



Stadt Naumburg (Saale)

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



Begründung

Entwurf

April 2025



Stadt Naumburg (Saale)
Bebauungsplan 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:

Entwurf

April 2025



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG | 4 |
| 2 | LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 5 |
| 2.1 | Lage im Stadtgebiet | 5 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3 | VERFAHREN/ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN | 6 |
| 4 | ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN | 10 |
| 4.1 | Übergeordnete Planungen | 10 |
| 4.1.1 | Landesplanung..... | 10 |
| 4.1.2 | Regionalplanung | 12 |
| 4.1.3 | Flächennutzungsplan | 12 |
| 4.2 | Sonstige Planungen | 13 |
| 4.2.1 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept, sonstige Planungen | 13 |
| 4.2.2 | Klimaschutzkonzept | 14 |
| 4.2.3 | Einzelhandelskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) | 14 |
| 4.2.4 | Wohnbauflächenbedarfsprognose..... | 15 |
| 4.2.5 | Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB) | 17 |
| 4.2.6 | Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung..... | 17 |
| 5 | STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME..... | 18 |
| 5.1 | Eigentumsverhältnisse | 18 |
| 5.2 | Baubestand/historische und aktuelle Nutzungen/Denkmalschutz | 18 |
| 5.3 | Verkehrerschließung | 22 |
| 5.4 | Medientechnische Erschließung..... | 23 |
| 5.5 | Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten..... | 24 |
| 5.5.1 | Pflanzen und Tiere | 24 |
| 5.5.2 | Boden, Baugrund, Altlasten..... | 25 |
| 5.5.3 | Klima/Luft | 26 |
| 5.5.4 | Wasser..... | 26 |
| 5.5.5 | Topografie..... | 27 |
| 5.5.6 | Landschaftsbild/Erholung | 27 |
| 5.6 | Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten | 27 |
| 6 | PLANUNGSKONZEPT | 27 |
| 6.1 | Städtebauliches Zielkonzept..... | 27 |
| 6.2 | Freiraum- und Grünordnungskonzept..... | 30 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 6.3 | Verkehrskonzept | 30 |
| 6.4 | Planungsalternativen..... | 31 |
| 6.4.1 | Gesamtstädtisch | 31 |
| 6.4.2 | Innerhalb des Plangebietes | 32 |
| 7 | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN..... | 32 |
| 7.1 | Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen..... | 33 |
| 7.1.1 | Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 33 |
| 7.1.2 | Maß der baulichen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 38 |
| 7.1.3 | Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 42 |
| 7.1.4 | Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 43 |
| 7.1.5 | Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)..... | 45 |
| 7.2 | Verkehrerschließung | 46 |
| 7.2.1 | Äußere Erschließung..... | 46 |
| 7.2.2 | Innere Erschließung | 50 |
| 7.2.3 | Fußgänger und Radverkehr | 52 |
| 7.2.4 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)..... | 52 |
| 7.2.5 | Ruhender Verkehr..... | 52 |
| 7.2.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 53 |
| 7.3 | Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 1a BauGB) | 53 |
| 7.3.1 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 53 |
| 7.3.2 | Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB) | 54 |
| 7.4 | Baugestalterische Festsetzungen..... | 56 |
| 7.5 | Ver- und Entsorgung | 60 |
| 7.5.1 | Wasserversorgung | 60 |
| 7.5.2 | Entwässerung | 61 |
| 7.5.3 | Gasversorgung..... | 61 |
| 7.5.4 | Elektroenergieversorgung | 61 |
| 7.5.5 | Fernwärme | 62 |
| 7.5.6 | Telekommunikation | 62 |
| 7.5.7 | Abfallentsorgung | 62 |
| 7.6 | Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)..... | 62 |
| 7.6.1 | Lärm/Luft..... | 62 |
| 7.6.2 | Luft..... | 67 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.6.3 | Licht | 68 |
| 7.6.4 | Gefahrstoffe | 68 |
| 7.7 | Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 68 |
| 7.7.1 | Kennzeichnungen | 68 |
| 7.7.2 | Nachrichtliche Übernahmen | 68 |
| 7.7.3 | Hinweise | 69 |
| 8 | FLÄCHENBILANZ | 71 |
| 9 | PLANVERWIRKLICHUNG | 72 |
| 9.1 | Maßnahmen zur Bodenordnung | 72 |
| 10 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 72 |
| 10.1 | Belange der Bevölkerung | 72 |
| 10.2 | Belange der Baukultur | 72 |
| 10.3 | Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege | 73 |
| 10.4 | Belange der Wirtschaft | 73 |
| 10.5 | Belange des Verkehrs | 74 |
| 10.6 | Belange des städtischen Haushaltes | 74 |
| 10.7 | Sonstige Belange | 74 |

