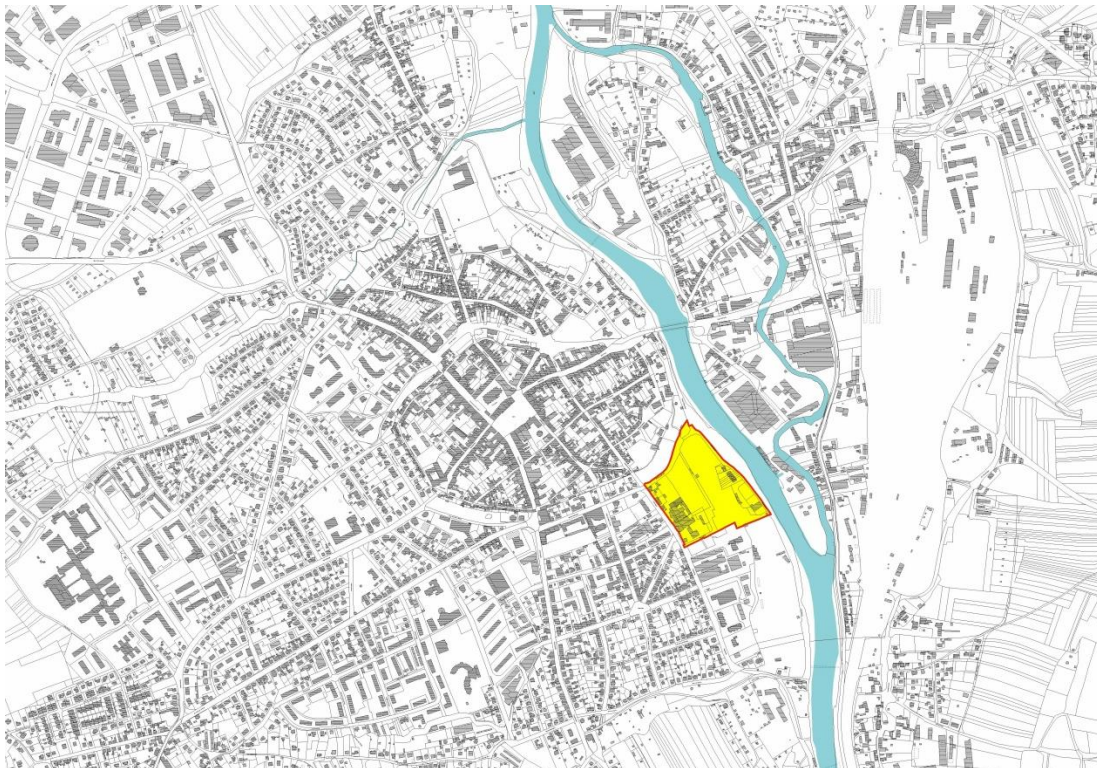


**Bebauungsplan Nr. 40a  
„Misch- und Sondergebiet Tourismus  
Bohnstraße-Kelzstraße“**

**Begründung gem. § 2a BauGB**

**Vorentwurf, 22. Oktober 2019**



Saalfeld/Saale  
Markt 1  
07318 Saalfeld

Planverfasser: Stadtplanungsamt der Stadt Saalfeld/Saale

---

---

# Inhalt

1	EINFÜHRUNG .....	1
1.1	Lage des Planungsgebiets .....	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	2
1.3	Ziele des Planverfahrens .....	2
1.4	Standortpotentiale.....	3
1.5	Grenzen und Größe des Plangebietes .....	3
1.6	Historie der Planaufstellung.....	5
2	PLANUNGSBINDUNGEN.....	6
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	7
2.3	Flächennutzungsplanung.....	7
2.4	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne).....	9
2.5	Historie der Nutzung und Bebauung.....	10
2.6	Topografie.....	11
2.7	Art und Maß der baulichen Nutzung im Bestand .....	12
2.8	Erschließung.....	14
2.9	Technische Infrastruktur .....	15
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt .....	16
2.11	Vorbelastungen Lärm und Altlasten.....	18
3	BEBAUUNGSKONZEPT.....	23
3.1	Funktionsbereiche/ Nutzungen .....	23
3.2	Funktionelle Gliederung und Struktur .....	24
3.3	Städtebauliche Leitidee .....	27
3.4	Flächenbilanz.....	27
3.5	Planungsrechtliche Festsetzungen in den Teilbereichen .....	28
3.6	Leistungsrechte (§ 9 Abs. 13 und 21 BauGB).....	31
3.7	Lärmschutz .....	31
3.8	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) .....	34
3.9	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	35

---

---

3.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	37
3.11	Hinweise für die Bauausführung .....	37
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	39
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	39
4.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	39
4.3	Verkehr .....	39
4.4	Ver- und Entsorgung.....	40
4.5	Natur und Umwelt .....	40
4.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	40
4.7	Kosten und Finanzierung .....	40
5	RECHTSGRUNDLAGEN .....	41
6	LITERATUR-/ QUELLENVERZEICHNIS .....	42

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (Grundlage © GDI-Th 2019) .....	1
Abbildung 2	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40a (Grundlage © GDI-Th 2019) .....	5
Abbildung 3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, November 2014 .....	8
Abbildung 4	Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Stand Mai 2017 .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Erforderliche Abstände für Wärmepumpen .....	34
-----------	--	----

## Anlagen

1. Planurkunde
  2. Schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet vom Sachverständigenbüro Dipl.-Phys. M. Harnisch aus Blankenhain Bericht-Nr. 2017-206-11 mit Stand vom 12.04.2017
  3. Fortführung der geotechnisch- altlastenfachtechnischen Begleitung – Bericht 1 Baugrund, Bericht 2 – Altlasten , Dr. Fischer Ingenieur-GmbH vom 06.02.2017
  4. Maßnahmenblatt E 1 Straßenbauvorhabens „Weststraße –Verbindung zum Rainweg L 2383 Beulwitzer Straße.“
  5. Umweltbericht und Grünordnungsplan inklusive Bestands- und Konfliktplan
-

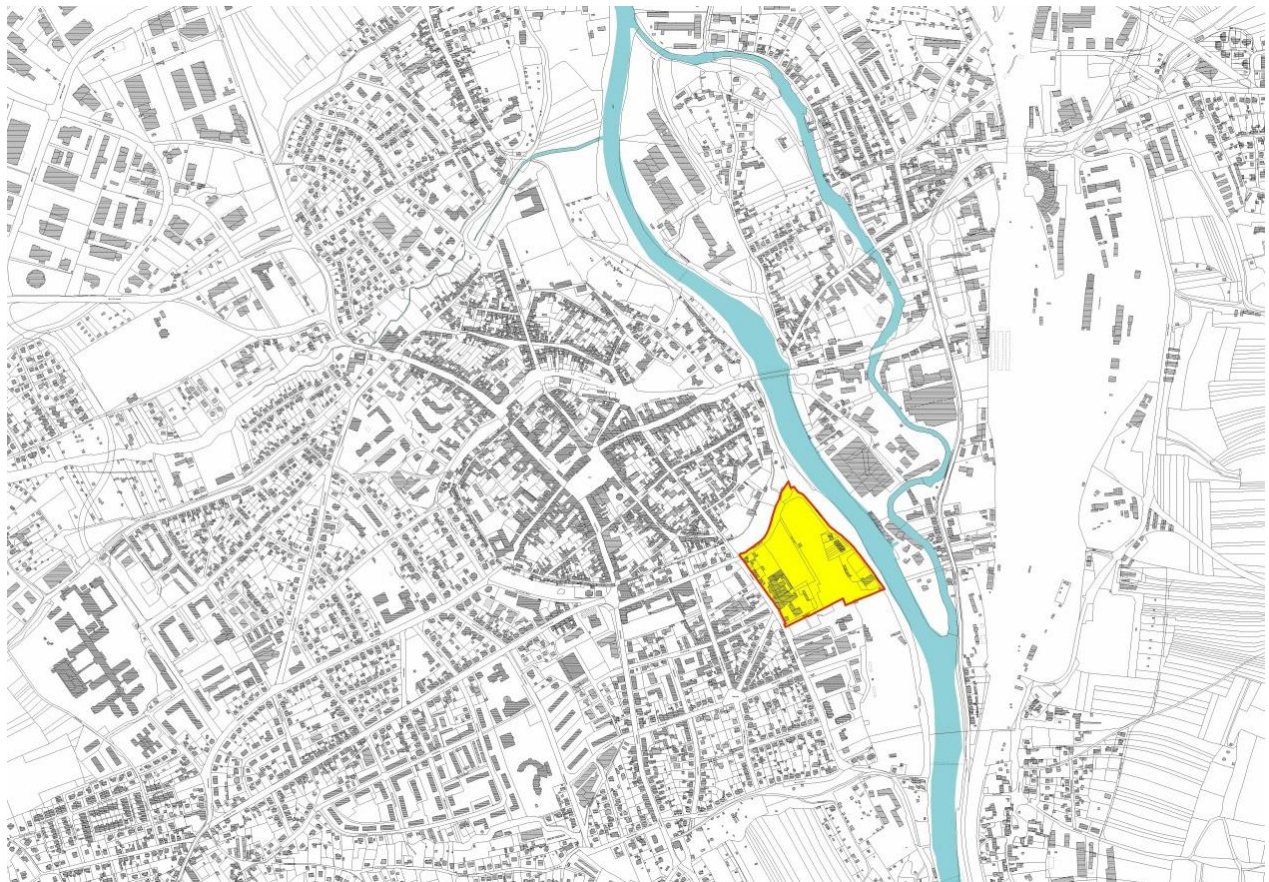
---

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage des Planungsgebiets

Das ca. 5,7 ha große zentrumsnahe Planungsgebiet „Bohnstraße“ befindet sich im zentralen Bereich und südöstlich der historischen Altstadt der Stadt Saalfeld/Saale, die in den Grenzen der befestigten historischen Stadtanlage, die als Sanierungsgebiet Kernstadt Saalfeld“ gemäß §142 Absatz 1 und 3 BauGB förmlich festgesetzt ist. Es grenzt zugleich an das Denkmalensemble „Stadtkern Saalfeld/Saale“ an.

Lage im Stadtgebiet:



**Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (Grundlage © GDI-Th 2019)**

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Durchführung des Planverfahrens sollen in einem Teilbereich der Stadt Saalfeld die bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigt werden und die Flächen im Sinne einer gesamtstädtisch geordneten Entwicklung entsprechend reaktiviert werden.

