangebietes von der Parkstraße zum Salztor angeordnet werden. Die festgesetzte Straßenbreite ermöglicht die Herstellung eines 2,50 m breiten Fußweges. Die Festsetzung erfolgt vorsorglich, um sicherzustellen, dass ausreichend Platz für die Herstellung eines gesonderten Gehweges zur Verfügung steht, da bislang keine Erschließungsvorplanung für die Verkehrsflächen vorliegt.

Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Erschließungsflächen und Besucherparkplätze gesichert.

Als Bemessungsfahrzeug für die Verkehrsflächen wurde das dreiachsige Müllfahrzeug mit den erforderlichen Schleppkurven zugrunde gelegt.

Für die im nordwestlichen Teil des Teilgebietes MU 1 gegebenenfalls vorgesehene Rettungswache wurde die Zu- und Ausfahrt anhand von Schleppkurven vorsorglich geprüft. Sofern das Erdgeschoss um ca. 1 m von der Baugrenze zurückversetzt errichtet wird, ist die Zu- und Ausfahrt unter nur geringfügiger Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn möglich. Um eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen, sind ein Ampeleingriff und ein zusätzliches Haltesignal auf der Medlerstraße vorzusehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind jedoch nicht im Einzelnen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sondern erst im Zuge der Umsetzung der Vorhabens zu klären.

Abb. 7.4: Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Rettungswache



7.2.3 Fußgänger und Radverkehr

Die straßenbegleitenden Gehwege, die die Umgebung erschließen, liegen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und werden entsprechend festgesetzt.

Die Verbindung von bzw. nach Norden zum Kreuzungsbereich Am Salztor wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Platzfläche gesichert. Da noch keine abschließende Planung für das Urbane Gebiet im Norden vorliegt, wird beidseitig des Schwurgerichtes eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 2,50 m für die zukünftige Durchwegung gesichert, *vgl. hierzu Pkt. 7.2.6*. Für die Erschließung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer steht die geplante Erschließungsstraße (Planstraße A) zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass die Straße als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet wird.

Die festgesetzte Straßenbreite der Planstraße A ermöglicht auch die Ausbildung eines einseitigen Gehweges auf der Süd- und Ostseite der Planstraße A (*vgl. hierzu Pkt. 7.2.2.*).

Damit wird die Verbindung zum bestehenden ÖPNV-Netz am Altstadtring im Norden gewährleistet.

Alle neu zu errichtenden Gehwege sind gemäß DIN 18040-3 barrierefrei auszubilden, um mobilitätsbeeinträchtigten Personen eine Teilhabe am öffentlichen Leben zu ermöglichen.

7.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut angebunden. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Parkstraße, in der Jenaer Straße, in der Weimarer Straße und Am Salztor. Sie werden von unterschiedlichen Linien im Stadtverkehr und Linienverkehr des Landkreises angefahren. Hinzu kommt die Anbindung zum Bahnnetz über den Naumburger Hauptbahnhof.

Am Salztor befindet sich weiterhin die Haltestelle der Naumburger Straßenbahn, über die Teile der Stadt und der Hauptbahnhof erreichbar sind.

7.2.5 Ruhender Verkehr

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung und die geplanten neuen Nutzungen besteht der Bedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Dieser ergibt sich aus den geplanten Nutzungen und ist in der Tabelle 4.1 unter Pkt. 4.2.4 überschlägig ermittelt worden.

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze wurde auch die Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) zugrunde gelegt [7]. Für das geplante Quartier sind in der Regel 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Es ist vorgesehen, innerhalb des Teilgebietes MU 2 sowie der Teilgebiete WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 (unter den geplanten Gebäuden und ggf. auch unter Teilen der Freifläche) Tiefgaragen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs zu errichten. Innerhalb des östlichen Baufeldes des Teilgebietes MU 1 soll der Stellplatzbedarf voraussichtlich im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes für Betreutes Wohnen untergebracht werden.

Im Gebiet selbst sollen oberirdisch nur vereinzelt Stellplätze entstehen (*vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 5.2 und die Begründung unter Pkt. 7.1.5*). Ermöglicht werden damit ca. 40 oberirdische Stellplätze. Diese sind aktuell vor allem als Stellplätze für BesucherInnen oder Behindertenparkplätze angedacht.



Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben die Unterbringung des gesamten Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück wie folgt:

- oberirdisch im Gebiet zulässig: 40 Stellplätze (sowie voraussichtlich bis zu 11 Stellplätze in der Medlerstraße)
- übrige Stellplätze sind im Genehmigungsverfahren auf Grundlage der Stellplatzsatzung nachzuweisen
- 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 (Annahme 30 m² BGF je Stellplatz)

Für die Einsatzfahrzeuge sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ innerhalb des Plangebietes vorzuhalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen nach § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten sind. Gemäß § 13 Abs. 2 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt sollen Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten der Träger der öffentlichen Verwaltung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik barrierefrei gestaltet werden.

7.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des geplanten Quartiersplatzes im Norden und innerhalb des Teilgebietes MU 1 soll die Durchwegung für die Allgemeinheit gesichert werden. Es werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten belastet. Da noch keine abschließende Planung für den nördlichen Bereich vorliegt, wird beidseitig des Schwurgerichtes eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit vorgesehen. In der Umsetzung ist dann eine gesicherte Wegeverbindung für die Allgemeinheit ausreichend.

TF 8.0 *Innerhalb der im MU-Teilgebiet 1 durch das Planzeichen 15.5 PlanZV festgesetzten Flächen sind die Grundstücksflächen mit folgenden Rechten zu belasten:*

GF 1 bis GF 3: Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Allgemein ist zu der Festsetzung Folgendes zu erläutern:

Durch die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile des Grundstückes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh- und Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden und sichert somit die Erschließung. In der Umsetzung ist dann eine dingliche Sicherung erforderlich, die mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgt.

Zulässig ist es, wenn nur eine der gekennzeichneten Flächen, entweder GF 2 oder GF 3 innerhalb des MU-Teilgebietes 1 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.

7.3 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

7.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Insbesondere im Zusammenhang mit dem *Klimaschutz* ist geprüft worden, potenzielle Beeinträchtigungen des Mikroklimas zu vermeiden oder zu minimieren, die durch die Neubebauung verursacht werden können. Versiegelte Flächen führen regelmäßig zu Aufheizungen am Tage und zu einer verzögerten Abkühlung in der Nacht. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr versickern oder verdunsten und somit nicht mehr dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine Minderung dieser Wirkungen kann durch Dach- und Fassadenbegrünungen bewirkt werden. Das gilt auch für die Begrünung von Tiefgaragen.

Im 2. Entwurf wurde eine textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung neu aufgenommen. Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wurde neu formuliert und damit präzisiert.

Für die Fassadenbegrünung wird die Verwendung folgender Rankpflanzen empfohlen:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	-	<i>Amerikanische Pfeifenwinde (G)</i>
<i>Clematis texensis</i> in Sorten	-	<i>Scharlach-Waldrebe (R)</i>
<i>Parthenocissus</i> in Arten/Sorten	-	<i>Wilder Wein (S)</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	-	<i>Schlingknöterich (G)</i>
<i>Wisteria floribunda</i>	-	<i>Japanischer Blauregen (G)</i>

(G – Gerüstkletterer, R – Ranker ohne Haftscheiben, S – Selbstklimmer)

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die wenigsten Ranker heimisch sind. Aufgrund der extremen Standortbedingungen (Hitze, Wassermangel) sollte der klimatische Effekt einer Fassadenbegrünung im Vordergrund stehen. Außerdem erreichen die heimischen Arten zumeist auch nicht die gewünschten Wuchshöhen.

Die Forderung nach heimischen Arten besteht nach § 40 Abs. 1 BNatSchG nur für den freien Landschaftsraum. Auch für Straßen- und Platzbepflanzungen werden zunehmend Baumarten genutzt, die stadtklimaverträglich sind und daher eher aus südlichen Regionen stammen.

TF 6.1 Dachbegrünung

Sämtliche nicht durch Photovoltaik- oder sonstige notwendige technische Anlagen in Anspruch genommenen lichten Dachflächen der Hauptdächer, jedoch mindestens 30% der lichten Dachflächen der Hauptdächer sind extensiv mit einem Niederschlagswasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² zu begrünen.

TF 6.2 Fassadenbegrünung

Die östlichen Fassaden des östlich des Schwurgerichtes gelegenen Baufensters des MU-Teilgebietes MU 1 sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine dieser Pflanzen zu setzen. Die Mindestgröße der offenen Bodenfläche beträgt je Pflanze 0,5 m x 0,5 m und der durchwurzelbare Raum 1 m³. Rankhilfen sind zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die, in der Planzeichnung mittels Baugrenze festgesetzten, dreiseitig umbauten Innenhöfe.



TF 6.3 *Oberirdische Stellplätze sowie die befestigten Wege und Platzflächen innerhalb der nördlich des ehemaligen Schwurgerichts anzulegenden Grünfläche sind entweder mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen oder das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt Vor-Ort zu versickern.*

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Parkplätzen entweder durch wasserdurchlässige Beläge oder direkt am Ort durch geeignete Maßnahmen versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Die Maßnahme dient gleichzeitig der Reduzierung der Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers.

TF 6.3 *Begrünung von Tiefgaragen*

Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschichten allgemein 40 cm sowie mindestens 60 cm für Strauchgehölze betragen.

Für das gesamte Quartier sind Tiefgaragen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes vorgesehen. Diese sollen in das Gelände und die Bebauung eingebunden werden. Mit der Nutzung der Dächer als Hausgärten im Teilgebiet MU 2 und in den WA-Teilgebieten werden sowohl eine effektive Ausnutzung der Fläche ermöglicht als auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

7.3.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

Für die im Plangebiet festgesetzten Einzelbäume wird folgende Artenauswahl empfohlen:

Neuanpflanzungen in Straßenräumen, auf Stellplätzen und Tiefgaragen sowie in versiegelten Flächen

Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Castanea sativa	-	Edel-Kastanie
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Gleditsia 'Skyline'	-	Lederhülsenbaum
Ostrya carpinifolia	-	Gemeine Hopfenbuche
Platanus acerifolia	-	Platane
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus x schmittii	-	Schmitts Kirsche
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Sorbus latifolia	-	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana 'Skyline'	-	Amerikanische Linde
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus 'Fiorente'	-	Florentiner Ulme

Die Standortbedingungen im Bereich versiegelter Flächen, wie sie auf Stellplätzen und in Straßenräumen anzutreffen sind, sind durch hohe Temperaturen, extreme Trockenheit und überprägte Bodeneigenschaften gekennzeichnet. Heimische Laubbäume sind für diese Standorte überwiegend nicht geeignet. Um das mit den Anpflanzungen verfolgte Entwicklungsziel zu erreichen, werden in der Auswahlliste 1 Baumarten ausgewählt, die



stadtklimaverträglich sind. Die Liste enthält auch schmalkronige Baumarten, die gegebenenfalls in den Straßenräumen Verwendung finden könnten.

Auf dem Platz vor dem ehemaligen Schwurgericht wird ein Pflanzgebot (P 1) festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die beabsichtigte und mit dem Denkmalschutz abgestimmte Platzgestaltung planungsrechtlich vorzubereiten. Detaillierte Regelungen zur Platzgestaltung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Ziel ist es, einen klar gegliederten Stadtplatz zu entwickeln, der den zentralen Zugang zu dem neuen Stadtquartier bildet. Es ist beabsichtigt, durch verschiedene Gestaltungselemente (u. a. Baumpflanzungen) die vorhandene axiale Ausrichtung zu den Salztorhäusern und weiter im Norden zum Kramerplatz aufzunehmen.

Der Platz soll zum Verweilen einladen und den Bewohnern des geplanten Neubaus für betreutes Wohnen gleichzeitig ein angenehmes Wohnumfeld bieten. Durch den geplanten Erhalt der historischen Einfriedung des ehemaligen Schwurgerichts erfolgt eine optische Trennung vom verkehrsreichen Salztorplatz.

Es wird die folgende Festsetzung getroffen. Im Vergleich zum Entwurf wurde ergänzt, dass für die Wege- und Platzflächen nur offenporige Beläge zu verwenden sind.

TF 7.1 *Innerhalb des Pflanzgebotes P 1 nördlich des ehemaligen Schwurgerichtes ist eine Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Fläche sind Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 oder wassergebundene Wegedecken zulässig.*

Es sind mindestens 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind nur standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm

Zur Erläuterung ist auszuführen, dass der in der vorstehenden textlichen Festsetzung verwendete Begriff „standortgerecht“ bedeutet, dass die Ansprüche einer Pflanzenart an ihren Lebensraum mit den tatsächlich vorhandenen Umweltbedingungen übereinstimmen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen (Pflanzgebote P 2 und P 3) festgesetzt. Der Pflanzstreifen dient zur Entwicklung von Gehölzstrukturen sowie Freihaltung eines Abstandes zur angrenzenden Bebauung. Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 7.2 *Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P 2 und P 3 sind einreihige freiwachsende Strauchhecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.*

Pflanzabstand: 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

TF 7.3 *Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Es sind nur standortgerechte Laubbäume zu verwenden.*

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Planstraße erfolgt, um den Straßenraum in seinem Gesamteindruck aufzuwerten. Das trägt zur Vermeidung von stärkeren,



durch die Versiegelung der Verkehrsflächen ggf. verursachten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Verschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

TF 7.4 *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahlen in den WA-Teilgebieten und in dem MU-Teilgebiet 2 nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.*

Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie, mit Steinen bedeckte Flächen wie Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, und Feuerwehraufstellflächen nicht zulässig.

Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades der Grundstücke einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten ist die Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung zur Gewährleistung einer Durchgrünung innerhalb des Baugebietes. Damit verbunden sind neben den gestalterischen Aspekten auch Wohlfahrtswirkungen auf das Klima. Um gesunde klimatische Verhältnisse und insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, sind keine Schotter- und Kiesflächen u. a. in Form von Stein- und Schottergärten in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Festsetzung dient sowohl dem Schutz von Natur und Landschaft als auch dem Klimaschutz und ist daher angemessen.

7.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Naumburg (Saale) vorliegend Gebrauch.

Da sich das Plangebiet teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung befindet sowie unmittelbar an das historische gewachsene Bürgergartenviertel und die Altstadt angrenzt, sind die in den Satzungen formulierten Vorgaben für die zukünftige Bebauungsstruktur und Bauweise zu berücksichtigen. Daher erfolgen zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes wenige, aber maßgebliche baugestalterische Festsetzungen für die Dachformen und die Fassadengestaltung.

Damit wird ein verträgliches Einfügen in die bestehende Umgebung gewährleistet, aber zugleich kann ein neues modernes Stadtquartier entwickelt werden.

1.0 Dächer

II/TF 1.1 *Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.*

Da der nördliche Teil des Plangebietes im denkmalgeschützten Bereich liegt, ist es Ziel, das Erscheinungsbild des Schwurgerichtes zu erhalten und zu schützen. Störende Dachaufbauten wie Solaranlagen sollen somit auf denkmalgeschützten Gebäuden möglichst vermieden werden.



Um zukünftig die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, aber gleichzeitig das Erscheinungsbild zu wahren, sind bei Flachdächern Solaranlagen nur zurückgesetzt in einem Abstand von 1 m zur Fassade zulässig.

Es werden die folgenden Festsetzungen zur Gestalt der Dächer für die MU- und die WA-Teilgebiete getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des neuen Quartiers zu erreichen.

II/TF 1.2 *In den MU-Teilgebieten und den WA-Teilgebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad zulässig.*

II/TF 2.0 *Fenster*

Die Fensterachsen von übereinanderliegenden Geschossen müssen sich entweder mittels der Außenkanten oder der Mittelachse der Fenster aufeinander beziehen. Gleichartige Fenster innerhalb einer Etage müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen aufweisen.

Die Ausbildung von Schaufenstern ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die Schaufenster sind aus der Struktur der jeweiligen Fassade zu entwickeln und müssen sich in die Gesamtfassade einfügen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Schaufenster nur ausnahmsweise zulässig.

Fenster und deren Anordnung sind wichtige Gliederungselemente der Fassade und bestimmen das Erscheinungsbild der Gebäude.

Die Festsetzung zur Anordnung der Fenster orientiert sich an den Häusern in dem an das Plangebiet angrenzenden Bürgerviertel. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung in das historisch gewachsene Umfeld einfügt.

II/TF 3.0 *Einfriedungen*

Einfriedungen sind innerhalb aller Teilgebiete und entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu belastenden Flächen mit Ausnahme der das ehemalige JVA-Gelände umgebenden Bestandsmauern und von Einfriedungen entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes nicht zulässig.

Mit der Neustrukturierung soll das bisher eingezäunte und geschlossene Gelände geöffnet werden und sich mit einer neuen Bebauungsstruktur in die Umgebung einfügen. Vor allem im Norden soll der Platz für die Allgemeinheit wieder zugänglich und sichtbar sein. Die Errichtung von hohen Einfriedungen entlang der Straßenräume mit Ausnahme der bestehenden, historischen Natursteinmauern mit dem Eingangstor entlang des Salztorknotens und der Medlerstraße würden wieder Sichtbarrieren und ein „Abschotten“ erzeugen.

Die historischen Mauern sind zur besseren Orientierung in der Planzeichnung dargestellt.

II/TF 4.0 Fasadengestaltung

TF 4.1 *Fassaden sind in ihrer Wirkung, unabhängig von ihrer Konstruktion, als Lochfassaden zu errichten oder zu erhalten. Der geschlossene Fassadenanteil muss mindestens 60% betragen. Das gilt auch für oberirdische Garagengeschosse.*

Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind durch architektonische Gliederungselemente (z. B. Stützen, Pfeiler, Lisenen) in Abschnitte von jeweils maximal 20,0 m vertikal zu strukturieren.

Erker dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Fassade hinauskragen und Balkone maximal 2,00 m.

Bei Putzfassaden sind ausschließlich glatte Putze mit einer feinkörnigen Oberfläche ohne Richtungsstruktur zu verwenden; gemusterte und strukturierte Putzarten sind unzulässig. Nutungen oder Bossen im Putz sind im untergeordneten Umfang zulässig.

Neben Putz sind als Materialien Sichtmauerwerk, Natursteinmauerwerk und an untergeordneten Bauteilen – wie z. B. Balkonen – Echtholz oder nicht-transparentes Glas zulässig.

II/TF 5.0 Anforderungen an die Farbgebung von Fassade

Für die Farbgestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 sind Pastellfarbtöne und helle Farben zu wählen. Gestaltungs- und Verschattungselemente sind davon ausgenommen.

Es sind nicht mehr als zwei Hauptfarben an einem Gebäude zu verwenden.

Ein reines Weiß nach dem Natural Color System mit dem Code 00 00 ist unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen II/4.1 und II/5.0 sind wie folgt zu begründen:

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen historischen Fassaden werden durch sog. Lochfassaden geprägt, bei denen der Anteil geschlossenen Wandflächen an der Fassadenfläche größer ist als der Anteil der Fensterflächen. Mit der Festsetzung des Anteils der geschlossenen Fassadenbereiche wird an den historischen Kontext angeknüpft.

Durch die Gestaltung der Fassadenoberflächen, die durch Struktur, Farben und Material bestimmt wird, ist das umgebende Bürgerviertel und auch die historische Altstadt geprägt. Der überwiegende Bestand der umgebenden Bebauung umfasst Gebäude des 19. Jahrhunderts. Vorwiegend wurden helle (warme) Farben in Putz ausgeführt oder gelber, hellroter bis roter Klinkerstein verwendet. Die vorhandenen Materialien sollen weitestgehend beibehalten werden.

Eine abschließende Planung und Ausführungsplanung mit Farbgestaltungen für das gesamte Plangebiet liegen noch nicht vor. Daher werden zur Orientierung helle Farben und Pastelltöne sowie eine Beschränkung auf zwei Hauptfassadenfarben festgesetzt. Intensive Farbtöne sind zu vermeiden. Gestaltungs- und Verschattungselemente sind davon ausgenommen, da sie oft als Betonung oder Gliederung der Fassaden dienen.

II/TF 6.0 Vordächer, Kragplatten und Markisen

Vordächer, Markisen und Kragplatten sind lediglich in der Erdgeschosszone zulässig und dürfen nur symmetrisch über Schaufenstern und Eingangsbereichen angebracht werden.

Kragdächer sind maximal mit einer Auskragung von 1,50 m gemessen von der Hauptfassadenfläche und mit einer massiven Ansichtsfläche bis maximal 0,20 m zulässig.

Bei mehreren Vordächern an einer Fassade sind die Konstruktionen für ein Gebäude in gleicher Art und Ausführung zu gestalten.

Konstruktionshöhe, Material und Farbigkeit von Kragdächern bzw. -platten müssen auf das jeweilige Gebäude und auf die Nachbarbebauung abgestimmt sein. Unterhalb von Kragdächern dürfen keinerlei Markisen oder andere Dachkonstruktionen angebracht werden.

Markisen sind als bewegliche Überdachung mit direkter Befestigung an der Hauswand auszuführen. Markisen sind symmetrisch zu den Fassadenachsen oberhalb des Schaufensters und der Terrassentüren anzuordnen. Die Markisen sind maximal zweifarbig und in Stoff bzw. nicht glänzenden, textilähnlichen Materialien auszuführen; die Farbigkeit ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen.

Vordächer, Markisen und Kragplatten können die Gestalt von Gebäuden wesentlich beeinflussen. Ziel der Festsetzungen ist es, dass diese Elemente die Gebäudefassaden nicht dominieren. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass sie in Maß und Gestaltung so ausgeführt werden, dass der Gesamteindruck des Gebäudes bzw. der Gebäudegruppe nicht beeinträchtigt wird.

II/TF 7.0 Fassadenillumination

Die blendfreie Illumination von einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten von oben nach unten ist zulässig. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln, Insekten und anderen Tieren ist bei Anstrahlungen der Lichtkegel auf das zu beleuchtende Objekt zu begrenzen. Dies ist sowohl durch Anstrahlen wie auch durch Hinterleuchten möglich.

Die Beleuchtung muss in weißem oder gelblichem Licht ausgeführt werden. Bei weißem Licht ist ein warmer Lichtton mit einem niedrigen Blauanteil zu wählen (ca. 2500 K bis 5000 K).

Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60° C zu verwenden.

Die Fassadenbeleuchtung muss durch gleichmäßiges Licht ohne Wechselwirkungen in Intensität, Farbe, Richtung und Muster erfolgen.

Die dafür notwendigen Strahler müssen an bzw. hinter der jeweiligen Fassade oder in einer schlichten Konstruktion in Bodennähe angebracht werden. Nur ausnahmsweise ist das Anstrahlen von Gebäuden mittels externer Scheinwerfer gestattet; dabei muss es sich um Gebäude mit besonderer historischer oder architektonischer Qualität handeln.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, dass es durch Fassadenilluminationen nicht zu Blendwirkungen und zur Beeinträchtigung des Nachtschlafs in der Umgebung kommt. Die Festsetzung wurde im Vergleich zum Entwurf modifiziert, um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen.



Grelle Illuminationen und wechselndes Licht beeinträchtigen aber gleichermaßen das Stadtbild. Daher soll ein Rahmen festgelegt werden, der Fassadenilluminationen in einem verträglichen Maß zulässt sowie das Stadtbild pflegt und berücksichtigt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung ist aufgrund des innerstädtisch gelegenen Standortes und der ehemaligen Nutzung vorhanden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu Netzanpassungen erforderlich.

Mit dem festgesetzten Erschließungsring als öffentliche Straßenverkehrsfläche können neue Leitungen verlegt werden. Mittels Hausanschlussleitungen innerhalb der privaten Grundstücke und Bauflächen kann dann die medienseitige Erschließung erfolgen.

7.5.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Im Stadtgebiet von Naumburg sind die Technischen Werke, die sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd bedienen, für die Trinkwasserversorgung zuständig. Das Gelände der ehemaligen JVA war in der Vergangenheit trinkwasserseitig erschlossen. Aktuell gibt es im Norden einen Anschluss für das Gebiet, über diesen wird aktuell das Schwurgerichtsgebäude versorgt.

Im Bereich der Parkstraße und der Medlerstraße verlaufen ebenfalls Trinkwasserversorgungsleitungen.

Es kann festgestellt werden, dass das Gebiet über diese Leitungen trinkwasserseitig versorgt werden kann. Dazu ist die Neuverlegung von Leitungen sowie die Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

Im Rahmen der Neustrukturierung muss auch die Trinkwasserversorgung zwischen der Parkstraße und Am Salztor verbunden werden oder eine andere Leitungsführung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen gefunden werden.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW-Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei Misch- (analog bei Urbanen Gebieten) beträgt der Löschwasserbedarf i. d. R. 96 m³/h. und bei Allgemeinen Wohngebieten 48 m³/h.

Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch massive Bauten i. d. R. eingehalten.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen kann die Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Aktuell befinden sich Hydranten Am Salztor, in der Medlerstraße und in der Parkstraße.

Im Zuge der Neuordnung des Plangebietes und der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen sollte ein zusätzlicher, zentral gelegener und gut zugänglicher Hydrant innerhalb des Plangebietes angeordnet werden.

Erforderliche Hydranten sind gemäß DIN 3221 bzw. 3222 herzurichten. Der Brandschutznachweis ist mit der Genehmigungsplanung zu erbringen.



7.5.2 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** kann über das zentrale öffentliche und vorhandene Entwässerungsnetz (Mischsystem) des AZV Naumburg im Norden Am Saltor und im Westen in der Medlerstraße erfolgen (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

Über die zwei Grundstücksanschlüsse Am Saltor kann das gesamte Plangebiet mittels neu zu verlegender Leitungen angeschlossen werden. Gemäß der Abstimmung mit dem AZV Naumburg können auch Teilbereiche des Plangebietes, vor allem die südlich gelegenen Bauflächen an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 800 in der Medlerstraße angebunden werden.

Eine Abwasserleitung von größeren Bauflächen zur Parkstraße ist aus hydraulischen Gründen und der vorhandenen Mischwasserleitung nicht möglich. Ggf. kann in Abstimmung mit dem AZV Naumburg ein Einzelgrundstück direkt an der Parkstraße angebunden werden.

Die Einleitung von sauberem und nicht behandlungsbedürftigen **Niederschlagswasser** in das Abwassernetz ist auf ein Minimum zu reduzieren. Hierzu ist die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

Im Plangebiet herrschen Bodenverhältnisse, die eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers begünstigen. Etwa 4 m unter der Geländeoberkante steht Saalekies an. Die Entwässerung der einzelnen Baufelder soll über eine Rigolenversickerung erfolgen. Dies ist technisch auch in den Bereichen möglich, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind.

Das Niederschlagswasser der Medlerstraße und der Planstraße soll in das bestehende Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

Die künftige Umgestaltung mit Nutzungsänderungen und Neubebauung bedarf einer Entwässerungsgenehmigung durch den AZV Naumburg.

Neue Abwasseranlagen, die an den AZV Naumburg übergeben werden sollen, sollten im Regelfall in geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen untergebracht werden. Sofern begründet Trassen über Privatgrundstücke führen, sind hierfür zwingend rechtliche Sicherungen vorzunehmen/Grunddienstbarkeiten einzutragen. Im Falle geplanter Anlagenübergaben sind Details im Vorfeld mittels Erschließervertrags zu regeln.

Die weitere Ausführung obliegt der Erschließungs- und Objektplanung und ist mit dem AZV Naumburg abzustimmen.

7.5.3 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist möglich. Inwieweit Netzanpassung und weitere Leitungsverlegungen erforderlich werden, ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

7.5.4 Elektroenergieversorgung

Strom

Mit der Neuordnung des Plangebietes ist die Neuverlegung von Leitungen sowie die Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

7.5.5 Fernwärme

Die Versorgung des Standortes mit Fernwärme wird derzeit geprüft.



7.5.6 Telekommunikation

Zur Sicherung einer Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen für die zukünftige Bebauung sind Netzergänzungen innerhalb des Plangebietes für die zukünftigen Nutzungen erforderlich. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorger erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

7.5.7 Abfallentsorgung

Die Erzeuger und Erzeugerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen von Abfällen aus privaten Haushalten sind verpflichtet, diese Abfälle den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten juristischen Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, sofern sie zu einer Verwertung auf dem Grundstück nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Dies gilt auch für Erzeuger und Erzeugerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen, soweit sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd- AöR mit Sitz in Görtschen. Die Abfallentsorgung des Gebietes kann über das künftige öffentliche Straßennetz der Medlerstraße und die geplante innere, u-förmige Erschließungsstraße erfolgen.

Bei den geplanten Kurvenradien der Erschließungsstraße werden die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen das Herstellen von Erschließungsanlagen, in denen die Anfahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist.

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen sind die entsprechend der jeweiligen Nutzung erforderlichen Stellplätze für Abfallbehälter innerhalb der Teilgebiete gemäß den Vorgaben des Entsorgungsträgers vorzusehen.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.6.1 Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Lärmschutzes und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für die zukünftigen BewohnerInnen bzw. ArbeitnehmerInnen zu betrachten. Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch den Verkehrslärm des Kreuzungsbereichs Am Salztor tangiert. Es handelt es sich somit um einen bereits vorbelasteten Bereich.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebiets-einteilung der BauNVO. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, vorbelastete Bereiche überplant werden und Verkehrswege bereits vorhanden sind. Das Plangebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Orts- und Stadtteil. Es handelt sich hierbei überwiegend um eine ehemals genutzte Fläche. Die Erschließung kann an das vorhandene öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Aus der geplanten Bebauung resultiert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das allerdings von den zukünftigen Nutzungen abhängt.

Zudem stehen in fußläufiger Entfernung verschiedene ÖPNV-Anbindungen zur Verfügung. Auch vorhandene Infrastrukturen wie Schulen, Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Das bedeutet zum einen, dass die Alltagswege vor Ort auch ohne Auto bewältigt werden können. Zum anderen trägt die Planung auch dazu bei, eine innerstädtische Potenzialfläche zu entwickeln, vorhandene Infrastrukturen zukünftig auszulasten sowie weitere Dienstleistungs- bzw. Gewerbe- und Wohnraumangebote zur



Verfügung zu stellen.

Die Nutzungen für die Urbanen Gebiete können nicht abschließend definiert werden. Ziel und Inhalt des Urbanen Gebietes ist eine Nutzungsmischung zu erhalten, die zum einen Arbeitsplatzangebote schafft und zum anderen Wohnraum bietet. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Naumburg (Saale) ihrer Funktion als Mittelzentrum nachkommt und entsprechende Angebote für die Bevölkerung im innerstädtischen Bereich vorhält.

Für die Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung vor [13]. Der Gutachter wurde insbesondere damit beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschemissionen für den potenziellen Betrieb einer Rettungswache im Teilgebiet MU 1 vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang waren für die Teilflächen des Plangebietes, von denen gewerbliche Geräuschemissionen ausgehen können (Urbane Teilgebiete), Lärm-Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 auszuweisen und diese für die genutzte Fläche der geplanten Rettungswache mit dem Betrieb typische Anlagenquellen zu vergleichen (Potenzialanalyse).

Des Weiteren waren für die besonders schutzwürdigen Bereiche des Plangebietes einwirkende Geräuschemissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm zu bestimmen. Deshalb wurde für die Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenfassaden möglicher schutzwürdiger Bebauungen innerhalb des Plangebietes die Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 bestimmt.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten, der Emissionsdaten der Emissionsquellen sowie der Immissionsbereiche wurden Berechnungen der Geräuschemission für die folgenden Szenarien durchgeführt:

- *Variante „Gewerbe“* (Berechnung der Immissionswirkungen der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärm-Emissionskontingente der geplanten Teilflächen (Urbane Gebiete mit möglichen gewerblichen Emissionen) mittels einfacher Prognose an Maßgeblichen Immissionsorten);
- *Variante „Verkehrslärm“* (Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen);
- *Variante „Gesamtlärm“* (Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Gesamtlärmimmissionen (energetische Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm und Ausweisung von Maßgeblichen Außenlärmpegeln).

Der Gutachter hat im Rahmen seiner Recherchen die Maßgeblichen Immissionsorte bestimmt. Dabei handelt es sich lt. TA Lärm um die Immissionsorte, an denen „am ehesten Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind“.

Die in der nachfolgenden Tabelle genannten Punkte wurden als Maßgebliche Immissionsorte ermittelt.

Die Schutzwürdigkeit der Immissionsorte hat der Gutachter nach Prüfung der tatsächlichen Nutzung dem Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) entlehnt (vgl. Tab. 7.1).



Tab. 7.1: Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

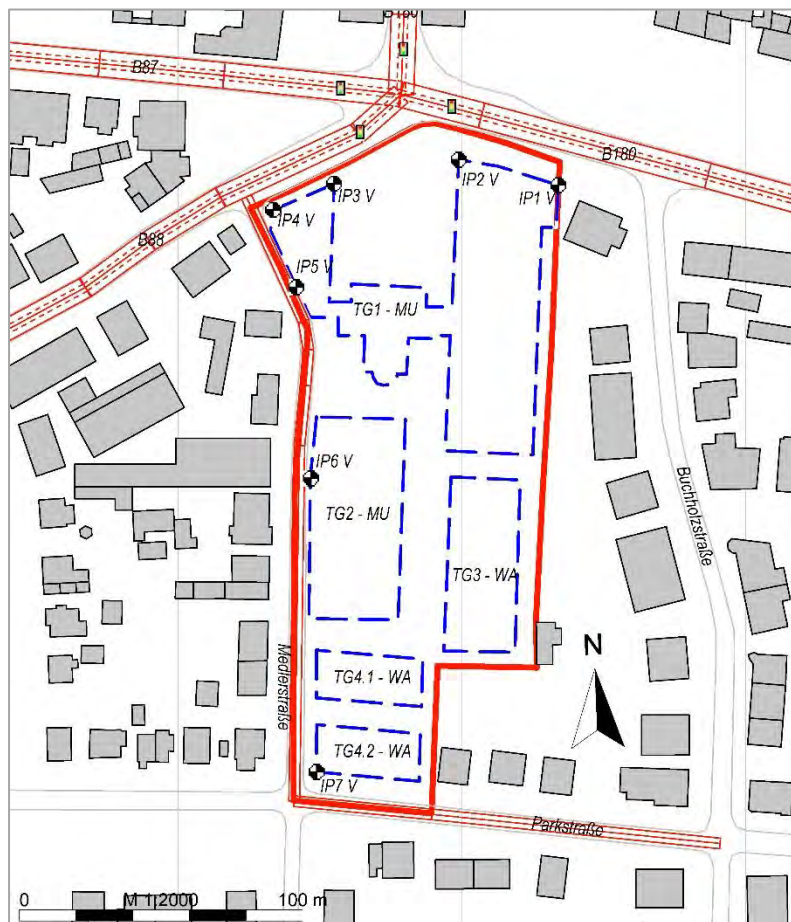
Immissionspunkte	baunutzungsrechtliche Einstufung/ Schutzanspruch	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, tags	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, nachts
IP 1G, Wohn- und Geschäftshaus, Am Salztor 7	MI	60 dB(A)	45 dB(A)
IP 2G, Theater Naumburg, Am Salztor 1	MI	60 dB(A)	45 dB(A)
IP 3G, Wohn- und Geschäftshaus, Jenaer Straße 2	MI	60 dB(A)	45 dB(A)
IP 4G, Wohnhaus, Medlerstraße 1	MI	60 dB(A)	45 dB(A)
IP 5G, Wohnhaus, Medlerstraße 6	WA	55 dB(A)	40 dB(A)
IP 6G bis 8G, Baugrenzen der WA-Gebiete des Bebauungsplans	WA	55 dB(A)	40 dB(A)
IP 9, Wohn- und Geschäftshaus, Buchholzstraße 49	WA	55 dB(A)	40 dB(A)
IP 1V bis IP 6V, Baugrenzen der MU-Gebiete des Bebauungsplans	MU	60 dB(A)	50 dB(A)*
IP 7V, Baugrenzen der WA-Gebiete des Bebauungsplans	WA	55 dB(A)	45 dB(A)*

*Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm

Die mit V gekennzeichneten Immissionsorte sind Maßgebliche Immissionsorte für den Verkehrslärm, die mit G gekennzeichneten für den Gewerbelärm.

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 7.5: Übersichtskarte zur Lage der Immissionsorte



Quelle: Schallimmissionsprognose [13]

Hinweis: Die Bezeichnung der Teilgebiete weicht von der aktuellen Bezeichnung im Bebauungsplan ab.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Programm IMMI der Fa. Wölfel berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen [13].

Die Ergebnisse der Berechnungen im *Szenarium „Gewerbe“* zeigen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten. Die Lärm-Emissionskontingente der potenziell gewerblich genutzten Teilflächen des Bebauungsplans sind somit in hinreichender Höhe gewählt. Seitens des Sachverständigen wurden Vorschläge für schalltechnische Festsetzungen für die ausgewiesenen gewerblich genutzten Teilflächen (MU 1 und MU 2) unterbreitet. Im Bebauungsplan wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 formuliert (vgl. hierzu Pkt. 7.1.1).

Des Weiteren wurde die angenommene Nutzung der geplanten Rettungswache mit den Immissionswirkungen der für die genutzte Teilfläche ausgewiesenen Lärm-Emissionskontingente verglichen und festgestellt, dass die Rettungswache potenziell genutzt werden kann, dies für Übungen und weitere Tätigkeiten außerhalb von Einsätzen allerdings nur tagsüber. Die Nutzungen sind dabei nicht für Rettungseinsätze (die sozial adäquat sind und nicht immissionsschutzrechtlich behandelt werden) ausgewiesen, sondern für Nutzungen, die außerhalb der Rettungseinsätze stattfinden.

Von einer Rettungswache geht trotz der Unruhe, die von gelegentlichen Einsätzen in der Nachtzeit ausgelöst werden, keine gebietsunübliche Störung aus. Der Einsatz dieser Rettungsfahrzeuge dient dem Landkreis zur Erfüllung der gesetzlich zugewiesenen Aufgabe

der Sicherstellung des Rettungsdienstes und damit der Sicherung von Leben. Das Vorhalten eines funktionierenden Rettungsdienstes steht im Nutzen jedes Bürgers. Die Errichtung von Rettungswachen im nahen Umfeld der Bebauung ist Voraussetzung für das Einhalten der Hilfsfristen, um hier im erforderlichen Fall auch schnell und effektiv helfen zu können. Eine Rettungswache, die nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Rettungsdienst in der näheren Umgebung dient, ist daher gebietsverträglich.

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

Die Ergebnisse der Berechnungen im *Szenarium „Verkehrslärm“* zeigen flächenhafte Richtwertüberschreitungen nahezu im gesamten nördlichen und westlichen Plangebiet insbesondere an den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden der geplanten Bebauungen). Auf Grund der ausgewiesenen Richtwertüberschreitungen (bzw. Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005) wurden Lärminderungsmaßnahmen an den potenziellen schutzwürdigen Bebauungen empfohlen.

Diese gliedern sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (z. B. Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur jeweils lärmabgewandten Seite (sog. „architektonischer Selbstschutz“) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der schutzwürdigen Bebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassadenschalldämmung).

Bauliche Maßnahmen an den Geräuschquellen, wie etwa Lärmschutzwände, kommen nach Ansicht des Sachverständigen auf Grund der Platz- und Ausbreitungsverhältnisse zwischen Geräuschquellen und Immissionsbereichen nicht in Betracht.

Die Ergebnisse der Berechnungen in *Szenarium „Gesamtlärm“* zeigen, dass die Werte der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ im gesamten Untersuchungsgebiet Größenordnungen bis von 60 dB(A) bis 79 dB(A) aufweisen. Damit befinden sich diese Gebiete in den Lärmpegelbereichen III (60 bis 65 dB(A)) bis VI (75 bis 80 dB(A)) gemäß DIN 4109. Für jedes Teilgebiet wurden notwendige Fassadenschalldämmungen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm) ausgewiesen. Auf der Grundlage der Empfehlungen des Gutachters wird die folgende Festsetzung getroffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III bis VI ist der Planzeichnung sowie der Abbildung 7.6 zu entnehmen.