Abbildungsverzeichnis:

| | | |
|-----------|---|----|
| Abb. 4.1: | Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015 | 13 |
| Abb. 5.1: | Übersichtsplan zum ursprünglichen Gebäudebestand | 20 |
| Abb. 7.1: | Schematische Übersicht zur Höhenentwicklung | 41 |
| Abb. 7.2: | Ausbildung Vorquerschnitt am Salztorknoten | 48 |
| Abb. 7.3: | Ausbildung Vorquerschnitt am Salztorknoten | 49 |
| Abb. 7.4: | Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt zur geplante Rettungswache | 51 |
| Abb. 7.5: | Übersichtskarte zur Lage der Immissionsorte | 65 |
| Abb. 7.6: | Übersichtskarte zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche | 67 |

Tabellenverzeichnis:

| | | |
|-----------|---|----|
| Tab. 4.1: | Überschlägige Ermittlung der Stellplatzzahlen und Wohneinheiten für den B-Plan Nr. 30 | 16 |
| Tab. 5.1: | Übersicht zum Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes | 21 |
| Tab. 7.1: | Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm | 64 |
| Tab. 7.2: | Bergbauberechtigung | 70 |

Anlagen:

| | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Verkehrsuntersuchung, VSC Halle GmbH, 11.11.2021, mit Ergänzung vom 06.03.2025 |
| Anlage 2: | Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, Büro Myotis, 12.11.2019 |
| Anlage 3: | Städtebauliches Konzept (Lageplan) |



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, Merthendorf und Molauer Land, im Südwesten im Freistaat Thüringen die beauftragte Gemeinde Großheringen (zur erfüllenden Gemeinde Stadt Bad-Sulza) sowie im Westen die Verbandsgemeinde An der Finne mit Lantitz-Hassel-Tal.

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

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 Straßenraumaufteilung,
- 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 Saltorknoten erfolgt. In Bezug auf den Saltorknoten 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 „Saltorknotens“ 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.

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

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

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- 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.“

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 gefolgt.

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

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuauflistung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 wurde sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Laut erstem Entwurf des LEP 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

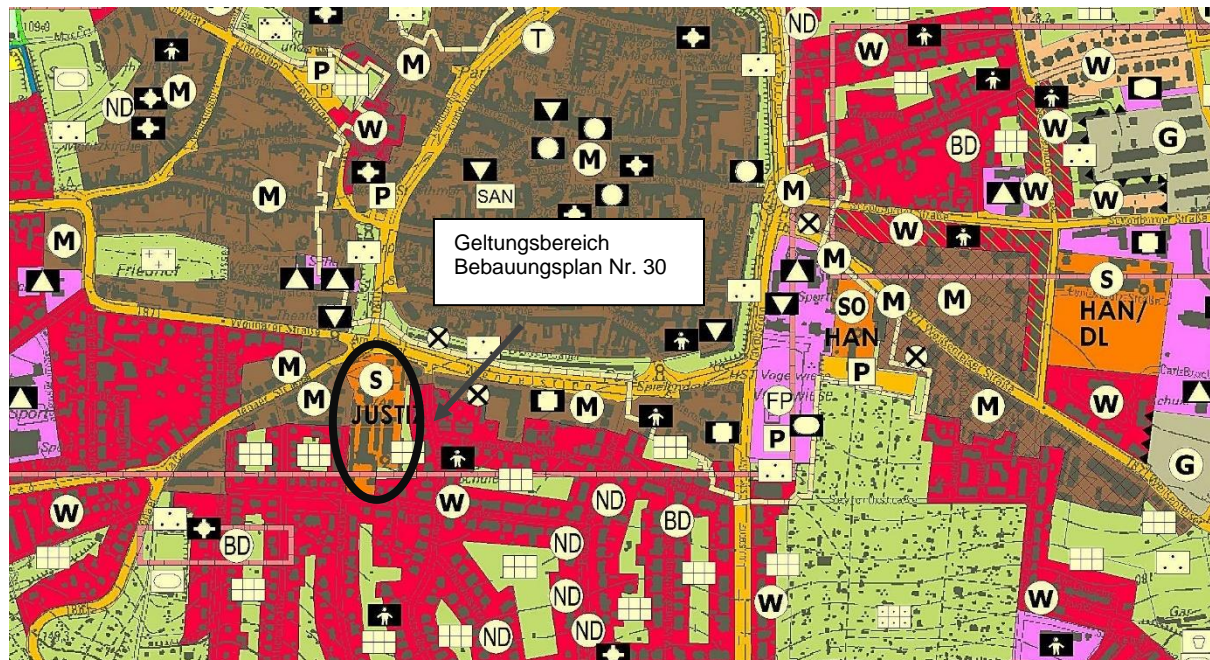
Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

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 Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) (Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz) dar. Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächennutzungspläne 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)“ erarbeitet [11].

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.