Das Gebiet um die Bohnstraße ist durch eine ungeordnete Wohn- und Gewerbeansiedlung sowie größere Brachflächen geprägt, für deren Nach- und Umnutzung mit diesem Bebauungsplan eine planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit erlangt werden soll. Das Untersuchungsgebiet ist durch zahlreiche städtebauliche Missstände geprägt:

- Durch die brachliegenden und mindergenutzten Grundstücke wird ein großflächiger städtebaulicher Missstand bewirkt. Brachflächen befinden sich sowohl auf Saaleterrassenniveau wie auch in Höhenlage der Saaleaue.
- Gestörte Blockrandausbildungen und geringere architektonische Qualität der vorhandenen Bebauung führen zu einem hohen Attraktivitätsverlust des Quartiers.
- Bestehende Konfliktsituationen zwischen Gewerbebetrieben und vorhandener Wohnnutzung
- Erhebliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite im Bereich Saaleaue und Saalepromenade (Saaleradwanderweg und Fernwanderweg)
- Durch die industrielle/ gewerbliche Nutzung, die inzwischen teilweise nicht mehr besteht, ist das Gebiet durch verschiedene Altlasten erheblich belastet
- fehlende Stellplätze am städtischen „Stadion“ in den Saalewiesen
- Gewerbebrache der ehemaligen Gaststätte
- Divergenz der Brachflächen im Anschluss an das städtebaulich bedeutsame Ensemble der Wallanlage mit dem Hohen Schwarm

Die Größe der Brachfläche und das mischgenutzte Umfeld lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung ohne das Regelinstrumentarium eines Bebauungsplans nicht zu.

### 1.3 Ziele des Planverfahrens

Mit Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Revitalisierung des Gebietes und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen zentrumsnahen Innenbereich der Stadt Saalfeld geschaffen werden. Folgende Ziele sollen im Einzelnen erreicht werden:

- Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen bestehenden Gewerbe und Wohnnutzung
- Aktivierung der Brachflächen für verschiedene bauliche Nutzungen
- Bereitstellung von Wohnbauland und Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung einer saalenahen Beherbergungsstätte (Hostel)
- Herstellung einer zusätzlichen Wegebeziehung vom Stadtzentrum zur Saaleaue



- Schutz und Entwicklung der Grünflächen im Bereich der Hänge der Saaleaue
- Deckung des Bedarfs an altstadtnahen PKW- Stellplätzen und Schaffung von Stellplätze für die Nutzer/ Besucher des städtischen „Stadion“ in den Saalewiesen
- Schaffung von Caravanstellplätzen in zentrumsnaher Lage im Zuge der Stärkung der touristischen Infrastruktur
- Schaffung eines qualitativ gestaltetem Straßen/ Grünraumes im Bereich Breitscheidstraße in Ergänzung zum Ensemble Wallanlage und Hoher Schwarm

#### 1.4 Standortpotentiale

Die Potentiale des Standortes resultieren aus der Lagegunst des Planbereiches. Diese sind im Einzelnen:

- Nähe zum Stadtzentrum – Entfernung zum Marktplatz ca. 750 m
- Nähe zu Sporteinrichtungen Hallenbad ca. 300 m, Sportplatz ca. 200 m
- Nähe zum Nahversorgungszentrum Südstadt ca. 900 m
- Direkter Anschluss an den städtischen Freiraum Saaleaue und das übergeordnete Radwegenetz
- Bestehende Grünbereiche von hoher Wertigkeit innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar hieran anschließend (Wallgraben und Saaleaue)
- Gute Besonnungsverhältnisse
- Günstige Erschließungsverhältnisse durch vorhandene technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßenzügen
- Günstige topografische Bedingungen – Plateau mit geringen bis mäßigen Neigungsverhältnissen
- Direkte Blickbeziehungen zum Wahrzeichen und Einzeldenkmal ist die Burgruine „Hoher Schwarm“ und dem angrenzenden Wallgraben

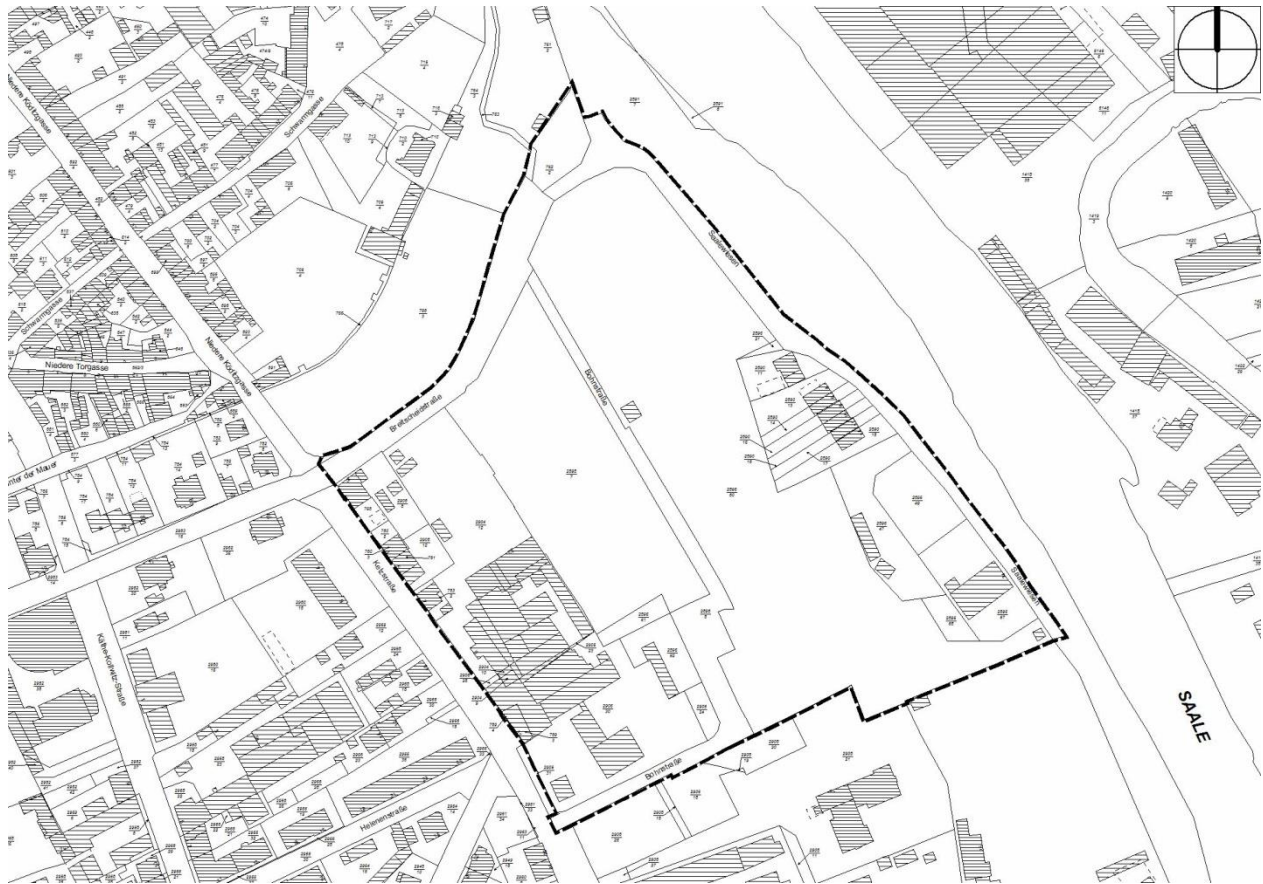
#### 1.5 Grenzen und Größe des Plangebietes

Im Norden grenzt der zu überplanende Bereich an die Breitscheidstraße und den markanten Stadtmauergrünzug, im Osten an die Straße „An den Saalewiesen“, im Süden an ein Mischgebiet mit einer Freifläche/ Lagerplatz, einer Einrichtung der Diakoniestiftung Weimar Bad Lobenstein gGmbH und das Stadion „An den Saalewiesen“ sowie im Westen an die Kelzstraße an. Die Bohnstraße erschließt das Gebietsinnere zwischen Breitscheidstraße im Norden und Kelzstraße im Südwesten.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

<b>Flurstücksnummer</b>		<b>Flurstücksnummer</b>		<b>Flurstücksnummer</b>
2890/11		2890/14		2904/10
2890/18		2904/9		2895/52
2890/17		761		769/3
2904/12		2905/24		2896/8
2895/51		2898/7		2895/58
2895/57		760/3		2890/13
2906/12		2905/30		2890/15
2890/16		758		752/2
2895/49		763/2		2891/7
760/2		2895/47		753
2905/23		2895/60		2963/15
2895/21		2906/8		692/4

Der Geltungsbereich hat einen rhombusähnlichen Zuschnitt. In Nordwest- Südost- Richtung betragen die Abmessungen ca. 200 bzw. 300 m. Die Breite des Plangebietes beträgt im Mittel ca. 210 m.



**Abbildung 2 Geltungsbereich  
des Bebauungsplans Nr. 40a (Grundlage © GDI-Th 2019)**

### 1.6 Historie der Planaufstellung

Im Rahmen des Wettbewerbes des Programmes „Stadtumbau Ost - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ wurde das Gründerzeitgebiet mit diesem Standort im Jahr 2002 als Entwicklungsschwerpunkt „Gründerzeitgebiet“ zwischen Reinhardtstraße und Saalehochufer ausgewiesen. In Jahr 2004 wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt, durch den Stadtrat der Stadt Saalfeld in seiner Sitzung am 25.05.2007 mit Beschlussnummer 046/2007 drei Entwicklungsvarianten zur Behörden- und Bürgerbeteiligung bestätigt, welche unmittelbar nachfolgend durchgeführt wurden. Die Planungsleistungen erbrachte Wohnstadt Thüringen aus Weimar. Das Anhörungsverfahren führte die Stadtverwaltung durch.

Im Jahr 2012 erfolgte die Fortschreibung der Rahmenplanung durch das Stadtplanungsamt, Sachgebiet Stadtсанierung, die die Untersuchungsergebnisse und Stellungnahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung in der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.



In seiner Sitzung vom 20.11.2012 beschloss der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale, dass das Gebiet durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden soll (Beschluss 216/2012).

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in seiner Sitzung am 11.11.2015 den ersten Entwurf zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gebilligt. Die Offenlage und die Behördenbeteiligung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Dezember 2015 und Januar 2016 ergab eine grundhafte Überarbeitung der Planung.

In der Stadtratssitzung am 21.06.2017 wurde die Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs und dessen Offenlage und wiederholte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Billigung der Abwägung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.08.2017 beschlossen.