TF 9.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Teile des Plangebietes, die in der Planzeichnung mit den Lärmpegelbereichen LPB III bis VI belegt sind, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als bei der in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

Die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich sämtliche Angaben zur Fassadenschalldämmung auf geschlossene Fenster beziehen, d. h. bei Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch gemäß VDI 2719 sind im Rahmen der Genehmigungsplanung u. U. Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die o. g. Schallschutzanforderungen erfüllen. Das bedeutet, dass die Schalldämmwerte des Systems „Fenster/Belüftungseinrichtung“ den ausgewiesenen Schallschutzklassen entsprechen sollten, insbesondere dann, wenn die Schlafbereiche der geplanten schutzwürdigen Bebauungen zur lärmzugewandten Seite angeordnet sein sollten.

Abb. 7.6: Übersichtskarte zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



Quelle: Schallimmissionsprognose [13]



7.6.2 Luft

Die Luftqualität wird durch die Nähe zum Kreuzungsbereich Am Salztor mit den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen im Norden beeinflusst. Dies betrifft vor allem das Teilgebiet MU 1.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll eine Nutzungsmischung und die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers angestrebt werden. Eine Gliederung der zukünftigen Nutzung durch die festgesetzten Baufenster erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation und der geplanten Nutzungen. Im nördlichen Bereich sollen vor allem Dienstleistungs- oder Gewerbeeinrichtungen untergebracht werden, um das repräsentative Schwurgericht optimal in die Nutzung einbinden zu können. Die Wohnnutzungen sollen vor allem weiter im Süden und Osten innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Sie haben somit einen ausreichenden Abstand zum Kreuzungsbereich im Norden.

7.6.3 Licht

Wegen der Vielzahl von technischen Möglichkeiten zur Gestaltung lichttechnischer Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

7.6.4 Gefahrstoffe

Es gibt momentan keine Anhaltspunkte, dass innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend mit Gefahrstoffen umgegangen wird.

7.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.7.1 Kennzeichnungen

Eine Kennzeichnungspflicht besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische und Baudenkmale

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich eines **archäologischen Kulturdenkmals** gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA (archäologisches Flächen-denkmal Innenstadt Naumburg). Trotz der bisherigen Nutzung können Reste dieses Kulturdenkmals ungestört erhalten sein.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist ein jungsteinzeitlicher Siedlungsplatz vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Siedlung in das Plangebiet hineinzieht, sodass im gesamten Plangebiet bei Erdarbeiten mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen ist

Gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA sind deshalb für Erdarbeiten im gesamten Plangebiet entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Grundsätzlich gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

Sachsen-Anhalt bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Soll ein Kulturdenkmal durch Maßnahmen im Plangebiet zerstört werden, ist dies gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. Abs. 10 DenkmSchG LSA vorher bei der oberen Denkmalschutzbehörde/Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Gemäß den Festlegungen und der Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange erfolgen die nachrichtlichen Übernahmen der **Baudenkmale** sowie der **Erhaltungs- und Denkmalbereiche** innerhalb der Planzeichnung, vgl. hierzu Pkt. 5.2.

Zur Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange der Baudenkmalpflege wird auf die Punkte 4.1.1, 6.1, 7.1.2 und 10.2 verwiesen.

Abb. 7.2: Baudenkmale und Denkmalbereiche



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Werbesatzung

Die Stadt Naumburg hat eine Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten aufgestellt [8]. In dieser wird geregelt, wo und in welcher Form Werbeanlagen in bestimmten Bereichen, u. a. in der Altstadt und im Bürgergartenviertel zulässig sind.

7.7.3 Hinweise

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine kampfmittelbelasteten Flächen zu erwarten.

Sollten im Zuge von Maßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, so ist über diesen Fund gemäß § 2 Abs. 2 Kampfm-GAVO

unverzüglich die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

Bergbauberechtigung

Das hier zu betrachtende Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche mit folgender Bergbauberechtigung:

Tab. 7.2: Bergbauberechtigung

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Naumburg/Bad Kösen mbH, Parkstraße 4 - 6, 06628 Naumburg/ OT Bad Kösen

Bei der o. g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Altbergbau

Mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau liegen nicht vor.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen zu vermeiden. Im Rahmen der fachgutachterlichen Voreinschätzung [5] sind Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen nachgewiesen bzw. Quartierpotenziale ermittelt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Gegenstand dieser Voreinschätzung ausschließlich der Gebäudebestand war.

Das Maßnahmenkonzept umfasst somit den Schutz von Brutvögel und Fledermäusen.

Der Gebäudebestand wies eine Eignung als Lebensstätte auf. Von daher sind Maßnahmen



zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG erforderlich. Das betrifft zum einen die Vermeidung von Verletzungen/Tötungen von Individuen geschützter Arten und zum anderen auch die Kohärenzsicherung (Verlust von Niststätten/ Quartieren).

In der Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Diese zeitliche Einschränkung stellt auf die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ab und ist für jegliche Baumfällungen zu beachten.

Da innerhalb des Gebäudebestandes eine ganzjährige Nutzung durch Fledermäuse sowie eine Nutzung durch Vögel in der Brutzeit nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine zeitliche Regelung für Abrissarbeiten nicht ausreichend zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange. Vor dem jeweiligen Gebäudeabriss hat daher eine fachgutachterliche Kontrolle auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse und Brutvögel zu erfolgen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind vor Beginn eines Gebäudeabrisses Kontrollen auf eine Quartiersnutzung von Fledermäusen und Brutvögel durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Diese Kontrollen sind gebäudebezogen in Innenräumen einschließlich Dächern sowie an Fassaden, Sims, Traufblechen sowie weiteren potenziellen Quartiersstrukturen durchzuführen. Bei Hinweisen auf oder Nachweisen von Vorkommen ist ein Baubeginn erst nach Freigabe durch den Fachgutachter und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

Da der Abriss der Gebäude gestaffelt erfolgen soll, sind die Kontrolltermine dem anzupassen. Seitens des Fachgutachters ist auch einzuschätzen, ob eine ökologische Baubegleitung während der Abrissarbeiten notwendig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Kontrollen Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren notwendig werden.

Zwischenzeitlich ist, mit Ausnahme des Schwurgerichtes, der gesamte Gebäudebestand zurückgebaut worden. Daher war eine Aktualisierung der Betrachtungen zu Belangen des Artenschutzes notwendig. In der Anlage 4 ist der Artenschutzfachbeitrag, Stand September 2025 zu entnehmen.

Im Ergebnis dieser aktuellen Bewertung sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

TF 6.5 *Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen ist vor Gehölzfällungen eine Kontrolle auf ein Vorhandensein von Höhlungen sowie deren Nutzung als Brut- bzw. Ruheplatz durchzuführen. Eine Nachkontrolle auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse erfolgt am gefällten Baum.
Werden überwinternde Fledermäuse festgestellt, sind diese zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Winterquartier zu bringen.
Die Kontrollen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, sie sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*



- TF 6.6 *Vor ggf. notwendigen Sanierungsarbeiten an der Fassade bzw. am Dach des Schwurgerichtes ist durch einen Fachgutachter eine Kontrolle auf vorhandene Brutplätze von Vögeln sowie eine Quartierseignung für Fledermäuse durchzuführen. Sind Brutplätze bzw. Quartiere für Brutvögel oder Fledermäuse vorhanden, sind Abrissarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten am Gebäude erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rückbaumaßnahme zu übergeben.*

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen bei Umsetzung des Bebauungsplans wird das Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,89 ha. Davon entfallen auf:

	Fläche
Allgemeine Wohngebiete	4.710 m²
davon WA 1	2.470 m ²
davon WA 2.1	1.045 m ²
davon WA 2.2	1.195 m ²
Urbane Gebiete	10.780 m²
davon MU 1	8.095 m ²
davon MU 2	2.685 m ²
Straßenverkehrsfläche (einschließlich Gehweg entlang der Planstraße)	2.485 m²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich	715 m²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze	200 m²

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.



10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Belange der Bevölkerung

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen des Plangebietes als Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete wird ein weiteres Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt Naumburg (Saale) geschaffen. Es wird innerstädtisch ein zusätzliches Angebot an Flächen für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung gestellt. Somit wird sich mit Umsetzung der Planung auch das Wohnungsangebot in Zentrumsnähe verbessern. Zudem wird die Planung dem Ziel und der Funktion des Mittelzentrums, Einwohnerinnen und Einwohner in Naumburg (Saale) zu halten oder Zuzüge von außerhalb zu generieren, gerecht.

In den festgesetzten Urbanen Gebieten erfolgt die Bereitstellung von Flächen für kleinteilige gewerbliche Ansiedlungen bzw. die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen sowie von sozialen Einrichtungen. Daraus ergeben sich für die Bevölkerung neue Beschäftigungsmöglichkeiten aber auch Angebote für besondere Wohnformen und Betreuungseinrichtungen, da vorgesehen ist im Teilgebiet MU 1 ein Gebäude für betreutes Wohnen mit einer Tagespflegereinrichtung zu bauen.

Nach jetzigem Stand ist innerhalb der MU-Teilgebiete auch vorgesehen, eine Rettungswache zu errichten und auch Fahrzeuge des Katastrophenschutzes unterzubringen. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Einrichtung der Daseinsvorsorge, die nicht nur den Bürgern von Naumburg, sondern auch den Einwohnern von Bad Kösen, Wethau und Janisroda sowie den umliegenden Ortschaften dient.

Für die Bewohner der im Umfeld vorhandenen Wohnhäuser wird durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten sichergestellt, dass die lärmtechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden und es somit nicht zu unzumutbaren Störungen der Wohnruhe kommt.

Die bisherigen Brachflächen stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der mit der Neuordnung beseitigt wird.

Zur Berücksichtigung der Belange von Familien und Kindern ist zu beachten, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen gemäß § 8 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen ist. Mit den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der einzelnen Teilgebiete stehen ausreichend Flächen für die Errichtung von Kleinkinderspielplätzen zur Verfügung. Die weitere Planung obliegt der Genehmigungsplanung.

10.2 Belange der Baukultur

Das Plangebiet bildet aufgrund seiner Lage, historischen Nutzung und denkmalgeschützten Gebäude eine wichtige Eingangssituation zur historischen Altstadt von Naumburg. Ziel ist es, für das Plangebiet historische Strukturen mit neuen Strukturen in Einklang zu bringen, damit ein modernes Quartier mit heutigen Standards und Anforderungen unter Berücksichtigung der Umgebung entstehen kann.

Die denkmalrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan dar- und sichergestellt.

Insbesondere der denkmalrechtlich bedeutende axiale Bezug zwischen Schwurgericht und den Salztorhäusern wird durch das städtebauliche Konzept gestärkt, indem der bislang ungegliederte Vorplatzbereich räumlich klar gefasst wird.

Recherchen in historischen Plänen ergaben, dass bereits kurz nach Errichtung des Gerichtsgebäudes westlich des Baukörpers (heute Ecke Medlerstraße/Jenaer Straße) ein Wohnhaus



bestand und ab 1900 entstanden das Freigänger- und Anstaltsleiterhaus östlich des Schwurgerichts – Am Salztor. Damit ist eine Bebauung beiderseits des Gerichtsgebäudes aus dem historischen Kontext ableitbar. Entgegen der nunmehr vorliegenden Planung nahm diese – eher willkürliche Bebauung – keinen Bezug auf das Gerichtsgebäude und ließ damit auch keine gefasste Platzsituation entstehen.

Um die denkmalrechtlich wichtige Fassung des Platzbereichs zu erreichen, werden im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt, die die Raumkanten des Freigänger- und Anstaltsleiterhauses in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche Am Salztor aufnehmen und den Platz nach Innen klar definieren.

Gleichzeitig wird eine an das historische Vorbild angelehnte Gestaltung des Vorplatzbereichs mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart (Erschließungsvertrag). Bislang weitestgehend versiegelte und als Parkplatz genutzte Flächen werden grünordnerisch gestaltet und aufgewertet.

Die Erlebbarkeit bzw. öffentliche Zugänglichkeit des Platzbereichs wird mithilfe der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Öffentlichkeit bauleitplanerisch vorbereitet. Damit wird dem Ziel, der Öffnung des ehemals abgeschirmten JVA-Areals, Rechnung getragen.

Um die Wirkung des Gerichtsgebäudes weitergehend hervorzuheben, wurde im Rahmen der Planung darauf geachtet, dass sich neuen bauliche Anlagen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung dem denkmalgeschützten Gebäude zwingend unterordnen.

Dies kann mit den vorliegenden Festsetzungen erreicht werden. Diese erlauben zwar für den östlichen Baukörper eine Realisierung von bis zu vier Vollgeschossen, gleichzeitig ist jedoch die Festsetzung der absoluten Oberkante des Gebäudes, welche mit 142,20 m ü. NHN definiert ist, einzuhalten. Auch bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit können damit keine überhöhten Geschosse realisiert werden. Alternativ kann die Einhaltung der zulässigen Oberkante durch andere bauliche Maßnahmen sichergestellt werden. Im Ergebnis liegt die zulässige Bauhöhe 1,20 m unter der Firsthöhe des Schwurgerichts (143,40 m ü. NHN). Die westlich des Schwurgerichts mögliche Bebauungshöhe liegt mit zulässigen 139,00 m ü. NHN deutlich unter dem historischen Gebäude.

Insbesondere aus der Ferne, wie beispielsweise vom Salztor aus, wird der Höhenunterschied der Gebäude deutlich ersichtlich und das Schwurgericht hervorgehoben.

Auch bei der Festsetzung von technisch erforderlichen Dachaufbauten wurden denkmalrechtliche Belange berücksichtigt. So sind diese ebenfalls in der Höhenentwicklung begrenzt und besonders hohe Aufbauten dürfen auf dem östlichen Gebäuderiegel im MU 1 nur in einem definierten Bereich vorgesehen werden (jenseits des Vorplatzbereichs).

Ein weiteres Mittel das Schwurgericht zu betonen, liegt darin, die Fassaden der angrenzenden Gebäude ruhig zu gestalten, damit das Auge des Betrachters möglichst wenig vom Schwurgericht abgelenkt wird und dieses somit im Fokus steht. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies mit einer Reihe an gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass für alle Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind denkmalrechtliche Genehmigungen und Abstimmungen erforderlich.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege

Mit der beabsichtigten Planung wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, in besonderem Maße entsprochen. Es wird eine ehemals intensiv genutzte und bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird gleichzeitig die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich vermieden.



Zudem führt die geplante Neuordnung der bisher hochversiegelten Flächen zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades. Das Plangebiet trägt durch die Freiflächen vor dem Schwurgericht, den entstehenden Freiräumen entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie der Festlegung der Grundflächenzahl zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

In Bezug auf Boden, Wasser, Luftqualität und Pflanzen sind keine negativen Auswirkungen zu ermitteln. Mit der Umsetzung der Planung sind, da diese Schutzgüter bereits vollständig überprägt sind, positive Wirkungen verbunden. So kann auf freigestellten Bodenflächen Niederschlagswasser versickern und Pflanzen wachsen. Die künftig zulässigen Nutzungen führen nicht zu Beeinträchtigungen der Luftqualität. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität führen. Gewerbliche Nutzungen mit erheblichen Luftschadstoffemissionen schließen sich bereits durch die umgebende Wohnbebauung sowie durch die Festsetzung von Urbanen und Wohngebieten im Plangebiet aus.

Ein Öffnen des Standortes und seine Neubebauung werden sich positiv auf das Ortsbild und die Erholungseignung auswirken.

Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zwar berührt, stehen dieser aber nicht entgegen. Mit dem festgesetzten Maßnahmenkonzept wird nicht in eine Ausnahme- bzw. Befreiungslage hineingeplant.

Negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche wird den Schwellenwert von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht überschreiten, so dass die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden ist.

10.4 Belange der Wirtschaft

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum, in dem ein Angebot mit verschiedenen Einrichtungen (Gewerbe, Dienstleistung, soziale Einrichtungen usw.) und von Wohnraum für die Bevölkerung in innerstädtischer Lage erfolgt.

Mit der Planung erfolgt die Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung Wohnbevölkerung in der Stadt Naumburg (Saale) gehalten bzw. neue EinwohnerInnen dazu gewonnen werden sowie neue Arbeitsplatzangebote geschaffen werden können.

10.5 Belange des Verkehrs

Mit der Umsetzung der Planung werden sich die äußere und innere Erschließung des Plangebietes wesentlich verbessern.

Verkehrlich wird das Gebiet über die Medlerstraße erschlossen aus nördlicher und südlicher Richtung erschlossen, die weiterhin durch Absperren des mittleren Abschnitts eine Sackgasse bleibt. Im Süden erfolgt die Erschließung über die Parkstraße.

Die notwendigen Anbindungen können mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden. Anpassungen in den Knoten- bzw. Kreuzungsbereichen werden am „Salztorknoten“ erforderlich. Das Verkehrsaufkommen kann von den angrenzenden Straßen gemäß der Verkehrsuntersuchung aufgenommen werden.



Die innere Erschließung erfolgt durch eine u-förmige Erschließungsstraße. Zur Öffnung und Durchwegung des Quartiers sowie zur besseren fußläufigen Anbindung und der Förderung des Radverkehrs wird eine Wegeanbindung von Norden zu der Erschließungsstraße geschaffen.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes abgedeckt.

Der im Ergebnis der Umsetzung der Planung zu erwartende Mehrverkehr in den Anliegerstraßen Medlerstraße, Buchholzstraße und Parkstraße wurde vom Gutachter des Verkehrsgutachtens bewertet. Die Berechnungen haben ergeben, dass in den betrachteten Straßen innerhalb des Wohngebietes eine maximale Querschnittsbelastung von weniger als 250 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde in allen Belastungsszenarien erreicht wird. Lediglich in der nördlichen Lepsiusstraße kann die Verkehrsstärke auf bis zu 350 Kfz in der Spitzenstunde steigen. Dies entspricht in der Spitzenstunde (Berufsverkehr) einer Belastung etwa vier bis sechs Fahrzeugen pro Minute und liegt mit unter 400 Kfz pro Stunde deutlich innerhalb der Vorgaben der einschlägigen Richtlinien (RASt3, EFA4, ERA5) für eine Wohngebietsstraße in einer Tempo-30-Zone ohne separate Radverkehrsanlagen oder Fußgängerquerungshilfen.

10.6 Belange des städtischen Haushaltes

Die Übernahme der Planungskosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten wird unter Wahrung der städtischen Planungshoheit im städtebaulichen Vertrag mit der Investorengruppe geregelt.

10.7 Sonstige Belange

Siehe Anlage 5 zur Begründung.



LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Flächennutzungsplan Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 11. Februar 2015
- [2] Stadt Naumburg (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale), Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt/GMA Gesellschaft für Markt- Wohn- und Absatzforschung mbH/Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Endbericht November 2016
- [3] VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Verkehrsuntersuchung JVA Naumburg, 11.11.2021 mit Ergänzungen vom 06.03.2025 und vom 09.09.2025
- [4] GMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Naumburg, August 2008
- [5] Myotis Büro für Landschaftsökologie Burkhard Lehmann, Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, 12.11.2019
- [6] Gutachten Bausubstanz, Eigentümer
- [7] Stellplatzsatzung Stadt Naumburg: Naumburger Tageblatt vom 14.02.2004, Änderungssatzung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Naumburg: Naumburger Tageblatt 02.10.2010, Fortgeltungssatzung - örtliche Bauvorschriften der Stadt Naumburg (Saale) und der Stadt Bad Kösen: Naumburger Tageblatt 14.11.2015
- [8] Werbesatzung: Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Naumburg vom 02.12.1994 in der Fassung der Änderung durch die 2. Euro-Anpassungssatzung vom 14.06.2002 sowie durch die Änderungssatzung – örtliche Bauvorschriften der Stadt Naumburg vom 16.09.2010
- [9] Land Sachsen-Anhalt: Sachsen-Anhalt Viewer, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, Abrufdatum 09.11.2021
- [10] Prüfbericht Heizölverbraucheranlage, Prüfung der Stilllegung nach AwSV, TÜV Süd Industrie Service GmbH, 17.03.2021
- [11] Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte im Auftrag der Stadt Naumburg (Saale), Fassung Januar 2022
- [12] Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Naumburg (Saale), Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, 02.11.2022
- [13] Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Naumburg (Saale) „Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstaltsgeländes“, Schalltechnische Untersuchungen, GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, 14.04.2025
- [14] Mitteilung Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Naumburg (Saale), Betrieb Rettungswache Am Salztor 5, Schallimmissionsprognose, GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, 09.09.2025

Verkehrsuntersuchung

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

Auftraggeber:

Binas Bau GmbH
Gewerbegebiet Kiesgrube 3
06632 Freyburg (Unstrut)

Auftragnehmer:

Verkehrs-System Consult Halle GmbH
Berliner Straße 140
06116 Halle (Saale)
Tel.: (0345) 530 39 0, Fax: (0345) 530 39 33

Auftrags-Nr. AN

4937_01

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Trölsch

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Inhalt.....	1
Anlagen	2 – 4
 Textliche Erläuterungen	
0. Allgemeines und Aufgabenstellung.....	5
1. Verkehrsanalyse	6
1.1 Abgrenzung des Untersuchungsraums	6
1.2 Verkehrserhebungen und Datenauswertung	6
1.3 Analysebelastung	7
1.4 Prognosebelastung	8
1.4.1 allgemeine Verkehrsentwicklung.....	8
1.4.2 Ortsumgehung B 87 (Bad Kösen)	10
1.4.3 resultierende Prognosebelastungen.....	10
2. Ermittlung des induzierten Verkehrs	11
2.1 Verkehrsaufkommen	12
2.2 Verkehrsverteilung	13
2.2.1 räumliche Verkehrsverteilung.....	13
2.2.2 zeitliche Verkehrsverteilung	15
3. Belastungsszenarien Kfz-Verkehr.....	16
3.1 Analysefall	16
3.2 Prognosenullfall	16
3.3 Prognoseplanfall	16
3.4 Alternativvarianten	16
3.4.1 Variante A – Gesamtverkehr über Jenaer Straße (B 188)	16
3.4.2 Variante B – Gesamtverkehr über Parkstraße	17
4. Leistungsfähigkeitsermittlung	18
4.1 KP 1: Weimarer Str. (B 87)/ Kramerpl. (B 180)/ Am Salztor (B 87, B 180)/ Jenaer Str. (B 88) ..	18
4.2 KP 2: Am Salztor (B 87, B 180)/ Wenzelsring (B 87, B 180)/ Buchholzstraße.....	19
4.3 KP 3: Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße.....	20
4.4 KP 4: Parkstraße/ Medlerstraße.....	22
4.5 KP 5: Parkstraße/ Buchholzstraße	22
4.6 KP 3: Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße	23
5. Alternativbetrachtungen	25
5.1 Variante A	25
5.2 Variante B	26
6. Verkehrsablauf und -sicherheit an der Einmündung Medlerstraße.....	27
6.1 Erschließungsprinzip „Rechts-rein-rechts-raus“	31
6.2 Vorquerschnitt an der Lichtsignalanlage „Salztorknoten“	31
7. Fazit	34

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Verkehrserzeugung

Ermittlung des induzierten Verkehrs durch das Vorhaben2.0.0

Anlage 2: Leistungsfähigkeitsermittlung

Erläuterungen zu den Qualitätsstufe nach HBS (unsignalisierte Knotenpunkte)2.0.1

Erläuterungen zu den Qualitätsstufe nach HBS (signalisierte Knotenpunkte)2.0.2

Anlage 2.1: KP 1 – Weimarer Str. (B 87)/ Kramerpl. (B 180)/ Am Salztor (B 87, B 180)/ Jenaer Str. (B 88)

Knotenpunktskizze (Bestands-LSA).....2.1.0

Prinzip des Phasenablaufs2.1.1

Zwischenzeitenmatrix.....2.1.2

Signalzeitenplan für Spitzenstunden (SZP 2).....2.1.3

Bewertung zur Analyse 2020 Frühspitze (Grundverkehr)2.1.4.1 – 2.1.4.2

Bewertung zur Analyse 2020 Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....2.1.5.1 – 2.1.5.2

Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Frühspitze (Grundverkehr)2.1.6.1 – 2.1.6.2

Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....2.1.7.1 – 2.1.7.2

Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Frühspitze (Grund- + induz. Verkehr) ...2.1.8.1 – 2.1.8.2

Bewert. zur Progn. 2030 (Planfall) Nachmittagsspitze (Grund- + induz. Verkehr) 2.1.9.1 – 2.1.9.2

Entwurfs-Signalzeitenplan für Spitzenstunden2.1.10

Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Frühspitze (Grund- + induz. Verkehr).....2.1.11.1

Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Nachmittagsspitze (Grund- + induz. Verkehr) ...2.1.11.2

Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....2.1.12.1 – 2.1.12.2

Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.) ..2.1.13.1 – 2.1.13.2

Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A_{rechts}) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.)2.1.14.1 – 2.1.14.2

Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A_{rechts}) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.) ..2.1.15.1 – 2.1.15.2

Knotenpunktskizze für LSA mit Vorquerschnitt2.1.16.1

Prinzip des Phasenablaufs mit Vorquerschnitt.....2.1.16.2

Entwurfs-Signalzeitenplan mit Vorquerschnitt für Spitzenstunden.....2.1.16.3

Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....2.1.17.1

Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.)2.1.17.2

Anlage 2.2: KP 2 – Am Salztor (B 87, B 180)/ Wenzelsring (B 87, B 180)/ Buchholzstraße

Knotenpunktskizze (Bestandsgeometrie).....2.2.0

Bewertung zur Analyse 2020 Frühspitze (Grundverkehr)2.2.1.1 – 2.2.1.2

Bewertung zur Analyse 2020 Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....2.2.2.1 – 2.2.2.2

Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Frühspitze (Grundverkehr)2.2.3.1 – 2.2.3.2

Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....2.2.4.1 – 2.2.4.2

Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Frühspitze (Grund- + induz. Verkehr)...	2.2.5.1 – 2.2.5.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planfall) Nachmittagsspitze (Grund- + induz. Verkehr)	2.2.6.1 – 2.2.6.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....	2.2.7.1 – 2.2.7.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.)	2.2.8.1 – 2.2.8.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....	2.2.9.1 – 2.2.9.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.) ..	2.2.10.1 – 2.2.10.2

Anlage 2.3: KP 3 – Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße

Knotenpunktskizze (Bestandsgeometrie).....	2.3.0
Bewertung zur Analyse 2020 Frühspitze (Grundverkehr)	2.3.1.1 – 2.3.1.2
Bewertung zur Analyse 2020 Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.3.2.1 – 2.3.2.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Frühspitze (Grundverkehr)	2.3.3.1 – 2.3.3.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.3.4.1 – 2.3.4.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Frühspitze (Grund- + induz. Verkehr)...	2.3.5.1 – 2.3.5.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planfall) Nachmittagsspitze (Grund- + induz. Verkehr)	2.3.6.1 – 2.3.6.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....	2.3.7.1 – 2.3.7.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. A) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.)	2.3.8.1 – 2.3.8.2

Anlage 2.4: KP 4 – Parkstraße/ Medlerstraße

Knotenpunktskizze (Bestandsgeometrie).....	2.4.0
Bewertung zur Analyse 2020 Frühspitze (Grundverkehr)	2.4.1.1 – 2.4.1.2
Bewertung zur Analyse 2020 Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.4.2.1 – 2.4.2.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Frühspitze (Grundverkehr)	2.4.3.1 – 2.4.3.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.4.4.1 – 2.4.4.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Frühspitze (Grund- + induz. Verkehr)...	2.4.5.1 – 2.4.5.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planfall) Nachmittagsspitze (Grund- + induz. Verkehr)	2.4.6.1 – 2.4.6.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....	2.4.7.1 – 2.4.7.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.)	2.4.8.1 – 2.4.8.2
Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A _{rechts}) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.)	2.4.9.1 – 2.4.9.2
Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A _{rechts}) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.) ..	2.4.10.1 – 2.4.10.2

Anlage 2.5: KP 5 – Parkstraße/ Buchholzstraße

Knotenpunktskizze (Bestandsgeometrie).....	2.5.0
Bewertung zur Analyse 2020 Frühspitze (Grundverkehr)	2.5.1.1 – 2.5.1.2
Bewertung zur Analyse 2020 Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.5.2.1 – 2.5.2.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Frühspitze (Grundverkehr)	2.5.3.1 – 2.5.3.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.5.4.1 – 2.5.4.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Frühspitze (Grund- + induz. Verkehr)...	2.5.5.1 – 2.5.5.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planfall) Nachmittagsspitze (Grund- + induz. Verkehr)	2.5.6.1 – 2.5.6.2

Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....	2.5.7.1 – 2.5.7.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.)	2.5.8.1 – 2.5.8.2
Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A _{rechts}) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.)	2.5.9.1 – 2.3.9.2
Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A _{rechts}) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.) ..	2.5.10.1 – 2.5.10.2

Anlage 2.6: KP 6 – Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße

Knotenpunktskizze (Bestandsgeometrie).....	2.6.0
Bewertung zur Analyse 2020 Frühspitze (Grundverkehr)	2.6.1.1 – 2.6.1.2
Bewertung zur Analyse 2020 Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.6.2.1 – 2.6.2.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Frühspitze (Grundverkehr)	2.6.3.1 – 2.6.3.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Nullfall) Nachmittagsspitze (Grundverkehr).....	2.6.4.1 – 2.6.4.2
Bewertung zur Prognose 2030 (Planfall) Frühspitze (Grund- + induz. Verkehr) ...	2.6.5.1 – 2.6.5.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planfall) Nachmittagsspitze (Grund- + induz. Verkehr)	2.6.6.1 – 2.6.6.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.).....	2.6.7.1 – 2.6.7.2
Bewert. zur Progn. 2030 (Planf. Var. B) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.)	2.6.8.1 – 2.6.8.2
Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A _{rechts}) Frühspitze (Grund- + induz. Verk.)	2.6.9.1 – 2.6.9.2
Bewert. Progn. 2030 (Planf. Var. A _{rechts}) Nachm.-Sp. (Grund- + induz. Verk.) ..	2.6.10.1 – 2.6.10.2

Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vom 06.03.2025 und vom 09.09.2025:

Im weiteren Planungsverlauf haben sich veränderte Nutzungen für das ehemalige Gelände der JVA Naumburg ergeben. Im sogenannten „urbanen Mischgebiet 1“ (nördlicher Teil des Areals) sollen anstelle von Büros für Verwaltungszwecke betreute Wohnformen entstehen. Geplant sind 30 Plätze in einer Tagespflege, etwa 85 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und zwei betreute, ambulante Wohngemeinschaften für je zwölf Personen.

In der Anlage kann dem Blatt 1 (neu) die Neuberechnung des induzierten Verkehrs entnommen werden. Hier ist zu erkennen, dass die veränderten Nutzungen ein eher geringeres Verkehrsaufkommen erzeugen werden als zuvor mit der Büronutzung berechnet wurde. Eine Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung ist damit nicht erforderlich – die Ergebnisse behalten ihre Gültigkeit.

Ebenfalls geplant ist in diesem Zusammenhang die Errichtung einer Rettungswache als Eckbebauung angrenzend an die Medlerstraße und die Jenaer Straße (B 88). Aufgrund der Unvorher-sagbarkeit der Einsatzfahrten und deren Bevorrechtigung im Straßenverkehr mittels Sondersig-nalen wird diese Nutzung nicht in der Leistungsfähigkeitsermittlung berücksichtigt.

Wichtig wäre für die Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge am Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/ Med-lerstraße eine Verkehrslösung, die ein Zustauen der Einmündung wirkungsvoll verhindert. Hier wäre der signalisierte Vorquerschnitt zu empfehlen. Dieser könnte zusätzlich durch die Rettungs-wache angesteuert und bereits im deutlich im Vorlauf gesperrt werden, um so eine ungehinderte Ausfahrt der Einsatzwagen zu ermöglichen.

In den aktuellen Planungen ist vorgesehen, ergänzend zur den Aufstellbereichen der Rettungs-wagen im geplanten Gebäude der Wache weitere sechs Stellplätze für Einsatzfahrzeuge inner-halb des B-Plan-Gebiets mit Anbindung an die Medlerstraße vorzusehen. Auch durch diese Fahr-zeuge ändern sich die Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen nicht signifikant.

Hinweis:

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen wird im folgenden Text zwar nur die männliche Form genannt, stets aber die weibliche und andere Formen gleichermaßen mit gemeint.

0. Allgemeines und Aufgabenstellung

In der Stadt Naumburg (Saale) ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 30 die Neuordnung des ehemaligen Geländes der Justizvollzugsanstalt (JVA) geplant. Auf dem etwa 1,6 Hektar großen Areal sind mehrere Neubauten zur gewerblichen Nutzung und für Wohnraum vorgesehen. Darüber hinaus bleiben Denkmal geschützte Gebäude der JVA mit veränderter Nutzung erhalten.

Abbildung 1: Lage des ehemaligen JVA-Geländes in der Stadt Naumburg (Saale)



Im Rahmen dieser Untersuchung sind die Auswirkungen des durch dieses Vorhaben induzierten (zusätzlichen) Verkehrs auf das angrenzende, öffentliche Straßennetz zu ermitteln und zu bewerten. Hier steht vor allem die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte im Fokus.

Die ehemalige JVA befindet sich südlich des Stadtzentrums Naumburgs und grenzt an den sogenannten „Salztorknoten“ – einer Kreuzung der Bundesstraßen 87, 88 und 180. Die Zufahrtsbereiche des Geländes liegen an der Medlerstraße, die in ihrem weiteren Verlauf in das angrenzende Wohngebiet mündet.

Abbildung 2: JVA mit Schwurgerichtsgebäude



1. Verkehrsanalyse

1.1 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum ist so abzugrenzen, dass die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch Vorhaben in einem hinreichenden Umkreis dargestellt und bewertet werden können.

An folgenden Knotenpunkten ist anzunehmen, dass signifikante und hinreichend genau abschätzbare Mengen des durch das Vorhaben erzeugten Quell- und Zielverkehrs auftreten werden (siehe auch Abbildung 3):

KP 1: Weimarer Str. (B 87)/ Kramerplatz (B 180)/ Am Saltor (B 87, B 180)/ Jenaer Str. (B 88)

KP 2: Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße

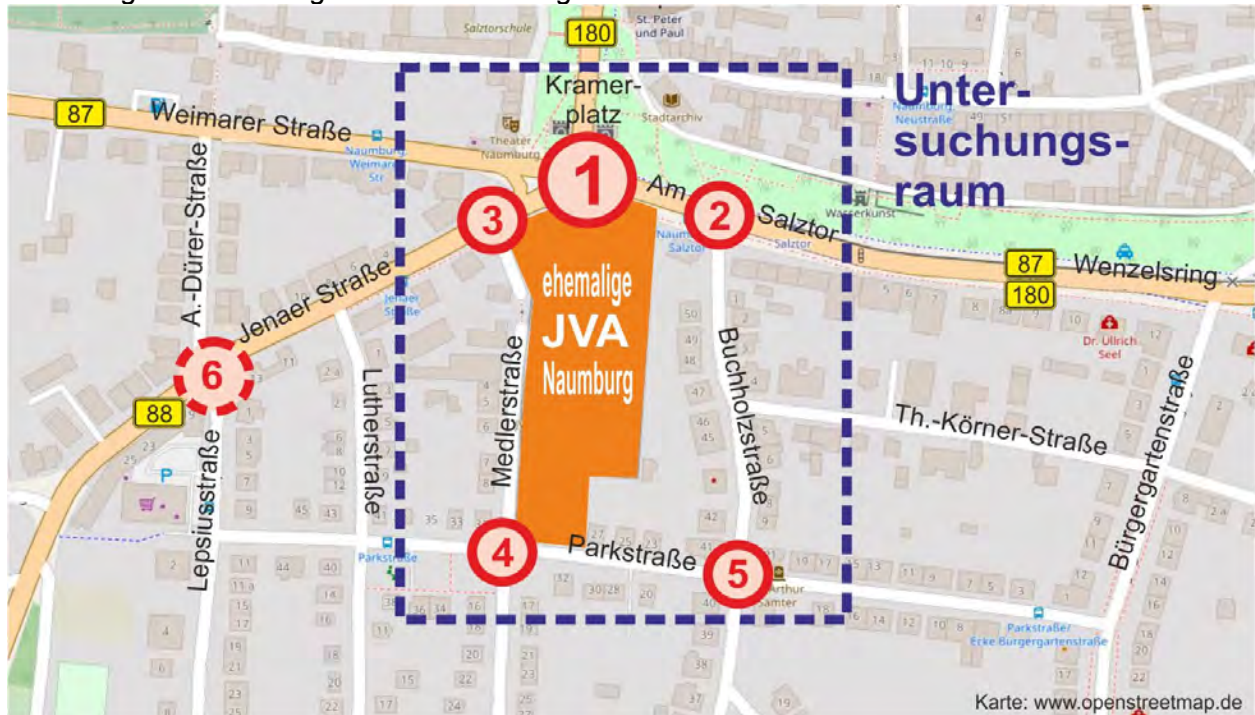
KP 3: Am Saltor (B 87, B 180)/ Buchholzstraße

KP 4: Parkstraße/ Medlerstraße

KP 5: Parkstraße/ Buchholzstraße

KP 6: Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße – stellvertretend für den benachbarten KP Jenaer Straße (B 88)/ Lutherstraße

Abbildung 3: Darstellung des Untersuchungsraums



Während der KP 1 – der sogenannte „Saltorknoten“ mit einer Lichtsignalsteuerung betrieben wird, sind alle weiteren Kreuzungen und Einmündungen unsignalisiert geregelt. An den Vorfahrt geregelten Knotenpunkten KP 2 und 3 ist bei der Bewertung der Verkehrsqualitäten die unmittelbare Nähe zur signalisierten Kreuzung (KP 1) zu berücksichtigen. Die KP 4 und 5 werden nach dem Prinzip „Rechts-vor-Links“ organisiert. Am Vorfahrt geregelten KP 6 ist zu beachten, dass die Albrecht-Dürer-Straße eine von der Kreuzung wegführende Einbahnstraße ist.

1.2 Verkehrserhebungen und Datenauswertung

Zur Bildung einer Datengrundlage an Verkehrszahlen wurden Verkehrszählungen an den Knotenpunkten

KP 1: Weimarer Str. (B 87)/ Kramerplatz (B 180)/ Am Saltor (B 87, B 180)/ Jenaer Str. (B 88)

- KP 2: Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße
 KP 3: Am Salztor (B 87, B 180)/ Buchholzstraße
 KP 4: Parkstraße/ Medlerstraße

durchgeführt. Diese fanden als 2 x 4 Stunden Kurzzeitmessungen am Dienstag, 01.09.2020 in den Zeiträumen 06:00 – 10:00 Uhr und 15:00 – 19:00 Uhr statt. Für den KP 5 (Parkstraße/ Buchholzstraße) wird eine Belastung aus den Zu- und Abflussmengen der benachbarten KP 2 und 4 abgeschätzt.

Obwohl die Verkehrserhebungen in Zeiten der Corona-Pandemie erfolgten, können die erhobenen bzw. hochgerechneten Belastungswerte aus folgenden Gründen als plausibel angesehen werden:

- Zum Zeitpunkt der Messungen bestand kein Lockdown.
- Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Veränderungen im umliegenden Fernstraßennetz Naumburgs (hier speziell die B 87-Ortsumfahrung Bad Kösen – siehe dazu Abschnitt 1.4.2) einen erheblichen Einfluss auf die zu berücksichtigende Verkehrsentwicklung haben werden. Die seinerzeit im Rahmen der Planungen¹ ermittelten Querschnittsbelastungen für den Prognosenullfall 2020 (also ohne die Netzmaßnahmen) liegt hier bereits unterhalb der aktuell gezählten Werte, so dass die prozentuale Umlegung der Fernstraßenverkehre des zu erwartenden Netzfalls (mit Ortsumfahrung) in dieser Untersuchung auf Basis höherer Eingangswerte erfolgen wird (Worst Case Szenario).