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 | | | | | | | | | Tagespflege (30 Pl.), betreutes Wohnen (85 WE), betreute Wohngemeinschaften (WG) (2*12 Pl.) | 1 Stellpl./6 Plätze bzw. Betten für Tagespflege und WG (analog Pflegeheim Pkt. 7.4 Stellplatzsatzung), 1 Stellpl./15 WE für betreutes Wohnen (analog Pkt. 1.9 Stellplatzsatzung) | 15 | 85 2 WG |
| Schwurgericht | | 3.130 | 0,7 | 2.191 | 800 | 2 | 1.600 | 1.120 | | Verwaltung, Gewerbe | offen, Nutzflächengröße 40 m² | 28 | |
| Rettungswache | | | | | | | | | | | max. 15 Personen in stärkster Schicht | 15 | |
| Summe | | | | | | | | | | | | 58 | 85 |
| MU 2 | MU | 2.880 | 0,7 | 2.016 | 2.350 | 3 | 7.392 | 5.174 | 2.070 | Dienstleistung, Gewerbe 40 % | offen, Nutzflächengröße 40 m² | 52 | |
| Staffelgeschoss | | | | 1.344 | | 1 | | | 3.105 | Wohnen 60 % | 100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL | 47 | 31 |
| WA 1 | WA | 2.300 | 0,4 | 920 | 1.560 | 3 | 3.373 | 2.699 | | Wohnen | 100 m²=1 Einheit, 1 Einheit=1,5 STPL | 40 | 27 |
| Staffelgeschoss | | | | 613 | | 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 | | | | | | | | | | | | 178 | 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 bauschichtlicher 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.

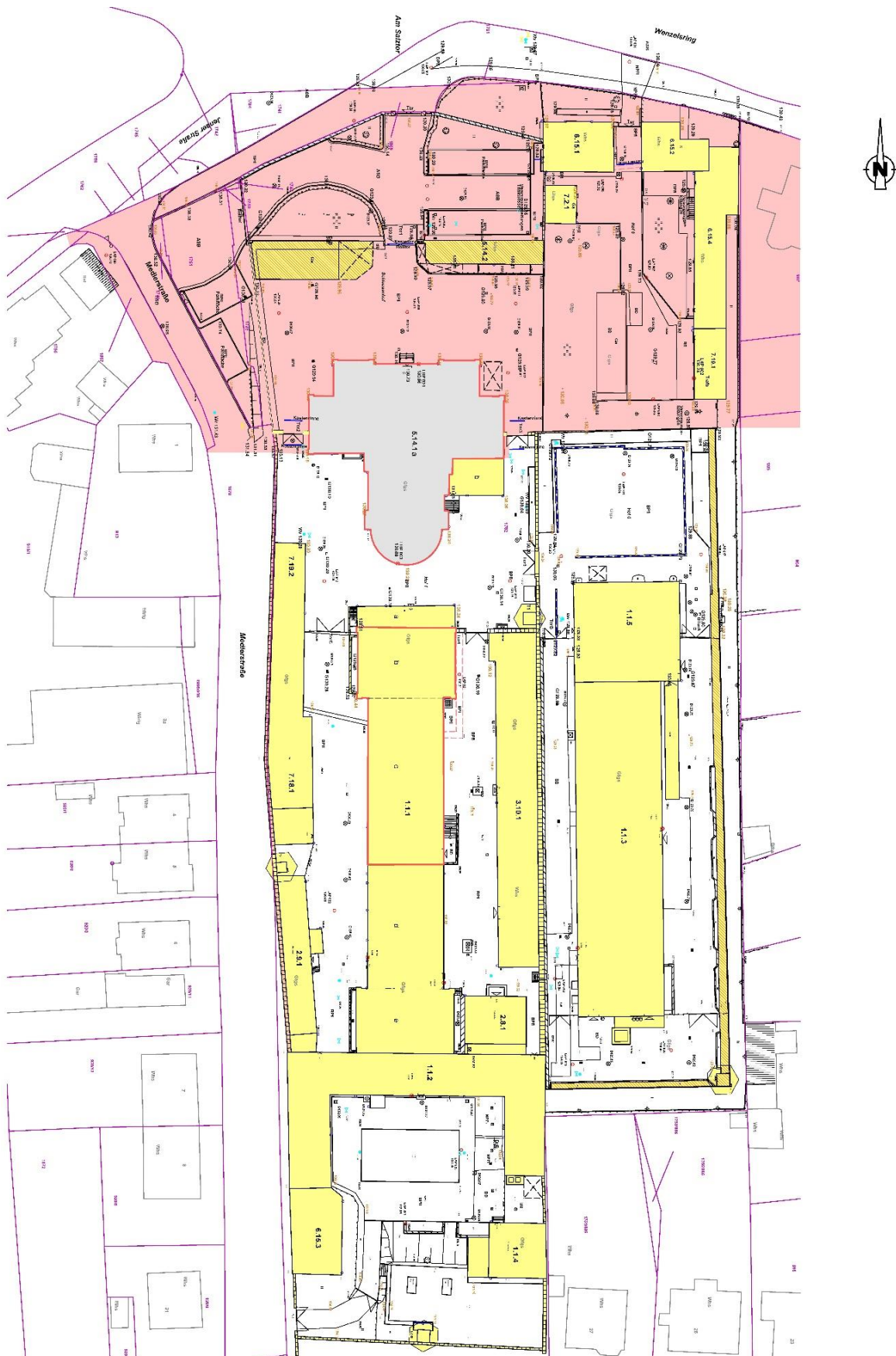
Für den im Südosten vorhandenen Anbau an das Schwurgericht ohne historischen Bezug liegt inzwischen eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch vor.