Begleitend zum Planungsprozess erfolgte die Untersuchung und Bewertung der Schadstoffbelastungen im Boden. Die Erstuntersuchungen des Baugrundes erfolgten im Zuge der Bauleitplanung durch die Sakosta GmbH im Jahr 2015 und 2016. Die fortführenden und vertiefenden Analysen wurden dann durch die Büros Dr. Ronald Fischer und Dr. Fischer Ingenieur GmbH durchgeführt. Das Hauptaugenmerk der Untersuchungen richtete sich dabei auf die PAK- Konzentrationen im Oberbodenbereich sowie die LHKW-Werte im Grundwasser. Diese könnten eine Bebauung wesentlich einschränken. Mit Schreiben vom 10.04.2018 wurde durch die Dr. Fischer Ingenieur GmbH dargelegt, dass die LHKW- Konzentrationen teilweise die Grenzwerte erheblich überschreiten und somit die bauliche Nutzung im geplanten Umfang und Art am Standort nicht realisierbar ist.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Bohnstraße“, im überwiegenden Teil des Planbereiches neue Wohnbau-und Gewerbeflächen auszuweisen, konnte damit nicht umgesetzt werden.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2018 aufgehoben.

Zugleich wurde mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 194/2018 vom 27.09.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße- Kelzstraße“ erklärt, der in seinem Geltungsbereich weitestgehend dem des Bebauungsplanes Nr. 40 entspricht (neu einbezogen sind die Flurstücke der Straßenparzellen Breitscheidstraße), jedoch unter Beachtung der bekannten Bodenbelastungen und den sich veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen sollen die Flächen nunmehr neben der Ausweisung von Wohnbauland, Baurecht für Flächen der touristischen Nutzung und für einen öffentlichen Parkplatz schaffen.

## 2 PLANUNGSBINDUNGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine ehemals gewerblich bis industriell genutzte Fläche, die nach Insolvenzen, Verlagerungen und nun durch Abbrucharbeiten brach liegt. Im Westen und Osten des Plangebietes ist eine Bebauung vorhanden, die planungsrechtlich

einzubinden und im Bestand zu sichern ist. Des Weiteren besteht im Norden ein Grünzug, der ehemalige Wallgraben der historischen Altstadt mit einem Wahrzeichen der Stadt Saalfeld/Saale, dem „Hohen Schwarm“ und im Süden schließt sich die weitere Bebauung an. Der geplante Geltungsbereich ist als innerstädtischer Standort zu bewerten, die Größe der Fläche und die bestehenden städtebaulichen Missstände machen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Durchführung eines Bauleitverfahrens erforderlich.

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist eine innerstädtische gewerbliche Brachfläche. Zum Umgang mit solchen Flächen gelten die Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Ostthüringen erklärt sind. Konversions- und Brachflächen sollen raumverträglich genutzt und (...) entwickelt werden. Der Bedarf an Bauflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bei grundsätzlicher Eignung vordringlich auf diesen Flächen realisiert werden. Brachflächenrecycling umfasst alle Standorte, die nicht mehr entsprechend der bisherigen Zweckbestimmung genutzt werden, z. B. Flächen und Gebäude, die ehemals militärisch, gewerblich-industriell, wohnungswirtschaftlich, verwaltungsmäßig, baulich, verkehrstechnisch, landwirtschaftlich oder ähnlich genutzt wurden. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung setzt auf Konversion und die Wiedernutzung solcher Flächen und Immobilien vor der Inanspruchnahme von Freiflächen. Über das Brachflächenrecycling können diese Flächen in den Wirtschaftskreislauf wieder eingegliedert werden. Brachflächen bieten zahlreiche Potenziale für die Siedlungsentwicklung. Standorte, die aufgrund ihrer integrierten Lage, ihrer funktionellen Zuordnung zu Siedlungsbereichen oder ihrer Infrastrukturausstattung wirtschaftlich nachnutzbar sind, bilden eine Baulandreserve für Wohnzwecke, gewerblich-industrielle und touristische Nutzungen oder können zur Aufwertung des Wohnumfeldes dienen. (Freistaat Thüringen, 2004)

## 2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wurde am 17.12.2014 unter der Beschlussnummer 178/2014 vom Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 11.07.2015 in Kraft getreten. Auch im Flächennutzungsplan wird auf die Notwendigkeit einer Umstrukturierung der Industriebranche eingegangen:

„Einer Neustrukturierung bedarf auch das Stadtgebiet zwischen Kelzstraße, unterer Breitscheidstraße und den Saalewiesen, hier insbesondere beidseits der Bohnstraße. Infrastrukturell ist das Gebiet erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung ist ausreichend und hat auch mit dem Bau der Südstadtbrücke eine Verbesserung erfahren. Die Anzahl und Qualität der Einrichtungen des ruhenden Verkehrs sind jedoch mit Zunahme des Individualverkehrs in den 1990er Jahren den Anforderungen, besonders im altstadtnahen Bereich, oft nicht mehr gewachsen.“



**Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, November 2014**

Der aktuelle Bebauungsplan bzw. die darin verfolgten Planungsziele werden nur zu Teilen aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet sind die Flächen für Wohn- und Mischgebiete, ebenso wird Bedarfsabdeckung von öffentlichen Stellplätzen für die Innenstadt und das Stadion beachtet. Ergänzend zu den dargestellten Nutzungen des Flächennutzungsplans sollen im Planbereich Flächen für Sondergebiete – Erholung bereitgestellt werden. Diese Forderung ergibt sich daraus, dass der Stadt Saalfeld im Jahr 2018 der Kurstadtstatus zuerkannt wurde und sich hieraus erhöhte Anforderungen an die Förderung des Fremdenverkehrs und Tourismus ableiten. Im Zuge einer Tourismusstudie wurde dabei dem Standort südlich des Hohen Schwarms eine Schlüsselfunktion zugewiesen. Wirtschaftlich nicht darstellbar ist der Rückbau der Wohnnutzung in den Saalewiesen - ausgehend von Baualter und Erhaltungszustand ist hier von einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren auszugehen.

Abweichend vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind neben der benannten ergänzenden Nutzung, Nutzungsarten vorgesehen (Sondergebiet Erholung) die Lage und die Größe der einzelnen Nutzungsarten verändert. Damit leitet sich das Erfordernis ab, dass der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich verändert werden muss. Daher wurde zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40a am 07.11.2018 der Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans - Beschlussnummer 193/2018 gefasst.



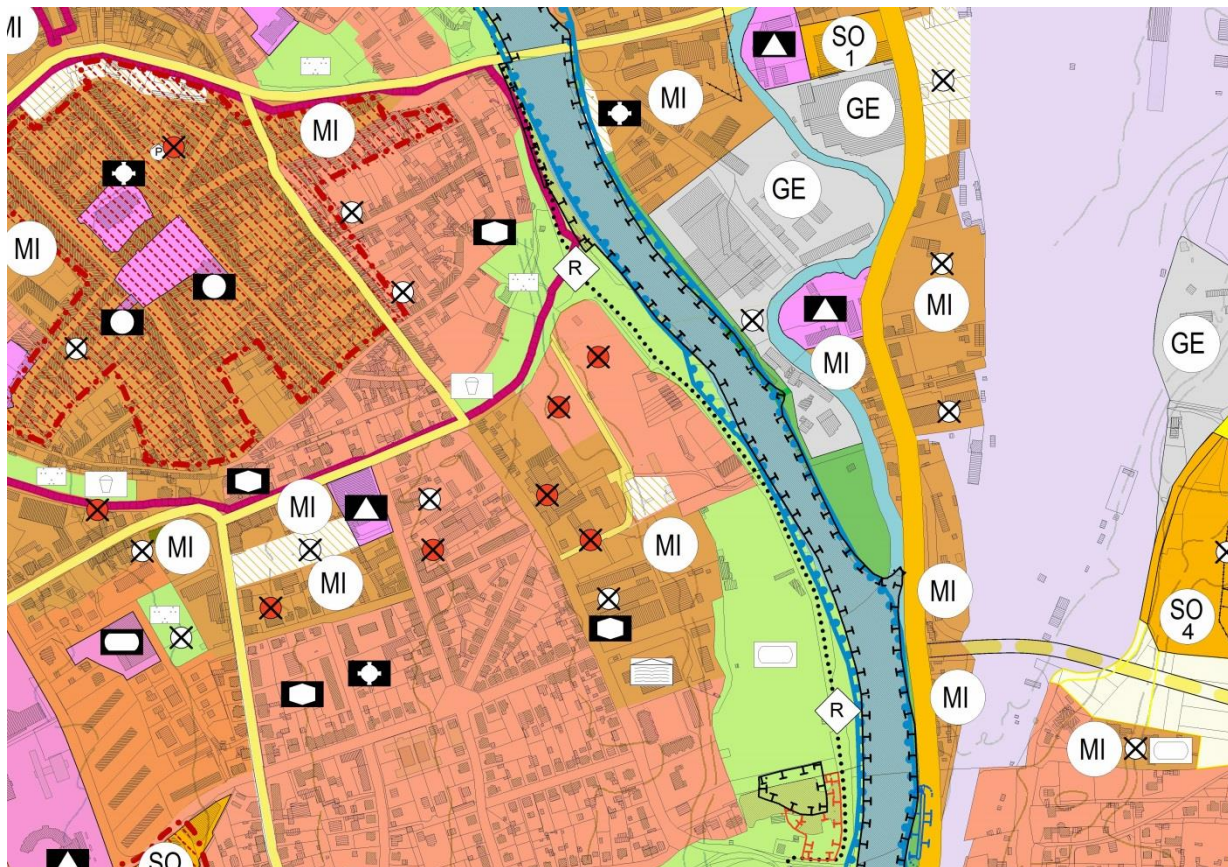


Abbildung 4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Stand Mai 2017

## 2.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

### Altstadterschließungskonzept

Das Altstadterschließungskonzept der Stadt Saalfeld/Saale aus dem Jahr 2008 sah eine weitere Saalebrücke zur Schließung des Innenstadtringes und damit verbundener Entlastung des innerstädtischen Durchgangsverkehres vor. Mit Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Trassenverlauf der Saalequerung ist die Realisierung dieses Vorhabens jedoch nicht mehr umsetzbar. Das Altstadterschließungskonzept erfährt 2019 eine grundlegende Überarbeitung, die diesem Tatbestand Rechnung tragen wird.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) -Fortschreibung 2010/ 2018

Im Jahr 2002 wurde für eine detaillierte Situationsbeschreibung und als Grundlage für ein stadtteilbezogenes Monitoring je Stadtteil ein Profil anhand signifikanter Daten erstellt. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten ermöglichte die vertiefende Problemanalyse und die

Auswahl prioritär zu untersuchender Stadtteile. Zu dem Plangebiet der Bohnstraße wurde folgende Einschätzung gemacht:

„Das Gebiet hat sich in den letzten sieben Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Die noch 2002 beschriebene überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote und Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes konnte durch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre erheblich minimiert werden. Der Anteil an städtebaulichen Missständen reduzierte sich aufgrund der Beseitigung der ausgedehnten Brachensituation des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes erheblich. Dagegen steht das Areal um den Schlachthof, welches nach wie vor von erheblichen städtebaulichen Missständen geprägt wird. Vor allem der Bereich Bohnstraße wird durch schwerwiegende Nutzungskonflikte beeinträchtigt. Hier besteht nach wie vor dringender Handlungsbedarf.“

Im aktuellen Bericht zum integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stand 2018 wird auf den Entfall der zweiten Saalebrücke und der damit einhergehenden Erforderlichkeit der Überarbeitung des Altstadterschließungskonzeptes verwiesen. Zudem wird das Planungsverfahren abgestellt. „Trotz der positiven Entwicklung wird aufgrund der Problematik Bohnstraße und des dringenden Handlungsbedarfes das Gebiet zwar besser als 2002 eingestuft, behält aber den Status als „Gebiet mit erhöhter Problemintensität“ bei.“ (Stadt Saalfeld/Saale, 2010/2018).