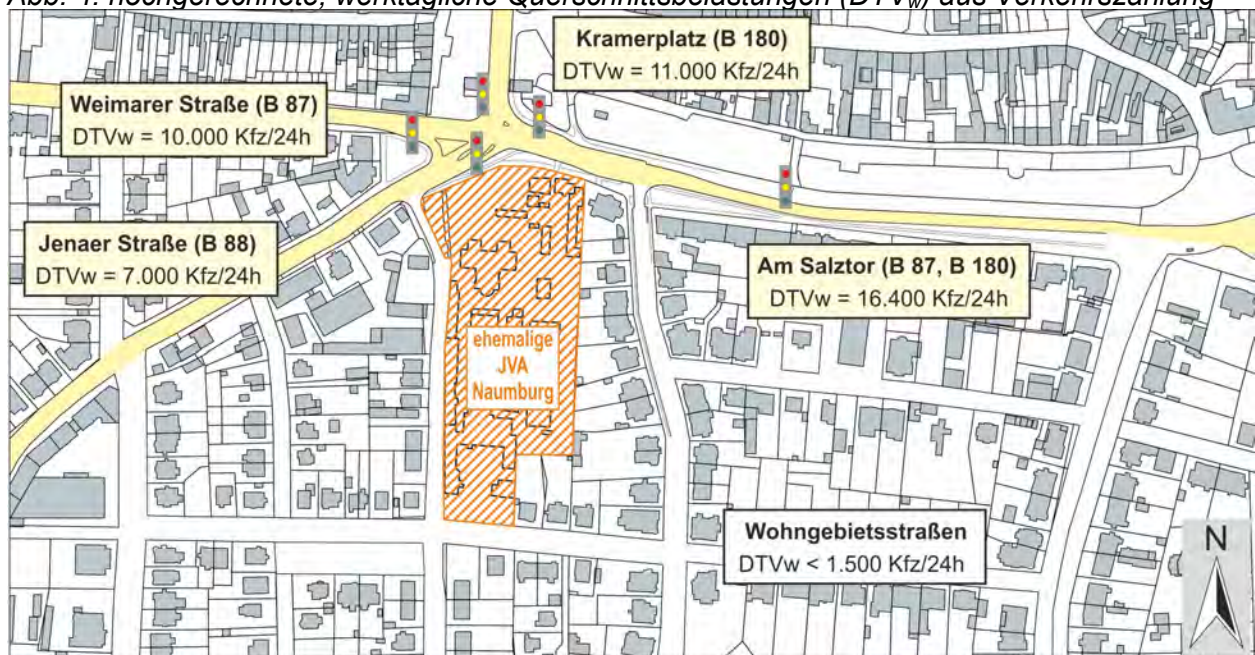
Ergänzend dazu werden die Belastungen für den Knotenpunkt

KP 6: Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße

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

1.3 Analysebelastung

Abb. 4: hochgerechnete, werktägliche Querschnittsbelastungen (DTV_w) aus Verkehrszählung



¹ „Verkehrsuntersuchung B 87 Ortsumgehung Bad Kösen – Naumburg“ (PTV AG, Dresden 2005/ 2007)

Im Ergebnis der Verkehrszählungen konnten – wie zu erwarten – auf den Bundesstraßen die deutlich höchsten Verkehrsstärken erfasst werden (siehe Abbildung 4). Dabei wurden die durchschnittlichen, werktäglichen Verkehrsstärken (DTVw) aus den Kurzzeitzählungen nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“² hochgerechnet

Die verkehrlichen Spitzenstunden lagen in den meisten Fällen morgens zwischen 7:00 und 8:00 Uhr und nachmittags zwischen 15:15 und 16:15 Uhr.

1.4 Prognosebelastung

Die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Untersuchungsraum wird vor dem Prognosehorizont 2030 ermittelt, da Pandemie bedingt im vergangenen Jahr keine Straßenverkehrszählung (SVZ 2020) stattfand, die die Grundlage für die Hochrechnung auf 2035 hätte bilden können

1.4.1 allgemeine Verkehrsentwicklung

Die allgemeine Verkehrsentwicklung vor dem Prognosehorizont 2030 wird gemäß nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) in Abhängigkeit folgender Faktoren hochgerechnet:

- o Einwohnerzahl
- o Motorisierung
- o Spezifische Fahrleistung und
- o Güterverkehr

Einwohnerzahl

Nach der „6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2030“ des Landes Sachsen-Anhalts^[5] ist bis zum Jahr 2030 von einem Rückgang der Einwohnerzahlen um 9,8% auszugehen, wobei regional erstmals wieder ein Anstieg der Bevölkerungszahlen – nämlich in der Landeshauptstadt Magdeburg – zu verzeichnen ist. Im Burgenlandkreis bleibt es bei einem Einwohnerrückgang. Dabei handelt es sich um die Prognosevariante 2 mit „erhöhter Zuwanderung“, die praktisch den Worst Case für die Verkehrsentwicklung gegenüber der Prognosevariante 1 mit „moderater Zuwanderung“ darstellen soll.

Der Faktor für die Hochrechnung der Prognose wird für das Land Sachsen-Anhalt mit einem Wert von 0,911 übernommen (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerprognosen nach Landkreisen und kreisfreien Städten^[5]

Bezugsraum	Einwohnerzahl		Faktor
	2020*	2030	
Magdeburg	235.545	241.056	1,023
Burgenlandkreis	178.176	157.308	0,883
Land Sachsen-Anhalt	2.184.264	1.990.324	0,911

* Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsstand – Stand: 30.09.2020

Motorisierung

Gemäß der aktualisierten Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen 2030^[6] ist bei der Motorisierung in den neuen Bundesländern trotz insgesamt sinkender Einwohner- und Pkw-

² „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2015)

Zahlen ein erhöhter Anstieg der Pkw-Dichte zu verzeichnen. Der Faktor liegt bei 1,073 (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Pkw-Dichte in Ost-Deutschland^[6]

Jahr	Pkw-Dichte [Pkw/1000EW]	Pkw-Bestand [Mio. Pkw]	Einwohner > 18 Jahre
2010	560	7,677	13.706
2030	628	7,660	12.193
2010 – 2030	+12,1%	-0,2%	-11,0%
2020 – 2030	+6,05%	entspricht 6,05% für die verbleibenden 10 Jahre	

Spezifische Fahrleistung

Gemäß der aktualisierten Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen 2030^[6] beträgt die durchschnittliche Fahrleistungszunahme im Pkw-Verkehr 0,60% pro Jahr. Damit ergibt sich für den Zeitraum 2020 – 2030 eine Erhöhung um 6,0%. Der Faktor liegt somit bei 1,060.

Güterverkehr

Gemäß der aktualisierten Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen 2030^[6] wird das Güterverkehrsaufkommen in Sachsen-Anhalt bis dahin insgesamt um etwa 3,0% sinken. Da die Angabe des Güterverkehrsaufkommens über die Masse (t) jedoch nicht zwangsläufig eine Ableitung zur Entwicklung der Fahrleistung im Güterverkehr zulässt (Stichwort: Kurier- und Paketdienste mit hoher Fahrleistung bei geringen Transportmassen) – wird kein Abminderungsfaktor auf die spezifische Fahrleistung angewendet.

Tabelle 3: Straßengüterverkehrsentwicklung in Sachsen-Anhalt^[6]

lfd. Nr.		Aufkommen 2010 [Mio. t]	Aufkommen 2030 [Mio. t]	Entwicklung 2010-2030
	Straßengüterverkehr Nah- und Fernverkehr Sachsen-Anhalt	244,0	236,8	-0,1% p.a. -3,0%

Zusammenfassung der Prognoseberechnung

Tabelle 4: Einzelfaktoren für die Berechnung des Steigerungsfaktors

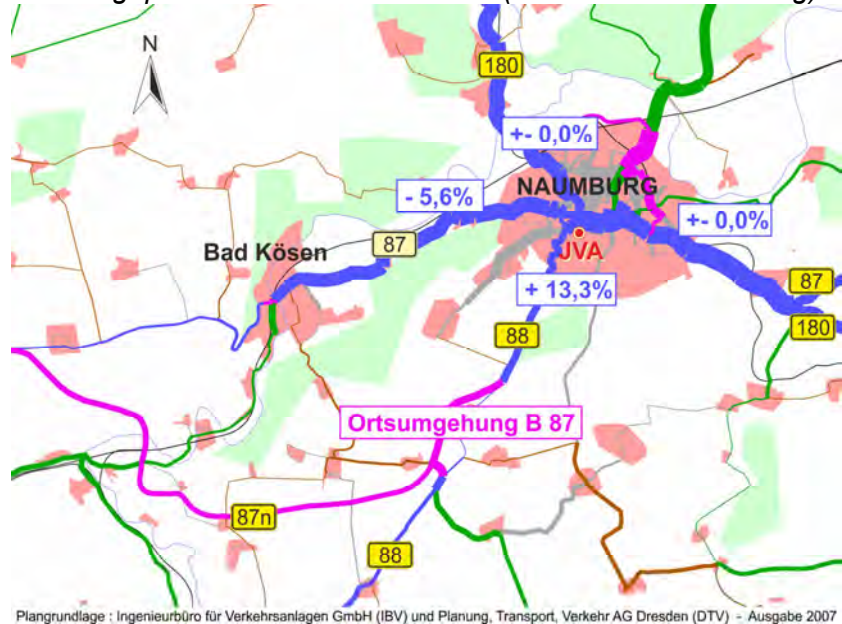
lfd. Nr.		Quotient aus Bestand (2020) und Prognose (2030)
1	Einwohnerentwicklung in Sachsen-Anhalt	0,911
2	Motorisierung	1,061
3	Spezifische Fahrleistung	1,060
	resultierender Steigerungsfaktor <i>f</i>	1,011

Aus Tabelle 4 geht hervor, dass bis zum Jahr 2030 wieder mit steigenden Verkehrsbelastungen zu rechnen sein wird. Für die allgemeine Prognosebetrachtung müssten die zusammengestellten Belastungswerte der Analyse 2020 somit um 1,1% erhöht werden.

1.4.2 Ortsumgehung B 87 (Bad Kösen)

Für die Ermittlung der prognostischen Verkehrsbelastungen im Hauptstraßennetz der Stadt Naumburg (Saale) ist vor allem jedoch der Bau der Ortsumgehung im Zuge der B 87 (Bad Kösen) von signifikanter Bedeutung. Die südlich von Naumburg an die B 88 anbindende Trasse (siehe Abbildung 5) wird zukünftig die Verkehrsbelastungen im Stadtstraßennetz Naumburgs verlagern. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum betreffenden Vorhaben (PTV AG) wurde das Entlastungspotenzial auf der westlichen Trasse der B 87 mit bis zu 5,6% angegeben. Im Gegenzug ist ein Anstieg der Verkehrsstärke auf der B 88 südlich von Naumburg um mehr als 13% zu erwarten.

Abb. 5: geplante Trasse der OU B 87 (Bad Kösen/ Naumburg)

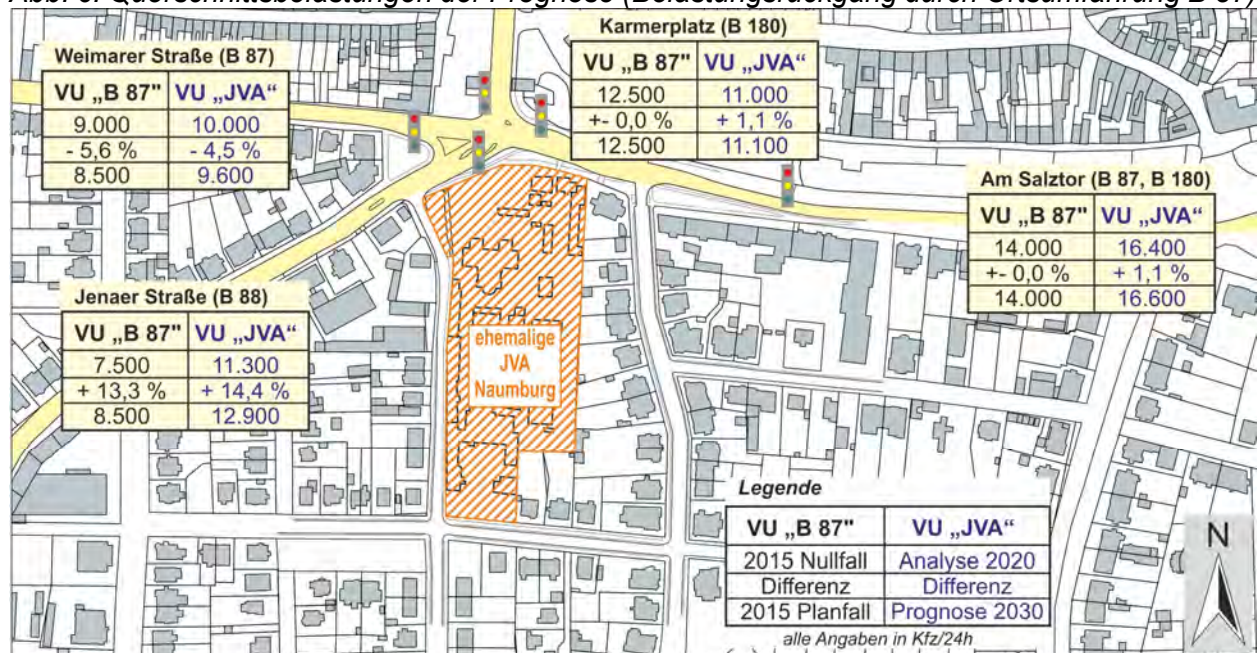


Plangrundlage: Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH (IBV) und Planung, Transport, Verkehr AG Dresden (DTV) - Ausgabe 2007

1.4.3 resultierende Prognosebelastungen

Die anzusetzenden Hochrechnungsfaktoren für die Prognose 2030 ergeben sich somit aus der Kombination des allgemeinen Belastungsanstiegs von 1,1% und den Belastungsveränderungen (sofern vorhanden) durch die Ortsumgehung der B 87 (siehe Abbildung 6).

Abb. 6: Querschnittsbelastungen der Prognose (Belastungsrückgang durch Ortsumfahrung B 87)



Für das angrenzende Wohngebiet wird nur der allgemeine Belastungsanstieg von 1,1% angerechnet, da die Entlastungswirkung der Ortsumgehung sich nur auf den Durchgangsverkehr der Bundesstraße beziehen.

2. Ermittlung des induzierten Verkehrs

Die Ermittlung der induzierten (zusätzlichen) Verkehrsbelastungen durch die Neuordnung des ehemaligen JVA-Geländes erfolgt nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (HSVG)“³. Hierfür sind die Größen der geplanten Nutzflächen (Geschossflächen) und die vorgesehenen Nutzungen der angedachten Bebauung zu verwenden.

Der derzeitige Stand der Planungen sieht dabei die Nachnutzung Denkmal geschützter Häuser sowie den Neubau weiterer Gebäude innerhalb des Areals vor.

Die den Berechnungen zugrunde liegenden Flächengrößen und Nutzungsarten sind der folgenden Tabelle 5 zu entnehmen:

Abbildung 7: vorgesehene Nutzungen im ehemaligen JVA-Gelände

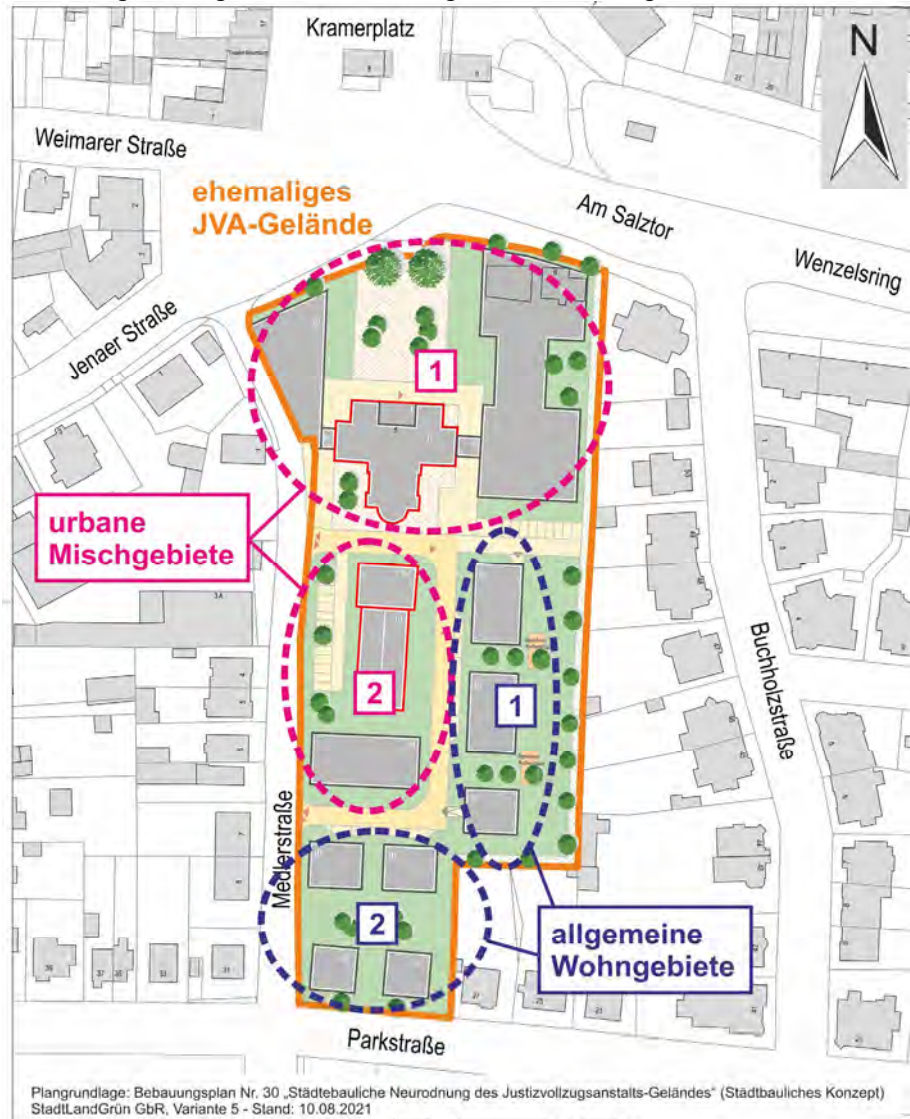


Tabelle 5: Nutzungen gemäß aktuellem Städtebaulichen Konzept (Stand: 10.08.2021)⁴

Teilgebiet	Nutzfläche (Geschossfläche)	Nutzungsart	vorgesehene Bebauung
urbanes Mischgebiet 1	7.410 m ²	Gewerbe	Büros (Verwaltung) oder Hotel
urbanes Mischgebiet 2	1.411 m ²	Gewerbe	Büros (Dienstleistungen)
	2.117 m ²	Wohnen	Mehrfamilienhäuser mit ca. 21 WE
allgemeines Wohngebiet 1	3.072 m ²	Wohnen	Mehrfamilienhäuser mit ca. 31 WE
allgemeines Wohngebiet 2	2.304 m ²	Wohnen	Mehrfamilienhäuser mit ca. 23 WE

³ „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006)

⁴ „überschlägige Ermittlung Flächen“ als Anlage zum Städtebaulichen Konzept (StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung, Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR, Stand: 10.08.2021)

2.1 Verkehrsaufkommen

Das induzierte Verkehrsaufkommen des neu geordneten JVA-Geländes wird sich aus dem Verkehr der Gewerbeeinheiten und der Wohnbebauung zusammensetzen. Da für das urbane Mischgebiet 1 die endgültige Nutzung noch offen ist, wird für beide Fälle „Verwaltung“ und „Hotel“ der zusätzlich entstehende Verkehr ermittelt und abschließend der höhere Wert in die weiteren Berechnungen übernommen.

Die Anzahl der Beschäftigten in den Büros und im Hotel pro Fläche wird aufgrund der eher strukturschwachen Gegend mit einem Parameter der unteren Spannbreite angenommen. Der Pkw-Nutzungsgrad wird mit 0,7 angenommen und der Besetzungsgrad im Beschäftigtenverkehr entsprechend der Vorgabe der HSVG mit 1,1 Personen pro Fahrzeug. Bei einer Anwesenheitsquote aller Beschäftigten von durchschnittlich 85% und im Mittel täglich drei Wegen (zur Arbeit hin und zurück sowie ein bis zwei „Wege unter der Woche“ – z. B. in der Mittagspause) werden pro Tag folgende Quell- und Zielfahrten der Beschäftigten vom bzw. auf das Gelände der ehemaligen JVA Naumburg erwartet:

urbanes Mischgebiet 1	- Büros (Verwaltung)	318 Pkw-Fahrten Beschäftigter
	- oder Hotel	oder 144 Pkw-Fahrten Beschäftigter
urbanes Mischgebiet 2	- Büros (Dienstleistungen)	68 Pkw-Fahrten Beschäftigter

Die Anzahl der Kunden und Besucher der geplanten Büros wird genauso aus dem unteren Drittel der Parameterspannbreite gewählt, wobei für die Dienstleistungen ein geringfügig höherer Wert angesetzt wird als für die Verwaltung. Der Pkw-Nutzungsgrad wird ebenfalls mit 0,7 angenommen und den mittleren Besetzungsgrad geben die HSVG mit 1,4 an.

Für das Hotel wird zunächst eine repräsentative Zimmeranzahl aus einer „Flächenübersicht für Muster-Hotels“⁵ bei anzusetzenden 45m² pro Zimmer mit 159 abgeleitet. Die Anzahl der zu erwartenden Hotelgäste wird aus dem statistischen Bericht für Tourismus und Gastgewerbe aus dem Jahr 2019⁶ berechnet, wonach bei einer mittleren Auslastung von Hotels im Burgenlandkreis von 36,3% und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,8 Tagen ein mit im Schnitt 1,5 Personen pro Doppelzimmer belegtes Hotel bei 159 Zimmern mit etwa 104 Gastankünften und -abreisen pro Tag rechnen kann. Hier wird der Pkw-Nutzungsgrad mit 0,9 deutlich höher angesetzt – der Besetzungsgrad wird mit 1,4 Personen pro Fahrzeug gemittelt. Damit können insgesamt jeweils noch einmal 144 Pkw-Fahrten vom und zum Hotel durch deren Gäste angesetzt werden. Hieraus ergeben sich die folgenden Quell- und Zielfahrten von Kunden und Besuchern der Büros bzw. Gästen des Hotels auf dem ehemaligen JVA-Gelände:

urbanes Mischgebiet 1	- Büros (Verwaltung)	294 Pkw-Fahrten von Kunden
	- oder Hotel	oder 134 Pkw-Fahrten von Gästen
urbanes Mischgebiet 2	- Büros (Dienstleistungen)	105 Pkw-Fahrten von Kunden

Der durch Gewerbetreibende induzierte Wirtschaftsverkehr orientiert sich gemäß den HSVG an der Anzahl der Beschäftigten. Bei einem mittleren Faktor von 0,75 Wirtschaftsfahrten pro Beschäftigtem ergeben für die angenommenen Büros bzw. das Hotel folgende zusätzliche Quell- und Zielfahrten:

urbanes Mischgebiet 1	- Büros (Verwaltung)	74 Fahrten im Wirtschaftsverkehr
	- oder Hotel	oder 34 Fahrten Wirtschaftsverk.
urbanes Mischgebiet 2	- Büros (Dienstleistungen)	16 Fahrten im Wirtschaftsverkehr

⁵ „Flächenübersicht für Muster-Hotels“ (Christoph Gellersen, Hotelfachplanung, Beratung, Projektentwicklung, Stand: Januar 2009)

⁶ Statistischer Bericht „Tourismus, Gastgewerbe“ (Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2020

Damit ergibt sich für das urbane Mischgebiet 1 eine Summe von 696 Quell- und Zielfahrten durch die Nutzung als Verwaltungsgebäude gegenüber von 312 Quell- und Zielfahrten bei der Nutzung als Hotel. Im Weiteren wird daher mit der Nutzung als Verwaltungsgebäude (verkehrliches Worst Case Szenario) gerechnet.

Der zusätzliche Verkehr durch die Bewohner der beiden allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sowie des Teilbereichs des urbanen Mischgebiets 2 errechnet sich aus der zu erwartenden Anzahl der Einwohner (im Bundesdurchschnitt 2,2 pro Wohnung), der Anzahl der Wege pro Einwohner und Tag (3,75 als Mittelwert in Neubaugebieten – als beispielsweise zur Arbeit und zurück sowie fast jeden Tag eine weitere Unternehmung wie Einkaufen, Freizeit o. ä.), sowie dem Pkw-Nutzungsgrad. Für diesen wird in Anlehnung an die Parameterspannbreiten der HSVG angenommen, dass die Wege aller Einwohner (also auch Kinder und ältere Menschen) zu etwa 30% zu Fuß oder mit dem Fahrrad und zu 10% mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigt werden. Von verbleibenden 60% Pkw-Fahrten entfallen 10% für externe Wege (die nicht Zuhause beginnen oder enden) – gleichzeitig werden 5% Pkw-Fahrten durch Besucher aufgeschlagen, so dass ein Pkw-Nutzungsgrad von 0,55 erreicht wird. Mit einem mittleren Besetzungsgrad von 1,25 Personen pro Fahrzeug sind für das Vorhaben etwa 250 tägliche Quell- und Zielfahrten durch die Bewohner anzunehmen. Der durch die Wohneinheiten erzeugte Wirtschaftsverkehr (z. B. Ver- und Entsorgung) wird nach den HSVG mit 0,1 Fahrten pro Einwohner und damit etwa 30 Quell- und Zielfahrten angesetzt. Auch hiervon werden 25% durch Lkw angerechnet. Damit sind für den Verkehr der Bewohner 343 Quell- und Zielfahrten sowie für den Wirtschaftsverkehr der Nutzung Wohnen 21 weitere Quell- und Zielfahrten (davon 5 Lkw-Fahrten) pro Tag anzunehmen.

Insgesamt ergeben sich täglich 1.332 Quell- und Zielfahrten vom bzw. auf das ehemalige JVA-Gelände, wovon etwa 56 Fahrten mit Schwerverkehrsfahrzeugen > 3,5t durchgeführt werden.

2.2 Verkehrsverteilung

2.2.1 räumliche Verkehrsverteilung

Die räumliche Verteilung des induzierten Verkehrs des ehemaligen JVA-Geländes erfolgt unter der Annahme, dass die mit dem Pkw gefahrenen Wege zur Arbeit bzw. zur Ausbildung der Beschäftigten und der Einwohner zur Hälfte innerhalb der Stadt Naumburg und zur anderen Hälfte außerhalb davon erfolgen. In der Stadt Naumburg wird angenommen, dass je 30% über die Weimarer Straße (B 87 West), den Kramerplatz (B 180 Nord) und Am Salztor (B 87/ B 180 Ost) verkehren und 10% über die Jenaer Straße (B 88). Die übrigen 50% des „Berufsverkehrs“ orientieren sich an den Angaben der Bundesagentur für Arbeit⁷ für Berufspendler des Burgenlandkreises und an der Erreichbarkeit überörtlicher Ziele durch die Bundesstraßen 87, 88 und 180. Den nach Postleitzahlen grob zugeteilten Pendlerverflechtungen können folgende Routen über die jeweiligen Trassen zugeordnet werden (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: angenommene Routenwahl der Ein- und Auspendler Naumburgs

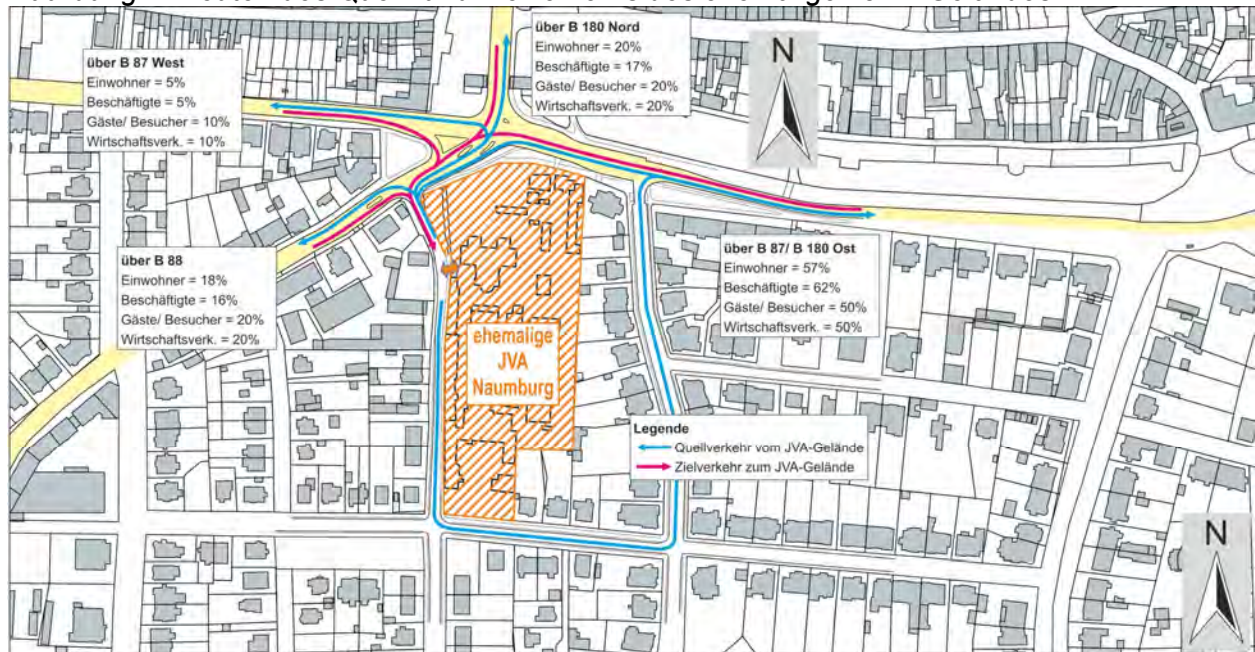
	über B 88 (Jenaer Straße) zur B 87 → Apolda, Weimar (BAB 4)	über B 180 Nord (Kramerplatz) → Freyburg, Querfurt (BAB 38)	über B 87/ B 180 Ost (Am Salztor) → BAB 9	Summe
Einpendler (Beschäftigte)	1,9%	3,8%	94,3%	100,0%
Auspendler (Einwohner)	6,2%	10,4%	83,4%	100,0%

⁷ „Tabellen, Pendlerverflechtungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Kreisen“, Statistik der Bundesagentur für Arbeit Nürnberg, Stichtag 30. Juni 2019

Der Wirtschaftsverkehr sowie der Verkehr durch die Kunden und Besucher des Gewerbeeinheiten und der Gäste des Hotels wird vereinfacht mit 50% über die B 87/ B 180 Ost (Am Salztor), mit je 20% über die B 88 (Jenaer Straße) und die B 180 Nord (Kramerplatz) und mit 10% über die B 87 West (Weimarer Straße) angenommen.

Damit ergeben sich die jeweiligen Anteile der Einwohner-, der Beschäftigten-, der Gäste- sowie des Wirtschaftsverkehrs wie folgt (siehe Abbildung 7 auf der folgenden Seite).

Abbildung 7: Routen des Quell- und Zielverkehrs des ehemaligen JVA-Geländes



Aufgrund seiner Lage wird der Quell- und Zielverkehr des ehemaligen JVA-Geländes größtenteils direkt über das Bundesstraßennetz der Stadt Naumburg geführt. Der Quellverkehr in Richtung Osten wird jedoch auch nach Möglichkeit den vielbefahrenen „Salztorknoten“ umfahren und sich über die Parkstraße und die Buchholzstraße einen Weg zur B 87/ B 180 suchen. In den Berechnungen wird hier von bis zu 50% der Fahrzeuge ausgegangen. In der Gegenrichtung ist diese Route aufgrund des Linksabbiegeverbots von der B 87/ B 180 in die Buchholzstraße nicht möglich.

Zu beachten ist, dass derzeit die Medlerstraße nahe der Einmündung in die Jenaer Straße (B 88) derzeit für den Fahrverkehr vollgesperrt ist (siehe auch Abbildung 8 auf der folgenden Seite). Mit der Erschließung des ehemaligen JVA-Geländes wird davon ausgegangen, dass die Medlerstraße wieder durchgängig zu befahren sein wird (Aufhebung der Fahrbahnspernung, Herstellung der Fahrbahn). Sollte die Medlerstraße geschlossen bleiben, werden ergänzend zwei alternative Anbindungsvarianten für die komplette Erschließung des Vorhabens

- A über den kurzen, nördlichen unmittelbar an der Jenaer Straße (B 88) und
- B über den südlichen Teil der Medlerstraße und damit das angrenzende Wohngebiet angenommen.

Abbildung 8: gesperrte Medlerstraße am JVA-Gelände (links) – Blick nach Süden



2.2.2 zeitliche Verkehrsverteilung

Da für die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit von Verkehrsknoten die bewertungsrelevanten Spitzenstundenbelastungen benötigt werden, sind für die betreffenden Zeitbereiche (morgens und nachmittags) die jeweiligen Anteile des induzierten Verkehrs des ehemaligen JVA-Geländes zu ermitteln.

Die zeitliche Verteilung des induzierten Verkehrs richtet sich nach den Angaben in den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ und wird für die verkehrlichen Spitzenstunden (hier: morgens zwischen 7:00 und 8:00 Uhr und nachmittags zwischen 15:15 und 16:15 Uhr) aus dem jeweils höchsten Anteilswert für die Frühspitze (im Zeitraum zwischen 6:00 und 8:00 Uhr) und für die Nachmittagsspitze (im Zeitraum zwischen 15:00 und 17:00 Uhr) gemäß Tabelle 7 gewählt.

Tabelle 7: Anteile des induzierten Quell- und Zielverkehrs zur den Spitzenstunden (nach HSVG)

	Quellverkehr zur Frühspitze	Zielverkehr zur Frühspitze	Quellverkehr zur Nachmittagsspitze	Zielverkehr zur Nachmittagsspitze
Einwohnerverkehr	15,00%	2,00%	6,00%	14,00%
Beschäftigtenverkehr	4,50%	28,75%	11,75%	1,75%
Kunden-/ Gästeverkehr	0,00%	2,70%	11,07%	12,32%
Wirtschaftsverkehr	4,75%	8,00%	8,75%	7,75%

3. Belastungsszenarien Kfz-Verkehr

Für die Ermittlung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte im Untersuchungsraum sind die bewertungsrelevanten Spitzenstunden der nachfolgenden Belastungsszenarien zu verwenden.

3.1 Analysefall

Für den Analysefall werden die Grundbelastungen aus den Ergebnissen der Verkehrserhebungen an den Knotenpunkten im Untersuchungsraum zur morgendlichen und zur nachmittäglichen Spitzenstunden herangezogen.

3.2 Prognosenullfall

Für den Prognosenullfall erfolgt die Hochrechnung der gezählten Knotenstrombelastungen aus der Analyse mit dem für den jeweiligen Streckenabschnitt ermittelten Steigerungs- oder Abminderungsfaktor. Dieser beträgt für den Kramerplatz (B 180) und Am Salztor bzw. Wenzelsring (B 87/ B 180) sowie die Wohngebietsstraßen +1,1%. In der Weimarer Straße (B 87) wird eine Verringerung der Belastungen um 4,5% angesetzt, in der Jenaer Straße (B 88) ist ein Anstieg von 14,4% zu erwarten.

3.3 Prognoseplanfall

Im Prognoseplanfall wird auf die hochgerechnete Grundbelastung des Prognosenullfalls die induzierte Verkehrsbelastung durch die Neunutzung des ehemaligen JVA-Geländes aufgerechnet. Entsprechend der jeweiligen Spitzenstunden des Grundverkehrs (morgens und nachmittags) erfolgen die Zuordnung der Anteile am Tagesverkehr des Vorhabens sowie die Verteilung auf die betreffenden Knotenpunkte.

3.4 Alternativvarianten

Alternativ wird für den Prognoseplanfall angenommen, dass die Medlerstraße wie im Bestand nicht durchgängig befahren werden kann und in Abhängigkeit der vorgesehenen Grundstücksanbindung sich der Gesamtverkehr entweder direkt auf die Jenaer Straße (B 88) am Salztorknoten (Variante A) oder über die Parkstraße und das Wohngebiet (Variante B) bewegen wird.

3.4.1 Variante A – Gesamtverkehr über Jenaer Straße (B 188)

Hierbei wird in der Variante A davon ausgegangen, dass die Grundstückszufahrt (wie im Bestand) nördlich des gesperrten Querschnitts der Medlerstraße liegen wird und der gesamte Quell- und Zielverkehr des ehemaligen JVA-Geländes fast direkt auf die Jenaer Straße (B 88) nahe des Salztorknotens fahren muss (siehe Abbildung 9 auf der folgenden Seite).

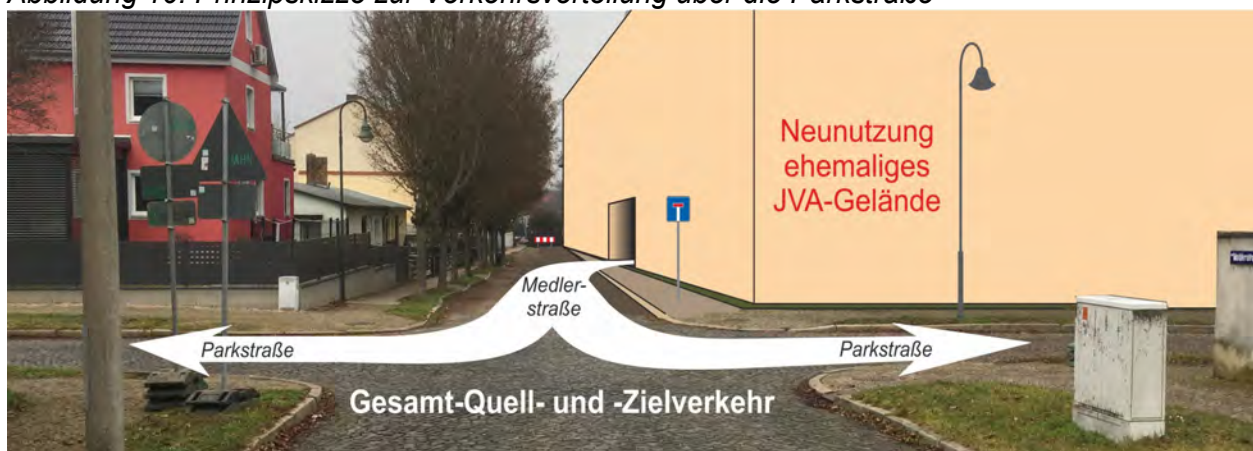
Abbildung 9: Prinzipskizze zur Verkehrsverteilung über die Jenaer Straße (B 88)



3.4.2 Variante B – Gesamtverkehr über Parkstraße

In der Variante B wird hingegen angenommen, dass die Grundstückszufahrt südlich des gesperrten Querschnitts der Medlerstraße liegen wird und der gesamte Quell- und Zielverkehr des ehemaligen JVA-Geländes über das angrenzende Wohngebiet (Parkstraße) fahren muss (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Prinzipskizze zur Verkehrsverteilung über die Parkstraße



4. Leistungsfähigkeitsermittlung

Zur Bewertung der Auswirkungen der Neuordnung des ehemaligen JVA-Geländes auf den Kraftfahrzeugverkehr im angrenzenden Straßennetz erfolgt eine Leistungsfähigkeitsermittlung gemäß den Vorgaben für Berechnungen zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit unsignalisierter und signalisierter Knotenpunkte nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS). Hierbei stellt die „mittlere Wartezeit“ der einzelnen Verkehrsströme die bewertungsrelevante Kenngröße dar (siehe dazu auch die Erläuterungen in der Anlage Blatt 2.0.1 und 2.0.2).