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 Straßenbahnhaltestelle, 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. Der Trinkwasseranschluss 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.

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 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.

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 Saltor/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 Breitflügelfledermaus 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 Altlastenverdachtsfläche besteht somit **nicht** mehr.

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 Saltor.

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.

¹ LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall



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 neues 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 hohen 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 Grundrisstrukturen 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 Denkmalsbereich 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. 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 Bürgergartenviertes fortgeführt werden können.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Aktuell sind ca. 90 % des Geländes versiegelt. Es erfolgt, bis auf die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude, 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,
- Herstellung einer Wegeverbindung in Nord-Süd Richtung zur geplanten Erschließungsstraße in Verlängerung der aus Richtung der Straße Am Salztor kommenden Achse,
- Festsetzungen zur Dachbegrünung baulicher Anlagen,
- 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 – RAS 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 Lärmbelästigungen 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,
- 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 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ 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 Immissionsorten 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 zukünftig 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

Für 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. 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 drei 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 Salztor und den Vorgaben aus dem vorgelagerten Gutachterverfahren. Die

festgesetzte Höhe von 142 m ü. NHN ermöglicht ca. 11 m hohe Gebäude im westlichen Baufeld.

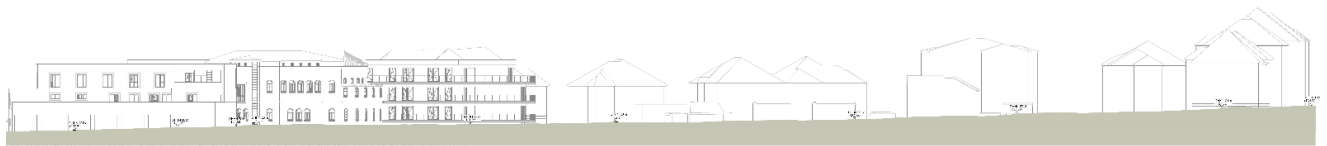
Innerhalb des östlichen Baufeldes wird eine Höhe von 142,90 m ü. NHN festgesetzt. Damit soll ein viertes Geschoss und als Ergänzung zum Schwurgericht ein städtebaulich markantes und raumfassendes Gebäude ermöglicht werden. Zum Platz Am Salztor wird die zulässige Höhe auf drei Geschosse begrenzt und damit 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

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen für Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

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

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

Momentan steht die Gradienten der Planstraße noch nicht fest. Daraus leiten sich Unwägbarkeiten hinsichtlich der Höheneinordnung der geplanten Bebauung ab. Diesem Umstand wird mit der folgenden Festsetzung Rechnung getragen:



TF 2.3 *Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudeoberkante um bis zu 0,80 m zugelassen werden.*

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 Gebäude, die an die westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 3005, Gemarkung Naumburg, Flur 4 ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.*

Ansonsten gilt die offene Bauweise.

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.

TF 3.4 *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 Bauungsstrukturen 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 Bauungskonzepte 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 Baudenkmales 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.

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 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.

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 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 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.

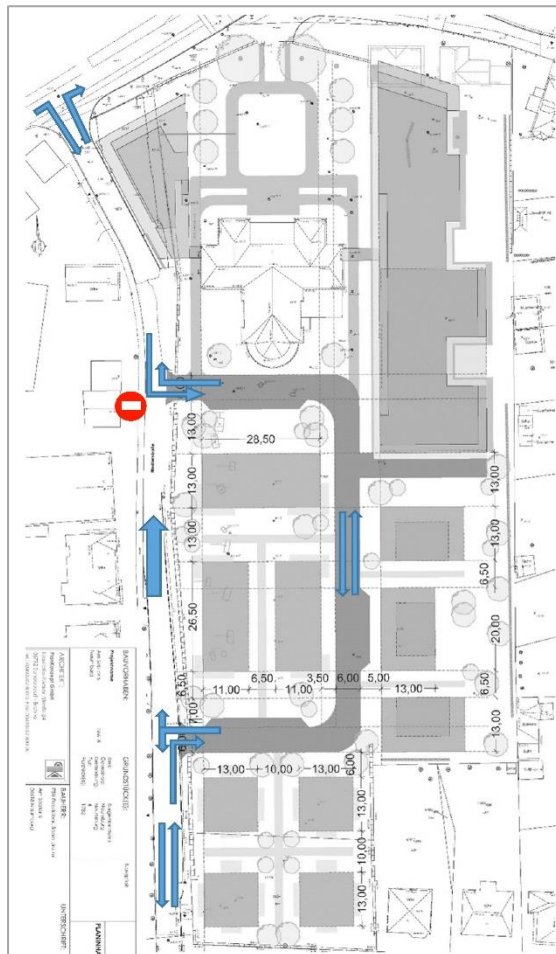
Mit den in der Verkehrsuntersuchung erbrachten Nachweisen können alle Erschließungsvarianten in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig betrieben werden.