Durch die Verfolgung der Ziele, der Weiterentwicklung des Wohnens in der Kernstadt, soll die Wohnnutzung als wesentliche Nutzungsart in den Altstadtquartieren durch ein qualitativ differenziertes Angebot an Wohnraum, verbunden mit einer zeitgemäßen wohnbezogenen Versorgungs- und Freiraumstruktur, gefestigt und ausgebaut werden. Der Erhalt und die Erweiterung der öffentlichen und privaten Grünflächen in und am Rande der Kernstadt sollen als wesentlicher Bestandteil der historischen Stadtstruktur und als wichtige Voraussetzung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen erhalten und ausgebaut werden.

Insofern trägt die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes bei. Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und unmittelbaren Nähe zur Saale sind der Stadtteil allgemein und das Plangebiet im Besonderen hochattraktiv als Wohnstandort sowohl für junge Familien als auch Senioren.

## 2.5 Historie der Nutzung und Bebauung

Bis zur Mitte der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts beschränkte sich die Bebauung weitestgehend auf den mittelalterlichen Kernbereich der Stadt Saalfeld. Mit Einzug der industriellen Revolution erfolgte die Besiedlung vorstädtischer Bereiche, einerseits in Richtung des Bahnhofs, andererseits auch südöstlich der historischen Kernstadt. Das Plangebiet umfasst einen wesentlichen Bereich dieser industriell geprägten Stadterweiterung südöstlich des Zentrums.

Eine heterogene Baustruktur, deren älteste Gebäude vom Ende des 19. Jahrhunderts stammen, kennzeichnete das Plangebiet. Die am Südrand des Geltungsbereiches situierte ehemalige



Brauerei und Malzdarre aus dem 19. Jahrhundert wurde bereits vor 1945 abgebrochen, verblieben sind hiervon allein die Kellergewölbe der Bierlagerkeller.

Die anderen überwiegend bereits vor 1900 errichteten Gebäude (Schlachthof) der VFS-Vieh- und Fleischhandels-gesellschaft mbH in der Breitscheidstraße 26 wurden in den 1970er und 1980er Jahren instandgesetzt und umgebaut. Auch nach 1990 fanden Erneuerungsmaßnahmen statt. In der Bohnstraße nutzte der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ehemalige Brauereigebäude aus der Zeit vor 1900, die man in den 1970er Jahren durch Anbauten für Verwaltungsräume und Garagen ergänzte. Zu diesem Komplex gehörten auch die von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH verwalteten Wohnhäuser Bohnstraße 4, 5 und 6. Um 1922 erfolgte am Haus Nr. 4 ein umfassender Umbau, worauf für diese Zeit typische Gestaltungselemente hinwiesen. Ein Teil der Gebäude des Zweckverbandes befand sich in guten baulichen Zustand und musste lediglich instandgehalten werden. Das Hauptgebäude der Verwaltung wies bereits konstruktive Schäden auf, die eine umfassende Instandsetzung erforderten. Gravierende Schäden waren an den Wohngebäuden festzustellen. Ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf wäre bei einer langfristigen Weiternutzung der Wohnungen notwendig gewesen. Im Interesse einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes war der Erhalt der Gebäude nicht sinnvoll.

Zusätzlich ließ die Gemengelage im Umfeld keine geordnete Entwicklung zu. Daher entschied man sich, unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln, zum Abbruch der Gebäude in diesem Quartier, so dass heute eine nahezu beräumte Fläche zur Entwicklung bereitsteht. Lediglich eine Trafostation des örtlichen Energieversorgers ist in der Fläche verblieben.

Entlang der Kelzstraße ist ein Teil der ehemaligen Bausubstanz verblieben. Neben zwei ehemaligen Scheunen, die für gewerbliche Zwecke umgenutzt wurden, sind Teile der Wäscherei und der Druckerei dieser historischen Bausubstanz zuzuordnen. Um 1900 wurden hier zusätzlich zwei Wohnhäuser errichtet. Die Gebäude der Wäscherei und Druckerei erfuhren im 20. Jahrhundert verschiedene Umbauten und Erweiterungen – weitere Baumaßnahmen erfolgten nach dem Jahr 2000.

Im Bereich der Saaleaue wurde ein zweigeschossiges Wohnhaus um 2005 grundlegend saniert. Südlich hieran anschließend erfolgte der Bau von 6 Einfamilienhäusern deren Genehmigung 1998 erteilt worden war. Der Bereich der Saaleaue zwischen der Wohnbebauung und den städtischen Sportstätten erfuhr 1979 und ergänzend um 1985 eine starke bauliche Verdichtung. Errichtet worden sind eine Gaststätte (Sportlereheim), die nach 1990 als Diskothek genutzt wurde und seit Jahren leersteht, sowie eine Sporthalle, welche nach 1990 rückgebaut wurde.

## 2.6 Topografie

Der Planbereich gliedert sich in zwei topografische Ebenen. Die östliche Randzone erstreckt sich in den Bereich der Saaleaue hinein, welche nur durch geringfügige Höhenbewegungen gekennzeichnet ist. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt plateauähnlich oberhalb der Saaleaue. Dieser Bereich, der ca. 70% des gesamten Plangebietes umfasst, weist von Nord nach Süd geringe Neigungen auf. Von West nach Nord ist das Gefälle etwas stärker

ausgeprägt. Hier beträgt die durchschnittliche Hangneigung 3 - 5 %. Durch verschiedene Geländeänderungen wurde das Gefälle jedoch reduziert (u.a. Abgrabungen in Richtung Kelzstraße). Der geländeregulierte Plateaubereich befindet sich in einem Höhenbereich von 218 bis 223 m HN. An der Ostflanke bricht das Gelände im südlichen Abschnitt zu der bis zu 10 m tiefer gelegenen Saaleaue relativ steil ab. Die Breitscheidstraße verbindet die verschiedenen Höhenniveaus miteinander. Deren Hochpunkt am nordwestlichen Planrand liegt auf 228,50 m HN, deren Tiefpunkt bei 214,20 m HN. Der topographische Hochpunkte der Kelzstraße innerhalb des Planbereiches liegt bei 228,5 m HN, der der Bohnstraße bei 222,50 m HN.

## 2.7 Art und Maß der baulichen Nutzung im Bestand

### Art der Nutzung

Das Plangebiet wird durch wohn- und gewerbliche Nutzung bestimmt, wobei die Nutzungsmischung im Bereich der Kelzstraße auch innerhalb einzelner Grundstücke besteht. Große Brachflächen tragen zum heterogenen Erscheinungsbild bei.

Wohnnutzungen sind am östlichen und westlichen Rand des Planbereiches vorhanden. Entlang der Straße an den Saalewiesen besteht eine Eigenheimreihenhausgruppe sowie ein freistehendes Wohnhaus mit insgesamt 8 WE. An der Kelzstraße befinden sich mehrere Wohngebäude und gemischt genutzte Häuser mit ca. 15 WE. Die Wohnnutzung ist hierbei teilweise bis in den Quartierinnenraum fortgeführt worden.

Westlich der Brache in Richtung Kelzstraße grenzt eine gewerblich geprägte Gemengelage an. Im nördlichen Bereich befinden sich 2 Wohngrundstücke. Südlich anschließend befinden sich die Büroräume einschließlich Verkaufsstelle eines Malerfachbetriebes. Der Gebäudebestand wird im Wesentlichen jedoch durch 2 gewerbliche Einrichtungen geprägt. Die Wiedmann'sche Druckerei Breitscheidstraße 22 und die Saalfelder Wäscherei GmbH Kelzstraße 11. In der nördlichen Kelzstraße steht das Verwaltungsgebäude der Wiedemann'schen Druckerei, in dessen Souterrain die Lithoanstalt untergebracht ist. Dahinter schließt sich die Produktionshalle der Druckerei an. Auf dem Gelände der Wiedemann'schen Druckerei befindet sich neben der eigentlichen Gewerbeeinrichtungen der Druckerei ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen, welches saniert worden ist. Die Qualität der Wohnlage wird durch Geruchsemissionen des Betriebes, das stark vernachlässigte Wohnumfeld und die brachliegende Umgebung sehr stark beeinträchtigt. Die Produktionsgebäude im Hof wurden nach 1990 als Lager und für Handwerksbetriebe genutzt. Sie stehen jedoch zurzeit leer. Der Druckereibetrieb befindet sich derzeit im Insolvenzverfahren. *Die Planungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die Betriebsaufgabe bzw. Verlagerung der Wiedemann'schen Druckerei AG des jetzigen Standorts steht zur Diskussion.*

Auf dem Grundstück der Saalfelder Wäscherei mit verschiedenen Betriebsgebäuden befindet sich außerdem das Gebäude einer 1991 errichteten Autowaschanlage die nach verschiedenen Nutzungsänderungen leer steht. Im östlichen Bereich sind zudem 8 Garagen eingeordnet. Die Wohnung des Geschäftsführers der Wäscherei ist im 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes eingerichtet worden.

Drei zusammenhängende private Grundstücke an den Saalewiesen sind brachliegend. Am Hangfuß befindet sich eine Reihengaragenanlage die ebenfalls keiner Nutzung unterliegt. Ein 1979 als Sportlerheim errichtetes Gebäude wurde zuletzt als Gaststätte/Diskotheek genutzt und ist nunmehr ebenfalls leerstehend.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes angrenzende Nutzungen bestehen nur an dessen südlichen Rand. Südöstlich grenzen hier die Flächen der städtischen Sportanlagen in den Saalewiesen an, westlich davon befinden sich die Freiflächen der Suchtklinik und die Klinik selbst. Im südwestlichen Teil stoßen Freiflächen, die für Lagerzwecke und Abstellung von gewerblichen Maschinen und Fahrzeugen genutzt werden, an das Plangebiet an. Weiter in Richtung Süden folgen Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen.