In der tabellarischen Darstellung der mittleren Wartezeiten in den verschiedenen Belastungsszenarien zu den einzelnen Knotenströmen werden folgenden Abkürzungen verwendet:

re = rechts, ge = geradeaus, li = links

A = Analysefall 2020, PN = Prognosenullfall 2030, PP = Prognoseplanfall 2030

PPA = Prognoseplanfall 2030 für Variante A, PPB = Prognoseplanfall 2030 für Variante B

F = Frühspitzenstunde, N = Nachmittagsspitzenstunde

Die Bewertung erfolgt zunächst für die vorgesehene Erschließung des ehemaligen JVA-Geländes über die durchgängig befahrbare Medlerstraße. Anschließend erfolgt die Bewertung der Varianten für die Anbindung des Areals bei weiterhin geschlossener Medlerstraße.

4.1 KP 1: Weimarer Str. (B 87)/ Kramerpl. (B 180)/ Am Salztor (B 87, B 180)/ Jenaer Str. (B 88)

- siehe Anlage 2.1 -

Der Knotenpunkt stellt die vierarmige Kreuzung der Bundesstraßen 87, 88 und 180 dar. In allen Zufahrten gibt es separaten Abbiegestreifen – im Zuge der B 87 (Weimarer Straße – Am Salztor) führen Radverkehrsanlagen zum und über den Knotenpunkt. Die Kreuzung wird mit einer Lichtsignalanlage geregelt.

Abbildung 11: KP 1 aus der Zufahrt Am Salztor heraus (Blickrichtung Westen)



Mit dem in den vorhandenen verkehrstechnischen Unterlagen hinterlegten, bewertungsrelevanten Festzeitprogramm für die verkehrlichen Spitzenstunden (Umlaufzeit = 120s) ist bereits mit den derzeitigen morgendlichen und nachmittäglichen Belastungen (Analyse) keine Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts mehr nachweisbar. In der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) liegt der Auslastungsgrad (Verhältnis zufließender Fahrzeuge zu abfließenden) in allen Belastungsszenarien über 1,0, so dass rechnerisch eine Überlastung der Zufahrt auftritt (Qualitätsstufe F nach HBS – siehe Tabelle 8a auf der folgenden Seite).

Prognostisch ist 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. Auch mit dem zusätzlichen Verkehr des ehemaligen JVA-Geländes verschlechtert sich dieser Wert noch.

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

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

* Rechtsabbiegestreifen überstaut – mittlere Wartezeit auf Mischfahrstreifen geradeaus/ rechts

** Auslastungsgrad

Mit einem neuen Signalzeitenplan (Umlaufzeitzeit = 120s) auf Basis einer Freigabezeitverschiebung zulasten der Haupt- und zugunsten der Nebenrichtungen könnte für die prognostischen Belastungsszenarien mit dem zusätzlichen Verkehr des ehemaligen JVA-Geländes eine Leistungsfähigkeit mit ausreichender Verkehrsqualität nachgewiesen werden. Die mittleren Wartezeiten lägen unter 65s, was der Qualitätsstufe D nach HBS entspräche (siehe Tabelle 8b).

Tabelle 8b: mittlere Wartezeiten am Bestandsknotenpunkt mit angepasstem Signalprogramm

	Kramerplatz (B 180)			Am Salztor (B 87/ B 180)			Jenaer Str- (B 88)		Weimarer Straße (B 87)			QVS
	re	ge	li	re	ge	li	re	ge/ li	re	ge	li	
PP F	21s	31s	57s	32s*		42s	31s	54s	34s	59s	57s	D
PP N	22s	34s	61s	35s*		64s	30s	59s	34s	48s	61s	D

* Rechtsabbiegestreifen überstaut – mittlere Wartezeit auf Mischfahrstreifen geradeaus/ rechts

Aufgrund der veränderten Verkehrsströme sollte daher mit der Verkehrsfreigabe der Ortsumfahrung Bad Kösen (B 87) eine Neubewertung und gegebenenfalls Anpassung der Signalsteuerung am „Salztorknoten“ erfolgen. Dies gilt dann im Besonderen noch einmal für eine Verkehrsfreigabe der Ortsumfahrung Naumburg im Zuge der B 87, die weiteren Durchgangsverkehr vom „Salztorknoten“ abziehen wird.

4.2 KP 2: Am Salztor (B 87, B 180)/ Wenzelsring (B 87, B 180)/ Buchholzstraße

- siehe Anlage 2.2 -

Der Knotenpunkt ist als dreiarmlige Einmündung ausgebildet und wird unsignalisiert betrieben. Das Ab- und Einbiegen aus der bzw. in die Vorfahrt berechnete Bundesstraße ist nur nach dem Prinzip „Rechts-rein-rechts-raus“ möglich. Separate Abbiegestreifen gibt es hierfür nicht.

Mit den Analysebelastungen ist die Einmündung in ihrer Bestandsgeometrie sowohl zur Früh- als auch zur Nachmittagsspitze in sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen unter 10s, was der Qualitätsstufe A nach HBS entspricht. Vor dem Prognosehorizont 2030 (Nullfall und Planfall mit induziertem Verkehr) ändern sich diese Werte nicht signifikant (siehe Tabelle 9).

Abbildung 12: KP 2 aus der Zufahrt Am Salztor heraus (Blickrichtung Osten)



Tabelle 9: mittlere Wartezeiten am Bestandsknotenpunkt (unsignalisierte Einmündung)

	Am Salztor (B 87/ B 180)	Buchholzstraße	Wenzelsring (B 87/ B 180)	QSV
	gerade/ rechts	rechts	gerade	
A F	0s	9s	0s	A
A N	0s	8s	0s	A
PN F	0s	9s	0s	A
PN N	0s	8s	0s	A
PP F	0s	9s	0s	A
PP N	0s	8s	0s	A

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum signalisierten „Salztorknoten“ sind diese Ergebnisse nur bedingt verwertbar. Durch die Pulkbildung infolge der Schaltzustände der Signalanlage ergibt sich in der Regel eine geringere Anzahl an nutzbaren Zeitlücken, die jedoch deutlich länger sein können. Somit können sich im tatsächlichen Verkehrsablauf höhere oder geringere, mittlere Wartezeiten einstellen. Aufgrund der großen Kapazitätsreserven der Einmündung sollte dies jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die grundsätzlich gute Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes haben.

4.3 KP 3: Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße

- siehe Anlage 2.3 -

Der Knotenpunkt ist als dreiarmlige Einmündung ausgebildet und wird unsignalisiert betrieben. Es sind alle Fahrbeziehungen zugelassen. Die Vorfahrt besteht im Zuge der Bundesstraße, wo es in der nördlichen Zufahrt einen kurzen, separaten Linksabbiegestreifen gibt.

Abbildung 13: KP 3 aus der südlichen Zufahrt Jenaer Straße heraus (Blickrichtung Norden)



Mit den Analysebelastungen ist die Einmündung in ihrer Bestandsgeometrie sowohl zur Früh- als auch zur Nachmittagsspitze in guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen morgens unter 10s, was der Qualitätsstufe A nach HBS entspricht und nachmittags bei bis zu 20s, was der Qualitätsstufe B nach HBS entspricht. Vor dem Prognosehorizont 2030 im Nullfall steigen auch morgens die mittleren Wartezeiten über 10s, was dann – wie am Nachmittag – der Qualitätsstufe B nach HBS entspricht. Mit dem induzierten Verkehr im Planfall ändern sich diese Werte dann nicht mehr signifikant (siehe Tabelle 10).

Der etwa 10m lange Linksabbiegestreifen in der nördlichen Zufahrt Jenaer Straße (B 88) wird in keinem Belastungsszenario überstaut.

Tabelle 10: mittlere Wartezeiten am Bestandsknotenpunkt (unsignalisierte Einmündung)

	Jenaer Straße (B 88) Süd	Medlerstraße	Jenaer Straße (B 88) Nord		QSV
	gerade/ rechts	rechts/ links Mischfahstreifen	gerade	links	
A F	0s	9s/ 5s 7s	0s	5s	A
A N	0s	13s/ 5s 8s	0s	5s	B
PN F	0s	10s/ 6s 8s	0s	5s	A
PN N	0s	15s/ 5s 9s	0s	5s	B
PP F	0s	14s/ 6s 9s	0s	6s	B
PP N	0s	20s/ 6s 10s	0s	6s	B

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum signalisierten „Salztorknoten“ sind diese Ergebnisse nur bedingt verwertbar. Durch die Pulkbildung infolge der Schaltzustände der Signalanlage ergibt sich in der Regel eine geringere Anzahl an nutzbaren Zeitlücken, die jedoch deutlich länger sein können. Somit können sich im tatsächlichen Verkehrsablauf höhere oder geringere, mittlere Wartezeiten einstellen. Aufgrund der großen Kapazitätsreserven der Einmündung sollte dies jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die grundsätzlich gute Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes haben.

4.4 KP 4: Parkstraße/ Medlerstraße

- siehe Anlage 2.4 -

Abbildung 14: KP 4 mit Blickrichtung Nordosten (rechts und links die Parkstraße)



Der Knotenpunkt ist als vierarmige Kreuzung ausgebildet und wird unsignalisiert betrieben. Die Vorfahrtregelung besteht nach dem Prinzip „Rechts-vor-links“. Separaten Abbiegestreifen gibt es nicht.

Mit den Analysebelastungen ist die Einmündung in ihrer Bestandsgeometrie sowohl zur Früh- als auch zur Nachmittagsspitze in guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen bei maximal etwa 5s, was der gemeinsamen Qualitätsstufe A/ B nach HBS entspricht. Vor dem Prognosehorizont 2030 (Nullfall und Planfall mit induziertem Verkehr) ändern sich diese Werte nicht signifikant (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Bewertung des Bestandsknotenpunktes (unsignalisierte Kreuzung)

	Knotensumme in Kfz/h	mittlere Wartezeit	QSV
A F	123	3,4s	A/ B
A N	170	4,6s	A/ B
PN F	124	3,4s	A/ B
PN N	172	4,7s	A/ B
PP F	137	3,7s	A/ B
PP N	185	5,0s	A/ B

4.5 KP 5: Parkstraße/ Buchholzstraße

- siehe Anlage 2.5 -

Der Knotenpunkt ist als vierarmige Kreuzung ausgebildet und wird unsignalisiert betrieben. Die Vorfahrtregelung besteht nach dem Prinzip „Rechts-vor-links“. Separaten Abbiegestreifen gibt es nicht.

Abbildung 15: KP 5 mit Blickrichtung Nordwesten (rechts und links die Parkstraße)



Mit den Analysebelastungen ist die Einmündung in ihrer Bestandsgeometrie sowohl zur Früh- als auch zur Nachmittagsspitze in guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen bei etwa 5s, was der gemeinsamen Qualitätsstufe A/ B nach HBS entspricht. Vor dem Prognosehorizont 2030 (Nullfall und Planfall mit induziertem Verkehr) ändern sich diese Werte nicht signifikant (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Bewertung des Bestandsknotenpunktes (unsignalisierte Kreuzung)

	Knotensumme in Kfz/h	mittlere Wartezeit	QSV
A F	172	4,7s	A/ B
A N	191	5,2s	A/ B
PN F	172	4,7s	A/ B
PN N	191	5,2s	A/ B
PP F	186	5,0s	A/ B
PP N	204	5,5s	A/ B

4.6 KP 3: Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße

- siehe Anlage 2.6 -

Der Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße liegt eigentlich außerhalb des Untersuchungsraums für das Vorhaben. Da sich aber mit den Alternativvarianten Umwegfahrten durch das Wohngebiet um die Parkstraße ergeben könnten, die südwestlich der Medlerstraße auf die Jenaer Straße (B 88) auffahren würden, ist eine ergänzende Betrachtung dieses Knotenpunktes sinnvoll. Die Kreuzung, an der die Lepsiusstraße und die Albrecht-Dürer-Straße in die Bundesstraße einmünden, wird beispielhaft für alle weiteren einmündenden Straßen aus dem Wohngebiet (hier vor allem die Lutherstraße) betrachtet, da für diesen Knotenpunkt Verkehrszahlen vorliegen.

Der Knotenpunkt ist als vierarmige Kreuzung ausgebildet und wird unsignalisiert betrieben. Die gegenüber der Lepsiusstraße einmündende Albrecht-Dürer-Straße ist als Einbahnstraße vom Knotenpunkt wegführend ausgebildet. Ansonsten sind alle Fahrbeziehungen zugelassen. Die Vorfahrt besteht im Zuge der Bundesstraße. Separate Abbiegestreifen sind nicht vorhanden.

Mit den Analysebelastungen ist die Einmündung in ihrer Bestandsgeometrie sowohl zur Früh- als auch zur Nachmittagsspitze in befriedigender Verkehrsqualität leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen morgens unter 10s, was der Qualitätsstufe A nach HBS entspricht und nachmittags bei knapp über 20s, was dann der Qualitätsstufe B nach HBS entspricht. Vor dem Prognosehorizont 2030 im Nullfall steigen auch morgens die mittleren Wartezeiten über 10s, was der Qualitätsstufe B nach HBS entspricht. Nachmittags bleiben die Werte unter 30s, was weiterhin

der Qualitätsstufe C nach HBS entspricht Mit dem induzierten Verkehr im Planfall bleiben morgens die mittleren Wartezeiten unverändert. Nachmittags aber steigen die mittleren Wartezeiten auf über 30s, was dann der Qualitätsstufe D nach HBS entspricht (siehe Tabelle 11).

Tabelle 13: mittlere Wartezeiten am Bestandsknotenpunkt (unsignalisierte Kreuzung)

	Jenaer Straße (B 88) Süd	Lepsiusstraße	Jenaer Straße (B 88) Nord	QSV
	nur links Mischfahrstreifen	links/ gerade/ rechts (Mischfahrstreifen)	nur links Mischfahrstreifen	
A F	4s 3s	11s/ 12s/ 6s 7s	5s 3s	A
A N	5s 3s	21s/ 22s/ 5s 14s	5s 3s	C
PN F	5s 3s	14s/ 14s/ 6s 9s	6s 3s	B
PN N	6s 3s	26s/ 26s/ 6s 18s	6s 3s	C
PP F	5s 3s	15s/ 14s/ 6s 9s	6s 3s	B
PP N	6s 3s	30s/ 31s/ 6s 21s	6s 4s	D

Da auch an diesem Knotenpunkt der Einfluss der nahen Lichtsignalanlage „Salztorknoten“ bemerkbar ist, sind diese Ergebnisse nur bedingt verwertbar. Durch die Pulkbildung infolge der Schaltzustände der Signalanlage ergibt sich in der Regel eine geringere Anzahl an nutzbaren Zeitlücken, die jedoch deutlich länger sein können. Somit können sich im tatsächlichen Verkehrsablauf höhere oder geringere, mittlere Wartezeiten einstellen. Der hierdurch entstehende Einfluss auf die grundsätzlich ausreichende Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist nicht abzuschätzen.

5. Alternativbetrachtungen

Derzeit ist die Medlerstraße zwischen der Einmündung in die Jenaer Straße (B 88) und der Wohnsiedlung für den Fahrverkehr gesperrt. Mit der Neunutzung des ehemaligen JVA-Geländes wird zunächst davon ausgegangen, dass die Trasse erneuert und für den Verkehr wieder freigegeben wird. Sollte dies nicht erfolgen, müsste das ehemalige JVA-Gelände entweder über zwei Zufahrten erschlossen werden, oder der Gesamtverkehr des Areals würde – je nach Lage der Anbindung – komplett über das Wohngebiet (Medlerstraße, Parkstraße usw.) beziehungsweise direkt über den „kurzen Ast“ der Medlerstraße auf die Jenaer Straße (B 88) in unmittelbarer Nähe des „Salztorknotens“ geführt werden.

Für diese beiden Fälle werden ergänzend Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der betreffenden Knotenpunkte im Untersuchungsraum zusammengestellt.

5.1 Variante A

KP 1: Auch in der Alternativvariante A unterschiede sich die Bewertung des signalisierten Knotenpunktes Weimarer Straße (B 87)/ Kramerplatz (B 180)/ Am Saltor (B 87, B 180)/ Jenaer Straße (B 88) nicht signifikant von der Variante mit Öffnung der Medlerstraße. Das vorhandene Signalprogramm wäre nicht leistungsfähig während die Freigabezeitverlagerung zugunsten der Nebenrichtungen eine ausreichende Verkehrsqualität in allen Knotenströmen zuließe (siehe Tabelle 14a sowie Anlage 2.1).

KP 2 und 3: An der unsignalisierten Einmündung der Buchholzstraße in den Wenzelsring (B 87/ B 180) lägen die mittleren Wartezeiten weiterhin unter 10s, was der Qualitätsstufe A nach HBS entspräche (siehe Tabelle 14b sowie Anlage 2.2). An der Einmündung der Medlerstraße in die Jenaer Straße (B 88) lägen die mittleren Wartezeiten weiterhin bei bis zu 20s, was der Qualitätsstufe B entspräche (siehe Tabelle 14c sowie Anlage 2.3). An den übrigen Knotenpunkten sind keine signifikanten Veränderungen der Verkehrsbelastungen und damit der Bewertung zu den Spitzenstunden zu erwarten.

Abbildung 16: Alternativrouten in der Variante A

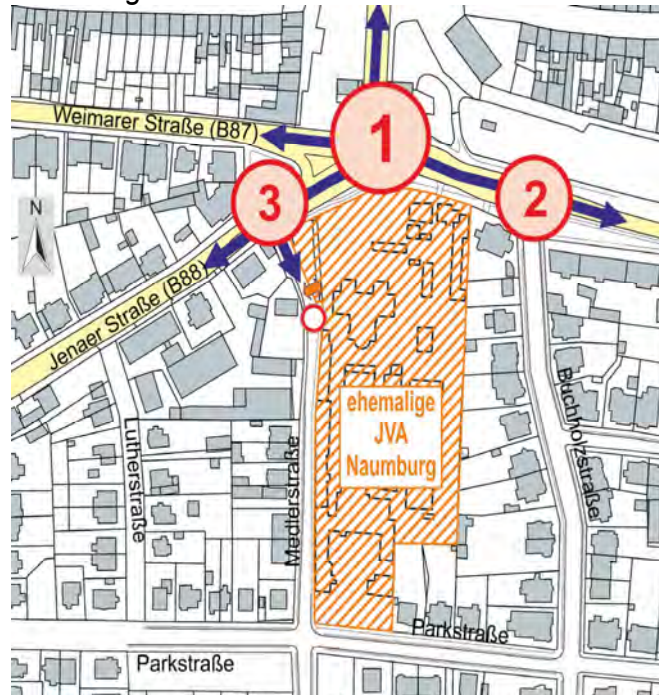


Tabelle 14a: mittlere Wartezeiten am „Salztor“-Knotenpunkt mit angepasstem Signalprogramm

KP 1	Kramerplatz (B 180)			Am Saltor (B 87/ B 180)			Jenaer Str- (B 88)		Weimarer Straße (B 87)			QVS
	re	ge	li	re	ge	li	re	ge/ li	re	ge	li	
PP-A F	21s	31s	57s	32s*		42s	31s	54s	34s	59s	57s	D
PP-A N	22s	34s	61s	35s*		64s	30s	59s	34s	48s	61s	D

* Rechtsabbiegestreifen überstaut – mittlere Wartezeit auf Mischfahstreifen geradeaus/ rechts

Tabelle 14b: mittlere Wartezeiten an der Einmündung Am Salztor (B 87/ B 180)/ Buchholzstraße

KP 2	Am Salztor (B 87/ B 180)	Buchholzstraße	Wenzelsring (B 87/ B 180)	QSV
	gerade/ rechts	rechts	gerade	
PP-A F	0s	9s	0s	A
PP-A N	0s	8s	0s	A

Tabelle 14c: mittlere Wartezeiten an der Einmündung Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße

KP 3	Jenaer Straße (B 88) Süd	Medlerstraße	Jenaer Straße (B 88) Nord	QSV
	gerade/ rechts	rechts/ links Mischfahrstreifen	gerade links	
PP-A F	0s	14s/ 6s 9s	0s 6s	B
PP-A N	0s	20s/ 6s 10s	0s 6s	B

5.2 Variante B

KP 1: Die Bewertung des signalisierten Knotenpunktes Weimarer Straße (B 87)/ Kramerplatz (B 180)/ Am Salztor (B 87, B 180)/ Jenaer Straße (B 88) unterschiede sich aufgrund der geringeren Belastung durch den induzierten Verkehr des Vorhabens nicht signifikant von der Variante mit Öffnung der Medlerstraße. Das vorhandene Signalprogramm wäre demnach nicht leistungsfähig während die Freigabezeitverlagerung zugunsten der Nebenrichtungen eine ausreichende Verkehrsqualität in allen Knotenströmen zuließe.

KP 2 und 3: An der unsignalisierten Einmündung der Buchholzstraße in den Wenzelsring (B 87/ B 180) lägen die mittleren Wartezeiten weiterhin unter 10s, was der Qualitätsstufe A nach HBS entspräche (siehe Tabelle 15a sowie Anlage 2.2). An der Einmündung der Medlerstraße in die Jenaer Straße (B 88) träten aufgrund der insgesamt geringeren Verkehrsbelastung keine signifikanten Änderungen gegenüber der Variante mit Öffnung der Medlerstraße der Qualitätsstufe B aus.

KP 4 und 5: An den deutlich stärker belasteten, inneren Wohngebietskreuzungen mit der „Rechts-vor-links-Regelung“ würden sich die umgelegten, zusätzlichen Verkehrsströme nicht signifikant auswirken. Dort bliebe es trotz des Anstiegs der Knotensummen auf nachmittags mehr als 300 Fahrzeuge pro Stunde bei mittleren Wartezeiten unter 10s und der Qualitätsstufe A/ B (siehe Tabellen 15c und 15d sowie Anlagen 2.4 und 2.5).

KP 6: Am Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße/ Albrecht-Dürer-Straße, über den in der Variante B stellvertretend für die Einmündungen der Nebenstraßen der Wohngebietes in die Bundesstraße nun ein Großteil der Quell- und Zielfahrten es ehemaligen JVA-Geländes erfolgen würde, ließe sich mit der bestehenden Verkehrsorganisation (unsignalisierte Vorfahrtkreuzung ohne separate Abbiegestreifen, dafür mit Einbahnstraßenführung der Albrecht-Dürer-Straße vom Knotenpunkt weg) eine Leistungsfähigkeit nachweisen. Morgens lägen die mittleren Wartezeiten knapp über 20s, was einer befriedigenden Qualitätsstufe C nach HBS entspräche. Nachmittags müssten Einbieger aus der Lepsiusstraße durchschnittlich bis zu 41s warten, was dann der noch ausreichenden Qualitätsstufe D nach HBS entspräche (siehe Tabelle 15e sowie Anlage 2.6).

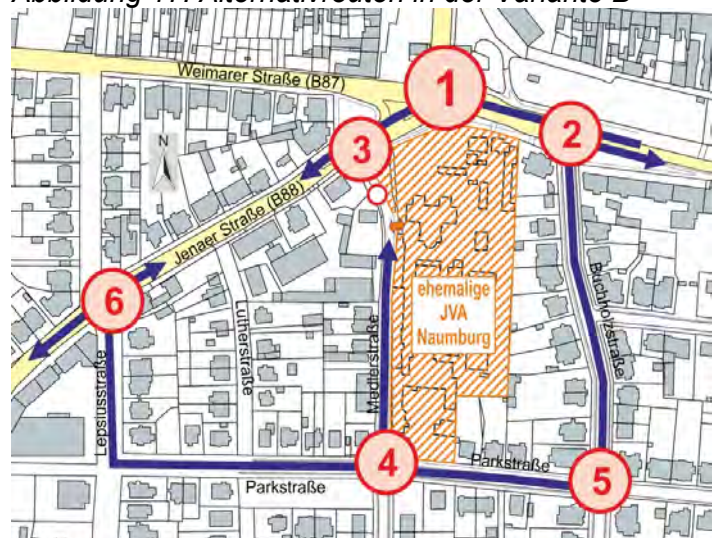
Abbildung 17: Alternativrouten in der Variante B


Tabelle 15a: mittlere Wartezeiten an der Einmündung Am Salztor (B 87/ B 180)/ Buchholzstraße

KP 2	Am Salztor (B 87/ B 180)	Buchholzstraße	Wenzelsring (B 87/ B 180)	QSV
	gerade/ rechts	rechts	gerade	
PP-A F	0s	10s	0s	A
PP-A N	0s	9s	0s	A

Tabelle 15b: mittlere Wartezeiten an der Einmündung Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße

KP 3	Jenaer Straße (B 88) Süd	Medlerstraße	Jenaer Straße (B 88) Nord	QSV
	gerade/ rechts	rechts/ links Mischfahrstreifen	gerade links	
PP-A F	0s	14s/ 6s 9s	0s 6s	B
PP-A N	0s	20s/ 6s 10s	0s 6s	B

Tabelle 15c: Bewertung des Knotenpunktes Parkstraße/ Medlerstraße

KP 4	Knotensumme in Kfz/h	mittlere Wartezeit	QSV
PP-B F	271	7,4s	A/ B
PP-B N	311	8,2s	A/ B

Tabelle 15d: Bewertung des Knotenpunktes Parkstraße/ Buchholzstraße

KP 5	Knotensumme in Kfz/h	mittlere Wartezeit	QSV
PP-B F	203	5,5s	A/ B
PP-B N	235	6,4s	A/ B

Tabelle 15e: mittlere Wartezeiten am Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/ Lepsiusstraße

KP 6	Jenaer Straße (B 88) Süd	Lepsiusstraße	Jenaer Straße (B 88) Nord	QSV
	nur links Mischfahrstreifen	links/ gerade/ rechts (Mischfahrstreifen)	nur links Mischfahrstreifen	
PP-A F	5s 3s	22s/ 19s/ 6s 13s	7s 3s	C
PP-B N	6s 3s	41s/ 35s/ 6s 21s	6s 4s	D

6. Verkehrsablauf und -sicherheit an der Einmündung Medlerstraße

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsanalyse sind für den Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße (KP 2) am wenigsten aussagekräftig, da die Abhängigkeiten zu den Signalisierungszuständen an der benachbarten Lichtsignalanlage des „Salztorknotens“ am gravierendsten sind. Neben den mittleren Wartezeiten als Maß für die Verkehrsqualität sind vor allem die Rückstaulängen in den betreffenden Zufahrten zwischen den Knotenpunkten 1 und 2 von Bedeutung für den Verkehrsablauf. Hierbei sind folgende Auffälligkeiten zu beobachten bzw. mit der Nachnutzung des JVA-Geländes verstärkt zu erwarten:

- o Wartende Kfz in der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) zum „Salztorknoten“ blockieren die Einmündung Medlerstraße, so dass Linksabbieger nicht in die Medlerstraße abfließen und Einbieger (auch nach links) nicht ausfahren können.

- o Die Fahrbeziehung Weimarer Straße (B 87) → Medlerstraße erfordert das Einordnen auf dem sehr kurzen Linksabbiegestreifen in der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) zum Knotenpunkt mit der Medlerstraße aus dem hinter der Dreiecksinsel und damit leicht abgesetzt vom „Salztorknoten“ liegenden Rechtsabbiegekeil; hier besteht die Gefahr, dass Fahrzeuge nicht vollständig in den Linksabbiegestreifen einfahren können und beim Warten auf eine Zeitlücke im Gegenverkehr den durchgehenden Geradeausfahrstreifen der stadtauswärtigen Jenaer Straße (B 88) blockieren.

Demnach ist zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs an den beiden Knotenpunkten zunächst ein Schleppkurvennachweis für die betreffende Fahrbeziehung zu erbringen.

Abbildung 18: Schleppkurve für das Bemessungsfahrzeug „Pkw“



In Abbildung 18 ist zu erkennen, dass die Fahrkurve eines Pkw von der Weimarer Straße (B 87) in die Medlerstraße problemlos in den dafür vorgesehenen Fahrstreifen erfolgen kann. Gleiches gilt im Prinzip auch für einen großen Lkw ohne Anhänger, wobei das exakte Einfahren in den Fahrstreifen nur durch eine starke Lenkbewegung unter Überstreichung des Linksabbiegestreifens der Gegenrichtung möglich ist (siehe Abbildung 19 auf der folgenden Seite). In beiden Fällen sollte allerdings die vorhandene Wartelinie um etwa 5,00m in die Knotenmitte verlegt werden, damit die Fahrzeugführer einen entsprechenden Anhaltspunkt haben, bis zu welcher Stelle sie vorfahren können. Die ist für größere Fahrzeuge wichtig, damit der durchgehende Fahrstreifen rechts von ihnen nicht blockiert wird.

Nicht zu vermeiden lässt sich die Blockierung des durchgehenden, stadtauswärtigen Fahrstreifen bei der Befahrung der untersuchten Relation durch größere Fahrzeuge mit Anhängern (z. B. Last- oder Sattelzüge – siehe Abbildung 20 auf der folgenden Seite). Für entsprechend große Fahrzeuge muss daher entweder ein Verbot für das Linksabbiegen aus der Jenaer Straße (B 88) in die Medlerstraße angeordnet werden oder das Linksabbiegen muss in einem Zug ohne Warten und Blockieren des durchgehenden Fahrstreifens erfolgen.

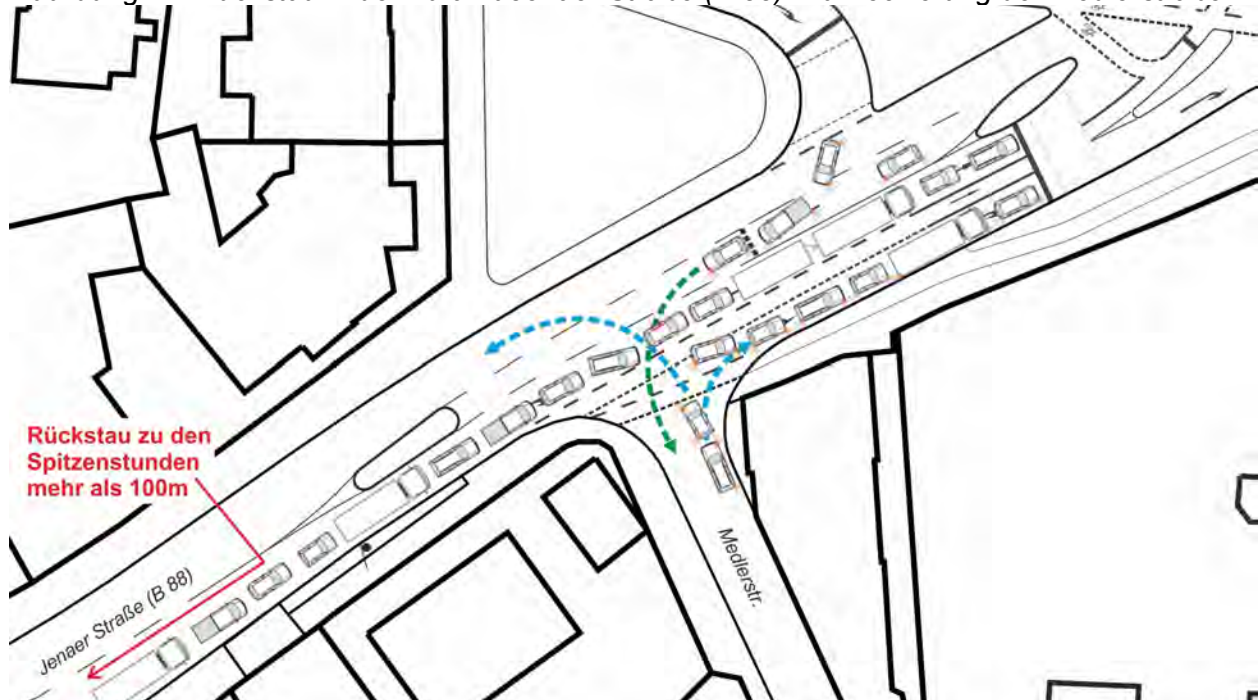
Abbildung 19: Schleppkurve für das Bemessungsfahrzeug „großer Lkw (ohne Anhänger)“



Abbildung 20: Schleppkurve für das Bemessungsfahrzeug „Lastzug“



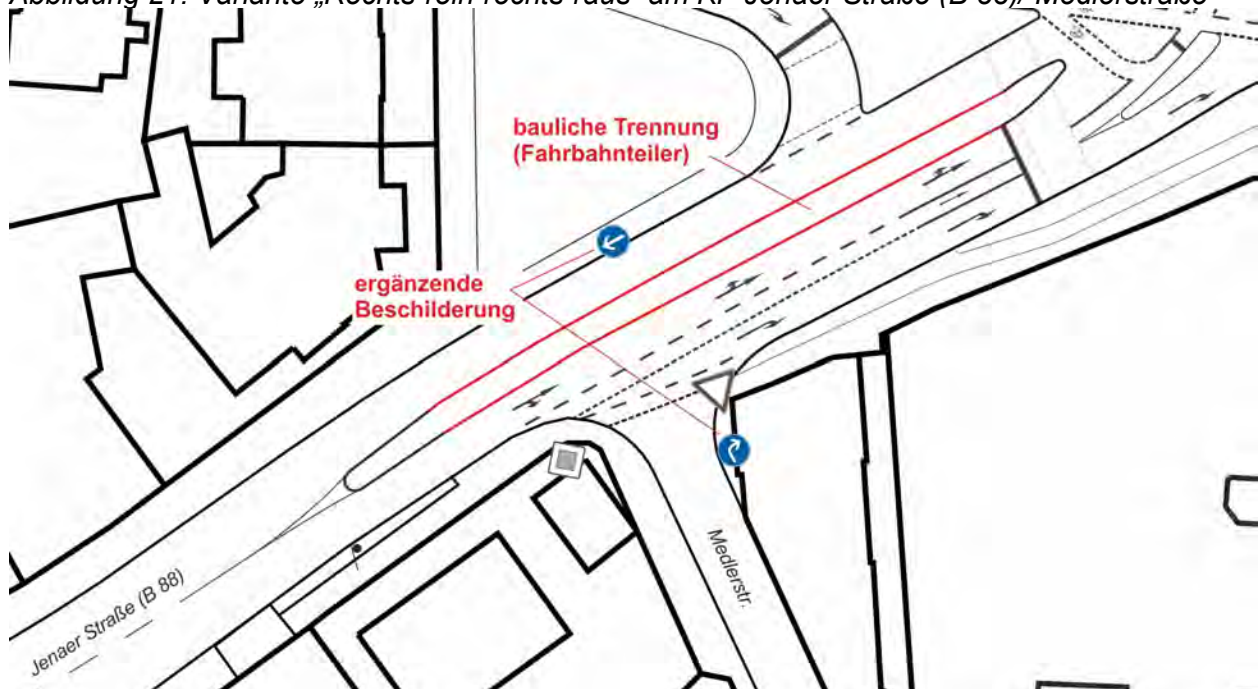
Abbildung 21: Rückstau in der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) mit Blockierung der Medlerstraße



Das Zustauen der Einmündung Medlerstraße vom „Salztorknoten“ ist jedoch grundsätzlich ein Problem – nicht nur für größere Fahrzeuge (siehe Abbildung 21). Obwohl das Freihalten von Kreuzungen und Einmündungen in der Straßenverkehrsordnung vorgeschrieben ist, scheint die örtliche Situation mit dem Beginn des separaten Linksabbiegestreifens unmittelbar hinter der Medlerstraße dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge bei Rot am „Salztorknoten“ im Einmündungsbereich zum Stehen kommen und nicht rechtzeitig vorher anhalten können oder wollen. Und durch die verstärkte Nutzung der Medlerstraße als Anbindung des Geländes der ehemalige JVA wird sich dieser Effekt eher noch verstärken.

Zwei wirkungsvolle Methoden, das Zustauen des Einmündungsbereiches zu vermeiden, wären das Untersagen des Linksabbiegens aus der Jenaer Straße (B 88) in die Medlerstraße oder das sichere Freihalten des Knotenpunktes durch einen vorgelagerten Signalquerschnitt.

Abbildung 21: Variante „Rechts-rein-rechts-raus“ am KP Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße



6.1 Erschließungsprinzip „Rechts-rein-rechts-raus“

Ein Verbot des Linksabbiegens ließe sich wirkungsvoll vermutlich nur durch eine bauliche Trennung der Richtungsfahstreifen erreichen. Besonders in der Kombination mit der alternativen Erschließungsvariante nur über die Medlerstraße (Variante A) böten sich anderenfalls kaum Zufahrtsmöglichkeiten aus nördlichen, östlichen und westlichen Richtungen, so dass ein Missachten des Abbiegeverbots als kleineres Übel gegenüber einer aufwändigen Umwegfahrt in Kauf genommen werden würde. Mit der baulichen Trennung (Mittelstreifen) müsste allerdings auch das Linkseinbiegen aus der Medlerstraße in die Jenaer Straße (B 88) stadtauswärts entfallen.

Die Umwegfahrt zum Erreichen des ehemaligen JVA-Geländes würde in diesem Fall über Am Salztor (B 87/ B 180), die Buchholzstraße, die Parkstraße und (hier) die Lepsiusstraße (alternativ die Lutherstraße) angenommen. Die stadtauswärtige Jenaer Straße (B 88) könnte aus der Medlerstraße durch eine Wendefahrt am Kreisverkehrsplatz Kramerplatz (B 180)/ Freyburger Straße (B 180)/ Lindenring erfolgen, was ein zweimaliges Überqueren des Salztorknotens zur Folge hätte.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis für die betroffenen Knotenpunkte 1 („Salztorknoten“) sowie 4 und 5 (Rechts-vor-Links-Kreuzungen im Zuge der Parkstraße) erfolgt für das Worst-Case-Szenario der alternativen Erschließungsvariante A nach dem Prinzip „Rechts-rein-rechts-raus“ an der Einmündung der Medlerstraße in die Jenaer Straße (B 88). Demnach wären der signalisierte Knotenpunkt mit dem angepassten Signalprogramm weiterhin in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig (Siehe Tabelle 16a sowie Anlage 2.1). Den Rechts-vor-Links-Kreuzungen im Zuge der Parkstraße könnte eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität nachgewiesen werden (siehe Tabelle 16b und 16c sowie Anlage 2.4 und 2.5).