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: Ausbildung Vorquerschnitt am Salztorknoten



Vorschlag 1 - Verkehrsführung

| Vorschlag | Vorteile/ Hinweise |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Medlerstraße/ Jenaer Straße <ul style="list-style-type: none"> rechts-rein-rechts-raus-Prinzip Linkseinbiegen in Medlerstraße untersagt | <ul style="list-style-type: none"> Verkehrssicherheit am Knotenpunkt wird durch fehlende Linksabbieger erhöht zusätzlicher Durchfahrtsverkehr durch das Plangebiet wird reduziert |
| <ul style="list-style-type: none"> Medlerstraße <ul style="list-style-type: none"> Abschnitt zwischen geplanten Zufahrten als Einbahnstraße von Süd nach Nord Nördlicher und südlicher Teil der Medlerstraße als Zwei-Richtungs-Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
| <ul style="list-style-type: none"> Planstraße <ul style="list-style-type: none"> Zwei-Richtungs-Verkehr | |

Quelle: Stadt Naumburg (Saale)

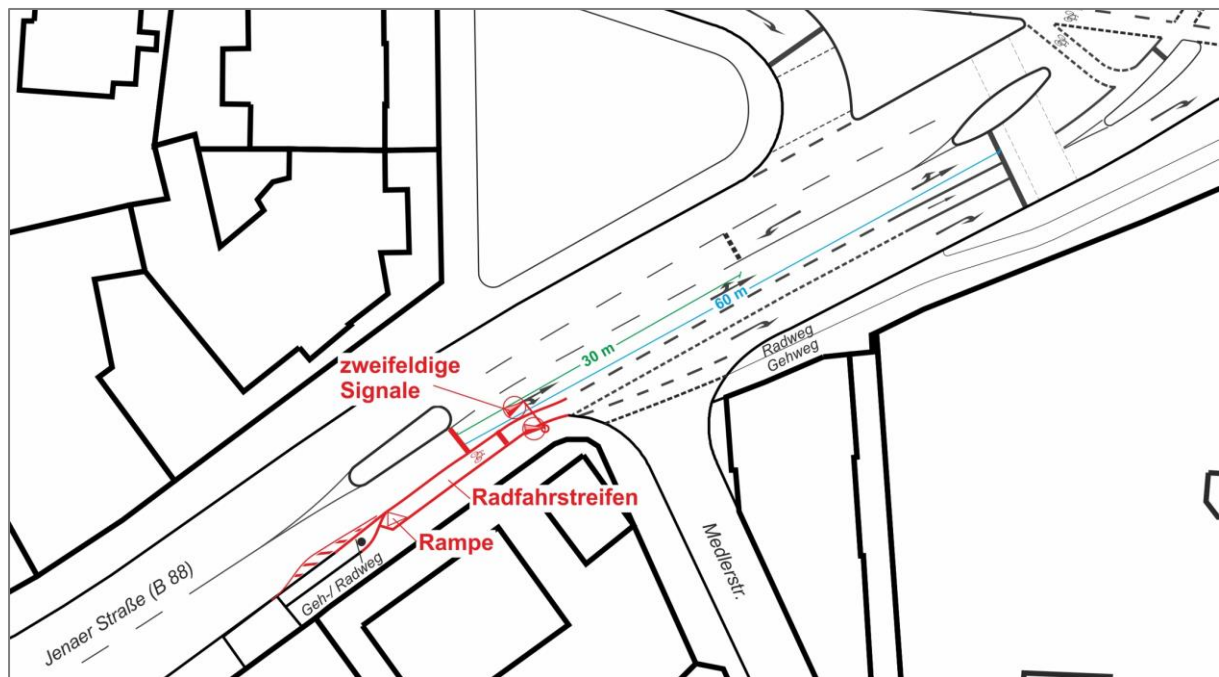
Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsablaufs soll die zweite, in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagene Variante, die eine lichtsignalabhängige Sperrung der Zufahrt Jenaer Straße (B 88) vor der einmündenden Medlerstraße vorsieht, umgesetzt werden (sog. Vorquerschnitt).

