

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.

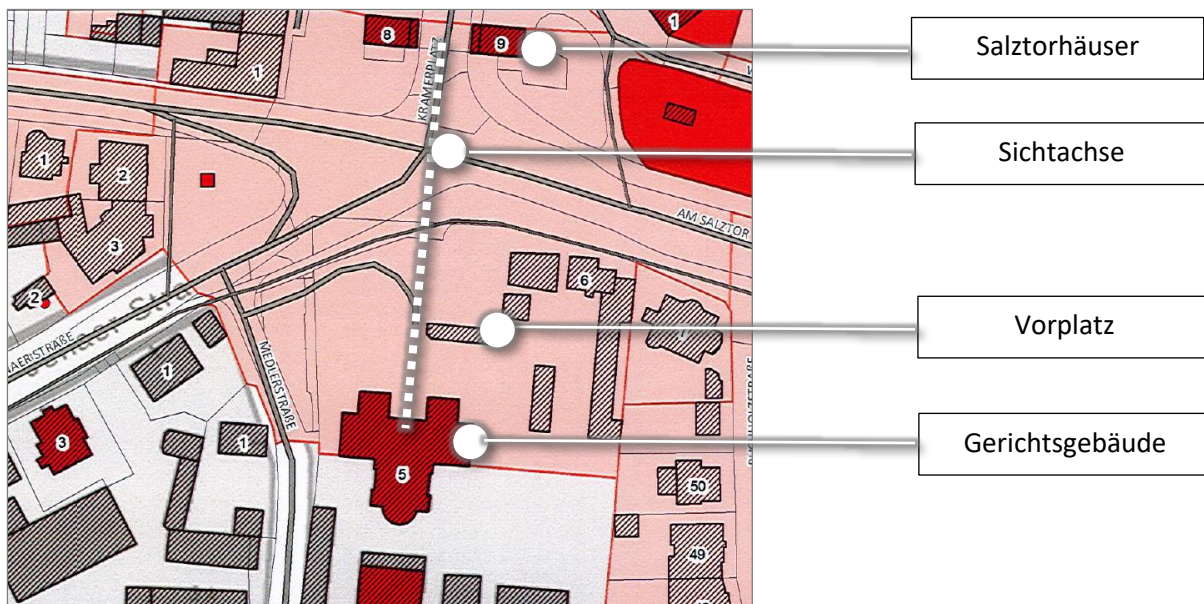


Abb. 1: Denkmalbereich „Am Salztor“ inkl. gekennzeichnete Einzeldenkmale sowie der zentralen Mittelachse | Basis: Datenauszug, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stand vom 17.12.2021

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.

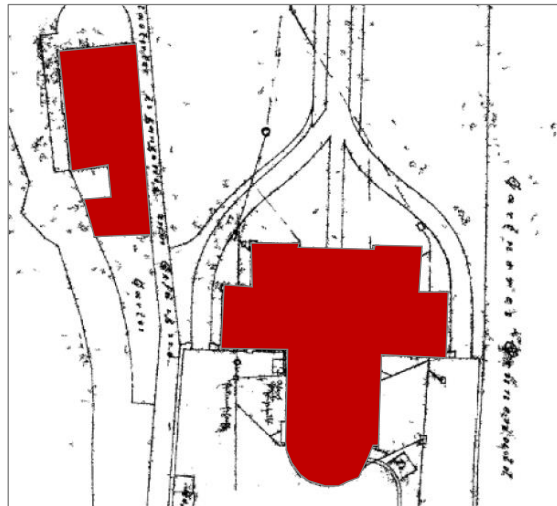


Abb. 2: historischer Lageplan von 1874 mit farblicher Markierung der Gebäude | vom BLSA im Rahmen der Ausschreibung zur Verfügung gestellt

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 Saltor 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 Saltorhäuser) 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 werden 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 Saltorknoten 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 Saltors 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 Naumberger 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 Saltor 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.

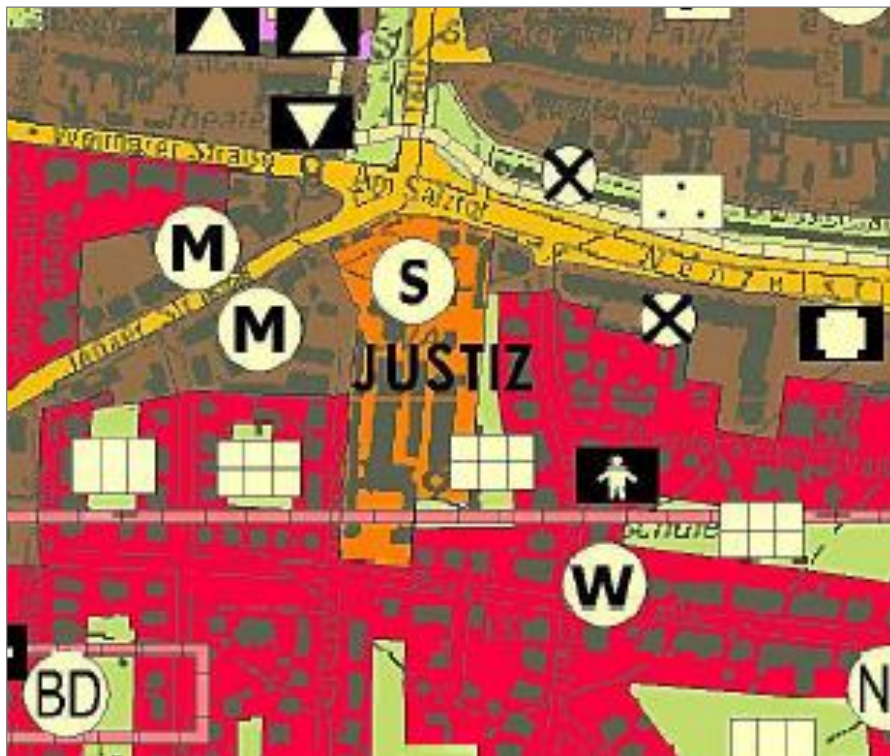


Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale)
mit der Sondernutzung der ehem. JVA am Saltorknoten

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 Saltor 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 Schlepplachennachweise 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 Haupterschließungsstraße 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 Saltor 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 Schalleistung 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 genordert 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 ortsnah 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 Siegerentwürfe 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 Gebädestaffellung 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 durch verkehrsorganisatorische 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 Areals**

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 werden **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.