Tabelle 16a: mittlere Wartezeiten am „Salztor“-Knotenpunkt mit angepasstem Signalprogramm

KP 1	Kramerplatz (B 180)			Am Salztor (B 87/ B 180)			Jenaer Str- (B 88)		Weimarer Straße (B 87)			QVS
	re	ge	li	re	ge	li	re	ge/ li	re	ge	li	
PP-A _{rechts} F	21s	31s	61s	32s*		39s	32s	56s	33s	61s	57s	D
PP-A _{rechts} N	22s	34s	65s	35s*		54s	31s	63s	34s	48s	61s	D

* Rechtsabbiegestreifen überstaut – mittlere Wartezeit auf Mischfahstreifen geradeaus/ rechts

Tabelle 16b: Bewertung des Knotenpunktes Parkstraße/ Medlerstraße

KP 4	Knotensumme in Kfz/h	mittlere Wartezeit	QSV
PP- A _{rechts} F	209	5,7s	A/ B
PP- A _{rechts} N	230	6,3s	A/ B

Tabelle 16c: Bewertung des Knotenpunktes Parkstraße/ Buchholzstraße

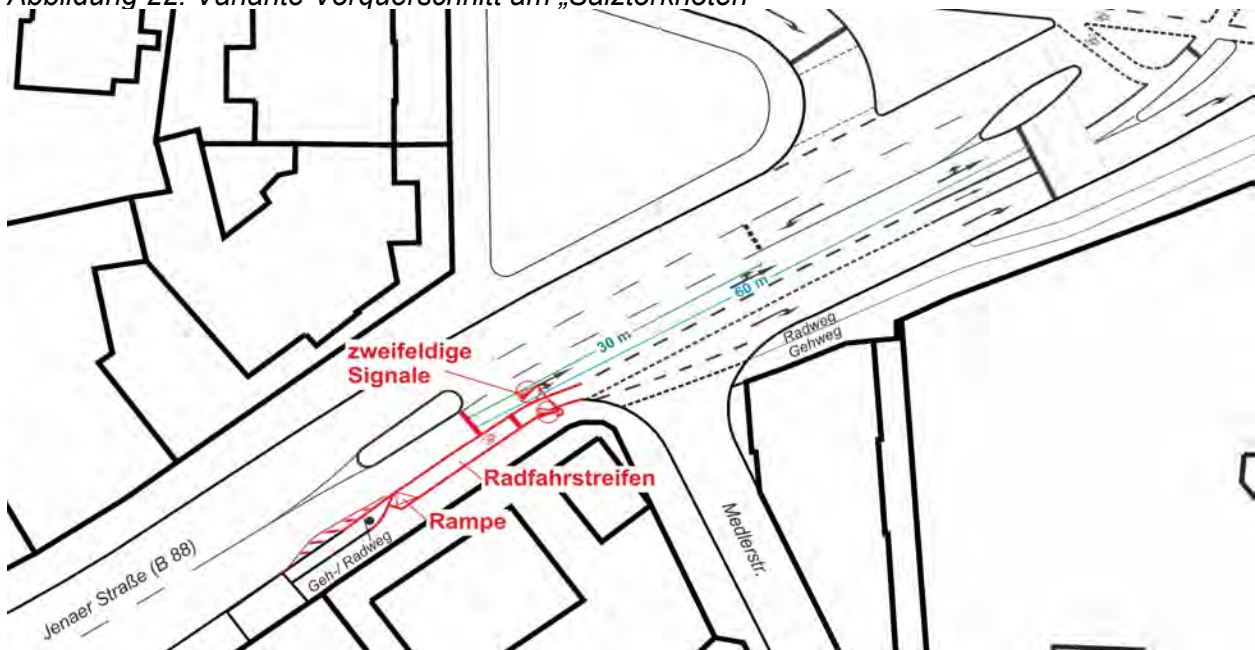
KP 5	Knotensumme in Kfz/h	mittlere Wartezeit	QSV
PP- A _{rechts} F	257	7,0s	A/ B
PP- A _{rechts} N	248	6,8s	A/ B

6.2 Vorquerschnitt an der Lichtsignalanlage „Salztorknoten“

Eine weitere Möglichkeit, den Einmündungsbereich von wartenden Fahrzeugen freizuhalten, wäre eine signalabhängige Sperrung der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) vor der einmündenden Medlerstraße. Dieser sogenannte Vorquerschnitt würde den Zufluss zum „Salztorknoten“ immer dann unterbrechen, wenn der Abfluss an der Kreuzung unterbrochen ist – also keine Freigabe in der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) ansteht.

Der Vorquerschnitt wäre als zusätzliche Signalgruppe in die Steuerung der Lichtsignalanlage des „Salztorknotens“ zu integrieren und mit zweifeldigen Signalgebern mit der Signalfolge Dunkel – Gelb – Rot – Dunkel auszurüsten. Ein Freigabesignal („Grün“) dürfte an diesem Querschnitt aufgrund der fehlenden Sicherung der Konflikte zum ab- und einbiegenden Verkehr nicht gezeigt werden. Das Sperrsignal würde einige Sekunden vor der Sperrung der Zufahrt am Knotenpunkt aufleuchten und es dadurch noch einigen (oder auch allen) Fahrzeugen zwischen der Medlerstraße und dem „Salztorknoten“ erlauben, über die Kreuzung abzufließen und den Einmündungsbereich zu räumen.

Abbildung 22: Variante Vorquerschnitt am „Salztorknoten“



Neben der Ergänzung des Signalmastes wären jedoch auch weitere bauliche Anpassungen in der betreffenden Zufahrt erforderlich. Da der Radverkehr aus Sicherheitsgründen ebenfalls mit angehalten werden sollte, müsste dieser vom benutzungspflichtigen gemeinsamen Geh-/ Radweg auf die Fahrbahn hinunter geführt und mittels Haltlinie am Vorquerschnitt angehalten werden (siehe Abbildungen 22 und 23). Gegenüber Fußgängern, die die Medlerstraße queren wären abbiegende Fahrzeuge wartepflichtig.

Abbildung 23: Prinzip des Vorquerschnitts am „Salztorknoten“ in der Perspektive



Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Untersuchungsraum würde im schlechtesten Fall denen der alternativen Erschließungsvariante A entsprechen. Lediglich die Bewertung der Lichtsignalanlage müsste um den Vorquerschnitt ergänzt werden. Hier könnte jedoch ebenfalls eine Leistungsfähigkeit in ausreichender Verkehrsqualität nachgewiesen werden (siehe Tabelle 17 sowie Anlage 2.1).

Tabelle 17: mittlere Wartezeiten am „Salztor“-Knotenpunkt mit Vorquerschnitt

KP 1	Kramerplatz (B 180)			Am Salztor (B 87/ B 180)			Jenaer Str- (B 88)			Weimarer Straße (B 87)			QVS
	re	ge	li	re	ge	li	re**	ge/ li**	Vor	re	ge	li	
PP-A F	221	31s	61s	32s*		42s	30s	55s	69s	34s	59s	59s	D
PP-A N	22s	34s	66s	35s*		64s	30s	60s	59s	35s	48s	65s	D

* Rechtsabbiegestreifen überstaut – mittlere Wartezeit auf Mischfahrstreifen geradeaus/ rechts

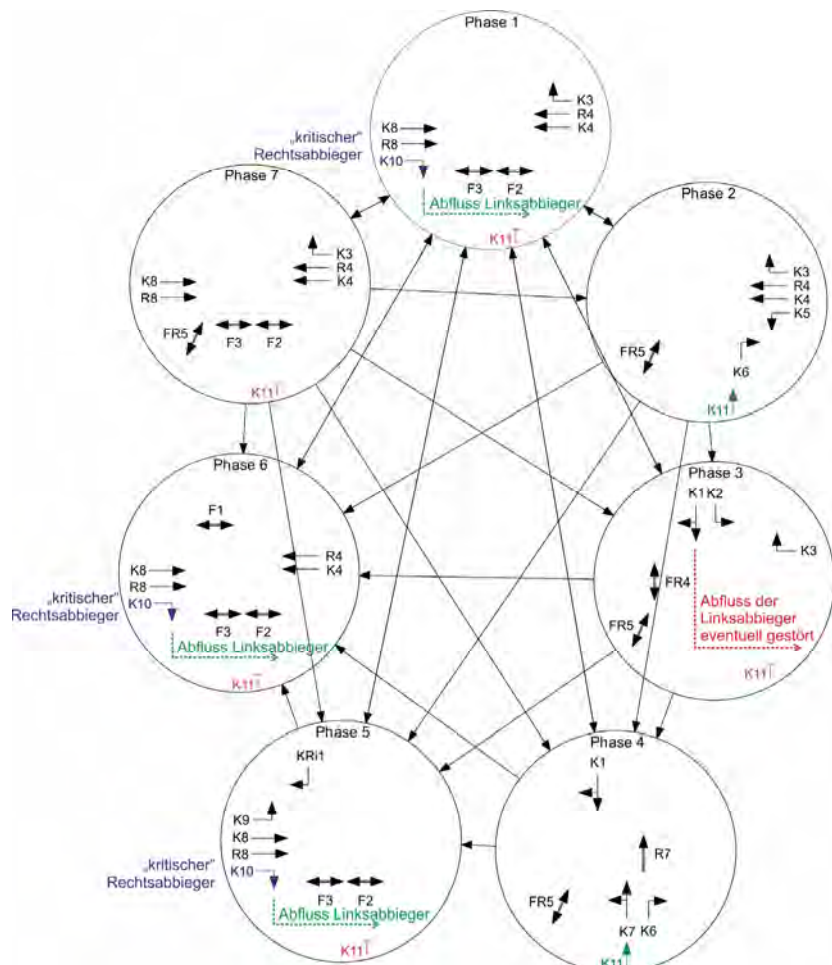
** Abfluss nach Passieren des Vorquerschnitts in der Regel ohne weitere Wartezeit möglich

Im Verkehrsablauf würde der Vorquerschnitt nur in den Freigabephasen der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) erlöschen. Dies wäre neben der Nebenrichtungsphase auch noch in der Freigabephase der östlichen Hauptrichtungszufahrt der Fall, während der auch die Rechtseinbieger aus der Jenaer Straße eine zusätzliche Grünzeit nützen können. Hieraus ist abzuleiten, dass der Vorquerschnitt insgesamt zweimal pro Umlauf auf „Dunkel“ schalten würde, wobei die Sperrzeiten von deutlich unterschiedlicher Länge wären. Dies könnte einerseits zu Akzeptanzproblemen – vor allem im Radverkehr – führen. Andererseits wäre es schwer für die ab- und einbiegenden Fahrzeuge abzuschätzen, bis wann die Sperrung des Vorquerschnitts andauern würde und wann wieder mit entgegenkommenden, bevorrechtigten Fahrzeugen zu rechnen wäre.

Darüber hinaus würde der Signalquerschnitt in der Hauptrichtungsphase ja nur für den Abfluss des Rechts- einbiegers in Richtung Am Salztor (B 87/ B 180) erlöschen. Fahrzeuge die aus der Jenaer Straße (B 88) nach links abbiegen oder geradeaus fahren wollen, könnten den Einmündungsbereich der Medlerstraße dann nach wie vor blockieren.

Für die „kritische“ Fahrbeziehung aus der Weimarer Straße (B 87) in die Medlerstraße wäre der signalisierte Vorquerschnitt jedoch optimal, da die Freigabe des betreffenden Rechtsabbiegers am „Salztorknoten“ erst nach der Nebenrichtungsfreigabe und somit unter Annahme des vollständigen Abflusses der Fahrzeuge aus dem Einmündungsbereich erfolgen würde (siehe Abbildung 24 sowie Anlage 2.1).

Abbildung 24: Prinzip des Phasenablaufs mit Vorquerschnitt



7. Fazit

Die Neuordnung und Nachnutzung des Geländes der ehemaligen JVA Naumburg wird voraussichtlich mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch etwa 1.300 Kfz-Fahrten pro Tag einhergehen. Die Kraftfahrzeuge werden sich – in Abhängigkeit der Anzahl und Lage der Grundstückszufahrten – auf das angrenzende Straßennetz verteilen.

Die Anbindung des Areals an die Medlerstraße ist grundsätzlich so vorgesehen, dass aus und in beiden Fahrtrichtungen (Nord und Süd) das Gelände erreicht und auch wieder verlassen werden kann. Voraussetzung hierfür ist die durchgehende Befahrbarkeit der Medlerstraße zwischen Jenaer Straße (B 88) und Parkstraße. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der führt zu folgendem Ergebnis:

Die Signalanlage am sogenannten „Salztorknoten“ hat in der derzeitigen Signalisierungsform ihre Kapazitätsgrenze im Bestand und auch prognostisch bereits erreicht. Vor dem Hintergrund der fertig gestellten Ortsumfahrung von Bad Kösen – und später auch Naumburg – könnten zukünftig jedoch die langen Hauptrichtungsfreigaben im Zuge der (dann ehemaligen) B 87 zugunsten ein- und abbiegender Fahrzeuge reduziert werden. Damit ließe sich die Leistungsfähigkeit der Kreuzung erhöhen und ihrer nähräumigen Verteilerfunktion gerecht werden. Auch der zusätzliche Verkehr des ehemaligen JVA-Geländes könnte dann in ausreichender Leistungsfähigkeit bewältigt werden.

Die unsignalisierten Knotenpunkte im und am Rande des angrenzenden Wohngebietes haben grundsätzlich ausreichend Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen Verkehr des ehemaligen JVA-Geländes aufzunehmen.

Sollte die durchgängige Befahrbarkeit der Medlerstraße nicht sichergestellt werden können, kann für die beiden Alternativvarianten mit dem verkehrlichen Zu- und Abfluss über den kurzen Abschnitt der nördlichen Medlerstraße direkt auf die Jenaer Straße (B 88) und über die südliche Medlerstraße, die Parkstraße und das angrenzende Wohngebiet die gleiche Leistungsfähigkeit mit den vergleichbaren Verkehrsqualitäten nachgewiesen werden.

Als problematisch könnte sich der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße herausstellen, der oftmals durch zurück stauende Fahrzeuge vom „Salztorknoten“ zugestellt wird. Außerdem blockieren Sattel- oder Lastzüge auf dem Fahrweg von der Weimarer Straße (B 87) in die Medlerstraße als wartende Linksabbieger den durchgehenden Fahrstreifen der stadtauswärtigen Jenaer Straße (B 88).

Zur Lösung dieses Problems könnte an der Einmündung das Erschließungsprinzip „Rechts-rein-rechts-raus“ mit baulicher Trennung der Richtungsfahrstreifen der Jenaer Straße (B 88) durchgesetzt werden. Hierbei käme es dann zu Umwegfahrten – speziell bei der Anfahrt an das ehemalige JVA-Gelände –, die den stark frequentierten „Salztorknoten“ sowie das angrenzende Wohngebiet um die Parkstraße zwar zusätzlich aber noch im Rahmen einer nachweislich ausreichenden Verkehrsqualität belasten.

Eine Möglichkeit zur sicheren Freihaltung des Einmündungsbereichs der Medlerstraße besteht durch die Einrichtung eines Vorquerschnitts an der Lichtsignalanlage des „Salztorknotens“. Hierbei wird zu den Rotzeiten der Zufahrt am Knotenpunkt die Jenaer Straße (B 88) bereits vor der Medlerstraße gesperrt, so dass der Einmündungsbereich nicht zugestaut wird und wartende Ab- und Einbieger abfließen können. Die vorgesehene Teilsignalisierung der Einmündung weist jedoch Sicherheitsdefizite auf, da nicht alle Konflikte darin gesichert sind.

Da keine der beiden Varianten vollends überzeugen kann, sollte zunächst das Verkehrsgeschehen am Knotenpunkt Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße weiter beobachtet werden. Das Freihalten des Einmündungsbereichs könnte durch das Markieren einer Wartelinie und das Aufstellen des Zeichens 1012-35 („bei Rot hier halten“) gegebenenfalls weiter verdeutlicht werden (siehe Abbildung 25 auf der folgenden Seite). Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass mit einer stärkeren Frequentierung der Einmündung, das Bewusstsein der Verkehrsteilnehmer für ab- und einbiegende Fahrzeuge erhöht wird und sich in den regelmäßigen Verkehrsspitzen (Berufsver-

kehr) ein entsprechendes Verhalten einstellt.

Problematisch bliebe das Linksabbiegen von Last- oder Sattelzügen, die aus der Weimarer Straße (B 87) kommen und in die Medlerstraße einbiegen wollen. Aufgrund des kurzen Linksabbiegestreifens könnte man grundsätzlich das Linksabbiegen von Schwerverkehrsfahrzeugen mit Anhänger durch das Stellen der Verkehrszeichenkombination 209-30 („vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus“) mit 1010-60 („Lastkraftwagen mit Anhänger“) untersagen. Dies würde dann aber auch für Fahrzeuge gelten, die aus anderen Richtungen vom „Salztorknoten“ kommen. Hinsichtlich der geplanten Neunutzung des ehemaligen JVA-Geländes (kein produzierendes Gewerbe und kein großflächiger Einzelhandel) sollte dies aber kein Problem darstellen.

Mit den in dieser Untersuchung erbrachten Nachweisen, dass praktisch alle Erschließungsvarianten in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig betrieben werden könnten, sollte die Anbindung des Geländes der ehemalige JVA vorrangig aus städtebaulicher Sicht sowie in Abhängigkeit der Randbedingungen der inneren Erschließung des Areals projektiert werden. In Bezug auf die Verkehrssicherheit sollte die Anbindung an die Medlerstraße außerdem in einem Bereich erfolgen, der von allen Seiten gut einsehbar ist und der möglichst mindestens 50m Abstand zum nächsten Knotenpunkt aufweist.

Mit den in dieser Untersuchung erbrachten Nachweisen, dass praktisch alle Erschließungsvarianten in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig betrieben werden könnten, sollte die Anbindung des Geländes der ehemalige JVA vorrangig aus städtebaulicher Sicht sowie in Abhängigkeit der Randbedingungen der inneren Erschließung des Areals projektiert werden. In Bezug auf die Verkehrssicherheit sollte die Anbindung an die Medlerstraße außerdem in einem Bereich erfolgen, der von allen Seiten gut einsehbar ist und der möglichst mindestens 50m Abstand zum nächsten Knotenpunkt aufweist.

Abb. 25: Markierung/ Beschilderung an der Einmündung



Halle (Saale), 11.11.2021

Lena Trölsch

Dipl.-Ing. Lena Trölsch

- Bearbeiterin -

Verkehrserzeugung

- Änderung der Verkehrserzeugungsberechnungen

Ermittlung des induzierten Verkehrs durch das Vorhaben

Aus "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV - Aug. 2006)

kursiv = Quellenangabe bzw. Parameterspannbreite aus Berechnungsgrundlage (HSV²¹)

Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Gewerbeeinheit durch Beschäftigte													
Nutzung	Gewerbeart	Geschoss- fläche in m²	Beschäftigte pro 100m² Geschossfläche	Gesamtzahl Beschäftigte	Pkw- Nutzungsgrad	Pkw- Besetzungsgrad	Anwesenheits- faktor	Pkw-Fahrten/ Tag	induz. Verkehr	davon Quellf. in der Frühschpitze	davon Zielf. in der Frühschpitze	davon Quellf. in der Nachm.-Sp.	davon Zielf. in der Nachm.-Sp.
		Geschoss- fläche in m² <i>Wohn-/Pflegeplätze</i>	<i>Gastgewerbe</i> = 1,0 - 2,0 <i>Büro</i> = 2,5 - 3,3 <i>Dienstleistung</i> = 2,5 - 5,0 <i>Pflege</i> = 0,45 - 0,80 pro Platz		<i>zentrale, wohn- gebietsnahe Lage und gute ÖPNV- Anbindung</i>	1,1	0,8 - 0,9	<i>Anzahl Wege</i> = 3,0	<i>Quell- bzw. Ziel- verkehr (jeweils 50%)</i>	5,25%	28,75%	13,75%	1,75%
Gastgewerbe	Hotel + Restaurant	7.140	1,25	89	0,7	1,1	0,85	144	72	4	21	10	1
Gewerbe allg.	Verwaltung (Büro)	7.140	2,75	196	0,7	1,1	0,85	318	159	8	46	22	3
betr. Wohn/ Pflege	Gemeinbedarf	139	0,625	87	0,7	1,1	0,85	141	71	4	20	10	1
Gewerbe allg.	Dienstleistung	1.411	3,00	42	0,7	1,1	0,85	68	34	2	10	5	1

Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Gastro- bzw. Gewerbeeinheiten durch Kunden/ Gäste													
Nutzung	Gewerbeart		Kunden pro Beschäftigten/ Gast pro m²	Gesamtzahl Kunden bzw. Gäste pro Tag	Pkw- Nutzungsgrad	Pkw- Besetzungsgrad	Pkw-Fahrten/ Tag	Mitnahme- und Verbundeffekte	induz. Verkehr	davon Quellf. in der Frühschpitze	davon Zielf. in der Frühschpitze	davon Quellf. in der Nachm.-Sp.	davon Zielf. in der Nachm.-Sp.
		<i>Gastgew. = Zimmer (bei 45m² Bruttofläche pro Zimmer) Verwaltung = Beschäft. Gemeinbedarf = Plätze Dienstleist. = Beschäft.</i>	<i>Büro und Dienstleistungen = 0,25 - 25 pro Beschäftigten</i>	<i>Gastgewerbe mit einer Auslastung der Zimmer von 36,3% und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,8 Tagen</i>	<i>Bringen/Holen in Tagespflege = 1,0</i>	<i>Kunden/ Gäste = 1,2 - 1,6 Bringen/Holen in Tagespflege = 0,5</i>	<i>Anzahl Wege</i> = 2,0	<i>Anteil Originär-Verkehr</i>	<i>Quell- bzw. Ziel- verkehr (jeweils 50%)</i>	5,40%	8,65%	13,60%	14,10%
Gastgewerbe	Hotel + Restaurant	159	1,4	104	0,9	1,4	134	100%	67	4	6	9	5
Gewerbe allg.	Verwaltung (Büro)	196	3,0	294	0,7	1,4	294	100%	147	8	13	20	21
betr. Wohn/ Pflege	Gemeinbedarf	139	1	35			125	3	63	3	5	8	8
Gewerbe allg.	Dienstleistung	42	5,0	105	0,7	1,4	105	100%	53	3	5	7	7
	<i>Tagespflegeplätze</i>	30	1,0	30	1,00	0,50	120	100%	60	3	5	8	8
	<i>betreutes Wohnen</i>	85	0,1	4	0,70	1,4	4	100%	2	0	0	0	0
	<i>betreute Wohngemeinschaft</i>	24	0,1	1	0,70	1,4	1	100%	1	0	0	0	0

Ermittlung Wirtschaftsverkehr													
Gewerbeart	Fahrten Wirtschaftsverkehr	Anzahl Fahrer Wirtschafts-Verkehr/Tag	Gesamtwirtsch.- verkehr/ Tag	induzierter Wirtschaftsverkehr	davon SV-Fahrten	davon Quellf. ir der Frühschpitze	davon SV- Fahrten	davon Zielf. ir der Frühschpitze	davon SV- Fahrten	davon Quellf. ir der Nachm.-Sp.	davon SV- Fahrten	davon Zielf. ir der Nachm.-Sp.	davon SV- Fahrten
	<i>Anzahl Beschäftigte</i>	<i>0,5 - 1,0 Wege pro Beschäftigten</i>		<i>Quell- bzw. Ziel- verkehr (jeweils 50%)</i>	25%	8,25%	25%	10,40%	25%	8,75%	25%	7,75%	25%
Hotel + Restaur.	89	0,75	67	34	9	3	1	4	1	3	1	3	1
Verwaltung	196	0,75	147	74	19	6	2	8	2	6	2	6	2
Gemeinbedarf	87	0,75	65	33	8	3	1	3	1	3	1	3	1
Dienstleistung	42	0,75	32	16	4	1	0	2	1	1	0	1	0

Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Wohneinheiten											
Nutzung	geplante Wohnfläche in m²	Summe Einwohner (EW)	Wege pro Werktag	ÖPNV-Anteil = 10% NMIV-Anteil = 30% MIV-Anteil = 65% Abschlag ext. Verkehr - 10% Zuschlag Besucherverk. + 5%	Pkw- Besetzungsgrad	Fahrten Pkw-Verkehr	Fahrten Pkw-Verkehr	davon Quellf. in der Frühschpitze	davon Zielf. in der Frühschpitze	davon Quellf. in der Nachm.-Sp.	davon Zielf. in der Nachm.-Sp.
	<i>gemäß städtebau- lichem Konzept vom 10.08.2021</i>	<i>bei 36m² Wohnfläche pro Einwohner (in Bundesschnitt)</i>	<i>3,5 - 4,0 (in Neubaugeländen)</i>		<i>(1,2 - 1,3)</i>	<i>gesamt</i>	<i>Quell- bzw. Ziel- verkehr (jeweils 50%)</i>	15,00%	3,00%	8,00%	13,00%
Wohnen WA	7.493	208	3,75	55%	1,25	343	172	26	5	14	22
	Summe Einwohner (EW)	Fahrten Wirtschaftsverk.	davon SV-Fahrten	davon Quellf. ir der Frühschpitze	davon SV- Fahrten	davon Zielf. ir der Frühschpitze	davon SV- Fahrten	davon Quellf. ir der Nachm.-Sp.	davon SV- Fahrten	davon Zielf. ir der Nachm.-Sp.	davon SV- Fahrten
Nutzung		0,1 Fahrten/ EW	(hier 25%)	8,25%	25%	10,40%	25%	8,75%	25%	7,75%	25%
Wohnen WA	208	21	5	2	1	2	1	2	1	2	1

Gesamtverkehrsaufkommen des ehemaligen JVA-Geländes Naumburg				
	Quellverkehr aus B-Plan-Geb.	davon SV- Fahrzeuge	Zielverkehr ins B-Plan-Geb.	davon SV- Fahrzeuge
Frühschpitze	56	3	91	4
Nachm.-Spitze	77	3	63	3
Tagesverkehr	666	28	666	28

neues Gesamtverkehrsaufkommen des ehemaligen JVA-Geländes Naumburg				
	Quellverkehr aus B-Plan- Geb.	davon SV- Fahrzeuge	Zielverkehr ins B-Plan-Geb.	davon SV- Fahrzeuge
Frühschpitze	44	2	52	3
Nachm.-Spitze	62	2	45	2
Tagesverkehr	453	17	453	17

**Abriss der
ehemaligen Justizvollzugsanstalt
in 06618 Naumburg**

(Burgenlandkreis, Land Sachsen-Anhalt)

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Auftraggeber: Vital Wohnheim Bad Kösen
Gewerbegebiet Kiesgrube 3
06632 Freyburg (Unstrut)

Auftragnehmer:



Dipl.-Ing. (FH) Burkhard Lehmann
Magdeburger Straße 23
06112 Halle (Saale)

Tel.: 0345 – 122 76 78-0
Fax: 0345 – 122 76 78-30

E-Mail: info@myotis-halle.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Burkhard Lehmann
Projektleitung
Dipl.-Ing. (FH) Cindy Engemann
Projektbearbeitung, Qualitätssicherung
Dipl.-Ing. (FH) Torsten Rese, B. Sc. Arne Bader
Erfassungen, Projektbearbeitung

Datum: 12.11.2019

Gutachter-Erklärung

Das vorliegende Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen ohne Parteinahme auf dem neuesten Stand der wissenschaftlichen Erkenntnislage erstellt. Wir erklären ausdrücklich die Richtigkeit der nachstehenden Angaben.

Es handelt sich um ein wissenschaftliches Gutachten gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 RDG, die enthaltenen Rechtsbezüge dienen allein dem Verständnis.

Die Ausarbeitung ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung oder Abschrift, auch auszugsweise, ist nur innerhalb des mit dem Auftraggeber vereinbarten Nutzungsrahmens zugelassen.

Dieses Dokument besteht aus 21 Seiten gutachterlicher Text zzgl. Textanlage.

Halle (Saale), den 12.11.2019



Projektleitung



Projektbearbeitung

Inhalt

1	VERANLASSUNG.....	6
2	UNTERSUCHUNGSGEBIET	7
3	METHODIK	9
4	ERGEBNISSE	10
5	BEWERTUNG.....	15
5.1	Brutvögel (Aves).....	15
5.1.1	Administrative Schutzbestimmungen und Gefährdungseinstufungen.....	15
5.1.2	Bedeutung des UG für die Artgruppe	16
5.2	Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera).....	17
5.2.1	Administrative Schutzbestimmungen und Gefährdungseinstufungen.....	17
5.2.2	Bedeutung des UG für die Artgruppe	18
6	FAZIT	19
7	QUELLEN UND LITERATUR.....	21

Tabellen

Tab. 1	Innerhalb des UG „JVA-Naumburg (Saale)“ befindlichen Gebäude.	8
Tab. 2:	Ergebnisse der im November 2019 durchgeführten artenschutzrechtlichen Voruntersuchung der Gebäude im UG „JVA Naumburg (Saale)“ mit Potenzialeinschätzung.	11
Tab. 3:	Administrativer Schutz sowie Gefährdungseinstufungen der im UG „JVA Naumburg (Saale)“ bei der Vorsondierung nachgewiesenen Brutvogelarten.	15
Tab. 4:	Administrativer Schutz sowie Gefährdungseinstufungen der im UG „JVA Naumburg (Saale)“ bei der Vorsondierung bis auf Artniveau determinierten Fledermausarten.	17
Tab. 5:	Zusammenfassung der Befunde der Vorkontrollen und Einschätzung des Untersuchungserfordernisses sowie Einordnung in die Abrissplanung.	19

Anlagen

Textanlage 1: Foto-Dokumentation.

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
Anh.	Anhang
Anl.	Anlage
Art.	Artikel
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung. Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
D	Deutschland
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, Abl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7; zuletzt geändert durch Art. 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (Abl. L 158, S. 193-229).
Kap.	Kapitel
Kat.	Kategorie
RDG	Rechtsdienstleistungsgesetz vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2840), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1121).
RL D/ ST	Rote Liste Deutschland/ Sachsen-Anhalt
ST	Land Sachsen-Anhalt
Tab.	Tabelle
UG	Untersuchungsgebiet
VSRL	EU-Vogelschutzrichtlinie. Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl EU L 20/7) [Kodifizierte Fassung der Richtlinie 79/409/EWG von 1979], zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (Abl. EU L 158).

1 Veranlassung

Der Vorhabenträger plant den Abriss von Gebäuden der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) in der Ortslage Naumburg.

Bauwerke besitzen aufgrund ihres häufig reichen Angebotes an Versteckplätzen sowie des oft günstigen Mikroklimas, insbesondere bei hoher Luftfeuchtigkeit, für viele Fledermausarten eine herausragende Attraktivität. Neben ihrer Eignung als Winterquartier zeigen viele Bauwerke auch während der frostfreien Monate eine hohe Frequentierung als Wochenstube oder Zwischenquartier. Weiterhin können im Bereich der Bauwerke auch in Nischen oder Mauerhohlräumen brütende Vogelarten nisten.

Daher besteht bei Abrissvorhaben die Gefahr, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verletzen (v. a. Entzug nicht erkannter Quartiere und Brutstätten, unmittelbare Schädigung von Individuen).

Im Zusammenhang mit dem geplanten Genehmigungsverfahren ist zur Abwendung von vermeidbaren Beeinträchtigungen (hier v. a. Zugriffsverbot Tötung bzw. Verletzung) geschützter Tierarten eine Voruntersuchung der abzureißenden Bauwerke hinsichtlich ihrer Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (Quartier von Fledermäusen oder Brutplatz Gebäude besiedelnder Vogelarten) im Sinne einer fachgutachterlichen Voreinschätzung durchzuführen. Das Potenzial wird dabei maßgeblich vom tatsächlich erfassten Besatz sowie vom durch geschützte Tierarten besiedelbaren Strukturangebot geprägt. Ausgehend von dieser Voreinschätzung erfolgt in einem weiteren Schritt eine objektbezogene Empfehlung zur ökologischen Steuerung des Ablaufes der Abrissmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen JVA.

Mit der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung wurde das Büro MYOTIS aus Halle (Saale) beauftragt.

2 Untersuchungsgebiet

Das projektspezifische Untersuchungsgebiet (UG) lokalisiert sich im Zentrum der Stadt Naumburg (Burgenlandkreis, Land Sachsen-Anhalt) und erstreckt sich über das gesamte Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA). Die JVA steht seit dem Jahr 2012 leer und ist die Öffentlichkeit nicht zugänglich; das UG ist durch eine Mauer vollständig begrenzt und durch Tore verschlossen. Innerhalb des UG dominieren leerstehende Bauwerke sowie teil- und vollversiegelte Flächen.

Die Abgrenzung (rot) des Untersuchungsgebietes sowie die Gebäudenummern sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Abgrenzung des UG „JVA Naumburg (Saale)“ sowie Nummerierung der darin befindlichen Gebäude.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle innerhalb des Untersuchungsgebietes befindlichen Gebäude aufgelistet. Die Nummerierung entspricht der Darstellung in der vorstehenden Abbildung.

Tab. 1 Innerhalb des UG „JVA-Naumburg (Saale)“ befindlichen Gebäude.

Gebäude-Nr.	Bezeichnung
1	Haftgebäude 1; Baujahr 1860, aufgestockt 1970, teilweise Baudenkmal
2	Haftgebäude UHA, Baujahr 1901
3	Haftgebäude 2 (Zellenhaus); Baujahr 1980
4	Malerwerkstatt (ehem. Schneiderei)
5	Küche, Druckerei und Buchbinderei“
6	Satzstudio (Werkstatt)
7	Werkstatt Tischlerei, Schlosserei
8	Werkstatt Arbeitstherapie
9	Wachturm 01
10	Wachturm 02
11	Wachturm 03
12	Wachturm 04
13	<i>Verwaltung Hauptgebäude (ursprünglich Schwurgericht), Baudenkmal; Baujahr 1859</i>
14	Pforte/Schleuse
15	Freigängerhaus; Baujahr 1900
16	Wohnhaus (Am Salztor 6); Baujahr 1932, saniert 1994
17	Verwaltung; Baujahr 1879
18	Schulungsgebäude
19	Garage, Lager
20	Diverse Garagen/Arbeitsräume
21	Garagen neben Pfortengebäude
22	Stromversorgungsanlage

Das Gebäude Nr. 13, bei dem es sich um das ehemalige Schwurgericht bzw. das Hauptgebäude der JVA handelt, wurde bei den aktuellen artenschutzrechtlichen Voreinschätzungen nicht nur randlich mit berücksichtigt, da es nicht Bestandteil des Abrissvorhabens ist.

3 Methodik

Bestandteil der aktuellen Voreinschätzung waren ausschließlich die Gebäude des UG sowie die Außenmauern. Es galt hierbei, eine stichprobenhafte Untersuchung auf eine aktuelle oder zurückliegende Nutzung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter bzw. eine Einschätzung hinsichtlich des Quartierpotenzials für Gebäude bewohnende Fledermäuse und des Brutplatzpotenzials für (Halb-)Höhlenbrüter durchzuführen. Hierfür wurden am 04.11. sowie 05.11.2019 Begehungen im Gelände der JVA realisiert.

Ein wesentliches Augenmerk bei den Untersuchungen zur Einschätzung der artenschutzfachlichen Bedeutung der Objekte lag auf einer Sondierung des Strukturangebotes im Bereich der Außenfassaden. Relevant für eine Nutzung durch die beiden Artgruppen (Fledermäuse/ Vögel) sind vor allem Spalten, Fugen, Risse und Nischen bzw. Elemente wie Attikaverblechungen, Wandverkleidungen, überstehende Dacheindeckungen etc. Während der Begehungen wurden daher stichprobenartig einige Strukturen zunächst mittels Handscheinwerfer ausgeleuchtet, um neben einem aktuellen Besatz auch mögliche Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung (Kot, Nester etc.) zu erfassen. Teilweise kam ergänzend ein Endoskop (Modell Rigid Seesnake micro, Armlänge 90 cm) zum Einsatz. Auch höher gelegene Bereiche der Gebäude wurden in die Vorkontrollen einbezogen. Hierfür wurden beispielsweise Teilabschnitte von Dachverblechungen unter Nutzung eines Hubsteigers auf indirekte oder direkte Vorkommenshinweise der beiden relevanten Artengruppen untersucht.

In den Innenräumen der Gebäude erfolgte ebenfalls eine Kontrolle. Hierbei lagen vor allem Kellerräume und sonstige untertägige Anlagen im Fokus, es wurden aber auch die sonstigen Innenräume begangen, um eine insgesamt Einschätzung in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu ermöglichen. Es wurden neben einer Prüfung auf eine aktuelle Präsenz von Fledermäusen auch Kontrollen auf indirekte Hinweise für eine Quartiernutzung durch Fledermäuse, d. h. Kot und Fraßreste etc., aufgenommen. Zudem erfolgte eine Suche nach vorhandenen dauerhaften Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten; aus jahreszeitlichen Gründen war eine Kontrolle auf aktuellen Besatz bei dieser Artgruppe nicht von Belang. Auch in den Innenräumen wurden je nach Erfordernis stichprobenhaft ergänzend zur Ausleuchtung Leiter und Endoskop eingesetzt.

4 Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen zusammenfassen dargestellt. Es wird vorliegend darauf hingewiesen, dass es sich um eine stichprobenhafte Kontrolle zur artenschutzfachlichen Voreinschätzung des Gesamtgebietes in Hinblick auf die weiteren Erfordernisse beim vorgesehenen Abriss handelt. Die Ergebnisdarstellungen erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die aktuelle Erfassung an bzw. in den betrachteten Baulichkeiten der JVA erbrachte bei vier Objekten Belege für eine Nutzung durch Fledermäuse und bei acht Bauwerken durch gebäudebrütende Vogelarten. Insgesamt konnten die Nachweise bei sieben Spezies (Mehlschwalbe, Haus-/ Feldsperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Blau-/ Kohlmeise, Turmfalke und Amsel) bis auf Artniveau verifiziert werden.

Mit 28 Brutplätzen ist die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) war den Erfassungen am häufigsten vertreten. Die Art brütet in einer kleinen Kolonie im Simsbereich am „Haftgebäude 01“ (Gebäude-Nr. 01).

Im östlichen Simsbereich des „Haftgebäude 01“ (Gebäude-Nr. 01) ist in Teilen der Putz herausgebrochen. Die daraufhin entstandenen Hohlräume werden vornehmlich von Haus- oder Feldsperling (*Passer domesticus*, *P. montanus*) als Brutplätze genutzt. Ohne eindeutige Sichtung der Individuen kann aufgrund identischer Nestbautechniken jedoch keine genaue Zuweisung zu einer Art erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass 5-10 Brutpaare diese Strukturen nutzen. Weiterhin wurde am „Wachturm 09“ und „Wachturm 10“ Beschädigungen des Putzes sowie der Isolierung festgestellt, die ebenfalls teils als Nistplatz genutzt werden. Die Nester waren augenscheinlich in der Kartiersaison 2019 besetzt.

Insgesamt konnten sechs Nester des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) nachgewiesen werden. Die Art legt ihre Nester in halboffenen Nischen und Höhlungen an und konnte mit je einem Nest im „Haftgebäude UHA“ (Gebäude-Nr. 02) und „Werkstattgebäude“ (Gebäude-Nr. 07) sowie mit vier Nestern innerhalb der „Garagen neben Pfortengebäude“ (Gebäude-Nr. 21) nachgewiesen werden. Die Nistplätze waren vermutlich alle in der Saison 2019 besetzt. Insgesamt wird von einem Bestand von jährlich mindestens 4-6 Paaren auf dem Gelände der JVA ausgegangen (ausgehend von der Stichprobenkontrolle).

Mit vier Nestern sowie zwei Totfunden konnte der Mauersegler (*Apus apus*) als Brutvogel im Dachbodenbereich des „Haftgebäude 01“ (Gebäude-Nr. 01) nachgewiesen werden.

Weiterhin befanden sich im „Haftgebäude UHA“ (Gebäude-Nr. 02) sowie im „Schulungsgebäude (Gebäude 18) Altenester von Blau- oder Kohlmeise (*Cyanistes caeruleus*, *Parus major*). Auch bei diesen beiden Spezies ist aufgrund sich gleichender Nestbautechniken ohne Sichtung der Individuen keine eindeutige Artzuweisung möglich.

Der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) ist als Brutvogel im UG nicht auszuschließen. Hinweise auf die konkrete Lage des möglichen Brutplatzes ergaben sich jahreszeitlich bedingt im Rahmen der aktuellen Erfassungen jedoch nicht. Lediglich konnte ein verendetes Tier im Schornstein des Haftgebäudes 02 (Gebäude-Nr. 03) festgestellt werden.

Die Kontrolle der Außenbereiche des UG ergab zwei Nester der Amsel (*Turdus merula*). Ein Nest befindet sich in einem Weinstock am „Wohnhaus“ (Gebäude-Nr. 16) und ein weiteres in einer Stacheldrahtstruktur in der Nähe vom „Schulungsgebäude“ (Gebäude 18).