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 Signalastes 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 hinunter geführt 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 Hauptrichtungsfreigaben 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 Süden 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.

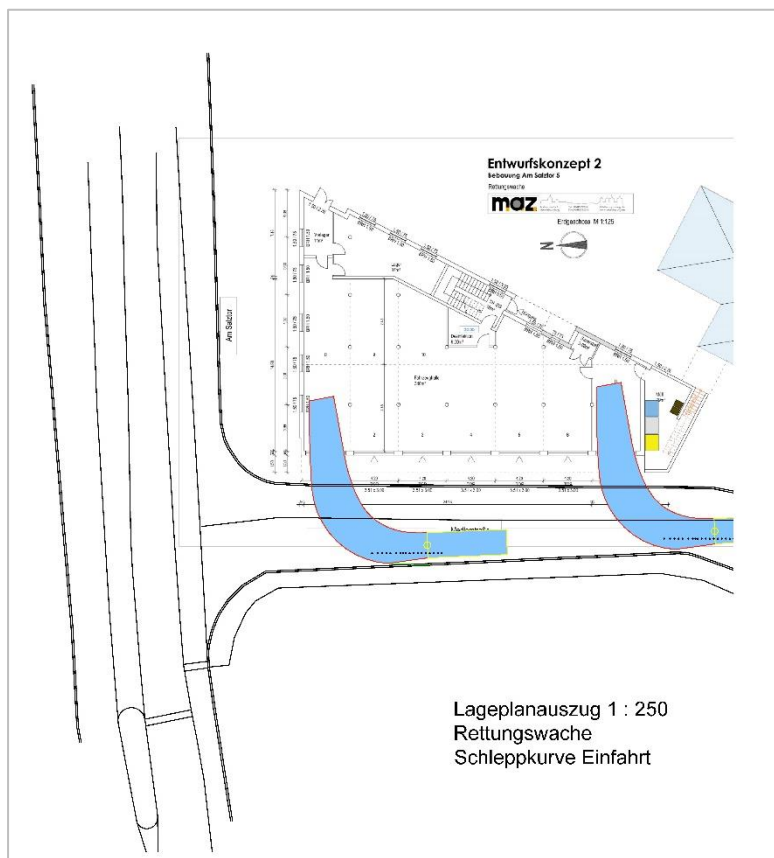
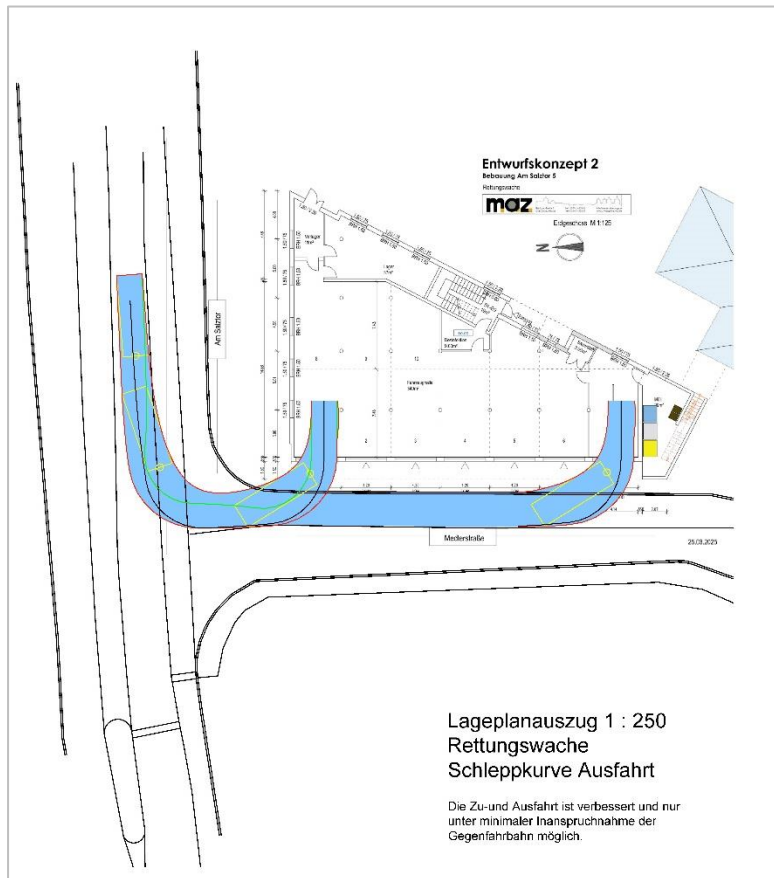
Die Festsetzung einer 8 m breiten Verkehrsfläche im östlichen und südlichen Teil der Planstraße A erfolgt mit dem Ziel, das Gebiet für die Öffentlichkeit zu öffnen und insbesondere auch für Fußgänger eine attraktive Wegeverbindung herzustellen. Deshalb soll zumindest auf einer Straßenseite der Planstraße 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 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.