Die Kelzstraße wird in ihrem Abschnitt, der den Planbereich berührt, auf der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite ausschließlich durch Wohngebäude bestimmt.

Die Saalfelder Werkzeugmaschinen GmbH SAMAG, die in der Hüttenstraße liegt, wird durch den Fluss und die Saaleaue vom Standort getrennt. Die Distanz zwischen beiden Gebieten beträgt mehr als 100 m.

Die nördlich des Geltungsbereiches gelegene historische Altstadt wird durch den Wallgraben vom Plangebiet getrennt – die Distanz zum Hotel „Hoher Schwarm“ beträgt ca. 80 m und zu der Wohnbebauung mehr als 100 m.

#### Geschossigkeit und Maß der Überbauung

Die Bebauung längs der Kelzstraße ist heterogen, sowohl hinsichtlich der Baufluchten als auch der Geschossigkeit (1 bis 3 Vollgeschosse) straßenbegleitend besteht eine offene Bauweise. Die gegenüber der Straße zurückliegenden gewerblich genutzten Bauteile führen zu einer erhöhten Baumassenkonzentration im Blockinnenbereich. Wäscherei und Druckerei bilden hierbei einen zusammenhängenden Gebäudekomplex von 55 x 80 m mit einem Überbauungsgrad von mehr als 90 %. Das Wohnhaus auf dem Gelände der Druckerei Breitscheidstraße 22 und das ebenfalls zu Wohnungen umgenutzte Produktionsgebäude der Wäscherei sind 3-geschossig.

Im Bereich der Saaleaue wurde in Fortsetzung eines vorhandenen 2-geschossigen Wohnhauses eine Zeile von 2-geschossigen Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss erbaut. Zudem befindet sich südlich davon ein eingeschossiger leerstehender Baukörper, der auf einem Sockelgeschoss (weitestgehend freistehendes Kellergeschoss) errichtet ist.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes schließen sich im Norden und Osten keine unmittelbaren Bauungen an, die maßstabbildend für das zukünftige Nutzungsmaß sind. Nördlich befindet sich die Breitscheidstraße und hieran angrenzend der unbebaute Wallgrabenbereich der ehemaligen Stadtbefestigung. Im Osten schließt sich die Saaleaue und das eigentliche Gewässer an. An der südlichen Grenze ist ein freistehendes zweigeschossiges Gebäude, welches einer Suchtklinik dient, platziert. Die nächstliegende Bebauung befindet sich in einem Abstand von mehr als 50 m.

Die Kelzstraße, welche die östliche Baugrenze darstellt, wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch zwei bis viergeschossige Bebauung geprägt.

## 2.8 Erschließung

Verkehr- Erschließung, ruhender Verkehr

Durch bestehende Straßen wird der zu beplanende Bereich allseitig erschlossen. Im Norden befindet sich die Breitscheidstraße, die das innerstädtische Verkehrsnetz mit dem Weg an den Saalewiesen verbindet und im Zuge deren Sanierung, die 2019 erfolgt, bauliche Anpassungen erfährt. Der Weg an der Saaleaue erschließt die hier vorhandene Wohnbebauung und in südlicher Fortführung das Stadion. Er nimmt zugleich den Saaleradwanderweg und Fernwanderweg auf und ist ein bedeutender Spazierweg entlang der Saale. Die Kelzstraße erfüllt die Erschließungsfunktion für die hier anliegenden Wohn- und Gewerbegrundstücke und wird durch die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Erschließungsstraße ergänzt. Mittig durch das Plangebiet verläuft die an die Breitscheidstraße angebundene und nach Süden orientierte Bohnstraße, die derzeit eine Stichstraße ist. Das Gebiet ist somit verkehrstechnisch weitestgehend durch bestehende Straßen bereits erschlossen. Zwischen dem südlichen Abschnitt der Bohnstraße und dem Weg an den Saalewiesen besteht eine unbefestigte Gehweg der den Hang nach Südosten querend, auf kurzem Weg zum Stadion führt.

Öffentliches Parken ist derzeit im nördlichen Bereich der Brachflächen längs der Bohnstraße gestattet – dieser Parkplatz entfällt jedoch mit Überplanung des Bereiches.

Bei der Überplanung des Gebietes sind nachfolgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

- Für das Stadion in der Saaleaue sind keine qualifizierten Stellplätze vorhanden. Dieser Bedarf der Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken.
- In der in direkter Nachbarschaft befindlichen Altstadt besteht ein erhebliches Parkraumdefizit. Dieser Fehlbedarf soll ebenfalls durch Ausweisung entsprechender Parkflächen innerhalb des Gebietes abgedeckt werden.
- Die fußläufigen und Radbeziehungen zwischen Saaleaue und Altstadt sind unzureichend. Ebenso ist für diese Verkehrsgruppen eine attraktive alternative Zuwegung zum Stadion zu schaffen.
- Mit der gewünschten Einordnung eines Beherbergungsbetriebes (Hostel) sind die Erfordernisse, die sich aus einer Zufahrt für Reisebusse und deren Abstellen ergeben, zu berücksichtigen.
- Bestehende Straßenflächen und Wegekorridentore sind weitestgehend in das Baukonzept zu integrieren.

## 2.9 Technische Infrastruktur

Grundlegende Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des Standortes ist die infrastrukturelle und energetische Versorgung des Gebietes. Zur Sicherung der Versorgung des Wohngebietes bedarf es der Bereitstellung von Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation, stadttechnische Ver- und Entsorgung (Trink- und Abwasser) sowie Feuerlöschwasser.

### Elektroenergie und Gas

Zuständiger Versorgungsträger für das Stadtgebiet ist die Stadtwerke Saalfeld GmbH der Stadt Saalfeld/Saale.

#### Elektroenergie

Im Baufeld befinden sich zwei Trafostationen sowie mehrere Mittel- und Niederspannungskabel in Rechtsträgerschaft der Saalfeld Energienetze. Mit der Erschließung ist eine teilweise Neuordnung des Stromnetzes geplant.

Die Trafostation Bohnstraße ist weiterhin erforderlich. In Richtung Saalewiesen besteht ein Niederspannungskabel, welches erweitert werden soll. Das Kabel zwischen der TST Bohnstraße und der Kelzstraße einschließlich Netzanschluss für die Wäscherei wurde erst im Jahr 2003 verlegt und ist daher zu erhalten.

#### Gasversorgung

Eine Gashochdruckleitung mit der Druckstufe 2,5 bar quert das geplante Baufeld zwischen Saalewiesen und der Wäscherei. Der Schutzstreifen von 3m Breite ist von Überbauung und Bepflanzung frei zu halten.

Eine Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an das Niederdruckgasnetz der Saalfelder Energienetze GmbH ist prinzipiell möglich.

#### Telekommunikation

Zuständiger Versorgungsträger für das Stadtgebiet sind die Deutsche Telekom AG und Kabel Deutschland. Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland AG.

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Grundstücksentwässerung

Zuständiger Versorgungsträger für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA).



### Die Wasserversorgung

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung muss die Trinkwasserversorgung in der Bohnstraße erneuert werden. Des Weiteren ist ein Ringschluss zur Trinkwasserleitung an den Saalewiesen herzustellen.

### Abwasserentsorgung

Seitens des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist ein neuer Mischwasserkanal in der Bohnstraße geplant, somit ist die Direkteinleitung von Sanitärwasser möglich. Voraussetzung für den Bau dieses Mischwasserkanals sind der Bau eines Regenüberlaufbaubeckens F und des Sammlers F Breitscheidstraße bis zum Schacht 357 LFO 700. Die Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens erfolgt 2019.

Der Bereich Saalewiesen ist im Trennsystem ausgebaut, für Schmutzwasser liegt der Hauptsammler DN 500 GGG, für Regenwasser ein Regenwassersammler mit Direktableitung in den Vorfluter Saale.

Auf Grund der Belastung der tieferliegenden Bodenschichten durch verschiedene Abfallprodukte der Wäscherei ist eine Versickerung von Oberflächenwässern am Standort nicht möglich. Die Einleitung des nicht versickerungsfähigen Niederschlagswassers in das bestehende Kanalnetz ist somit erforderlich und ist durch entsprechende Kanaldimensionierungen abzusichern.

### Löschwasserversorgung

Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Stadt Saalfeld, hier das Tiefbauamt im Dezernat II, gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (ThürBKG) sicher zu stellen. Dabei wird bei einem Wohngebiet von einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen.

### Abfallrecht

Zuständiger Versorgungsträger für Städte und Gemeinden der Landkreise Saale-Orla und Saalfeld-Rudolstadt ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO).

## 2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

### Naturschutz

Die Erfassung, Bewertung und Darstellung der Eingriffe sowie geplanten Ausgleichsmaßnahmen in den Naturhaushalt werden im zugehörigen Umweltbericht, der Bestandteil dieser Bauleitplanung ist, detailliert dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzgruppen. Prägend ist die Hangbepflanzung sowie die Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Straße an den Saalewiesen und an der südlichen Bebauungsgrenze. Weitere drei Baumgruppen befinden sich im Bereich der Bohnstraße östlich und westlich der Straße.

Beachtung schon vorhandener Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

Als Kompensationsmaßnahme für den Bau der Weststraße sind im südlichen Plangebiet am Ende der Bohnstraße ehemalige Brauereikeller durch die Stadt Saalfeld fledermausgerecht gestaltet worden. Nähere Erläuterungen befinden sich in Anlage 4, dem Auszug aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bau „Weststraße –Verbindung zum Rainweg L 2383 Beulwitzer Straße (Maßnahmeblatt E 1, Seite 70). Der Bereich dieser Kompensationsmaßnahmen wird in den Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen – Eingriffe und Veränderungen sind hier nicht vorgesehen. Geschützte Arten stehen im Zusammenhang mit dieser Ersatzmaßnahme des Straßenbauvorhabens „

Eine zusammenhängende Grünfläche mit einem Altbaumbestand – 1 Großbaum- mit Totholz auf dem Flurstück befindet sich 2898/7.