Zusätzlich zu den Nachweisen der Gebäude nutzenden Vogelarten ließ sich in mehreren Bereichen auch eine Nutzung durch Fledermäuse belegen. Die Nachweise erfolgten indirekt durch Funde von Kot- oder Fraßspuren, eine unmittelbare Präsenz von Individuen zum Untersuchungszeitpunkt konnte nicht nachgewiesen werden. Anhand der Kotgröße und -struktur ist eine grobe Artzuordnung möglich, die jedoch mit Unsicherheiten behaftet bleibt. Insgesamt war die nachweisbare Nutzung bei der Artgruppe gering, d. h. größere Kotakkumulationen, die auf eine Nutzung durch kopfstärke Gesellschaften (Wochenstuben) schließen lassen, konnten nicht aufgefunden werden. Es wurden nur einzelne Kotpillen nachgewiesen.

Im Drempebereich von „Haftgebäude 01“ (Gebäude-Nr. 01) sowie „Haftgebäude 02“ (Gebäude-Nr. 03) konnte unter der Verblechung Fledermauskot vermutlich von der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) festgestellt werden. Weitere vereinzelt Kotfunde wurden im Dachbodenbereich des „Haftgebäude 01“ (Gebäude-Nr. 01) ermittelt. Funde von Fraßresten (Falterflügel) in den „Haftgebäude 01“ (Gebäude-Nr. 01), „Haftgebäude UHA“ (Gebäude-Nr. 02) und „Verwaltung“ (Gebäude-Nr. 17) sind Langohren (*Plecotus spec.*), mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Braunen Langohr (*Plecotus auritus*), zuzuordnen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Ergebnisse der Voruntersuchungen der Gebäude zusammenfassend dar.

Tab. 2: Ergebnisse der im November 2019 durchgeführten artenschutzrechtlichen Voruntersuchung der Gebäude im UG „JVA Naumburg (Saale)“ mit Potenzialeinschätzung.

Nr.	Gebäude	aktuelle Nachweise	Potenzialeinschätzung
1	Haftgebäude 01	<u>Fledermäuse:</u> Kotfunde Hinweis auf Zwischenquartier Fraßspuren (Überreste Falter) (vmtl. Braunes Langohr)	<u>Fledermäuse:</u> hohes Quartierpotenzial (Kleinöffnungen im Fassadenbereich und in der Attikaverblechung) sowie offene Fenster (Keller)
		<u>Gebäudebrüter:</u> 28 Nester Mehlschwalbe 5-10 Brutpaare Haus-oder Feldsperling 4 Nester Mauersegler	<u>Gebäudebrüter:</u> hohes Potenzial für Kleinvögel in Kleinöffnungen im Simsbereich, Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Inneren durch offene Fenster
2	Haftgebäude UHA	<u>Fledermäuse:</u> Fraßspuren (Überreste Falter) (vmtl. Braunes Langohr)	<u>Fledermäuse:</u> mittleres Quartierpotenzial (in der Attikaverblechung)
		<u>Gebäudebrüter:</u> 1 Nest Hausrotschwanz 1 Nest Blau-oder Kohlmeise	<u>Gebäudebrüter:</u> mittleres Potenzial (Brutmöglichkeiten im Inneren für Halbhöhlen und Nischenbrüter)

Nr.	Gebäude	aktuelle Nachweise	Potenzialeinschätzung
3	Haftgebäude 03	<u>Fledermäuse:</u> Kotfunde Hinweis auf Zwischenquartier	<u>Fledermäuse:</u> mittleres Quartierpotenzial (in der Attikaverblechung)
		<u>Gebäudebrüter:</u> 1 Totfund Turmfalke	<u>Gebäudebrüter:</u> geringes Potenzial für Kleinvögel in Kleinöffnungen im Sims- und Giebelbereich, Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Innenbereich durch offene Fenster
4	Malerwerkstatt	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> kein Potenzial
5	Küche, Druckerei und Buchbinderei	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> mittleres Quartierpotenzial durch Attikaverblechung
			<u>Gebäudebrüter:</u> mittleres Potenzial für Kleinvögel in im Innen- und Außenbereich
6	Satzstudio (Werkstatt)	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> mittleres Quartierpotenzial (zahlreiche Kleinöffnungen und offene Fugen sowie unter Dachrinne)
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> kein Potenzial
7	Werkstatt Tischlerei, Schlosserei	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> mittleres Quartierpotenzial (zahlreiche Kleinöffnungen im Innen- und Außenbereich)
		<u>Gebäudebrüter:</u> 1 Nest Hausrotschwanz	<u>Gebäudebrüter:</u> viele Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Inneren
8	Werkstatt Arbeitstherapie	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> kein Potenzial
9	Wachturm	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> geringes Quartierpotenzial Kleinöffnungen im Simskasten
		<u>Gebäudebrüter:</u> 4 Brutpaare Haus- oder Feldsperling	<u>Gebäudebrüter:</u> Potenzial für Nischenbrüter im Fassadenbereich
10	Wachturm	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> geringes Quartierpotenzial Kleinöffnungen im Simskasten
		<u>Gebäudebrüter:</u> 4 Brutpaare Haus- oder Feldsperling	<u>Gebäudebrüter:</u> Potenzial für Nischenbrüter im Fassadenbereich

Nr.	Gebäude	aktuelle Nachweise	Potenzialeinschätzung
11	Wachturm	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> geringes Quartierpotenzial Kleinöffnungen im Simskasten
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> Potenzial für Nischenbrüter im Fassadenbereich
12	Wachturm	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> geringes Quartierpotenzial Kleinöffnungen im Simskasten
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> Potenzial für Nischenbrüter im Fassadenbereich
13	Verwaltung Hauptgebäude	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> geringes Quartierpotenzial Kleinöffnungen im Simskasten
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> kein Potenzial
14	Pforte/Schleuse	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> kein Potenzial
15	Freigängerhaus	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> Potenzial für Kleinvögel im Fassadenbereich
16	Wohnhaus	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> 1 Nest Amsel	<u>Gebäudebrüter:</u> Gehölz im Außenbereich
17	Verwaltung	<u>Fledermäuse:</u> Fraßspuren (Überreste Falter) (vmtl. Braunes Langohr)	<u>Fledermäuse:</u> geringes Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> kein Potenzial
18	Schulungsgebäude	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> 1 Nest Blau-oder Kohlmeise	<u>Gebäudebrüter:</u> Potenzial für Kleinvögel im Innenbereich
19	Garage/Lager	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> mittleres Potenzial für Kleinvögel im Inneren

Nr.	Gebäude	aktuelle Nachweise	Potenzialeinschätzung
20	diverse Garagen/ Arbeitsräume	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> 1 Nest Hausrotschwanz	<u>Gebäudebrüter:</u> mittleres Potenzial für Kleinvögel im Inneren
21	Garagen neben Pfortengebäude	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> 4 Nester Hausrotschwanz	<u>Gebäudebrüter:</u> viele Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Inneren
22	Stromversorgungs- anlage	<u>Fledermäuse:</u> -	<u>Fledermäuse:</u> kein Potenzial
		<u>Gebäudebrüter:</u> -	<u>Gebäudebrüter:</u> Potenzial für Kleinvögel im Innenbereich

5 Bewertung

5.1 Brutvögel (Aves)

5.1.1 Administrative Schutzbestimmungen und Gefährdungseinstufungen

Die nachfolgende Tabelle stellt das mittels einer Vorsondierung (November 2019) nachgewiesene Gesamtarteninventar der Brutvögel mit den administrativen Schutzbestimmungen nach der Vogelschutzrichtlinie (VSRL), der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Zusätzlich wird der Gefährdungsgrad gemäß der Roten Listen der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) und Sachsen-Anhalts (DORNBUSCH et al. 2004) abgebildet.

Tab. 3: Administrativer Schutz sowie Gefährdungseinstufungen der im UG „JVA Naumburg (Saale)“ bei der Vorsondierung nachgewiesenen Brutvogelarten.

Schutz: **VSRL** (Richtlinie 2009/147/EG – Vogelschutzrichtlinie): **Art. 1** – europäische Vogelart nach Artikel 1 mit allgemeinem Schutzerfordernis nach Art. 2 und 3 etc., **Art. 4(2)** – nicht im Anh. I geführte, in Deutschland regelmäßig vorkommende Zugvogelart nach Artikel 4(2) mit einem besonderen Schutzbedürfnis nach Artikel 4(2) u. 4(4), **Anh. I** – Art des Anhanges I mit besonderem Schutzerfordernis nach Artikel 4; **BArtSchV** (Bundesartenschutzverordnung): **1.3** – streng geschützte Art nach § 1 Satz 2 und Anlage 1, Spalte 3,⁵⁾ – besonders geschützte Art auf Grund § 7 Abs. 2 Satz 13b Doppelbuchstabe bb des Bundesnaturschutzgesetzes; **BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz): **b** – besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13, **s** – streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14.

Gefährdung: (Gefährdungsgrad nach den Roten Listen der Brutvögel Deutschlands (RL D) und des Landes Sachsen-Anhalt (RL ST)): **Kat. 3** – gefährdet, **V** – Art der Vorwarnliste.

Art	Schutz			Gefährdung	
	VSRL	BArtSchV	BNatSchG	RL D	RL ST
Turmfalke	Art. 1, Art. 4 (2)	-	b, s	-	-
Hausrotschwanz	Art. 1, Art. 4 (2)	-	b	-	-
Amsel	Art. 1, Art. 4 (2)	-	b	-	-
Haussperling	Art. 1	-	b	V	V
Feldsperling	Art. 1	-	b	V	V
Mehlschwalbe	Art. 1, Art. 4 (2)	-	b	Kat. 3	Kat. 3
Mauersegler	Art. 1, Art. 4 (2)	-	b	-	V
Kohlmeise	Art. 1, Art. 4 (2)	-	b	-	-
Blaumeise	Art. 1, Art. 4 (2)	-	b	-	-

Mit Ausnahme der Straßentaube sind alle im UG nachgewiesenen Arten als europäische Vogelarten im Sinne des Art. 1 der VSRL einzuordnen. Sie unterliegen damit einem allgemeinen **Schutzerfordernis** nach den Art. 2 und 3 der genannten Richtlinie. Mit Ausnahme von Straßentaube und Haussperling sind zudem alle Arten als Zugvogelarten nach Art. 4(2) der VSRL einzustufen, die auch in ihren Vermehrungsgebieten einem besondere Schutzfordernis nach Art. 4(2) und 4(4) der VSRL unterliegen.

Streng geschützt im Sinne des § 7 Abs. 2 Satz 14 BNatSchG ist von dem festgestellten Arteninventar ausschließlich der Turmfalke. Mit Ausnahme der Straßentaube sind zudem alle nachgewiesenen Arten nach der Definition des § 7 Abs. 2 Satz 13 BNatSchG besonders geschützt.

Die **Gefährdungssituation** der einzelnen Brutvogelarten zur Brutzeit kann den Roten Listen der Brutvögel der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Sachsen-Anhalt entnommen werden. Von den sieben im UG nachgewiesenen Brutvögeln wird auf bundesdeutscher Ebene die Mehlschwalbe in die Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) eingestuft. Für Haus- oder Feldsperling werden hier zurückgehende Bestände erkannt, so dass diese Spezies in die Vorwarnliste eingruppiert sind. Auf der Ebene des Landes Sachsen-Anhalt wird lediglich die Mehlschwalbe in die Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) eingruppiert. Mauersegler, Haus- und Feldsperling sind in die Vorwarnliste eingruppiert.

5.1.2 Bedeutung des UG für die Artgruppe

Im Rahmen der Voruntersuchung konnten im UG insgesamt sieben Brutvogelarten nachgewiesen werden. Darunter befindet sich auch mit der Mehlschwalbe eine Art, die auf Bundes- und Landesebene einer Gefährdungseinstufung unterliegt.

Bezüglich des Brutvorkommens sind Wert gebende Spezies von Bedeutung. Hierzu zählen die Arten mit erhöhten administrativen Schutzbestimmungen (Arten nach Anhang I der VSRL, streng geschützte Spezies nach BArtSchV oder BNatSchG). Für das UG relevant ist in diesem Zusammenhang ausschließlich das mögliche Brutvorkommen des Turmfalken.

In der **Gesamtschau** ist aufgrund der nur stichprobenhaften Kontrolle sowie der Tatsache, dass ausschließlich die Baulichkeiten Bestandteil der Einschätzungen waren, nicht ausschließen, dass weitere Spezies das Gelände besiedeln. So können auf den Freiflächen weitere ubiquitäre, frei- bzw. bodenbrütende Kleinvogelarten auftreten.

Eine erhöhte Bedeutung des UG für die Avizönose kann aus fachgutachterlicher Sicht in der Gesamtschau erkannt werden, da bedeutende Habitatrequisiten wie größere Gebäudestrukturen mit entsprechenden potenziellen Strukturen vorhanden sind. Die teilweise offenen Fenster der einzelnen Gebäude bieten zudem Strukturen für in (Halb-)Höhlen brütende Vogelarten. Das bestehende Nistplatzpotenzial ist insgesamt vergleichsweise hoch.

Die Bedeutung des UG als Habitat für die Artgruppe Brutvögel zur Brutzeit wird in Anbetracht der Habitatgegebenheiten und der aktuellen Erfassungsergebnisse in der Gesamtschau als hoch eingestuft.

5.2 Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera)

5.2.1 Administrative Schutzbestimmungen und Gefährdungseinstufungen

Für alle heimischen Fledermausspezies gelten im Verhältnis zu anderen Artgruppen durchgehend strenge **Schutzbestimmungen**. Von der Bundesrepublik wurden mehrere internationale Schutzabkommen und -verträge ratifiziert, die zu einem (vorwiegend) gesamteuropäischen Schutz der Artgruppe führen sollen und im Wesentlichen in der Aufnahme aller heimischen Spezies in die Anhänge der FFH-Richtlinie gipfeln. National findet der strenge Schutzgedanke seine Umsetzung insbesondere in den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die nachfolgende Tabelle stellt das für den UG bei den Voruntersuchungen belegte Arteninventar mit den Einstufungen in die Bonner Konvention (Übereinkommen zur Erhaltung der wandernden wildlebenden Tierarten aus dem Jahr 1979), in das Abkommen zur Erhaltung der europäischen Fledermauspopulationen aus dem Jahr 1991 (EUROBATS), in die Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), dem Schutzstatus gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und dem Schutzstatus nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar.

Die nationale bzw. überregionale **Gefährdungssituation** der einzelnen Spezies wird von den Roten Listen verdeutlicht. Neben dem Schutzstatus führt die nachfolgende Tabelle für die im UG konkret nachgewiesenen Arten daher auch die Gefährdungseinstufungen für das Territorium der Bundesrepublik Deutschland (MEINIG et al. 2009) und für das Land Sachsen-Anhalt (HEIDECHE 1992) auf.

Tab. 4: Administrativer Schutz sowie Gefährdungseinstufungen der im UG „JVA Naumburg (Saale)“ bei der Vorsondierung bis auf Artniveau determinierten Fledermausarten.

Abkommen: **BO** (Übereinkommen zur Erhaltung der wandernden wildlebenden Tierarten - Bonner Konvention): **II** – Art des Anhanges II (wandernde Tierart, für die Abkommen zu schließen sind). **EUROBATS** (Abkommen zur Erhaltung der Fledermäuse in Europa): **I** – Art des Anhanges I (in Europa vorkommende Arten, für die das Abkommen gilt). **BK** (Übereinkommen über die Erhaltung der europäischen wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer natürlichen Lebensräume - Berner Konvention), **II** – Art des Anhanges II (streng geschützte Tierart), **III** – Art des Anhanges III (geschützte Art). **Schutz:** **FFH-RL** (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie): **II** – Art des Anhanges II (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen), **IV** – Art des Anhanges IV (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse); **BArtSchV** (Bundesartenschutzverordnung): **-**; **BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz): **b** – besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 13, **s** – streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 14.

Gefährdung (Gefährdungsgrad nach den Roten Listen der Bundesrepublik (RL D) bzw. des Landes Sachsen-Anhalt (RL ST)): **Kat. 2** – stark gefährdet, **G** – Gefährdung unbekannten Ausmaßes, **V** – Art der Vorwarnliste.

Art	Abkommen			Schutz			Gefährdung	
	BO	EUROBATS	BK	FFH-RL	BArtSchV	BNatSchG	RL D	RL ST
Breitflügelfledermaus	II	I	II	IV	-	b, s	G	Kat. 2
Braunes Langohr	II	I	II	IV	-	b, s	V	Kat. 2

Das Gesamtarteninventar wird vom Anhang II des Übereinkommens zur Erhaltung der wandernden wildlebenden Tierarten (Bonner Konvention) als wandernde Tierarten erfasst, für die Abkommen zu schließen sind. Alle Taxa fallen weiterhin als in Europa vorkommende Fledermausarten unter den **Schutz** des Abkommens zur Erhaltung der Fledermäuse in Europa (EUROBATS). Alle nachgewiesenen Spezies gelten als streng geschützte Tierarten im Sinne des Anhangs II des Übereinkommens über die Erhaltung der europäischen wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer natürlichen Lebensräume (Berner Konvention). Zudem sind alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng zu schützende Spezies von gemeinschaftlichem Interesse gelistet.

Wie alle in Deutschland heimischen Fledermäuse unterliegen auch die im UG nachgewiesenen Spezies den Schutzbestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG im Sinne der Definitionen des § 7 Abs. 2 Satz 13 BNatSchG als besonders und nach Satz 14 als streng geschützte Tierarten.

Hinsichtlich des Vorkommens der Breitflügelfledermaus wird deutschlandweit eine **Gefährdung** angenommen. Da das genaue Ausmaß aber aktuell nicht bekannt ist bzw. genauer definiert werden kann, wird diese Spezies keiner konkreten Gefährdungskategorie zugeordnet. Das Braune Langohr wird in der Vorwarnliste geführt.

Bezogen auf das Territorium des Landes Sachsen-Anhalt werden die Breitflügelfledermaus und das Braune Langohr als stark gefährdet eingestuft.

5.2.2 Bedeutung des UG für die Artgruppe

Aus der Voreinschätzung liegen konkrete Belege von zwei Fledermausarten vor. Mit lediglich zwei lokal nachgewiesenen Fledermausspezies wird im UG eine niedrige Artdiversität erreicht. Jedoch ist auch hier auf die nur stichprobenhafte Kontrolle im Sinne einer Vorbetrachtung hinzuweisen. Aufgrund des geringumfänglichen Erfassungsansatzes bzw. der im näheren Umfeld des UG befindlichen Landschaftsstruktur sowie der methodisch anspruchsvollen Bearbeitung der Artgruppe kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Arten innerhalb des UG vorkommen.

Die innerhalb des UG befindlichen Gebäude bieten ein teilweises hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Zwar konnte keine aktuelle Präsenz nachgewiesen werden, es ist jedoch aufgrund der Gegebenheiten mit einem Vorkommen der Breitflügelfledermaus als Gebäude nutzende Art und damit einer Quartiernutzung zu rechnen.

Die Bedeutung des UG für die Artgruppe Fledermäuse bietet ausschließlich für Gebäude bewohnende Fledermausarten Potenzial für eine Quartiernutzung. Neben den zwei nachgewiesenen Spezies (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus) sind daher Vorkommen von Zwergfledermäusen nicht auszuschließen. Das UG bietet aufgrund der ermittelten Strukturen mindestens ein mittleres Potenzial für die Artgruppe, wobei eine ganzjährige Nutzung in Frage kommt.

6 Fazit

Im Ergebnis der stichprobenhaften Kontrollen wird für die Voreinschätzung der Baulichkeiten des Geländes der ehemaligen JVA Naumburg ein differenziertes Vorgehen bei dem vorgesehenen Abriss vorgeschlagen. Zudem ist bei fast allen Objekten von einem Erfordernis einer detaillierten artenschutzfachlichen Untersuchung im Vorfeld des jeweiligen Abrisses auszugehen.

Der zeitliche Ablauf des Abrissvorhabens ist aktuell nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Umsetzung in mehreren zeitlichen Abschnitten und teils ggf. innerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet.

Die nachfolgende Tabelle stellt die artenschutzfachliche Voreinschätzung der im Rahmen der Stichprobenuntersuchung betrachteten Baulichkeiten dar und gibt Empfehlungen zum weiteren Vorgehen im Rahmen des geplanten Abrisses. Hierbei wird – wie vorstehend angemerkt – auch der unklare zeitliche Ablauf des Abrisses berücksichtigt. Es erfolgt eine objektbezogene Einteilung in mehrere Kategorien:

Kategorie 1 – Abriss ohne weitere artenschutzfachliche Einschränkung/ Bedürfnisse

Kategorie 2 – Artenschutzfachliche Erfordernisse bei Abriss in der Brutsaison

2.1 - Abriss mit Begleitung – v.a. Traufbleche, Fassadenabdeckungen, etc.

2.2 - Kontrolle vor Abriss (Schwerpunkt: Turmfalke)

2.3 - Kontrolle vor Abriss

(detaillierte Untersuchung von Strukturen; direkte und indirekte Vorkommenshinweise auf einen aktuellen oder vorherigen Besatz durch geschützte Arten)

(je nach Erfordernis mittels Hubsteiger, Endoskopie; ggf. Verschluss unbesetzter Strukturen bis Abriss; Ausflugkontrolle)

Kategorie 3 – jahreszeitlich gesteuerter Abriss mit Kontrolle vor Abriss und/ oder fachgutachterlicher Begleitung

(betrifft Zeitraum Oktober bis Februar, d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit; aufgrund potenzieller Nutzung als ganzjähriges Fledermausquartier nicht ohne Fachgutachter möglich)

Tab. 5: Zusammenfassung der Befunde der Vorkontrollen und Einschätzung des Untersuchungserfordernisses sowie Einordnung in die Abrissplanung.

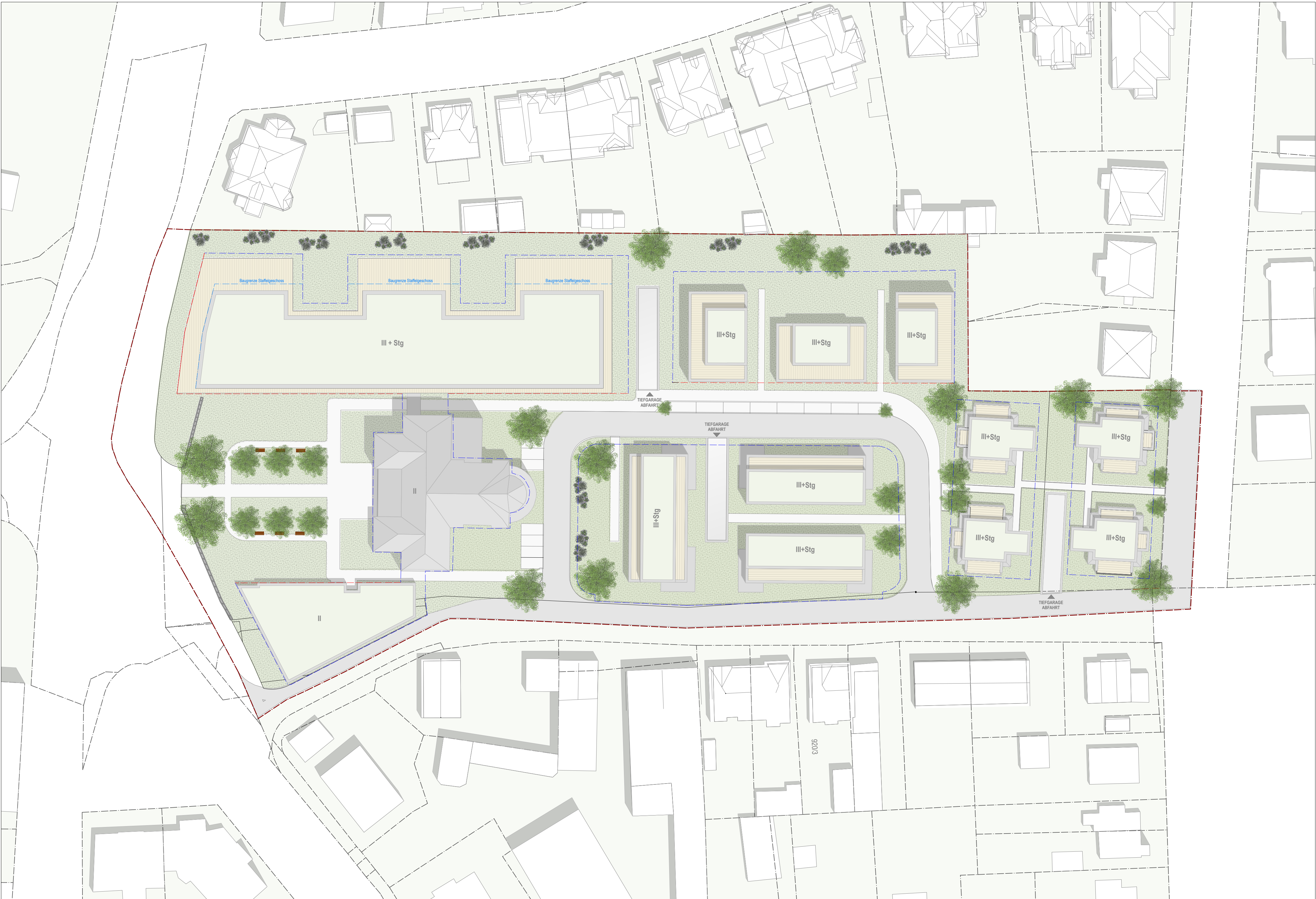
Gebäude		Artenschutzfachliche Einschätzung für den geplanten Abriss	
Nr.	Bezeichnung	Kategorie	Erfordernisse
1	Haftgebäude 01	2.1, 2.3, 3	Kontrolle Traufbleche, Innenräume und Kellerbereich
2	Haftgebäude UHA	2.3, 3	Kontrolle Innenräume und Kellerbereich
3	Haftgebäude 02	2.1, 2.2, 3	Kontrolle Traufbleche, Innenräume und Kellerbereich, ggf. Prüfung Turmfalke
4	Malerwerkstatt	1	-

Gebäude		Artenschutzfachliche Einschätzung für den geplanten Abriss	
Nr.	Bezeichnung	Kategorie	Erfordernisse
5	Küche, Druckerei und Buchbinderei	2.1, 3	Kontrolle Traufbleche, Innenräume und Kellerbereich
6	Satzstudio (Werkstatt)	1	-
7	Werkstatt Tischlerei, Schlosserei	2.3, 3	Kontrolle Simsbereich und Innenräume (Dachboden)
8	Werkstatt Arbeitstherapie	2.3, 3	Kontrolle Simsbereich und Innenräume (Dachboden)
9	Wachturm	2.3, 3	Kontrolle des Fassadenbereiches
10	Wachturm	2.3, 3	Kontrolle des Fassadenbereiches
11	Wachturm	2.3, 3	Kontrolle des Fassadenbereiches
12	Wachturm	2.3, 3	Kontrolle des Fassadenbereiches
13	Verwaltung Hauptgebäude	2.3	Kontrolle Simsbereich
14	Pforte/ Schleuse	1	kein relevantes Potenzial
15	Freigängerhaus	2.3	Kontrolle des Fassadenbereiches
16	Wohnhaus	2.3	Kontrolle des Fassadenbereiches
17	Verwaltung	2.3, 3	Kontrolle Innenräume
18	Schulungsgebäude	2.3, 3	Kontrolle Innenräume
19	Garage/ Lager	2.3	Kontrolle Innenräume
20	Diverse Garagen/ Arbeitsräume	2.3	Kontrolle Innenräume
21	Garage neben Pforte	2.3, 3	Kontrolle Innenräume
22	Stromversorgungsanlage	2.3	Kontrolle Innenräume

Im Zuge der fachgutachterlichen Begutachtungen und Begleitung des Abrisses sind ggf. Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Dies betrifft zum einen die Vermeidung von Verletzungen/ Tötungen von Individuen geschützter Arten, zum anderen aber auch die Kohärenzsicherung (Verlust von Niststätten/ Quartieren). Die objektbezogene Einschätzung des Bedarfes weiterführender Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes obliegen der fachgutachterlichen Einschätzung im Ergebnis der detaillierten Kontrollen und/ oder Abrissbegleitung.

7 Quellen und Literatur

- DORNBUSCH, G., GEDEON, K., GEORGE, K., GNIELKA, R. & NICOLAI, B. (2004): Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt (2. Fassung, Stand: Februar 2004). Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt **39**: 138-143.
- HEIDECKE, D. (1992): Rote Liste der Säugetiere des Landes Sachsen-Anhalt (1. Fassung, Stand: Mai 1992). Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt **1**: 9-12.
- MEINIG, H., BOYE, P. & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Naturschutz und biologische Vielfalt **70/1**: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands: Wirbeltiere: 115-153.





Stadt Naumburg (Saale)

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



Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen	4
2	Wirkungen des Vorhabens	5
2.1	Beschreibung des Betrachtungsgebietes	5
2.2	Baubedingte Wirkfaktoren und – prozesse	7
2.3	Anlagebedingte Wirkungen	7
2.4	Betriebsbedingte Wirkungen	7
3	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	8
3.0	Erläuterung des Abschichtungsprozesses	8
3.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	8
3.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	8
3.1.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	8
3.1.3	Prüfung einer Betroffenheit von Fledermäusen	9
3.2	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie	11
3.3	Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen	13
3.3.1	Streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus	13
3.3.2	Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus	13
4	Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	13
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	13
4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	14
5	Fazit	15
6	Literatur- und Quellenverzeichnis	15

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Naumburg (Saale) beabsichtigt, die Fläche der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) ehemaligen JVA städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen, gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität und Funktionalität zu sichern und gleichzeitig die städtebaulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzrechtliche Voreinschätzung vor [6]. Diese Potenzialeinschätzung ist 2019 durchgeführt worden, da seitens des Grundstückseigentümers der Abriss von Gebäuden der ehemaligen JVA geplant war. Die in der Voreinschätzung dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sind in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen worden.

Zwischenzeitlich sind, mit Ausnahme des Schwurgerichtes, alle Gebäude und baulichen Anlagen zurückgebaut worden. Daher ist eine Aktualisierung der Betrachtungen zum Artenschutz notwendig.

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung vorgenommen. Es sind keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren oder Tierartengruppen erfolgt. Im September 2025 hat eine Begehung zur Ermittlung der Vegetationsstrukturen und sonstigen Habitatausstattung stattgefunden. Aufgrund der derzeitigen Flächennutzungen bzw. Vegetationsstrukturen kann das potenziell vorkommende Artenspektrum abgeschätzt bzw. Artengruppen aufgrund fehlender Habitatausstattungen ausgeschlossen werden.

1.2 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Phase 1: **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** (Ermittlung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten)

Phase 2: **Wirkungsanalyse**

Phase 3: **Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Phase 4: Prüfung der **naturschutzfachlichen Voraussetzung der Ausnahmeregelung**

Die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages orientiert sich an:

- Froehlich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg/ Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung im Auftrag von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- LUGV (o. D.): Arbeitshilfen für artenschutzrechtliche Bewertungen:
 - o StA „Arten und Biotopschutz“. Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
 - o Hinweise der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA)
 - o Besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der europäischen Vogelarten

- o RANA (2008): Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchRFachB). Im Auftrag des Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt, Hauptniederlassung

Gegenstand der Betrachtung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle nach nationalem Recht streng geschützten Arten mit Vorkommen bzw. potenziellem Vorkommen im betrachtungsrelevanten Gebiet.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der artenschutzrechtlichen Bewertung sind im Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 - BNatSchG) in den §§ 37-47 formuliert. Es setzt die artenschutzrechtlichen Richtlinien der Europäischen Union, vor allem die

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (*Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie*)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (*Vogelschutzrichtlinie*)

in nationales Recht um.

Der besondere Artenschutz wird in den §§ 44 bis 47 BNatSchG berücksichtigt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (*Zugriffsverbote*) ist es verboten:

- 1 wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Tötungsverbot*),
- 2 wildlebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (*Störungsverbot*),
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot*).
- 4 wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot Pflanzen*)

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gelten natürliche und anthropogen entstandene Strukturen die in o. g. Funktion regelmäßig genutzt werden. Nach dem sogenannten „Stralsund-Urteil“ (BVerwG vom 21.06.2006) trifft dies auch bei vorübergehender Abwesenheit der Tiere zu, wenn eine erneute Nutzung, beispielsweise im nächsten Jahr (Greifvogelhorste, Fledermausquartiere), zu erwarten ist.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird das Eintreten der in Abs. 1 genannten Verbotstatbestände für nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die nach Baugesetzbuch (BauGB) zulässig sind, eingeschränkt:

- Sind im Anhang IV a der FFH-RL aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Tötungsverbot nicht vor soweit die ökologische Funktion der

von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Bst. b der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können nach § 45 Abs. 7 im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 zulassen:

- zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt sowie
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Satz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Satz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Satz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind diese zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Satz 2 BNatSchG).

2 Wirkungen des Vorhabens

2.1 Beschreibung des Betrachtungsgebietes

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, auf der Fläche der ehemaligen JVA ein durch eine Nutzungsmischung geprägtes urbanes Quartier zu entwickeln.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Kreuzungsbereiches „Am Salztor“, westlich der Wohnbebauung entlang der Buchholzstraße, nördlich der Parkstraße und östlich der Medlerstraße.

Das Plangebiet war nahezu vollständig versiegelt. Lediglich die Freiflächen im Eingangsbereich zum Kreuzungsbereich „Am Salztor“ sind durch Grünflächen gestaltet.

Abb. 1: Plangebiet (Quelle: GeoBasisdaten @GeoBasis DE/LVermGeo BKG 2024)



Mit Ausnahme des Schwurgerichtes sind alle Gebäude und baulichen Anlagen abgebrochen. Die Verkehrsflächen und Fundamente sind noch verblieben. Teilweise ist noch der Bauschutt bzw. Reste des Rückbaus abgelagert.





Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden Gebäude errichtet und Erschließungsstraßen sowie Platzflächen hergestellt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten analysiert und die Wirkfaktoren ermittelt, von denen Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen können.

2.2 Baubedingte Wirkfaktoren und – prozesse

Während der Bauphase sind Wirkungen zu erwarten hinsichtlich:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen usw.,
- Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge,
- Schallemissionen,
- Emissionen der Baufahrzeuge und baubedingte Staubemissionen sowie
- bauvorbereitende Maßnahmen.

Diese Wirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt. Baubedingt genutzte Flächen werden, soweit sie später nicht nachgenutzt werden, wieder zurückgebaut.

2.3 Anlagebedingte Wirkungen

Folgende anlagebedingte Wirkungen können mit Umsetzung einhergehen:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Bodenflächen im Rahmen der festgesetzten GRZ sowie für die verkehrliche Erschließung und
- Anlage von Grünflächen außerhalb der zulässigen Grundflächen.

2.4 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen insbesondere durch den mit den zulässigen Nutzungen induzierten Verkehr aus. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes ist dieser Verkehr im Hinblick auf Wirkungen im Umfeld des Plangebietes zu vernachlässigen.

Weitere betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu erwarten.

3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

3.0 Erläuterung des Abschichtungsprozesses

Grundlage für die Untersuchungen zum Artenschutz bilden die Artenlisten der in Sachsen-Anhalt vorkommenden europäisch streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, national streng geschützten Arten sowie die heimischen, wildlebenden europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie [4]. In einem Abschichtungsprozess wurden die Arten ausgeschlossen, die im Wirkraum nicht vorkommen können bzw. für die es keine Erkenntnisse gibt:

- Art ist im Großnaturreaum ausgestorben/verschollen/nicht vorkommend
- Wirkraum liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Sachsen-Anhalt bzw. Vogelarten "im Gebiet nicht brütend/nicht vorkommend"
- Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Moore, Wälder, Gewässer)
- Wirkungsempfindlichkeit der Art ist vorhabenspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Alle übrigen Arten gelten als zumindest potenziell im Wirkraum vorkommend und werden in den nachfolgenden Kapiteln hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Planvorhaben bewertet sowie das Auftreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beurteilt.

3.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Es kommen im durch die Planung betroffenen Gebiet keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten vor: es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich aufgrund der Nutzungen Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Lage, die jahrzehntelang nahezu vollständig bebaut und versiegelt war (vgl. Luftbild Deckblatt). Überwiegend war es durch eine Mauer eingefasst, so dass es sich auch um eine isolierte Lage handelte.

Da keine Erfassungen durchgeführt worden sind, wurde eine Potenzialeinschätzung auf der Grundlage vorkommender Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Es sind als potenzielle Lebensräume die Grünflächen (überwiegend Scherrasen) einschließlich des Altbaumbestandes im Norden des Plangebietes vorhanden.

Südlich des Schwurgerichts sind nur vereinzelt Goldruten aufgewachsen. An der westlichen Mauer sind Robinien-Sämlinge vorhanden.

Das Vorkommen von nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten folgender Tiergruppen kann demnach ausgeschlossen werden:

- Säugetiere: mit Ausnahme für Fledermäuse keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Säugetierarten (z.B. Feldhamster) vorhanden bzw. kein Verbreitungsgebiet (Luchs, Nerz). ¹⁾
- Amphibien: keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet bzw. im Umfeld vorhanden, damit weder Nutzung als Fortpflanzungsstätte, Landlebensraum noch zur Wanderung zu erwarten.
- Reptilien: keine Lebensraumeignung für Zauneidechsen vorhanden²⁾

- Fische: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Fischarten vorhanden.
 - Libellen: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Libellenarten vorhanden, es fehlen Tümpel oder wasserführende Gräben.
 - Käfer: mit Ausnahme für Eremit keine geeigneten Strukturen im Planungsgebiet vorhanden.
 - Schnecken und Mollusken: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Schnecken/Mollusken vorhanden.
 - Tag- und Nachtfalter: keine geeigneten Strukturen vorhanden, z.B. fehlen für Nachtkerzenschwärmer Weidenröschen-Arten.
- 1) Bezüglich der *Fledermäuse* kann ein Vorkommen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es sind im Norden Altbäume mit einer potenziellen Quartierseignung vorhanden. Auch ggf. vorhandene Spalten und Öffnungen am Schwurgericht können durch Fledermäuse genutzt werden.
- 2) In Bezug auf *Zauneidechsen* ist festzustellen, dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Auch wenn mit dem abgelagerten Bauschutt gute Versteckmöglichkeiten, Sonnen- sowie Schattenplätze vorhanden sind, fehlen grabbare Untergründe für eine Überwinterung bzw. für die Fortpflanzung. Zudem ist die Scheuchwirkung durch die Bautätigkeit und den Baustellenverkehr derzeit noch zu groß, so dass aus den östlich angrenzenden Gärten ein Einwandern von Zauneidechsen nicht zu erwarten ist. Entlang der östlichen Grenze ist die Einfassungsmauer bereits zurückgebaut, jedoch ist die an die vormals an die Mauer angrenzende Betondecke der Straße noch vorhanden. Es ist somit keine Bodenfläche freigestellt worden.
Die Grünflächen im Norden werden durch Scherrasen gebildet und weisen gleichfalls keine Eignung als Lebensraum auf. Die Flächen bieten beispielsweise keine Deckung.