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). Diese sind aktuell vor allem als Stellplätze für BesucherInnen oder Behindertenparkplätze angedacht.



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

Allgemein ist zu der Festsetzung Folgendes zu erläutern:

Durch die mit Geh- und Fahrrechten 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 Fahrleitungsrechts 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 Dachbegrünungen bewirkt werden. Das gilt auch für die Begrünung von Tiefgaragen.



TF 6.1 Dachbegrünung

Nicht begehbbare Dachflächen der Gebäude bis zu einer Dachneigung von 5° sind mit Ausnahme von Flächen unter Solarmodulen Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassen, Unterhaltungsflächen und technischen Aufbauten – soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen – zu begrünen. Die Begrünung muss eine Qualität aufweisen, die für den Aufwuchs einer geschlossenen Vegetationsdecke (Kraut- und Grasschicht) geeignet ist. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschicht mindestens 12 cm betragen.

TF 6.2 *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:

TF 7.1 Innerhalb des Pflanzgebotes P 1 nördlich des ehemaligen Schwurgerichtes ist eine Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Fläche sind befestigte Wege und Platzflächen 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. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.

Pflanzabstand: 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm



TF 7.3 *Entlang der Planstraße sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. 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 Bürgerviertel 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 erhalten.

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 Bürgergartenviertel. 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 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 Saltorknotens 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 Fassadengestaltung

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 ungeordneten Umfang zulässig.

Neben Putz sind als Materialien Sichtmauerwerk und an untergeordneten Bauteilen – wie z. B. Balkonen – Echtholz oder nichttransparentes 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 Bürgergartenviertel 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.



Zur Gliederung der Fassade des geplanten DRK-Gebäudes wird die folgende baugestalterische Festsetzung getroffen:

II/TF 4.2 Zur Gliederung der Ostfassade der Bebauung an der östlichen Grenze des Teilgebietes MU 1 ist spätestens nach 25 m ein Fassadenrücksprung zur Ausbildung eines dreiseitig umbauten Innenhofs/Gebäuderücksprungs mit einer Grundfläche von mindestens 90 m² vorzusehen.

Die 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.

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 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 ist zulässig. 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).



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.

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 Saltor, 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 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 Schmutzwasserkanal DN 800 in der Medlerstraße angebunden werden.

Eine Abwasserleitung von größeren Bauflächen zur Parkstraße ist aus hydraulischen Gründen und der vorhandenen Schmutzwasserleitung 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. Der AZV Naumburg übernimmt nur Leitungen, die innerhalb öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.

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 Görchen. 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 Saltor 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 Geräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen 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 Geräuschimmission 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

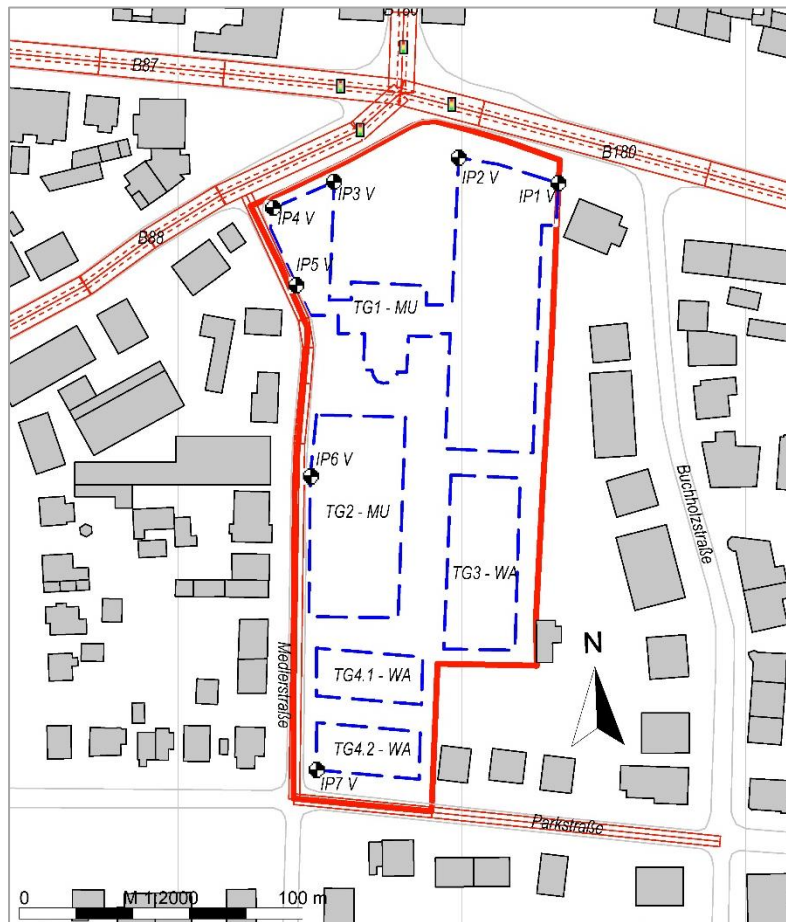
| Immissionspunkte | baunutzungsrechtliche Einstufung/ Schutzanspruch | Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, tags | Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, nachts |
|--|--|--|---|
| IP 1G, Wohn- und Geschäftshaus, Am Salztor 7 | MI | 60 dB(A) | 45 dB(A) |
| IP 2G, Theater Naumburg, Am Salztor 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.