#### Landschaftsschutz

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes reicht bis in die Saaleaue hinein, die ein wesentliches landschaftsräumliches Element der Stadt Saalfeld ist. Derzeitig sind diese Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Ostabschnitt überbaut, die südlich gelegenen Flächen sind baulich nicht genutzt und bzw. werden durch leerstehende Bausubstanz bestimmt. Alle weiteren Flächen und angrenzenden Bereiche sind baulich genutzt bzw. baulich überformt worden und somit keinem Landschaftsraum zugehörig.

#### Hydrologie/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasser- und Heilquellenschutzgebietes (Stand: 21.02.2013, (Thüringer Landesverwaltungsamt, 2013).

#### Hochwasserschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich auf einem Hochplateau mehr als 10 m über dem Saaleniveau. Hier sind keine hochwassergefährdeten Rinnen und Gräben vorhanden. Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Brachflächen in der Saaleaue liegen ca 1,0 m höher als der eigentliche Auenbereich und somit außerhalb der Überflutungsflächen. Die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Saalewiesen liegen auf Niveau der Erschließungsstraße – eine Gefährdung durch Hochwasser ist daher nicht auszuschließen.

### 2.11 Vorbelastungen Lärm und Altlasten

Der Immissionsschutz betrachtet Schadstoffeinträge in die Luft sowie Schallimmissionen aus verschiedenen Quellen.

#### Schallimmissionen

Für die Bewertung der Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet vom Sachverständigenbüro Dipl.-Phys. M. Harnisch aus Blankenhain Bericht-Nr. 2017-206-11 mit Stand vom 12.04.2017 bearbeitet. Dieses Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes.

#### Gewerbelärm

Im Plangebiet sind gewerbliche Betriebe vorhanden, die ein beachtenswertes Emissionspotential haben. Dabei handelt es sich nach Einschätzung des FD Naturschutz um die Wäscherei und die benachbarte Druckerei, die auch beide in den Unterlagen der Vorprüfung als Emissionsquellen benannt sind. Die im südöstlichen Bereich des Plangebietes gelegene Gaststätte „Club 13“ mit Discothekenveranstaltungen, und einem nicht unerheblichen Störpotential ist inzwischen nicht mehr in Betrieb.

Es sind Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um die Saalfelder Wäscherei GMBH und den benachbarten Druckereibetrieb. Zusätzlich ist der Fahrverkehr und Lieferverkehr dieser Betriebe dem Gewerbelärm zuzuordnen. Der Bestandschutz der Saalfelder Wäscherei und Wiedmann`schen Druckerei ist planungsrechtlich abzusichern, sofern die angestrebte Verlagerung des Druckereibetriebes erfolglos bleiben sollte.

Andererseits findet eine Außenwirkung des Bebauungsplangebietes in Form von Gewerbelärmimmissionen statt. Somit müssen bei Gewerbelärm auch Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. (1) Im Ergebnis der Untersuchungen zeigt sich, dass im Zusammenwirken von der Saalfelder Wäscherei und Vorbelastungen von außerhalb des Bebauungsplangebiets der Immissionsrichtwert tags an Immissionsort 7 (IO7) und nachts an (IO9) Helenenstraße 25 ausgeschöpft ist. (1)

Diese Situation führt dazu, dass in neu ausgewiesenen Mischgebietsflächen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen, deren Anteil an der Gesamtschallimmission als nicht relevant bezeichnet werden können.

Vorbelastungen durch Gewerbelärm von außerhalb des Bebauungsplangebietes gehen von der SAMAG Saalfelder Werkzeugmaschinen GmbH östliche der Saale aus. Weitere Immissionen rühren von dem Gewebegrundstück Kelzstraße 21 her. Dort befindet sich gegenwärtig die Park- und Lagerfläche eines Hausmeisterdienstes. (1)

### Verkehrslärm

Emissionen durch Straßenverkehr bestehen vornehmlich in der Kelzstraße. Hierbei handelt es sich um eine Erschließungsstraße des Gebietes mit Belegungszahlen von deutlich unter 2000 KFZ pro Tag. Die stärksten Emissionen werden durch die Belegungen der oberen Breitscheidstraße und fortführend in der Niederen Köditzgasse erzeugt. Dieser Straßenzug besitzt eine wesentliche Funktion für den Binnenverkehr in Nord- Süd- Richtung und ist daher stark frequentiert. Der Straßenzug berührt an der Nord-Westecke des B- Plan- Gebietes den Untersuchungsbereich. Die Breitscheidstraße im östlichen Abschnitt, die zugleich nördliche Grenze des Geltungsbereiches ist, erschließt allein die Bebauung in der Saaleaue und der Bebauung am Grünhain, sowie den städtischen Sportplatz. Hierdurch bedingt liegt die Belegung unter 500 KFZ/ Tag. Die Bohnstraße an der südlichen Grenze dient der Erschließung der Gewerbebetriebe im Planinnenbereich, so dass hier von einem höheren Lieferverkehrsanteil auszugehen ist, das Gesamtverkehrsaufkommen jedoch als gering einzuschätzen ist.

Gemäß vorliegendem Schallschutzgutachten ist festzustellen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte derzeit nur im Umfeld des Parkplatzes in Norden des Bebauungsplanes , welcher mit Überplanung jedoch entfällt, und an den bestehenden Wohnhaus Breitscheidstraße 21 (Eckhaus zur Kelzstraße) sowie am Gebäude Kelzstraße 9 bestehen.

### Sportlärm

Für den Sportlärm wurden die Vorbelastungen aus dem Trainings- und Wettkampfbetrieb sowie der dazugehörige Verkehrslärm betrachtet. Derzeit erfolgt die Störung der Wohnbebauung an den Saalewiesen neben den durch Sportveranstaltung ausgelösten Lärm im Wesentlichen durch den Parkverkehr. Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes wird nach der Neuordnung ( Ausweisung des Parkplatzes im Bereich der Brachflächen) diese Lärmquelle nicht mehr bestehen.

### Sonstige Emissionen

Bei der Wiedemann'schen Druckerei bestehen die Emissionen aus Lösungsmitteldämpfen, deren Schadstoffe *sich zwar im Rahmen der zulässigen Grenzwerte halten*, aber dennoch wahrgenommen werden. Bisher lagen nur von der angrenzenden Wäscherei ernsthafte Beschwerden vor, nicht jedoch von den Bewohnern in der näheren Umgebung. Im Rahmen von geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erwartet die Druckerei durch Einsatz neuer Lösungsmittel und Einrichtung einer Wärmerückgewinnungsanlage eine spürbare Reduzierung der Luftbelastung. Bedingt gehen auch Geruchsemissionen vom Wäschereibetrieb aus, die jedoch keine weite Verbreitung und eine geringe Intensität besitzen.

### Altlasten

Das Quartier wurde in der Vergangenheit intensiv gewerblich genutzt. Bereits im Vorfeld der Überplanung des Gebietes war bekannt, dass in nicht unerheblichen Umfang belastende Stoffe in den Boden eingebracht worden und dort heute noch vorzufinden sind. Im Auftrag der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist Anfang der 1990er Jahre ein Altlastenverdachtskataster erarbeitet worden. Dieses erfasst im Untersuchungsgebiet

„Bohnstraße“ sechs Grundstücke als Altlastenverdachtsflächen. In die Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei (THALIS) wurden die Flächen

- der ehemaligen Farbenfabrik, Breitscheidstraße 24(Flurstück 2898/6),
- die Wiedemannsche Druckerei, Kelzstraße 09 (Flurstücke 290417 und 2904/8),
- der ehemalige Schlachthof, Breitscheidstraße 26 (Flurstück 2895/24),
- der Saalfelder Wäscherei, Kelzstraße 11 (Flurstück 2905/15),
- Flurstück 2895146 (ehemals Wohngebäude Bohnstraße 1, 7,8) aufgenommen.

Keine Freistellung von der Altlastensanierung liegt für die Fläche des Schlachthofes und die Wohngebäude vor. Bei Abbruch-, Sanierungs- und Erdarbeiten wird darauf verwiesen, dass bei Verdacht das staatliche Umweltamt zu beteiligen ist.

Im Wissen um das erhebliche Gefährdungspotential wurden umfangreiche Untersuchungen des Bodens und Grundwassers innerhalb des Planbereiches beauftragt. Erstuntersuchungen erfolgten durch die Firma Sakosta GmbH, welche im Grundwasser im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik LHKW - leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe nachweisen konnte. Die Untersuchung wurde durch die Dr. Fischer GmbH zusammen mit dem Büro Dr. Ronald Fischer in einer zweiten Stufe zum einen in den geländenahen Bereichen weiter fortgeführt. Folgende Untersuchungsberichte liegen der Bauleitplanung am Standort zugrunde:

- Die Altlastenuntersuchung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik und der gesamten Brachfläche im Rahmen der Erschließung eines Wohngebietes in Saalfeld, Schlachthof Bohnstraße , Sakosta GmbH vom 25.05.2016
- Geotechnische Untersuchung des Unterrgrundes im Rahmen der Erschließung eines Wohngebietes in Saalfeld , Sakosta GmbH vom 08.06.2016
- Fortführung der geotechnischen – Altlastenfachtechnischen Begleitung Bericht 2 – Altlasten, Dr. Fischer GmbH, 17.01.2017.
- Fortführung der geotechnischen – Altlastenfachtechnischen Begleitung Bericht 1 – Baugrund, Dr. Fischer GmbH, 06.02.2017.
- Ergänzende altlastentechnische Stellungnahme LHKW- Belastung , Dr. Fischer GmbH, vom 29.10.2017.
- Nachtrag zur ergänzenden altlastentechnischen Stellungnahme LHKW- Belastung Dr. Fischer GmbH, 10.04.2018
- Stellungnahme zur geotechnisch-altlastentechnischen Einteilung in Bebaubarkeitszonen Dr. Fischer GmbH, 24.10.2018

Die maßgeblichen Aussagen sind dem Umweltbericht von der Helk Ilmplan GmbH sowie den Untersuchungsberichten der Sakosta GmbH und der Dr. Fischer GmbH zu entnehmen, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40a sind. Nachfolgend sind die Kernaussagen aufgeführt, die für das Planverfahren maßgebliche Auswirkungen haben:



Im Zuge vorangegangener Abbruchmaßnahmen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik (Flurstück 2898/8) sind oberflächennahe Auffüllungen vorhanden, die teerartige Reste (Dachpappe, Anstriche) enthalten. Diese überschreiten lokal den Zuordnungswert Z2 nach LAGA – Richtlinie zur Verwertung von Boden und Aushub. (2) Hierdurch ergeben sich für die zu betrachteten Bereiche Maßnahmen zur Behandlung der Oberflächen und oberflächennahen Bodenbereiche (Bodenabtrag, Bodenaustausch, Versiegelung...). Betroffen hiervon sind ca. 80% der nördlichen Terrasse oberhalb des Saaleauenniveaus. Die Bereiche auf Höhenniveau der Saale weisen keine derartigen Belastungen auf.