Es werden demnach im Ergebnis der Abschichtung folgende Arten bzw. Artengruppen in die artenschutzrechtliche Prüfung eingestellt:

- Fledermäuse

3.1.3 Prüfung einer Betroffenheit von Fledermäusen

Fledermäuse		
1. Gefährdungseinschätzung und Schutzstatus		
<u>Rote Liste</u>	Deutschland:	Sachsen-Anhalt:
<u>gesetzlicher Schutz:</u>	FFH-Anhang: II, IV	BNatSchG: streng geschützt
2. biologisch-ökologische Kurzcharakteristik der Art/ Artengruppe		
Fledermäuse nutzen im Laufe eines Jahres entsprechend ihrer artspezifischen ökologischen Ansprüche und der jeweiligen annuellen Phase unterschiedliche Quartiere bzw. Quartiertypen. Das Spektrum reicht von Quartieren in Bäumen und Gebäuden bis zu natürlichen Höhlen, Stollen oder Kellern. In der <u>Aktivitätsperiode</u> vom Frühjahr bis zum Herbst können Bäume Fledermäusen Quartiere unterschiedlichen Typs bieten. Höhlungen, die ursprünglich durch Spechte angelegt wurden oder Fäulnishöhlen werden gern von den beiden Abendseglerarten, der Wasserfledermaus sowie von Rauhaut- und Zwergfledermaus genutzt. Andere Arten, beispielsweise die Mopsfledermaus und die Fransenfledermaus, bevorzugen Spaltenquartiere, wie sie hinter abstehender Rinde oder in Rissen von Stämmen und dicken Ästen zu finden sind. Eine Eignung als <u>Winterquartier</u> richtet sich nach der Bauart (z. B. Größe und Zugänglichkeit), der strukturellen Ausstattung (Hangplätze) und vor allem ihren mikroklimatischen Eigenschaften. Fledermäuse bevorzugen während des Winterschlafes relativ konstante Temperaturverhältnisse, je nach Art zwischen 2 und 10°C. Die Raumtemperatur sollte normalerweise nicht unter 0 °C und nur in Ausnahmefällen bis auf -4 °C sinken (Dietz et al. 2007). Eine hohe Luftfeuchtigkeit schützt sie dabei vor der Austrocknung (Schober & Grimmberger 1987). Von wenigen Arten, beispielsweise dem Großen Abendsegler und der		

Mopsfledermaus sind Überwinterungen in den frostgeschützten Höhlungen starker Bäume bekannt
3. Vorkommen im Wirkraum
Innerhalb des Plangebietes können der Altbaumbestand im Norden sowie das Gebäudes des Schwurgerichtes potenzielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse aufweisen. Das Vorhandensein von Fledermausquartieren mindestens als Sommerquartiere kann nicht ausgeschlossen werden. Art im Wirkraum: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell vorkommend
4. Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten): Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen Eine eingriffsbedingte Betroffenheit der überwiegend nachtaktiven und hochmobilen Artengruppe Fledermäuse außerhalb von Quartierstrukturen kann ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der Maßnahmen V _{ASB} 1 und V _{ASB} 2 ist nicht von einer Verletzung oder Tötung von Individuen bzw. Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen auszugehen. ☒ Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich ☐ CEF- Maßnahmen erforderlich Tötungsverbot wird verletzt ☐ Ja ☒ Nein
Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population Da nur ein geringes Quartierspotenzial anzunehmen ist, können Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einzelner Arten ausgeschlossen werden. ☐ Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich ☐ CEF- Maßnahmen erforderlich Störungsverbot wird verletzt ☐ Ja ☒ Nein
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/ Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten): Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und darin begründete Individuenverluste können nicht ausgeschlossen werden. Es können jedoch Vermeidungsmaßnahmen (V _{ASB} 1 und V _{ASB} 2) im Zuge bauvorbereitender Arbeiten umgesetzt werden, so dass das Verbot nicht verletzt wird. ☒ Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich ☐ CEF- Maßnahmen erforderlich Schädigungsverbot wird verletzt ☐ Ja ☒ Nein
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF): V _{ASB} 1 Kontrolle und Bauzeitenregelung zu Gehölzentnahmen einschließlich ökologischer Fällbegleitung V _{ASB} 2: Kontrolle des Gebäudes vor notwendigen Sanierungsarbeiten an Fassade und Dach
5. Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

3.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind zunächst alle wild lebenden Vogelarten zu berücksichtigen. Da keine Erfassungen vorgenommen worden sind, wird das potenziell vorkommende Artenspektrum über die vorherrschenden Biotop- und Nutzungstypen eingegrenzt.

Habitatausstattung

Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet weist es eine Eignung für Gehölz- und Gebäudebrüter auf. Bodenbrütende Arten können aufgrund der vorhandenen Ausstattung ausgeschlossen werden.

Es liegen keine Hinweise auf Greifvogelhorste im Plangebiet und im Umfeld vor.

Des Weiteren ist auch keine Eignung für Arten zu verzeichnen, die an Wasser (z.B. Enten), an Wälder (z.B. Mittelspecht), große offene Bodenflächen (z.B. Steinschmätzer) oder Felsen bzw. höhere Gebäude (z.B. Wanderfalke) gebunden sind.

Bei den Begehungen wurden keine Schwalbennester am Schwurgericht festgestellt.

In die nachfolgende Prüfung werden daher Gehölz- und Gebäudebrüter eingestellt. Es werden jedoch nur sogenannte Allerweltsarten bzw. häufigen Brutvögeln, die gemäß Vogelschutz-Richtlinie geschützt sind, vorkommen. Das ist mit dem geringen Potenzial (nur wenige Altbäume, ggf. Öffnungen nur im Simskasten des Gebäudes) und der starken Verlärmung durch den angrenzenden Kreuzungsbereich zu begründen.

Betroffenheit der Vogelarten

Brutvögel
1. Gefährdungstatus
Alle heimischen Brutvögel sind nach Artikel 1 Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Einige Arten sind auf der Vorwarnliste der Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts verzeichnet.
2. Charakterisierung
2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen
<u>Gehölzbrüter</u> Unter dem Oberbegriff der gehölzbrütenden Vogelarten werden Gehölz- und Baumbrüter zusammengefasst. Es kann unterschieden werden zwischen Freibrütern und Höhlenbrütern. Freibrüter legen das Nest in unterschiedlichen Höhen verschiedener Gehölzstrukturen an. Als Arten sind hier zu erwarten: Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp. Diese Arten sind weit verbreitet und hinsichtlich der Brutplatzwahl nicht anspruchsvoll. <u>Gebäudebrütende</u> Vogelarten finden sich im Inneren von Siedlungen oder dem angrenzenden Umland. Als Nistplätze werden meist anthropogen errichtete Strukturen genutzt. Aber auch Höhlen an Bäumen sind als Brutplatz geeignet. Typische Arten sind Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise und Star.
2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt
Deutschland: weit verbreitet Sachsen-Anhalt: weit verbreitet

Brutvögel	
2.3	Verbreitung im Untersuchungsraum
☐	nachgewiesen
☒	potenziell möglich
Der Altbaumbestand ist als Brut- und Fortpflanzungsstätte für Gehölzbrüter geeignet. Für das Gebäude des Schwurgerichts kann eine Eignung als Brut- und Fortpflanzungsstätte nicht vollständig ausgeschlossen werden.	
3. Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
3.1	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötung/Verletzung in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
Eingriffsbedingte Individuenverluste außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhestätten können für diese hochmobile Artengruppe ausgeschlossen werden.	
☐	Maßnahmen zur Vermeidung notwendig
☐	CEF-Maßnahmen
Tötungsverbot wird verletzt	
☐	ja
☒	nein
3.1.2	Prognose und Bewertung des Störungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population	
Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Vogelarten werden vor allem aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs und daher einer sehr geringen Brutdichte ausgeschlossen.	
☐	Maßnahmen zur Vermeidung notwendig
☐	CEF-Maßnahmen
Störungsverbot wird verletzt	
☐	ja
☒	nein
3.1.3	Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung/Verletzung in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Folgende Einschätzung im Hinblick auf das Brutverhalten der potenziell vorkommenden Vogelarten kann vorgenommen werden:	
☒	Die Art benutzt das Nest regelmäßig nur einmal. Eine Zerstörung des (einmal genutzten) Brutplatzes bleibt ohne Beeinträchtigung der Art.
☐	Die Art benutzt das Nest im Einzelfall wiederholt; jedoch gehört Ausweichen auf andere Nester zum normalen Verhalten.
☐	Die Art benutzt den Brutplatz wiederholt. Ausweichen tritt v.a. als Folge anthropogener Beeinträchtigungen / Störungen auf. Das Nest resp. mehrere Nester im engen räumlichen Zusammenhang sind obligatorisch.
☒	Maßnahmen zur Vermeidung notwendig
☐	CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität)
Schädigungsverbot wird verletzt	
☐	ja
☒	nein
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):	
V _{ASB} 1:	Kontrolle und Bauzeitenregelung zu Gehölzentnahmen einschließlich ökologischer Fällbegleitung
V _{ASB} 2:	Kontrolle des Gebäudes vor notwendigen Sanierungsarbeiten an Fassade und Dach
4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	

Brutvögel	
☒ nein (Verbotstatbestände treten nicht ein) ⇒ Prüfung endet hier ☐ ja (Verbotstatbestände treten ein) ⇒ Ausnahmevoraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen	

3.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

3.3.1 Streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Weder im direkt durch die Planung betroffenen Gebiet noch im erweiterten Wirkraum kommen streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus vor: Es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

3.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Weder im direkt durch die Planung betroffenen Gebiet noch im erweiterten Wirkraum kommen streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus vor: Es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

4 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V _{ASB} 1	Kontrolle und Bauzeitenregelung zur Gehölzentnahme einschließlich ökologischer Fällbegleitung
Konflikt im geplanten Eingriff	
Verlust von Brut- und Ruheplätzen durch Gehölzentnahmen	
Bezug/ betroffene Flächen	
Vorhandene Bäume im Plangebiet	
Zielart(en) der Maßnahme	
Brutvögel und Fledermäuse	
Maßnahme	
Kontrolle des Baumbestandes im unbelaubten Zustand auf ein Vorhandensein von Höhlungen sowie deren Nutzung als Brut- bzw. Ruheplatz, Nachkontrolle einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse am gefällten Baum. Werden überwinterte Fledermäuse festgestellt, sind diese zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Winterquartier zu bringen. Die Kontrollen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, sie sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Durchführung notwendiger Baumfällungen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).	

V_{ASB} 1	Kontrolle und Bauzeitenregelung zur Gehölzentnahme einschließlich ökologischer Fällbegleitung
Ausführungszeitraum Durchführung vom 01. Oktober bis 28. Februar	
Unterhaltungspflege nein	
Kontrolle/ Monitoring nein	

V_{ASB} 2	Kontrolle des Gebäudes vor notwendigen Sanierungsarbeiten an Fassade und Dach
Konflikt im geplanten Eingriff Verlust geeigneter Habitatstrukturen	
Bezug/ betroffene Flächen Gebäude des Schwurgerichts	
Zielart(en) der Maßnahme Gebäudebrüter und Fledermäuse	
Maßnahme Vor ggf. notwendigen Sanierungsarbeiten an der Fassade bzw. am Dach ist durch einen Fachgutachter eine Kontrolle auf vorhandene Brutplätze von Vögeln sowie eine Quartierseignung für Fledermäuse durchzuführen. Sind Brutplätze bzw. Quartiere für Brutvögel oder Fledermäuse vorhanden, sind Abrissarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten am Gebäude erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Sanierungsmaßnahme zu übergeben.	
Ausführungszeitraum • ganzjährig	
Unterhaltungspflege nein	
Kontrolle/ Monitoring nein	

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

CEF-Maßnahmen haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor dem Eingriff begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich keine Betroffenheit ergeben, so dass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

5 Fazit

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten betroffen sein. Eine Betroffenheit kann für diesen Bebauungsplan hinsichtlich Brutvögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG folgende Maßnahmen empfohlen:

Artengruppe	mögliche Betroffenheit nach				Maßnahme/ Bemerkung
	Ziff. 1	Ziff. 2	Ziff. 3	keine	
Vögel					
Gehölzbrüter				X	Vermeidung (V _{ASB} 1)
Gebäudebrüter				X	Vermeidung (V _{ASB} 2)
Fledermäuse				X	Vermeidung (V _{ASB} 1 und 2)

Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- V_{ASB} 1:** Kontrolle und Bauzeitenregelung zur Gehölzentnahme einschließlich ökologischer Fällbegleitung
- V_{ASB} 2:** Kontrolle des Gebäudes vor notwendigen Sanierungsarbeiten an Fassade und Dach

Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei Durchführung der oben genannten Maßnahmen nicht erforderlich.

6 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] ARGE EINGRIFF-AUSGLEICH NRW (1995): Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation. – Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, 207 S.
- [2] BAUER, H.G., BERTHOLD, P., BOYE, P., KNIEF, W., SÜDBECK, P. & WITT, K. (2002): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 3., überarbeitete Fassung. Berichte zum Vogelschutz 39: 13-60
- [3] BÖTTCHER, M. (2001): Auswirkungen von Fremdlicht auf die Fauna im Rahmen von Eingriffen. – Natur und Landschaft. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 67: 42-51

- [4] RANA im Auftrag vom Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt (2008): Artenschutzbeitrag im Rahmen von Vorhaben des LBBau Sachsen-Anhalt – Gesamtunterlage -
- [5] RECK, H., HERDEN, C., RASSMUS, J. & R. WALTER (2001): Die Beurteilung von Lärmwirkungen auf freilebende Tierarten und die Qualität ihrer Lebensräume - Grundlagen und Konventionsvorschläge für die Regelung von Eingriffen nach § 8 BNatSchG. Angew. Landschaftsökologie 44 :125-151
- [6] MYOTIS Burkhard Lehmann: Abriss der ehemaligen Justizvollzugsanstalt in 06618 Naumburg, Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, Stand 12.11.2019

Thematische Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange, die von der Planung berührt werden, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Folgenden werden die abwägungsrelevanten Belange dargestellt und bewertet.
Die nachfolgende Abwägung bildet die Grundlage der planerischen Entscheidung für die benannten Belange.

1. Denkmalschutz und Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die denkmalrechtlichen Belange werden in der vorliegenden Planung in besonderem Maße berücksichtigt.

Das ehemalige Gebäude des königlichen Schwurgerichts, eine klassizistische Architekturschöpfung aus den Jahren 1856–1859 und als Einzeldenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geschützt, bleibt vollständig erhalten und wird in seiner städtebaulichen Wirkung gestärkt.

Der für den Denkmalbereich „Am Salztor“ konstituierende Achsbezug zwischen Schwurgericht und Salztorhäusern wird durch die Entfernung störender Sperranlagen und die Neugestaltung des nördlichen Vorplatzes nach historischem Vorbild wiederhergestellt.



Abb. 1: Denkmalbereich „Am Salztor“ inkl. gekennzeichnete Einzeldenkmale sowie der zentralen Mittelachse | Basis: Datenauszug, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stand vom 17.12.2021

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) formulierte in der Denkmalfachlichen Zielstellung vom 30.01.2014 diesbezüglich folgendes:

„(...) Der Denkmalbereich umfasst den gesamten, heute maßgeblich durch die Straßenkreuzung beherrschten Platz mit seinen umgebenden raumbildenden Bauten (Am Salztor 1-3, und 5-9). Denkmalkonstituierend ist hierbei die axiale Disposition der Salztorhäuser in Bezug auf das gegenüberliegende Schwurgerichtsgebäude. Dieser Bezug wird durch neuzeitliche Mauern und Sperranlagen auf der Freifläche vor dem Gericht gegenwärtig erheblich gestört.

Für den bestehenden Denkmalbereich ist die ursprünglich intendierte ungestörte Wahrnehmbarkeit des Gerichtsgebäudes als platzbildende Raumkante und der visuelle Bezug zu den Salztorhäusern wichtig. Aus denkmalfachlicher Sicht ist daher eine vollständige Entfernung sämtlicher neuzeitlicher, nicht denkmalrelevanter Mauer- und Sperranlagen zu empfehlen. Gleichzeitig sollte im Zuge einer qualifizierten Freiflächenplanung eine Neugestaltung des Vorplatzes erfolgen. Eine Bezugnahme auf die axiale Ausrichtung der Platzgeometrie und evtl. nachweisbare historische Vorzustände erscheint wichtig.“

Recherchen in historischen Planwerken ergaben, dass bereits kurz nach der Errichtung des Gerichtsgebäudes westlich des Baukörpers (heute Ecke Medlerstraße/Jenaer Straße) ein Wohnhaus bestand und ab 1900 wurde das Freigänger- und Anstaltsleiterhaus östlich des Schwurgerichts – Am Salztor errichtet. Damit ist eine Bebauung beiderseits des Gerichtsgebäudes aus dem historischen Kontext ableitbar. Entgegen der nunmehr vorliegenden Planung nahm diese – eher willkürlich positionierte Bebauung – keinen Bezug auf das Gerichtsgebäude und ließ damit auch keine gefasste Platzsituation entstehen. Der Stadtraum blieb weitgehend ungeordnet.

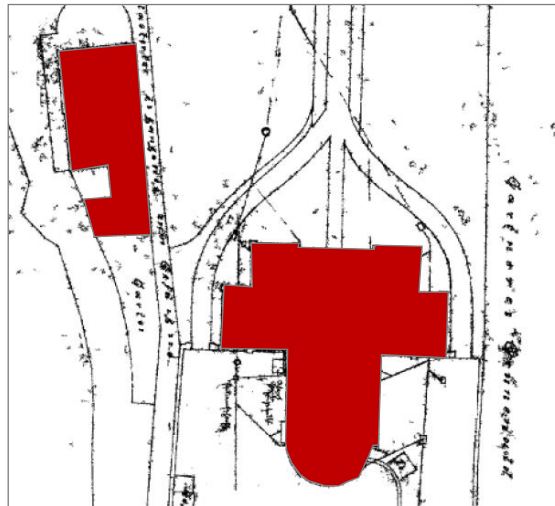


Abb. 2: historischer Lageplan von 1874 mit farblicher Markierung der Gebäude | vom BLSA im Rahmen der Ausschreibung zur Verfügung gestellt

Die zuständige Fachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt) hat in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung im Bauleitplanverfahren eine „(...) städtebauliche „Rahmung“ des Platzbereichs und eine Betonung der Achse zu den Salztorhäusern (...)“ als möglich erachtet.

Eine zwischenzeitlich entwickelte Bebauungsvariante (2024), in der das Freigänger- und Anstaltsleiterhaus in die Neuplanung integriert werden sollte, wurde verworfen. Der nachstehenden Abbildung ist zu entnehmen, dass die unterschiedlich dimensionierten Baukörper einen ungeordneten Eindruck erzeugen. Im Osten des Platzes bleibt die notwendige Raumkante undefiniert, daher entsteht kein harmonisches Gebäudeensemble mit dem Gerichtsgebäude im Mittelpunkt.



Abb. 3: Visualisierung einer Bebauungsvariante aus dem Jahr 2024 |
die Planung wurde insbesondere wegen der östlichen Bebauung verworfen

Es gab zahlreiche städtebauliche und architektonische Varianten, welche geprüft, teilweise verworfen und ggf. weiterentwickelt wurden. Die städtebauliche Lösung, welche nun dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, stellt die stringente Einfassung des nördlichen Stadtplatzes und die symmetrische Einfassung des Schwurgerichts in den planerischen Fokus. Um die denkmalrechtlich wichtige Fassung des Platzbereichs zu erreichen, werden im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt, die die Raumkanten des Freigänger- und Anstaltsleiterhauses in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche Am Salztor aufnehmen und den Platz nach innen klar definieren. Somit wird sichergestellt, dass das ehemalige Gerichtsgebäude das städtebauliche Zentrum einer symmetrisch ausgeprägten Platzfläche bildet und die Mittelachse (in Richtung Salztorhäuser) bestmöglich betont wird.

Gleichzeitig wird eine an das historische Vorbild angelehnte Gestaltung des Vorplatzbereichs mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) – bislang weitestgehend versiegelte und als Parkplatz genutzte Flächen werden grünordnerisch gestaltet und aufgewertet.

Die zulässige maximale Gebäudeoberkante (z. B. 142,20 m ü. NHN für das westliche Gebäude und 139,00 m ü. NHN für das östliche Gebäude) stellt sicher, dass sich die Neubauten der Dominanz des Schwurgerichts (143,40 m ü. NHN) unterordnen.

Auch bei der Festsetzung von technisch erforderlichen Dachaufbauten wurden denkmalrechtliche Belange berücksichtigt. So sind diese ebenfalls in der Höhenentwicklung begrenzt und besonders hohe Aufbauten dürfen auf dem östlichen Gebäuderiegel nur in einem definierten Bereich – und nur im Wege der Ausnahme - zugelassen werden (jenseits des Vorplatzbereichs).

Gestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Materialien und Dachformen gewährleisten eine ruhige, dem Denkmal angemessene Umgebung. Dies bestätigte auch das LDA LSA in der letzten Stellungnahme vom 03.11.2025 zu der unter Abbildung 4 gezeigten Visualisierung:

„Die weitere Überarbeitung des Entwurfs lässt das Bemühen um eine gestalterische Einbindung der Neubauten in das Ensemble um das hist. Schwurgericht erkennen. Die platzseitigen Fassaden des östlichen Gebäudeflügels stellen mit der weitergehenden Natursteinverkleidung und den neuen Gesimgliederungen Bezüge zum Gerichtgebäude her. Die neue Gestaltung der Balkonbrüstungen erscheint ruhiger und sollte ohne spiegelnde Materialien (Glas) erfolgen. Sehr vorteilhaft ist der Rücksprung des Staffelgeschosses, welche das Gerichtsgebäude nun etwas mehr freistellt.“

Die Festlegung von Gestaltungsvorgaben in einem städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB ist unsererseits zu begrüßen.“

Die mit dem LDA LSA im November 2025 **abgestimmten Fassadengestaltungen** entlang des Platzes durch den Städtebaulichen Vertrag fixiert, so wird dem Denkmalbereich zusätzlich Rechnung getragen.



Abb. 4: Visualisierung der mit dem LDA LSA abgestimmten Fassadenabwicklung (Okt. 2025)

Die öffentliche Zugänglichkeit des Platzes sowie des im Gebäudeinneren befindlichen Monumentalgemäldes „Der Tod Abels“ ist bauleitplanerisch vorbereitet und wird durch vertragliche Regelungen sichergestellt. Diese Regelung erfolgt ebenfalls im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages. In der Gesamtschau wird durch den Vertrag gem. § 11 BauGB die planungsrechtliche Sicherung der denkmalrechtlichen Belange effektiv um eine zivilrechtlich verbindliche Komponente ergänzt. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Öffentlichkeit ermöglicht die künftige Nutzung des Vorplatzes als öffentlichen Raum und gewährleistet zugleich die Erlebbarkeit des denkmalgeschützten Schwurgerichtsgebäudes in seiner städträumlichen Wirkung. Damit wird die über Jahrzehnte abgeschirmte Enklave der ehemaligen Justizvollzugsanstalt in die städtische Öffentlichkeit zurückgeführt.

Eine vom LDA LSA erneut angeregte **Reduzierung der Geschossigkeit** der angrenzenden Neubauten wurde im Abwägungsprozess intensiv geprüft und in Teilen realisiert. Das Gebäude westlich des Schwurgerichts wurde in seiner Höhenentwicklung begrenzt, das Staffelgeschoss

ist entfallen, sodass hier lediglich zwei Vollgeschosse mit einer absoluten Höhenbegrenzung zugelassen werden.

Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass die durch den Bebauungsplan zugelassene Gebäudehöhe des östlichen Baukörpers (max. 142,20 m ü. NHN) das historische Schwurgerichtsgebäude (Firsthöhe 143,40 m ü. NHN) in seiner Dominanz nicht beeinträchtigt. Das Denkmal bleibt sowohl in der Straßenraumansicht als auch in der Fernwirkung klar als städtebaulicher und architektonischer Schwerpunkt ablesbar.

Eine weitergehende Reduktion der zulässigen Geschossigkeit würde hingegen erhebliche **wirtschaftliche Auswirkungen** auf die Tragfähigkeit des gesamten Projekts haben. Die aktuell geplante Nutzungskombination aus Verwaltungs- und Sozialfunktionen (Sitz des Deutschen Roten Kreuzes, Einrichtung für betreutes Wohnen, Tagespflege, Rettungswache) erfordert eine bestimmte bauliche Dichte, um Synergieeffekte, kurze Wege und die Wirtschaftlichkeit des Betriebs sicherzustellen.

Eine Reduktion der Geschossigkeit hätte unmittelbare Konsequenzen für die Finanzierung des Erhalts, der Instandsetzung sowie der langfristigen Nutzung des Schwurgerichtsgebäudes. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das historische Gerichtsgebäude in den vergangenen Jahren ein wesentliches Hindernis bei der Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven darstellte. Grund hierfür war die ineffektive innere Raumstruktur, die eine abgeschlossene, eigenständige Nutzung des Gebäudes weitgehend ausschließt. Frühzeitig wurde daher deutlich, dass eine baulich und funktional tragfähige Nutzung des Schwurgerichts nur in Verbindung mit einem angrenzenden Neubau realisierbar ist.

Da eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung unabdingbare Voraussetzung für den langfristigen Erhalt des Denkmals ist, würde eine weitergehende Höhenreduzierung der angedachten Gebäudeflügel den **denkmalpflegerischen Schutzzweck konterkarieren**, anstatt ihn zu fördern. Zur Schaffung einer funktionalen Verbindung zwischen dem historischen Baukörper und einem ergänzenden Neubau ermöglichen festgesetzte Baugrenzen die Errichtung entsprechender Verbindungsbauten innerhalb des MU 1.

Noch über den gesetzlichen Rahmen des Denkmalschutzes hinaus wird dem **UNESCO-Weltkulturerbe** des Doms „St. Peter und Paul“ in Naumburg (Saale) Rechnung getragen. Es ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des BP 30 außerhalb der festgesetzten Pufferzone – mit erhöhtem Schutzbedürfnis – liegt. Es besteht in Teilen eine Sichtbeziehung zwischen den Domtürmen und dem ehem. JVA-Gelände (siehe Foto unten). Diese wird bereits durch andere großformatige Gebäude z. B. den Schulen am Salztorknoten geprägt, sodass die geplante Neubebauung keinerlei Einfluss auf die Kern- bzw. Pufferzone des Welterbestatus ausübt.



Abb. 5: Foto vom Turm des Doms in Richtung Schwurgericht (Oktober 2025)

Fazit: Unter Würdigung dieser Gesichtspunkte überwiegt das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlich gesicherten, denkmalgerechten Nutzung des Schwurgerichtsgebäudes gegenüber dem Interesse an einer weitergehenden formalen Reduktion der Bauhöhe. Die gewählte Lösung stellt daher einen **angemessenen Ausgleich** zwischen den Belangen des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und den Anforderungen an eine nachhaltige, funktionsfähige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) dar.

2. Städtebauliche Ordnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, dieses gewährleistet eine geordnete bauliche Entwicklung des bislang für die Öffentlichkeit unzugänglichen JVA-Areals.

Durch die Einbindung in das umgebende Straßennetz und die Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen wird das Gelände geöffnet und in die Stadtstruktur integriert.

Trotz der umfassenden Neustrukturierung des Areals soll mithilfe von Gestaltprämissen auch an die historische Entwicklung als ehemalige Justizvollzugsanstalt und der umliegenden Straßenzüge erinnert werden. Neben dem ehemaligen Schwurgericht und dem nördlichen Stadtplatz, wird daher der Erhalt der historischen Einfriedungen des Geländes geregelt. Diese verlaufen entlang der angrenzenden Straßenzüge und sind durch Natursteinmauern und schmiedeeiserne Zaunanlagen geprägt.

Die Neuordnung der Baukörper im Bereich des ehemaligen Gerichtsgebäudes greift die historische Platzsituation des Salztors auf, stärkt die Raumkanten und schafft eine städtebaulich klare Gliederung. Diese neue städtebauliche Ordnung wird durch Baulinien strikt definiert.

Des Weiteren tragen gestalterische Festsetzungen zu einer harmonischen Integration der geplanten Neubauten in das bestehende Bürgergartenviertel bei. Die Festsetzungen – insbesondere zur Fassadengestaltung – leiten sich von der umgebenden Bestandsbebauung ab. Damit es sich dennoch um ein eigenständiges Quartier handelt, welches zeitgemäßen Nutzungsanforderungen entspricht, wurde u.a. durch die Definition der Dachformen als Flachdächer ein bewusster Kontrast zu den umliegenden Wohngebieten geschaffen. Dennoch nehmen die angedachten Staffelgeschosse und Gebäudekubaturen Bezug auf die großformatigen Villen der Umgebung (*siehe Pkt. 3*) und ordnen sich städtebaulich in die bestehenden Straßenzüge ein.

Die vorgesehene Nutzungsmischung aus kleinteiligem Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen, besonderen Wohnformen und sozialer Infrastruktur führt zu einer dauerhaften Belebung und Funktionsvielfalt im Quartier. Es ermöglicht zahlreiche Nutzungen, welche dem gesamten Stadtteil zuträglich sind.

Fazit: Der Aufbruch der Enklave zu Gunsten der Öffentlichkeit, die Bewahrung der historischen Spuren sowie die behutsame städtebauliche und funktionale Neuordnung tragen zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Naumburger Kernstadt bei. Die Planung entspricht damit den Grundsätzen der gesetzlich vorgesehenen Innenentwicklung und ordnet das Areal städtebaulich in vorbildlicher Weise.

3. Maß der baulichen Nutzung – Dichte, Höhenentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 11 BauGB)

Mit der Gliederung in **Urbane Gebiete (MU 1, MU 2)** und **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 2.2)** wird eine differenzierte, städtebaulich und funktional ausgewogene Nutzung des Plangebiets gewährleistet.

Aus der Lage des Plangebiets am Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Bürgergartenviertel ergibt sich eine 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, dem zudem eine größere Lärmbelastung zugemutet werden kann, festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebiets wird hingegen als allgemeines Wohngebiet (WA) - mit dem Schwerpunkt 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.

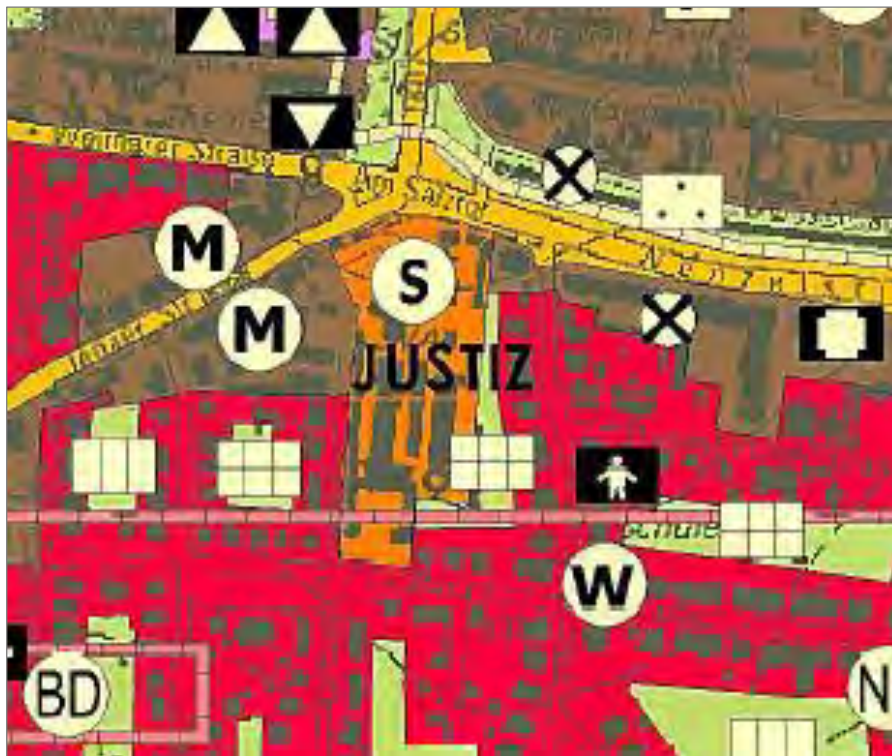


Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale)
mit der Sondernutzung der ehem. JVA am Salztorknoten

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.

Die Festsetzungen orientieren sich an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten sowie an der städtebaulichen Zielstellung, das Areal der ehemaligen Justizvollzugsanstalt maßvoll zu verdichten, ohne die Maßstäblichkeit der angrenzenden Quartiere zu beeinträchtigen.

Für die urbanen Gebiete wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und für die allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Werte tragen sowohl den funktionalen Anforderungen (Verwaltung, betreutes Wohnen, soziale Infrastruktur) als auch den gestalterischen und klimatischen Erfordernissen Rechnung. Durch ergänzende Festsetzungen zur maximalen Gebäudelänge und zur Ausbildung von Staffelgeschossen wird für das MU 2 sowie in den Baufeldern des Allgemeinen Wohnens die **maßstäbliche Gliederung** der Baukörper gesichert. Damit werden zugleich die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) gewahrt.

Das historische Schwurgerichtsgebäude bleibt mit einer Firsthöhe von 143,40 m ü. NHN das städtebaulich prägende Element. Die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten von max. 142,20 m ü. NHN im östlichen Bereich und 139,00 m ü. NHN im westlichen Bereich gewährleisten eine klare **Unterordnung der Neubauten** unter das Denkmal. Gleichzeitig ermöglichen diese Höhenbegrenzungen eine wirtschaftlich tragfähige Gebäudestruktur, die den vorgesehenen Nutzungen gerecht wird, ohne die Sichtbeziehungen zum Schwurgericht bzw. den Achsbezug zum Saltor zu beeinträchtigen.

Die Baukörper im südöstlichen Bereich des Plangebiets vermitteln mit einer reduzierten Dichte einen **sanften Übergang zum Bürgergartenviertel**, das durch villenartige Bebauungen und großzügige Gartenstrukturen geprägt ist. Die festgesetzten absoluten Höhen und Geschossigkeiten für das gesamte Gebiet entsprechen den großformatigen Bestandsgebäuden (überwiegend großbürgerliche Villen aus dem 19. Jhd.) der umgebenden Straßenzüge. Dadurch wird das **Gebietsgefüge zwischen historischer Kernstadt und bürgerlicher Wohnbebauung** gewahrt und weiterentwickelt.

Mit den mittels Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen wird für die Positionierung der einzelnen Baukörper – entsprechend der Eigenschaft eines Angebotsbebauungsplans – ausreichend Spielraum geschaffen. Gleichzeitig wird im WA 1 Richtung Buchholzstraße mit einem Abstand von acht Metern zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze eine angemessene Freifläche hergestellt.

Aufgrund der beabsichtigten höheren Dichte im MU 1, ist der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze in Richtung Buchholzstraße abschnittsweise mit fünf Metern – bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen – etwas geringer. Das wird jedoch durch die mittels Baugrenzen festgesetzte Hofbildung des zukünftigen Baukörpers ausgeglichen. Somit wird der zusammenhängende Gebäuderiegel aufgebrochen und wirkt in Richtung Buchholzstraße weniger massiv.

Weiterhin wird in Richtung der Buchholzstraße im MU 1 für das vierte Vollgeschoss ein Rücksprung von 6,50 Meter (von der östlichen Hauptfassade) festgesetzt. Ebenso ist in den Baugebieten MU 2, WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 die Ausbildung des vierten Geschosses lediglich als Staffelgeschoss geregelt. Damit darf das festgesetzte Staffelgeschoss nur zwei Drittel der Grundfläche einnehmen – zudem soll der Rücksprung des Staffelgeschosses Richtung der Verkehrsflächen erfolgen. Mit der Festsetzung von Flachdächern wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine einheitliche und moderne Gestaltung des gesamten Quartiers mit Flachdächern angestrebt wird, um das ehemals abgeschottete Areal als Einheit und auch im Kontrast zum umliegenden Bestand erscheinen zu lassen. Daneben soll mithilfe der Staffelgeschosse, die sich in der Umgebung befindlichen und vielfach ausgebauten, Mansarddächer im modernen Stil nachempfunden und die neuentstehende Bebauung so verträglich in das Quartier integriert werden.

Die nachstehende Abbildung macht deutlich, wie ein möglicher Baukörper östlich des Schwurgerichts – im MU 1 – mit dem Rücksprung im obersten Geschoss die Dachlandschaft der benachbarten Bebauung aufnimmt und im zeitgemäßen Stil neu interpretiert.



Abb. 7: Visualisierung des östlichen Neubaus (MU 1) im Verhältnis zur Bestandsbebauung (Schwurgericht und Am Salztor 7)

Gleichzeitig wird an der Abbildung deutlich, dass sich ein solcher Baukörper auch hinsichtlich der Höhenentwicklung verträglich in den vorhandenen Kontext einfügt. Die Höhen der benachbarten Hauptanlagen werden nicht überschritten. Daran orientiert sich die festgesetzte Geschossigkeit. Das Bürgergartenviertel ist gekennzeichnet durch eine zwei- bis dreigeschossige villenartige Bebauung mit sehr hohen, meist ausgebauten Dächern über zwei Etagen. Darin ordnet sich die neue Bebauung ein.

Die Ergebnisse des Verkehrs- und Lärmgutachtens bestätigen die Verträglichkeit der geplanten Dichte und der daraus resultierenden Nutzungsintensität für die umliegenden schutzwürdigen Gebiete.

Fazit: Im Ergebnis wird durch die Kombination aus **Maßbegrenzung, Staffelung, Höhenkontrolle und gestalterischen Festsetzungen** eine **städtebaulich verträgliche, sozial ausgewogene und denkmalgerechte Nachnutzung** der ehem. JVA geschaffen.

Die Planung trägt damit den Erfordernissen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) ebenso Rechnung wie dem Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

4. Verkehrliche Erschließung und Leistungsfähigkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist technisch und rechtlich gesichert. Das der Planung zugrunde liegende Verkehrsgutachten bestätigt die ausreichende Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsanlagen sowohl für den ruhenden als auch den fließenden Verkehr. Die Einbindung in das bestehende Straßennetz erfolgt über die Medlerstraße/ Parkstraße und den Knotenpunkt Am Salztor / Jenaer Straße, die in ihrer Ausbaubreite und Tragfähigkeit den zu erwartenden Verkehren genügen.

In den Stellungnahmen im Rahmen der sog. förmlichen Offenlage wurde mehrfach angemahnt, dass der zusätzliche Verkehr, der durch die Fertigstellung der Ortsumgehung B 87 (Bad Kösen) auf der Jenaer Straße zu erwarten ist, nicht ausreichend im Gutachten berücksichtigt worden sei. Dem kann der Plangeber jedoch nicht zustimmen. In Kapitel 1.4.2 der Verkehrsuntersuchung wird auf die prognostischen Auswirkungen der Verkehrsumverteilung hinreichend eingegangen. Demnach ist mit der Aufbindung der neuen B 87 im Bereich Heiligenkreuz mit einem Mehrverkehr von ca. 13 % auf der Jenaer Straße zu rechnen, während es auf der Weimarer Straße zu einer Reduktion von ca. 5,6 % kommt. Damit sind die sich verändernden Verkehrsströme ausreichend in die Betrachtung eingeflossen. Dabei ist wichtig zu beachten, dass die Fahrzeuge weitestgehend von der Weimarer Straße auf die Jenaer Straße gezogen werden und eine Umverteilung stattfindet.

Mit einer Anpassung der betreffenden **Programmierung der Lichtsignalanlage** kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts signifikant verbessert werden, sodass auch die geänderten Verkehrsströme störungsfrei über den Knotenpunkt geführt werden können. Eine Anpassung der Signalisierung am Salztorknoten ist nach Aufbindung der neuen Ortsumgehung durch die Straßenverkehrsbehörde (BLK) anzuordnen und kann - nach Rücksprache mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt - kurzfristig umgesetzt werden.

Angeregt wurde zudem die Ausbildung eines großformatigen **Kreisverkehrs** am Knotenpunkt am Salztor. Diese bauliche Umgestaltung des Knotens stellt die für Bundesstraßen zuständige Behörde (Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt) jedoch nicht in absehbarer Zeit in Aussicht. Die für die geänderte Verkehrsführung benötigten Flächen liegen zudem außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Verkehrliche Anforderungen der angedachten Rettungswache

Die geplante Nutzung einer Teilfläche im westlichen Bereich des Plangebiets als **Rettungswache** stellt besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit, Reaktionszeiten und Verkehrssicherheit. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, ob die hierfür erforderlichen Einsatzbedingungen erfüllt werden können.