Die Ergebnisse der Berechnungen im *Szenarium „Verkehrslärm“* zeigen flächenhafte Richtwertüberschreitungen nahezu im gesamten nördlichen und westlichen Plangebiet insbesondere an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden der geplanten

Bebauungen). Auf Grund der ausgewiesenen Richtwertüberschreitungen (bzw. Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005) wurden Lärmminierungsmaßnahmen 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

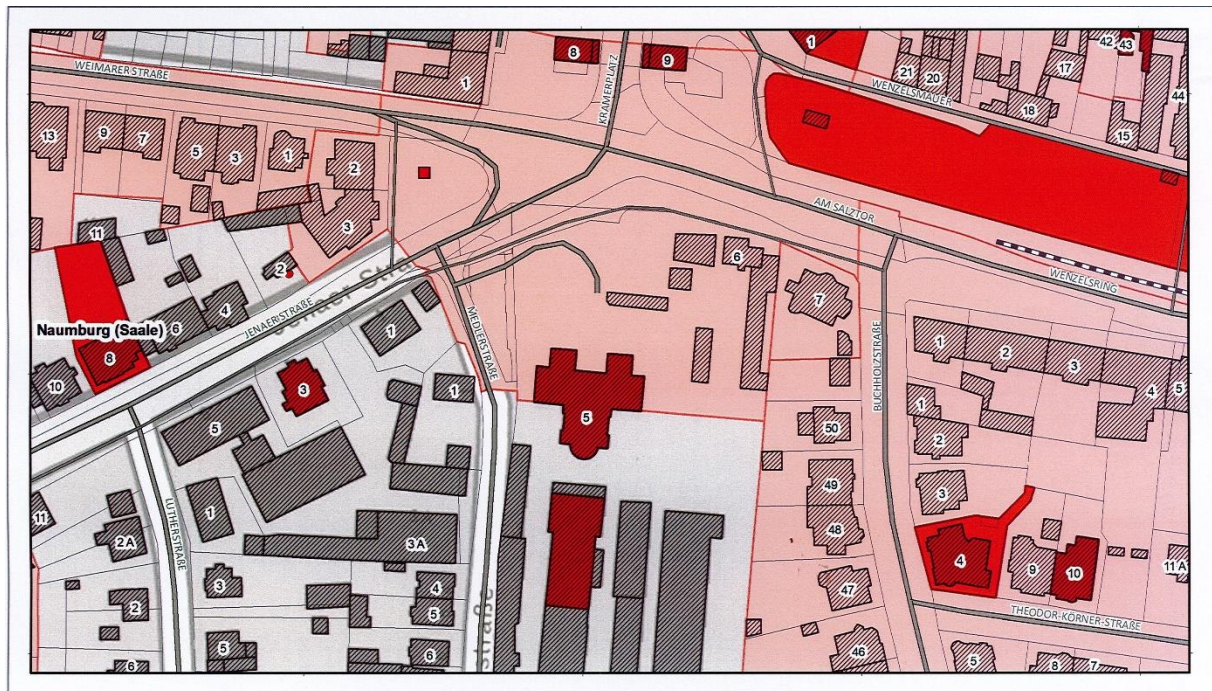
Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich eines **archäologischen Kulturdenkmals** gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA (archäologisches Flächen-denkmal Innenstadt Naumburg). Da trotz der bisherigen Nutzung Reste dieses Kulturdenkmals ungestört erhalten sein können, sind für Erdarbeiten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

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 Bad Kösen, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06628 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.

Das Maßnahmenkonzept umfasst somit den Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen.

Insbesondere 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.



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. Dem jeweiligen Gebäudeabriss hat daher eine fachgutachterliche Kontrolle auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse und Brutvögel

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, Simsen, 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.

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.

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. Sicht- und Raumbezüge werden von der umgebenden Bebauung aufgenommen sowie bei der Anordnung und Größe der Baufenster berücksichtigt.

Der Platz vor dem Schwurgericht wird von einer Überbauung mit Gebäuden freigehalten, so dass zukünftig je nach Nutzung ein Platz mit Aufenthaltsqualität entstehen und das



Schwurgericht herausgestellt werden kann.

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.

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

Sonstige Belange sind nicht berührt.



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 Ergänzung vom 06.03.2025
- [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