Maßgeblich für die Gefahrenbewertung und damit grundlegend für die Fortführung des Planungsprozesses ist der Tatbestand, dass die LHKW- Konzentrationen teilweise die Grenzwerte erheblich überschreiten und eine umfassende und vollständige Sanierung nicht möglich ist (siehe Gutachten der Dr. Fischer GmbH vom 10.04.2018). Die ursprünglich geplante bauliche Nutzung ist im Umfang und Art am Standort nicht realisierbar. Durch diese Vorbelastungen steht ein erheblicher Teil der Flächen für eine dauerhafte Wohnnutzung nicht zur Verfügung. Klarstellend wurde hierzu im Bericht vom 24.10.2018 der Dr. Fischer GmbH die geotechnisch-altlastentechnischen Einteilung in Bebaubarkeitszonen vorgenommen. In dieser Stellungnahme sind die für eine Wohnnutzung nutzbaren Bauflächen dargestellt. Nach vorangehendem Austausch der Oberbodenschichten, eignet sich der Bereich südöstlich der Breitscheidstraße in einer Breite von 50 m für eine Wohnnutzung, ebenso ein schmaler Streifen am südöstlichen Rand des Brachflächenplateaus. Bei den zwischenliegenden Flächen ist eine Wohnnutzung wegen der hohen Konzentrationen an LHKW im Grundwasserleiter ausgeschlossen. Diese Zwangspunkte bilden den strukturellen Rahmen für die Beplanung des Gebietes. Frei von Belastungen sind die Flächen in der Saaleaue. Hier liegen sowohl oberflächennah, als auch in tieferen Horizonten keine Aufschlüsse vor, die auf eine Belastung der Böden schließen lassen und somit Einschränkungen für mögliche Nutzungen zur Folge haben könnten.

### Baugrund

Der Planbereich befindet sich in einem Subrosionsgebiet. Gefährdungen durch Erdfall/ Erdsenkungen sind nicht auszuschließen.

Entsprechend der Infrastrukturgeologischen Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie vom 02.08.1999 (Aktenzeichen 11 5 - 60200/5334) ist der Baugrund wie folgt zu bewerten. Für die Messtischblätter 5333 Bad Blankenburg und 5334 Saalfeld, auf denen sich das Gebiet der Stadt Saalfeld/Saale befindet, hat die Thüringer Landesanstalt für Geologie bis jetzt nur vorläufige Subrosionskarten erarbeitet. Eine abschließende Bearbeitung ist erst für die nächsten Jahre geplant. Flächen, in denen Subrosionserscheinungen auftreten können, sind, wie aus der Legende hervorgeht, folgende Gefährdungsklassen:

- B-b-1-2 rosa,
- B-b-1-3 rot,
- B-b-1-4 gelb,

- B-b- I- orange.

Die Grenzen zwischen diesen einzelnen Gefährdungsklassen müssen als fließend betrachtet werden, d. h., mit Annäherung an eine solche Grenze nimmt die Aussagekraft insofern ab, dass hier der Untergrund auch die Eigenschaften der benachbarten Gefährdungsklasse besitzen kann. Das gilt sowohl im negativen wie im positiven Sinne. Das Areal der Bohnstraße liegt in einer B-b-1-4 Zone.

In der gelben Zone B-b-1-4 befindet sich im Untergrund noch relativ intaktes auslaugungsfähiges Sulfatgestein. Erdfälle sind in dieser Zone selten. Entlang von Störungen kann es aber zu vorauseilender Subrosion kommen. Das bedeutet in diesen Bereichen können Erdfälle und -senkungen auftreten. Für das Plangebiet wurden zwei Gutachten erarbeitet:

- Geotechnische Untersuchung des Untergrundes im Rahmen der Erschließung eines Wohngebietes in Saalfeld, Schlachthof/ Bohnstraße , Sakosta GmbH vom 08.06.2016
- Fortführung der geotechnischen – Altlastenfachtechnischen Begleitung Bericht 2 – Altlasten, Dr. Fischer GmbH, 17.01.2017.

Daraus ableitend sind Anlagen von Versickerungseinrichtungen oder Anlagen zur Erdwärmegewinnung aufgrund der Subrosion nicht genehmigungsfähig. Das Baugebiet weist keine einheitliche Schichtenfolge im Untergrund auf, sondern eine kleinräumig wechselnde Schichtung innerhalb der Homogenbereiche. Erst ab einem Abstand von 60 m, gemessen von der Linie der flussparallelen Straße „Saalewiesen“ wird eine Bebauung als unproblematisch eingestuft. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte auf eine Baugrunderkundung im Vorfeld von Baumaßnahmen nicht verzichtet werden. Das Versickern von Oberflächenwasser kann die Subrosion im Untergrund beschleunigen und Subrosionserscheinungen hervorrufen, aus diesem Grund wird davon auch aus geologischer Sicht hiervon abgeraten.

#### Denkmalschutz

Einzeldenkmale sind innerhalb des Quartieres nicht vorhanden. Archäologische Vorrang- und Denkmalgebiete tangieren das Plangebiet im Norden, so verläuft die Grenze der Bodendenkmalverdachtsflächen entlang der Breitscheidstraße. Nördlich der Breitscheidstraße beginnt das Gesamtdenkmal der „Historischen Altstadt“ Saalfelds. Der Bereich des Wallgrabens mit Stadtmauer und angrenzendem „Hohen Schwarm“ stellt einen hochwertigen und sensiblen Denkmalschutzbereich dar, der bei der Überplanung des Gebietes entsprechend zu berücksichtigen ist.

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege, geht dennoch in dem Bebauungsgebiet von einer erweiterten Bodendenkmalverdachtsflächen aus.

Darüber hinaus wird auf die Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG verwiesen, wonach bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherbe, Knochen, Metallgegenständen, Mauerresten,

markanten Bodenverfärbungen) dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden muss. Siehe hierzu Abschnitt „Hinweise“.

### 3 BEBAUUNGSKONZEPT

#### 3.1 Funktionsbereiche/ Nutzungen

Entsprechend des Planverfahrens sind folgende Nutzungen und städtischen Funktionsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40a einzuordnen. Ausgehend ist hierbei, dass die bereits vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

#### Mischgebiet § 6 BauNVO

Das Mischgebiet umfasst vornehmlich die bereits bestehende heterogene Nutzungsstruktur, die durch verschiedene Wohngebäude/ gemischt genutzten Häuser längs der Kelzstraße und die Gewerbebetriebe Saalfelder Wäscherei GmbH, Wiedmannsche Druckerei und Malerfachbetrieb Linke geprägt wird.

#### Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Hierin eingeschlossen sind die bestehenden Wohnhäuser im Bereich der Saaleaue und deren rechtlichen Würdigung. Ein Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau. Auf Grund der integrierten Lage des Standortes ist es städtebaulich schlüssig, dass die verfügbaren Flächen verdichtet genutzt werden. Zugleich soll innerhalb der Wohnbauflächen die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes (Hostel) ermöglicht werden.

#### Sondergebiet, das der Erholung dient § 10 BauNVO

Getragen durch die Anerkennung der Stadt Saalfeld als „Stadt mit Heilstollenkurbetrieb“ soll die touristische Infrastruktur wesentlich gestärkt werden. Am Standort soll die Einordnung eines Caravanstellplatzes erfolgen.

#### Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes besteht ein erhebliches Stellplatzdefizit. Für die Sportanlagen des Stadions in den Saalewiesen existieren keine qualifizierten Parkplätze. Weiterer Bedarf ist durch die nur unzureichend mögliche Abdeckung der Stellplatznachfrage innerhalb der historischen Altstadt begründet. Ein zentraler Parkplatz im Plangebiet soll dieser Nachfrage Rechnung tragen. Im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung und einem Hostelbetrieb sind auch Parkmöglichkeiten von Reisebussen zu beachten.

Grünflächen § 9 (1) Punkt 15 BauGB, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft § 9 (1) Punkt 20 BauGB sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Punkt 25 BauGB

Zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen am Standort, des Stadtklimas insgesamt sowie zur Stärkung und dem Ausbau der Saaleaue, sollen unbebaute Bereiche intensiv durchgrünt werden und der Anteil an öffentlichen Grünflächen deutlich ausgeprägt werden. Zugleich dienen diese Flächen als Puffer zwischen verschiedenen Nutzungsarten.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes § 9 (1a) BauGB

Als Kompensationsmaßnahme für den Bau der Weststraße sind im südlichen Plangebiet am Ende der Bohnstraße ehemalige Brauereikeller durch die Stadt Saalfeld fledermausgerecht gestaltet worden.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Punkt 11 BauGB

Für das Gebiet wird in Ergänzung zu den bereits bestehenden Straßen und Wegen eine schlüssige Gesamterschließungsanlage konzipiert, die insbesondere auch den fußläufigen Verbindungen und Radwegebeziehungen Rechnung trägt.

### 3.2 Funktionelle Gliederung und Struktur

#### Ausgangsbedingungen im Bestand

Die nachfolgende Auflistung erfolgt nur in dem Umfang, der für die Darstellung der Nachvollziehbarkeit der Zuordnung und Gliederung der einzelnen Nutzungs- und Baubereiche benötigt wird. Eine genaue Beschreibung des Bestandes ist in den Absätzen 2.6 bis 2.11 vorgenommen worden.

#### Topografie

Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt keine wesentliche Veränderung der bestehenden Topografie. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilflächen: das terrassenähnliche Plateau der Brachflächen im Westen und die Flächen auf Saaleaueniveau im Osten.

#### Bestehende bauliche Nutzungen

Im Bestand sind zwei Nutzungsbereiche vorhanden: Die Mischgebietsnutzung im südwestlichen Teilbereich und die Wohnnutzung im Bereich der Saalewiesen. Diese werden auch bei der Überplanung des Gebietes beibehalten.

### Erschließungssystem

An drei Seiten grenzt das Plangebiet direkt an öffentliche Straßen an, im südwestlichen Teil zu ca. 1/3. Die Bohnstraße teilt das Gebiet von Nord nach Süd ungefähr mittig. Zwischen Bohnstraße und Saaleaue besteht zudem eine Fußwegbeziehung.

### Altlasten

Der Bereich des Mischgebietes und an den Saalewiesen ist uneingeschränkt bebaubar, im Bereich der Brachflächen ist nur der nördliche Teil für eine Wohnnutzung geeignet.

### Ausgleichsflächen

Diese befinden sich am südlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Kellergewölbe der ehemaligen Brauerei.