Die Untersuchung ergab, dass:

- die Zufahrt zur Medlerstraße eine uneingeschränkte Ausfahrt von Rettungsfahrzeugen gewährleisten kann;
- die Einsatzfahrten aufgrund der Lage der Medlerstraße als Anliegerstraße mit überwiegender Wohnnutzung nur in geringem Umfang zu Konflikten mit Anwohnerverkehren führen.

Die Schleppkurvennachweise zur ungehinderten Ein- und Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge über die Medlerstraße in das notwendige Garagengeschoss wurden erbracht. Eine erneute Prüfung der konkreten Erschließungssituation wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt.

Das Verkehrsgutachten sowie die getroffenen Aussagen der Fachbehörden im Rahmen der förmlichen Beteiligung bestätigen die hinreichende Leistungsfähigkeit der anliegenden Verkehrsräume. Die Bestandssituation gilt es durch einen grundhaften Straßenausbau und die Neuordnung der Verkehrsströme (z. B. durch die Einrichtung einer Bedarfsampel und Ausfahrtsregelungen) zu qualifizieren. Die dazu notwendigen Auflagen werden verbindlich im Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB fixiert.

Fuß- und Radverkehr

Die **Durchwegung des Areals** für den Fuß- und Radverkehr wird durch öffentlich-rechtlich gesicherte Wegebeziehungen ermöglicht. Die künftige Haupteerschließungsstraße im Gebiet nimmt den Fußweg (aus der Parkstraße kommend) auf und führt eine 2,50 m breite Fußwegeverbindung in der öffentlichen Verkehrsfläche mit. Diese schließt funktional an großflächige Geh-, und Fahrrechte (zu Gunsten der Öffentlichkeit) im Bereich des Vorplatzes des Schwurgerichts an. Diese Festsetzungen verbessern die fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt, dem Salztor sowie dem Bürgergartenviertel erheblich und tragen zur Stärkung der innerstädtischen Erreichbarkeit bei. Die Wegeführung berücksichtigt die Trennung der Verkehrsarten; eine gegenseitige Gefährdung wird ausgeschlossen. Ergänzende Festsetzungen (z. B. zur Absicherung der Fußwegeverbindung durch einen straßenbegleitenden, baulich getrennten Fußweg) werden im Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

Der bestehende Gehweg in der Medlerstraße, welcher westlich der Fahrbahn verläuft, bleibt erhalten.

Ruhender Verkehr

Die im Bebauungsplan getroffenen vielfältigen Regelungen zur Herstellung von PKW-Stellplätzen innerhalb des Plangebiets vermeiden eine Verdrängung des ruhenden Verkehrs in das öffentliche Straßennetz. Eine Mehrbelastung des Bürgergartenviertels durch den ruhenden Verkehr – initiiert durch das Neubauvorhaben - ist somit ausgeschlossen.

So wird mit folgenden Festsetzungen sichergestellt, dass der gem. der kommunalen Stellplatzsatzung erforderliche Bedarf (ca. 270 Stellplätze) im Plangebiet selbst hergestellt werden kann. Dabei liegt der Fokus darauf, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, um den beabsichtigten städtebaulich aufgelockerten Charakter des Gebiets nicht durch großflächige Stellplatzanlagen zu beeinträchtigen. Die oberirdische Versiegelung soll möglichst minimiert werden. Zugleich ist in den Baugebieten, zusätzlich zu den Stellplätzen in den Tiefgaragen (siehe Nebenzeichnung 1), ein gewisser Anteil oberirdischer PKW-Stellplätze zulässig, um Besucher- und Lieferverkehr gerecht zu werden.

Im Einzelnen ermöglichen die Festsetzungen die Schaffung von privaten Stellplätzen wie im folgenden Rahmen:

- Die Festsetzungen erlauben unter einem Großteil der Baugebiete Tiefgaragen – bei Umsetzung aller zulässiger Flächen unter den Baugebieten als Tiefgaragen (ca. 8.100 m²) könnten ca. 270 Stellplätze geschaffen werden (Annahme 30 m² Bruttogrundfläche je Stellplatz)
- In der Planzeichnung sind 14 oberirdische Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.
- Mittels TF 5.2 sind in den Baugebieten MU 2, WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein oberirdischer Stellplatz zulässig. Damit können weitere 25 oberirdische Stellplätze in den Baugebieten hergestellt werden.
- Ergänzend dazu soll es gemäß TF 5.1 möglich sein, Stellplätze ausnahmsweise auch im ersten Geschoss oberhalb der Geländeoberfläche zuzulassen, sofern im Baugebiet

keine Tiefgarage errichtet wird (Schaffung von sog. Garagengeschossen).

- Im Städtebaulichen Vertrag wird mit dem Vorhabenträger zudem der Ausbau der Medlerstraße vereinbart. Im Zuge der Maßnahme soll die Stellplatzsituation entlang der Straße geordnet werden, wodurch die Herstellung von ca. zehn Längsstellplätzen entlang der historischen Mauer ermöglicht wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen somit sicher, dass in der Summe ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Der tatsächliche Stellplatzbedarf ist erst im Zuge des Bauantragsverfahrens anhand der kommunalen Stellplatzsatzung zu ermitteln und gegenüber der Unteren Bauordnungsbehörde nachzuweisen. Im Zuge dessen wird geprüft, welcher Stellplatzschlüssel vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens notwendig ist. Die positive Bescheidung des Bauantrages ist u.a. von der Schaffung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück abhängig.

Die durch die Öffentlichkeit benannten – bereits heute im Bürgergartenviertel fehlenden Stell- bzw. Parkplätze – sind verkehrsorganisatorische Probleme, die nicht durch den Bebauungsplan verursacht werden und die im Rahmen des Planverfahrens auch nicht gelöst werden können. Eine Lösung könnten z. B. die Einrichtung einer Parkzone für Anwohner darstellen. Das kommunale Sachgebiet ‚Ordnung und Straßenverkehr‘ prüft mittelfristig, ob die Voraussetzungen für die Ausweisung von Bewohnerparkzonen in benachbarten Straßenzügen vorliegen. Grundsätzlich gilt, dass die Nutzung des Fahrbahnrandes im umgebenden Bestandsquartier zum Abstellen von Fahrzeugen – unter Berücksichtigung der StVO – jedem Verkehrsteilnehmer gleichermaßen erlaubt ist. Einen Anspruch auf einen Stellplatz vor dem eigenen Grundstück im öffentlichen Straßenraum gibt es nicht. Aus der Ortsbegehung konnte durch das mit dem Verkehrsgutachten beauftragten Ingenieurbüro im Übrigen gebietsübergreifend kein Stellplatzmangel festgestellt werden.

Fazit: Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowohl für die allgemeine Nutzung als auch für den Betrieb einer Rettungswache planungsrechtlich gesichert und städtebaulich verträglich. Die Anforderungen an eine schnelle, sichere und konfliktarme Einsatzabwicklung der Wache werden erfüllt, ohne dass die Funktionsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes maßgeblich beeinträchtigt wird. Das Gesamtvorhaben führt weder zu unzumutbaren Verkehrsbelastungen noch zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft. Vielmehr trägt die Neuordnung zu einer funktional verbesserten Erschließung und einer Optimierung der Daseinsvorsorge für die Gesamtstadt bei. Die Planung steht damit im Einklang mit den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB und erfüllt zugleich die städtebaulichen Zielsetzungen einer integrierten, funktionsgerechten Innenentwicklung.

5. Immissionsschutz (Lärm, Luft, Klima)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das schalltechnische Gutachten vom 14. April 2025 weist nach, dass die Immissionsrichtwerte nach der 16. BImSchV für die angrenzenden Baugebiete eingehalten werden. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden unter Pkt. 7.6.1 der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst.

Auf Seite 38 und 39 der Schallimmissionsprognose sind die Auswirkungen des Verkehrslärms ersichtlich. Für die **Auswirkungen des Verkehrslärms** außerhalb des Plangebiets ergibt sich folgendes Bild: Abgeleitet aus den Abbildungen auf den genannten Seiten kann für die Wohngebäude an der Medlerstraße Nr. 4 - 8 festgestellt werden, dass die zukünftige Lärmbelastung durch Verkehrslärm tagsüber im Bereich von 55 - 60 dB(A) und nachts von 45 - 55 liegt. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden eingehalten. Als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden in der Rechtsprechung weit höhere Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesehen (z. B. BVerwG, Urteil vom 15.12.2011 – 7 A 11.10).

Zudem führen die Änderungen an der Verkehrsführung der Medlerstraße nicht zu einer wesentlichen Änderung im Sinne des § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV, weshalb kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Liegenschaften besteht.

Zur Minimierung zusätzlicher, belagsbedingter Lärmimmissionen, soll im Zuge des Ausbaus der Medlerstraße ein Asphaltbelag für die Fahrbahn gewählt werden. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die **geplante Nutzung der westlichen Teilfläche von MU 1 als Rettungswache** wurde dabei gesondert betrachtet. Grundlage der Berechnungen war eine realistische Einsatzfrequenz von durchschnittlich ca. 10-15 Fahrten pro Tag, verteilt auf den 24-Stunden-Betrieb.

Die Lärmemissionen ergeben sich vornehmlich aus kurzzeitigen Anfahrvorgängen mit Blaulicht und Martinshorn. Nach der fachtechnischen Bewertung handelt es sich dabei um seltene, kurzzeitige Ereignisse, die aufgrund ihrer geringen zeitlichen Häufung im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm, Nr. 6.4 nicht als Dauerlärmimmissionen zu werten und hinzunehmen sind. Darüber hinaus darf gemäß § 38 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) das Martinshorn lediglich bei **Einsatzfahrten** oder zur **Warnung** an Unfall- oder anderen Einsatzstellen verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist.

Die Rettungswache ist als geschlossener Gebäudekomplex konzipiert. Alle nächtlichen Aktivitäten – z.B. das Reinigen eines Fahrzeuges nach einem Rettungseinsatz – werden in einem geschlossenen Garagengeschoss vollzogen. Damit ist die nachbarschaftliche Bebauung vor Lärm- und Lichtimmissionen geschützt.

Die Fahrzeugbewegungen außerhalb von Einsatzfahrten (z. B. Dienstwechsel, Wartung, Materialnachschub) können auf den Tageszeitraum beschränkt werden und sind lärmtechnisch unbedenklich. Das genaue Funktions- und Betriebskonzept einer künftigen Rettungswache wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erneut geprüft und ggf. modifiziert. Es ist sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente eingehalten werden und eine zusätzliche Belastung der Rettungswache ausgeschlossen werden kann.

Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe wurden für die urbanen Gebiete Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt, welche die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten. Diese Festsetzung begrenzt die zulässige gewerbliche Schallleistung je Quadratmeter Baufläche und sichert damit, dass auch im Zusammenspiel von Rettungswache und Verwaltungsnutzung keine Überschreitung der gebietsverträglichen Immissionswerte erfolgt.

Luftschadstoffe und Gerüche

Die zu erwartenden zusätzlichen Luftschadstoffemissionen aus Fahrzeugverkehr und Heizung liegen deutlich unterhalb der in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte. Durch die kurze Verweildauer der Einsatzfahrzeuge im Leerlauf sowie den hohen Anteil moderner, emissionsarmer Fahrzeugtechnik (Euro 6 / E-Antrieb) ist keine relevante Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten. Die aus der Planung resultierenden zusätzlichen Luftschadstoffemissionen (z. B. Stickoxide, Feinstaub) sind – unter Beachtung der Vorteile der Innenentwicklung und gegenüber der bereits bestehenden Verkehrsbelastung am Salztorknoten – als gering einzustufen und haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Luftqualität. Geruchsbelastungen sind aufgrund der Nutzungsausprägung ausgeschlossen.

Klimatische Aspekte und städtebauliche Minderungseffekte

Zur klimatischen Entlastung und zur Minimierung von Wärmeinseleffekten werden umfangreiche **Grünordnungsmaßnahmen** festgesetzt. Dazu zählen Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumneupflanzungen im Vorplatzbereich sowie die Entsiegelung ehemals vollständig befestigter Flächen.

Diese Maßnahmen verbessern nachweislich die Verdunstungsleistung, Staubbindung und Lufttemperaturkompensation und führen zu einer signifikanten Verbesserung des Mikroklimas im Vergleich zur früheren Nutzung als Justizvollzugsanstalt.

Die Tiefgaragenbegrünung trägt zusätzlich zur Regenrückhaltung und Verdunstungskühlung bei. Das im Erschließungsvertrag geregelte Regenwasserkonzept sieht eine dezentrale Versickerung und Zwischenspeicherung vor, wodurch die lokale Grundwasserneubildung gefördert wird.

Fazit: Die geplante Nutzungsmischung ist immissionsschutzrechtlich verträglich, dies trifft auch auf die Integration einer Rettungswache zu.

Die festgesetzten Emissionskontingente, die Anordnung der Baukörper und die betrieblichen Vorkehrungen gewährleisten, dass die Grenz- und Orientierungswerte der maßgeblichen technischen Regelwerke (TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) eingehalten werden.

Das Vorhaben wahrt somit den Vorsorgegrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und trägt gleichzeitig zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet bei.

Im Ergebnis steht die Planung im Einklang mit den Belangen des Immissionsschutzes, der Gesundheitsvorsorge und des Klimaschutzes und sichert eine nachhaltige und umweltgerechte Nachnutzung des ehemaligen JVA-Areals.

6. Grünordnung und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

Zur Verbesserung der klimatischen und ökologischen Verhältnisse werden im Plangebiet umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sowohl der ökologischen Aufwertung als auch der Anpassung an den Klimawandel dienen. Das ehemalige JVA-Gelände war nahezu vollständig (ca. 90 %) versiegelt und durch dichte Bebauung sowie befestigte Hofflächen geprägt. Bei den wenigen Grünflächen handelte es sich um rasenbestandene Restflächen entlang der Straßenzüge. Direkt hinter dem sog. Freigängergebäude sind in alten Luftbildern wenige Bäume erkennbar (insgesamt sechs auf dem gesamten JVA-Gelände). Alle anderen Flächen waren vollständig versiegelt.



Abb. 8: Luftbild der JVA aus dem Jahr 2011 | ALKIS-Daten zur Verfügung gestellt durch das LVermGeo LSA | nicht genordet und nicht maßstäblich

Die nun geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen führen zu einer deutlichen Reduktion der Oberflächenversiegelung und schaffen neue Flächen für Verdunstung, Versickerung und Vegetation. Im Einzelnen enthält der Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen:

- TF 7.1: Der Platz vor dem Schwurgericht ist als Grünfläche mit mind. 6 Laubbäumen anzulegen. Der Vorplatz des Schwurgerichts wird nach historischem Vorbild mehrheitlich begrünt und dient als Aufenthaltsfläche für die Öffentlichkeit. Die Gestaltung des Vorplatzes wird im Einzelnen vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt.
- TF 7.2: Pflanzung einer 3 m breiten Hecke an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken an der Buchholzstraße (Ostseite des Plangebietes)
- TF 7.3: Pflanzung und langfristiger Erhalt von acht Laubbäumen
- TF 7.4: gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- TF 6.1: min. 30 % der Dachflächen sind extensiv mit einem Niederschlagswasserspeichervolumen zu begrünen
- TF 6.3: Begrünung von Tiefgaragen (im 2. Entwurf TF 6.4)
- im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfs wurde eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ergänzt (TF 6.2)

Vegetationsstruktur und Biodiversität

Die Festsetzungen sehen eine langfristige Reduzierung der Versiegelung, eine Erhöhung der begrünten Freiflächen sowie eine differenzierte Begrünung mit Laubbäumen, Heckenpflanzungen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen vor. Es werden standortgerechte, klimaresiliente (z. B. Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche) Arten empfohlen. Diese Festsetzungen entsprechen den Zielen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen“) sowie des § 13 BNatSchG (Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft).

Grünflächen- und Mikroklimafunktion

Die geplanten Vegetationsstrukturen übernehmen **klimatische Ausgleichsfunktionen**. Die Entsiegelung vormals asphaltierter bzw. gepflasterter Flächen verbessert die Bodenatmung und erhöht die Versickerungs- sowie Verdunstungsleistung, was insbesondere in sommerlichen Hitzeperioden zu einer messbaren Abkühlung beiträgt.

Die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen (mindestens 30 % der lichten Dachflächen) dienen der Wärmedämmung, der Reduktion des Oberflächenabflusses von Regenwasser und der Bindung von Feinstaub. Die Bepflanzung zwischen den Gebäuden, auf den Tiefgaragenüberdeckungen und auf den Dachflächen tragen durch Verdunstung, zur Luftbefeuchtung sowie der Kühlung bei und wirken so dem in der Innenstadt zunehmenden Wärmeinseleffekt entgegen.

Diese Maßnahmen führen in Summe zu einer nachhaltigen Verbesserung des Stadtklimas und erfüllen die Vorgaben des Landesgesetzes zur Förderung der Klimaanpassung in Sachsen-Anhalt (KlimaAnpG LSA).

Durch die massiven Sperranlagen sowie die geschlossene Bauweise der überwiegend viergeschossigen Gebäude der ehem. JVA (siehe Abb. 10) war das Gelände bis zum Abriss (ab 2021) vollständig abgeschottet. Mithilfe der Öffnung des Areals wird der Luftaustausch mit der direkten Umgebung deutlich verbessert. Innerhalb der Bauflächen bestehen Festsetzungen zur Längenbegrenzung der Gebäudekörper. So werden im Teilgebiet MU 2 nur Gebäude mit einer Länge von maximal 33 m ermöglicht, in den WA 2.1 und 2.2 nur mit maximal 20 m.



Abb. 9: Drohnenbild der JVA vor dem Jahr 2012 | im Rahmen der Ausschreibung durch das BLSA zur Verfügung gestellt

Damit ist eine ausreichende Strukturierung der Bebauung planerisch gesichert und der Luftaustausch nicht behindert. Da die Flächen deutlich außerhalb der definierten Kaltluftschneisen (z. B. Teufelsgraben) liegt und an kein übergeordnetes Grünsystem anschließt, übt sie auch keinen spürbaren klimatischen Einfluss auf die umgebenden Stadtteile aus. Mit der angedachten Konversion des Areals wird eine innenstadttypische Verdichtung geschaffen, welche dem Stadtklima nicht abträglich ist.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird der Bildung einer Wärmeinsel entgegengewirkt und Staub gebunden.

Regenwassermanagement und Bodenfunktionen

Das vorgesehene Regenwasserkonzept basiert auf einem Mulden-Rigolen-System zur dezentralen Versickerung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch wird das Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen vor Ort zurückgehalten, gereinigt und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

In Verbindung mit begrünten Retentionsflächen wird die Abflusssdynamik bei Starkregenereignissen deutlich reduziert, wodurch die öffentliche Kanalisation entlastet und das Risiko lokaler Überflutungen minimiert wird. Zugleich wird die Grundwasserneubildung verbessert und die Bodenökologie stabilisiert.

Die Anlage von durchlässigen Belägen auf Gehwegen und Stellflächen reduziert die Versiegelungsgrade zusätzlich und ermöglicht die Filterung von Niederschlagswasser im Oberboden. Diese Maßnahmen entsprechen dem Grundsatz des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zu versickern oder zu verdunsten ist.

Landschaftsbild und Aufenthaltsqualität

Die getroffenen Festsetzungen zur Freiraumgestaltung stärken das Stadtbild und die **Erholungsfunktion im innerstädtischen Raum**. Der bislang abgeschirmte Bereich wird durch neu gestaltete Grün- und Wegeverbindungen öffentlich zugänglich und erfahrbar gemacht.

Der Vorplatz des Schwurgerichtsgebäudes wird mit Rasenflächen, Baumgruppen und Sitzgelegenheiten als **städtebaulicher Freiraum von hoher gestalterischer und sozialer Qualität** wiederhergestellt. Er bildet künftig eine **grüne Visitenkarte** des Areals und eine Verbindung zwischen Denkmal, neuem Wohnquartier und öffentlichem Raum.

Fazit: Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung, Entsiegelung und Regenwasserbewirtschaftung wird den Anforderungen des **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** (Belange des Umweltschutzes) sowie des **§ 1a Abs. 2 BauGB** (Bodenschutz und Klimaanpassung) Rechnung getragen. Die Maßnahmen führen zu einer **ökologisch, klimatisch und gestalterisch hochwertigen Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches**.

Insgesamt entsteht ein **lebendiges Stadtquartier**, das den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Naumburg (Saale) entspricht und zugleich die Lebensqualität in der südlichen Innenstadt signifikant verbessert.

7. Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) – Art der baulichen Nutzung – Rettungswache

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Dieser regelt die Zulässigkeit von einzelnen Nutzungen nur bis zu einem bestimmten Grad. Die Baugebiete MU 1 und MU 2 sind als urbane Gebiete festgesetzt.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter des urbanen Gebietes stärker auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet.

Zulässig ist das in TF1.2 geregelte Nutzungsspektrum. Welche Einschränkungen sich für die urbanen Gebiete hinsichtlich der zulässigen Nutzungen ergeben und aus welchen Gründen diese vorgenommen wurden, ist Kapitel 7 der Begründung im Einzelnen zu entnehmen.

Eine **Rettungswache** ist als Anlage der Verwaltung bzw. Anlage für gesundheitliche Zwecke eine allgemein im urbanen Gebiet zulässige Nutzung. Da sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben hat, dass die urbanen Gebiete – aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet – grundsätzlich für die Errichtung einer Rettungswache geeignet sind.

Grundsätzlich ist zur Standortwahl der Rettungswache – diese ist lediglich ergänzend zur Angebotsplanung des Bebauungsplans zu betrachten – folgende Stellungnahme des Burgenlandkreises, Amt für Bevölkerungsschutz vom 04.08.2025 und vom Dezernat III vom 15.09.2025, anzumerken:

„Die Planung und Bereitstellung von Rettungswachen ist eine Pflichtaufgabe des Landkreises. Der Landkreis hat dafür zu sorgen, dass dem jeweils beauftragten Rettungsdienstunternehmen die für die Aufgabenerfüllung benötigten Rettungswachen zur Verfügung stehen. Für den Standort einer Rettungswache ist vor allem die Erreichbarkeit der jeweiligen Einsatzorte in der gesetzlich vorgegebenen Hilfsfrist von 12 min zu planen. Bei der Hilfsfristplanung kann als Fahrzeit lediglich 10 min angesetzt werden, da jeweils 1 min für die Einsatzplanung und Alarmierung und daran anschließend das Ausrücken verplant ist.

Der Standort für den beabsichtigten Neubau der Rettungswache [auf dem Gelände der ehemaligen JVA] in Naumburg ist sehr günstig. Es ist für den Rettungsdienstbereich Naumburg genau das 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 am optimalsten sicherstellen kann. Zudem wird dadurch ein zusätzlicher Standort in Naumburg eingespart. Die Organisation und Durchführung des Rettungsdienstes muss zwingend nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit erfolgen, § 3 RettDG LSA.

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. ...

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 und eine Einhaltung der Hilfsfrist unterstützen. Andere Standorte sind aufgrund der zwingenden DIN-gerechten Errichtung sowie Ausstattung einer Rettungswache nicht näher in Betracht gekommen.

Von einer Rettungswache geht trotz der Unruhe, die von gelegentlichen Einsätzen in der Nachtzeit ausgelöst werden, keine gebietsunübliche Störung aus. Der Einsatz dieser Rettungsfahrzeuge dient dem Landkreis zur Erfüllung der gesetzlich zugewiesenen Aufgabe der Sicherstellung des Rettungsdienstes und damit der Sicherung von Leben. Das Vorhalten eines funktionierenden Rettungsdienstes steht im Nutzen jedes Bürgers. Die Errichtung von Rettungswachen im nahen Umfeld der Bebauung ist Voraussetzung für das Einhalten der Hilfsfristen, um hier im erforderlichen Fall auch schnell und effektiv helfen zu können. Eine Rettungswache, die nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Rettungsdienst in der näheren Umgebung dient, ist daher gebietsverträglich.“

Die Rettungswache stellt somit eine wahrscheinliche Entwicklungsperspektive für die Teilgebiete MU 1 und 2 dar, daher wurde die Errichtung einer Rettungswache an dieser Stelle einer generellen Prüfung unterzogen. Im Zuge dessen wurde eine ggf. erforderliche Aufteilung der Rettungswache auf die beiden urbanen Gebiete (MU 1 und 2) lärmgutachterlich geprüft.

Die Ergebnisse des Verkehrs- und Lärmgutachtens bestätigen zunächst die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer solchen Nutzung in den beiden urbanen Gebieten. Dennoch ist im Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung nachzuweisen, dass bspw. die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente eingehalten werden.

Die missverständliche Aussage im Schalltechnischen Gutachten vom 14.04.2025 auf Seite 11 – „(...), 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. (...)“ – bezieht sich auf Tätigkeiten außerhalb der Sondereinsätze (z.B. die Durchführungen von Übungen, die Wartung von Fahrzeugen), die jedoch im Nachtzeitraum im Regelbetrieb nicht stattfinden.

Die Lichtimmissionen durch Einsatzfahrzeuge sind durch deren hoheitliche Aufgabe gerechtfertigt und fallen unter die sozialadäquate Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen.

Ergänzende verkehrsregelnde Maßnahmen, wie die Installation von zusätzlichen Lichtsignalanlagen im Bereich der Kreuzung Medlerstraße/Jenaer Straße, zur Gewährleistung eines reibungslosen und für alle Verkehrsteilnehmer (auch Schulkinder) sicheren Verkehrsablaufs, sind im Zuge der Genehmigung des Vorhabens abschließend zu klären. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vorsorglich im Rahmen des Erschließungsvertrags bereits zur Übernahme für die in diesem Zusammenhang möglichen entstehenden Kosten.

Die vielfältigen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten eine verträgliche Integration von derartigen Funktionsgebäuden in den städtebaulichen Kontext.

Fazit: Die Sicherheit der Arbeits- und Wohnbedingungen werden durch die geplante Neubebauung nicht gefährdet. Durch die Schaffung neuer sozialer Infrastrukturen und die Absicherung von Einsatzzeiten in Notfällen, werden die Verhältnisse für das Quartier und die Gesamtstadt deutlich verbessert.

8. Berücksichtigung öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen – Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die potenzielle Bebauung des Areals der ehemaligen Justizvollzugsanstalt ist seit mehr als zehn Jahren regelmäßig Bestandteil der politischen Diskussion in der Stadt Naumburg (Saale). Insbesondere mithilfe des im Jahr 2017 durchgeführten Gutachterverfahrens (vergleichende Beauftragung) sollte ein weitreichender Konsens hinsichtlich der zukünftig zu beachtenden städtebaulichen Rahmenbedingungen gefunden werden.

Der Technische Ausschuss bestätigte als Gremium des Gemeinderates nach Abschluss des Verfahrens in der öffentlichen Sitzung am 13.12.2017 die Auswahl und Platzierung der Bewertungskommission des Gutachterverfahrens. Die Verwaltung wurde beauftragt, die drei Sieger-Entwürfe der zukünftigen Entwicklung des Areals zugrunde zu legen. Der Gemeinderat nahm anschließend in der Sitzung – ebenfalls am 13.12.2017 – das Resultat des Verfahrens zu Kenntnis.

Die nunmehr geplante Bebauungsstruktur ist, insbesondere im Bereich des Schwurgerichts, in weiten Teilen an den zweitplatzierten Entwurf angelehnt, welcher ebenfalls eine klare räumliche Fassung des Platzes vor dem Gerichtsgebäude mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung vorsah.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nun ein klar geregeltes gesetzliches Verfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit anzuwenden.

Wenngleich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auf eine **frühzeitige Unterrichtung und Erörterung** der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann, hat sich der Plangeber für die Durchführung einer regulären frühzeitigen Beteiligung mithilfe einer vierwöchigen Auslegung des Vorentwurfs entschieden. Die Planunterlagen lagen im Zeitraum vom 24.01.2022 bis 21.02.2022 zu jedermanns Einsicht offen. Damit wurde der besonderen Bedeutung des Areals und der mit der Planung verbundenen weitreichenden städtebaulichen Neuordnung Rechnung getragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen fünf Stellungnahmen ein.

Nach einer Weiterentwicklung der Planung fand im Juni/Juli 2025 die **förmliche Beteiligung** der Öffentlichkeit mit den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan statt. Ergänzend zur Veröffentlichung, die nach § 3 Abs. 2 BauGB geregelt ist, wurde am 16.07.2025 eine **öffentliche Informationsveranstaltung** zur Planung auf dem Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt durchgeführt. Dabei hatten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, direkt Fragen an Vertreter der Stadtverwaltung, die Eigentümer, potenzielle Vorhabenträger sowie künftige Nutzer des Areals zu richten. So wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung eine weitere niedrigschwellige Möglichkeit zur Partizipation am Verfahren eröffnet.

Eine **erneute Beteiligung**, die angepasst an die vorgenommenen Änderungen an der Planurkunde sowie der Begründung angemessen verkürzt wurde, fand im Zeitraum vom 22.09.2025 bis 09.10.2025 statt.

Fazit: Es bestand für die Öffentlichkeit in der Summe ca. elf Wochen lang die Möglichkeit, sich mit der Planung im Rahmen formeller Beteiligungsschritte auseinanderzusetzen und Stellungnahmen abzugeben. Alle Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 wurde somit den gesetzlichen Vorgaben zur Öffentlichkeitsbeteiligung vollumfänglich entsprochen und diese durch weitere Angebote – angepasst an die Bedeutung des Planvorhabens für die Stadtentwicklung – ergänzt.

9. Nachbarinteressen und private Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung wurden die von privaten Dritten vorgebrachten und potenziell berührten Belange, u. a. der Anwohner im südöstlich angrenzenden **Bürgergartenviertel und der Medlerstraße**, sorgfältig geprüft und bewertet. Maßgeblich waren dabei die Kriterien **Licht, Luft, Sonne, Immissionen, Verkehr und sozialräumliche Verträglichkeit**. Die mehrheitlich vorgebrachten Argumente werden wie folgt bewertet:

Verschattung und Belichtung

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Verschattung angrenzender Grundstücke wurden anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen und Baugrenzen geprüft. Die zulässigen Gebäudehöhen (max. 142,20 m ü. NHN im Osten bzw. 139,00 m ü. NHN im Westen) gewährleisten, dass **Abstandsflächen gemäß § 6 BauO LSA** in allen Fällen eingehalten werden.

Eine **unzulässige Verschattung** benachbarter Wohngebäude ist aufgrund der Lage, der Gebädestaffelung und der Südorientierung ausgeschlossen. Damit ist das Gebot gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Lärmbelastung und sonstige Immissionen

Die im Rahmen der Planung festgesetzten Emissionskontingente stellen sicher, dass die zulässigen Lärmimmissionen auch bei kumulativer Nutzung der Rettungswache, der Verwaltungsbereiche und der Wohneinheiten nicht überschritten werden.

Die Nutzung der Rettungswache führt aufgrund der geringen Einsatzfrequenz (durchschnittlich unter 10 Fahrten/Tag) **nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen** für angrenzende Wohngebäude. Weitere Maßnahmen zur Lärminderung können im Betriebskonzept der Rettungswache sowie als Auflage einer späteren Baugenehmigung fixiert werden. Diese können erst im Zuge einer späteren Ausführungsplanung näher definiert werden.

Der Verkehrslärm führt nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV und liegt außerhalb des Bereichs der Gesundheitsgefährdung.

Geruchs-, Staub- oder Lichtimmissionen sind aufgrund der geplanten Nutzungen ausgeschlossen oder vernachlässigbar.

Verkehrliche Auswirkungen

Befürchtete **Verkehrsbelastungen durch den Betrieb der Rettungswache** und die zusätzliche Wohnnutzung konnten anhand des Verkehrsgutachtens widerlegt werden. Die prognostizierte Zunahme des Kfz-Verkehrs führt an keiner Stelle des umgebenden Straßennetzes zu einer unzumutbaren Mehrbelastung oder zu einem Sicherheitsrisiko für Fußgänger oder Radfahrer.

Etwaige Engpässe oder Rückstaueffekte am Knotenpunkt „Am Salztor“ können durchverkehrsorganisatorische Maßnahmen (Signaloptimierung, Verkehrsführung) kompensiert werden.

Stellplatzprobleme im öffentlichen Raum stellen nach ständiger Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.09.1998 – 4 CN 2.98; VGH BW, Urt. v. 23.01.2019 – 5 S 1901/17) keine

abwägungserheblichen Belange dar, sofern das Vorhaben die nach Bauordnungsrecht erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen kann. Diese ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) gewährleistet.

Soziale Zumutbarkeit und Gebietsverträglichkeit – Wertverlust Immobilien

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.08.1993 – 4 NB 25.93) besteht kein subjektives Recht auf Beibehaltung einer bestimmten Umfeldqualität oder Grundstückswertstabilität. Wertveränderungen benachbarter Grundstücke begründen daher **keinen eigenständigen Abwägungsbelang**, solange die planungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten wird. Dies ist hier nicht der Fall.

Die geplanten Nutzungen (betreutes Wohnen, Verwaltung, Rettungswache) fügen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gebietstypisch und sozialverträglich in die Umgebung ein. Es entstehen keine Nutzungskonflikte, die nachbarrechtlich unzumutbar wären (§ 15 BauNVO analog). Die Funktionsmischung führt vielmehr zu einer städtebaulichen Belebung des Quartiers und stärkt die soziale Infrastruktur innerhalb der Kernstadt.

Fazit: Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Planung die **privaten Nachbarinteressen** in sachgerechter Weise berücksichtigt und den Anforderungen des **Gebots der Rücksichtnahme** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) genügt.

Alle relevanten Schutzgüter – Licht, Luft, Sonne, Ruhe, Sicherheit und gesunde Wohnverhältnisse – bleiben gewahrt. Die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Areals führt weder zu unzumutbaren Immissionen noch zu Beeinträchtigungen der nachbarlichen Rechte. Die verbleibenden, unvermeidbaren Veränderungen im Stadt- und Wohnumfeld sind Ausdruck einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung und daher hinzunehmen.

10. Gesamtabwägung

Im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden sämtliche öffentlichen und privaten Belange, die durch die Planung berührt werden, ermittelt, bewertet und in eine gerechte Balance gebracht.

Der Plangeber hat hierbei den ihm zustehenden **planerischen Gestaltungsspielraum** in zulässiger Weise ausgeübt. Die getroffenen Entscheidungen beruhen auf einer vollständigen und zutreffenden Ermittlung des Sachverhalts, sind sachlich begründet und halten sich im Rahmen des Abwägungsgebots, wie es durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, Urt. v. 05.07.1974 – IV C 50.72; Urt. v. 12.12.2002 – 4 CN 10.01) konkretisiert wurde.

Die Abwägung erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten öffentlichen Belange sowie der schutzwürdigen Interessen betroffener Privater. Die für die Entscheidung maßgeblichen Gesichtspunkte sind erkennbar gewichtet und in ihrer gegenseitigen Wechselwirkung bewertet worden.

Wesentliche Abwägungsergebnisse

Die Planung gewährleistet in ihrer Gesamtheit:

- **Den dauerhaften Erhalt, die Wiederbelebung und die städtebauliche Aufwertung des denkmalgeschützten Schwurgerichtsgebäudes**
Durch die Integration in ein tragfähiges Nutzungskonzept wird der Fortbestand des Einzeldenkmals langfristig gesichert. Der denkmalrechtliche Eingriff durch begleitende Neubauten wird durch die planungsrechtliche Unterordnung ihrer Höhenentwicklung, Gestaltungsbindung und den funktionalen Zusammenhang gerechtfertigt.
- **Die Wiederherstellung der historischen Platzfigur „Am Salztor“ und die städtebauliche Integration in die Altstadtstruktur**
Der vormals abgeschlossene Justizkomplex wird geöffnet, öffentlich zugänglich gemacht und in das Stadtensemble eingegliedert. Die Freiraumgestaltung orientiert sich am historischen Achsbezug und stärkt die Wahrnehmbarkeit des Schwurgerichts als stadträumlichen Schwerpunkt.
- **Eine nachhaltige, funktional gemischte Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB**
Das Nutzungskonzept mit Verwaltung, betreutem Wohnen und Rettungswache verwirklicht die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, vermeidet Zersiedlung und stärkt die Daseinsvorsorge in zentraler Lage.
Damit wird zugleich das Ziel einer kompakten, Nutzungsgemischten Stadtstruktur erfüllt, wie es auch die Leitlinien der Stadtentwicklung Naumburgs vorsehen.
- **Die Verbesserung der sozialen und technischen Infrastruktur**
Mit der Einrichtung einer Rettungswache und einer Wohnanlage für betreutes Wohnen werden Versorgungslücken in der Region geschlossen. Diese Nutzungen entsprechen dem öffentlichen Interesse an einer leistungsfähigen und flächendeckenden Gesundheits- und Rettungsinfrastruktur.
Der Aspekt der Sozialverträglichkeit und generationengerechten Stadtentwicklung wird damit in vorbildlicher Weise umgesetzt.

- **Die ökologische Aufwertung und klimatische Stabilisierung des Areal**

Umfangreiche Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen qualifizieren die ursprünglich voll versiegelten Grundstücksteile. Durch Dachbegrünungen bzw. Retentionsflächen und die Integration neuer Vegetationsstrukturen werden Boden-Wasser- und Klimafunktionen verbessert.

Die Planung entspricht damit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Klimaanpassung) und trägt zu einer nachhaltigen Stadtökologie bei.

- **Eine verkehrlich und immissionsschutzrechtlich verträgliche Nutzung**

Die Erschließung ist leistungsfähig, die Lärm- und Schadstoffbelastungen liegen unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte. Der Betrieb der Rettungswache ist mit den benachbarten Nutzungen vereinbar.

Durch planerische, bauliche und betriebliche Vorkehrungen wird das Gebot gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt.

Verbleibende Konflikte und ihre Lösung

Die verbleibenden denkmalrechtlichen Eingriffe – insbesondere die teilweise Neubebauung in unmittelbarer Nähe des Schwurgerichtsgebäudes – sind **durch das übergeordnete Ziel des Erhalts, der öffentlichen Erlebbarkeit und der wirtschaftlich tragfähigen Nutzung des Denkmals** gerechtfertigt.

Sie stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den übrigen Belangen, insbesondere der Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum, der Innenentwicklung und dem Gemeinwohlinteresse an der Revitalisierung brachliegender Flächen.

Die Belange der Nachbarschaft, des Denkmalschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes wurden **nicht unzumutbar beeinträchtigt**, sondern – soweit möglich – planerisch und gestalterisch berücksichtigt. Eine **unverhältnismäßige Beeinträchtigung individueller Interessen** ist nicht feststellbar. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Erhaltung wertvoller Bausubstanz und der Stärkung der sozialen Infrastruktur.

Gesamtwürdigung

Die Planung ist das Ergebnis eines **mehrstufigen, transparenten und beteiligungsorientierten Abwägungsprozesses** unter Einbeziehung der Fachbehörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (§§ 3, 4 BauGB).

Sämtliche Anregungen wurden geprüft und flossen – soweit sie abwägungsrelevant waren – in die Planüberarbeitung ein.

Eine **Beeinträchtigung des UNESCO-Welterbes „Naumburger Dom“** oder des **Denkmalbereichs „Bürgergartenviertel“** ist nach fachlicher Prüfung ausgeschlossen.

In der Gesamtschau ist die Planung geeignet, erforderlich und verhältnismäßig, um die städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen. Sie entspricht dem Grundsatz einer **nachhaltigen, sozial gerechten und umweltverträglichen Stadtentwicklung** (§ 1 Abs. 5 BauGB) und genügt dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Abwägung ist somit rechtmäßig, nachvollziehbar, abgewogen im engeren Sinne und wahrt die planerische Gestaltungsfreiheit des Plangebers in vertretbarer Weise.