### Grünstruktur

Der Topografie folgend, konzentriert sich der Grünbestand im Wesentlichen auf die Hangbereiche zur Saaleaue hin und auf den südöstlichen Flächen des Plangebietes. Nördlich angrenzend befindet sich die intensiv durchgrünte Wallanlage der Stadtmauer und des „Hohen Schwarm“.

### Stadtgestalt

Die Burgruine „Hoher Schwarm“ und der zugehörige Stadtwallbereich prägen nachhaltig das Plangebiet. Die angrenzende Bebauung ist sehr inhomogen.

### Teilräume nach Nutzungen

Unter Berücksichtigung vorgenannter Maßgaben ergeben sich folgende städtebaulich schlüssigen Nutzungsordnungen:

Als Bauflächen die dem Wohnungsbau vorbehalten sind, stehen allein der nördliche Bereich der Brachflächen zur Breitscheidstraße hin sowie die ungenutzten Flächen in der Saaleaue zur Verfügung. (W 1 bis W 6) Diese sind durch ihre unmittelbare Nähe zum Wallgraben und zu den Saalewiesen auch die Standorte mit der höchsten Attraktivität. Die Grundstücke der gewerblich geprägten Gemengelage am Westrand des Planbereiches können nur als Mischgebiet festgesetzt werden, da nur so der Bestandssicherung von angrenzender Wohn- und Gewerbenutzung hinreichend Rechnung getragen werden kann (MI 1 bis MI 3).

Da die Saaleaue mit Ausnahme des Anliegerverkehrs verkehrsfrei gestaltet sein soll, ist eine Einordnung der geplanten Parkplatzanlage bzw. des konzipierten Caravanstellplatzes hier nicht schlüssig, so dass deren Situierung im Bereich der Brachflächen zwischen Wohnnutzung im Norden und Ausgleichsfläche im Süden möglich ist. Eine Splittung der Stellplätze erscheint hierbei nicht zielführend, da sie zu höheren Parksuchverkehr führt und die zusätzlichen Standorte zu Beeinträchtigungen in andern Teilen des Plangebietes führen würden. Die Bohnstraße teilt diesen Bereich in zwei Hälften. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den

Gewerbebetrieben der Wäscherei und Druckerei ist die Errichtung des Caravanstellplatzes im westlichen Teil nicht attraktiv. Dessen Ansiedlung hat nicht nur den Vorteil, dass Emissionen der vorbeschriebenen Gewerbebetriebe keinen Einfluss auf die Qualität der Anlage haben, sondern zugleich durch die Lage oberhalb des Steilufers einerseits eine ausreichende Abschottung zur Wohnbebauung in der Saaleaue besteht und andererseits die Nähe zur Saale und deren Auenbereich die Attraktivität des Standortes fördert.

Die Grünbereiche (Erhalt und Pflege von Beständen sowie Neupflanzungen) ergänzen die bestehenden Grünräume und konzentrieren sich auf die Böschungsbereiche zwischen dem Sondergebiet Erholung und der Wohnnutzung in der Saaleaue. Der bestehenden Fuß- und Radwegbeziehung aus der Saaleaue zur Bohnstraße folgend, wird die Vernetzung zwischen Saalewiesen und Ausgleichflächen (Brauereikeller) erhalten und weiter verfestigt.

Bei der vorbeschriebenen funktionellen Gliederungsstruktur sind keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen bzw. die Beeinträchtigung der Funktionalität und Raumqualität benachbarter Stadtbereiche zu befürchten. Die neuen Nutzungsbereiche mit möglichen Störwirkungen konzentrieren sich innerhalb des Plangebietes. Die beiden sensiblen Bereiche, Saaleaue und Wallgrabenbereich, werden von nichtstörender Wohnnutzungen flankiert.

Mit dem Vorentwurf des B- Plans Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Bohnstraße“, der im Zeitraum vom 21.12.2015 bis 22.01.2016 öffentlich auslag, wurde eine erstes grundlegendes Planungskonzept erstellt, welches auf verschiedenen Variantenuntersuchungen im Jahr 2012 basiert. Die dem aktuellen Konzept zugrundeliegende Planungsidee stellt die logische Fortschreibung dieses Konzepts unter Beachtung der aktuellen Rahmenbedingungen und Zwangspunkte dar.

#### Erschließungssystem - Verkehr

Das Gebiet ist durch die bestehenden Straßen und Wege weitestgehend erschlossen. Da die Lage der Straßen und Wege im Wesentlichen den perspektivischen Nutzungsanforderungen Rechnung trägt, basiert das Erschließungssystem auf den im Bestand vorhandenen Straßen und Wegen. Die das Gebiet tangierenden Straßen weisen hierbei einen Ausbauzustand auf, der den jetzigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen vollständig Rechnung trägt. Die Breitscheidstraße am nördlichen Planrand wird parallel zum Planverfahren 2019 grundhaft neu ausgebaut. Hierbei erfolgt auch eine Anpassung der Anbindung der Bohnstraße an selbige, indem die Bohnstraße in deren nördlichen Abschnitt um ca. 20° nach Westen verschwenkt und rechtwinklig auf die Breitscheidstraße aufbinden wird.

Die Bohnstraße genügt mit dem derzeitigen Ausbauzustand nicht mehr den perspektivischen Verkehrsströmen. Sie wird im Querschnitt vergrößert (Fahrbahnbreite 5,50 m, Gehweg einseitig 2,3 m) und die fehlende Verbindung zwischen Nord- und Südabschnitt ergänzt, so dass die Straße durchgängig befahrbar sein wird. Am Zusammenstoßpunkt der beiden Straßenenden erfolgt unter Ausnutzung der versetzten Lage eine Aufweitung des Straßenraumes, sowie die Einordnung von Busstellplätzen deren Notwendigkeit sich aus Sportveranstaltungen und mögliche Bustourismus in Verbindung mit einer Hostelnutzung ableitet.

Die bestehende Gehwegverbindung von der Bohnstraße zur Saaleaue wird lagemäßig in etwa beibehalten. Es erfolgt ein grundhafter Ausbau als kombinierter Geh- Radweg mit einer Breite von 3,0 m der damit zugleich als alternative Rettungszufahrt und Havarieausweichstrecke dienen kann. Die höhenmäßige Einordnung wird dermaßen verändert, dass die bestehenden Steilabschnitte auf unter 10 % Gefälle reduziert werden.

### 3.3 Städtebauliche Leitidee

Mit Überplanung des Gebietes soll der Standort seiner Funktion als Bindeglied zwischen Saaleaue und Wallbereich einerseits, sowie den verdichteten Strukturen der nördlich anschließenden Altstadt und den Misch- und Wohngebieten östlich und südlich des Planbereiches gerecht werden. In Orientierung auf die angrenzenden Grün- und Erholungsbereiche soll sich die bauliche Nutzung durch Beschränkung auf einzelne Teilflächen und Reduzierung der Kubatur, dem städtebaulichen Grün unterordnen. In der Wege- und Blickbeziehung sollen Saaleaue und Siedlungsbereiche stärker berücksichtigt und erhalten werden. Die neu geplante Bebauung in der Saaleaue ist dem Landschaftsraum sowohl in ihrer Baumasse unterzuordnen und in den Randbereichen zu situieren.

Für die Raumbildung und Herstellung von städtebaulichen Leitlinien und Raumkanten ist mit Mitteln des Großgrün entsprechend vorzunehmen. Eine Vernetzung der Grünflächen und Grünräume zwischen Wallbereich und Saaleaue ist sicherzustellen.

### 3.4 Flächenbilanz

Durch die Zuweisungen der verschiedenen Nutzungen und Funktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Prozentualer Anteil (gerundet)</b>
Allgemeine Wohngebiete	15.052 m <sup>2</sup>	ca. 30%
Mischgebiete	10.812 m <sup>2</sup>	ca. 22%
Sondergebiete Erholung	5.281 m <sup>2</sup>	ca. 11%
Straßenverkehrsfläche	5.960 m <sup>2</sup>	ca. 11%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Stellplatzanlage	3.078 m <sup>2</sup>	ca. 6%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Geh-/Radwege	566 m <sup>2</sup>	ca. 1%
Öffentliche Grünflächen	15.127 m <sup>2</sup>	ca. 30%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>55.876 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

### 3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen in den Teilbereichen

Für die einzelnen Teilbereiche werden nachfolgend die planerischen Festsetzungen dargestellt, die aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen und den sich hieraus ableitenden funktionellen und gestalterischen Grundzügen resultieren.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 3 – Standorte südlich der Breitscheidstraße

Die Flächen sollen vornehmlich dem Wohnen dienen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ebenfalls für zulässig erklärt, weitere Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden. Diese Funktionen sind in den umliegenden Stadtbereichen im Bestand bereits abgedeckt, so dass hierfür kein zusätzlicher Bedarf besteht. Der Überbauungsgrad orientiert sich an den Festsetzungen gemäß § 17 BauNVO. Durch die Begrenzung der Baufenster ergibt sich zudem ein deutlich reduzierter Grad der Überbauung an den Standorten WA 2 und 3. Zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Unterordnung der Bebauung gegenüber dem benachbarten „Hohen Schwarm“ wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse + ein Staffelgeschoss festgesetzt. Im Sinne einer einheitlichen Erscheinungsweise werden diese zwingend festgesetzt. Hierzu dient ebenfalls die Festsetzung von Baulinien, die sich bei den nördlichen Baufensterrändern dem Straßenverlauf anpassen. Durch die giebelseitige Stellung der Baukörper wird erreicht, dass Wallbereich und die südlichen Flächen des Plangebietes ineinander übergehen können und so die Beziehung zwischen den Grünbereichen hergestellt wird. Die Längsausrichtung der Baukörper erfolgt hierdurch parallel zu den Höhenlinien des Bestandsgeländes. Die stark restriktiven Festsetzungen begründen sich durch die direkte Nachbarschaft zum Baudenkmal „Hoher Schwarm“, die eine hohe Sensibilität bei der Neugestaltung des Baugebietes zur Folge haben. Nebenanlagen werden im Sinne der Flexibilität der Nutzung auf den Grundstücken auch außerhalb der Baufenster zugelassen, sie sind jedoch, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze einzuordnen, um nachbarliche Konflikte auszuschließen und keine Dominanz gegenüber dem öffentlichen Raum zu entfalten. Hierzu dient auch die Festsetzung der Obergrenze der Nebenanlagen. Die ausgewiesenen Baufenster lassen hinsichtlich der Abmessungen nur eine offene Bauweise zu, welcher der Intention einer lockeren Bebauung entspricht.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 4 – nördliches Baufeld in der Saaleaue

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung gelten die gleichen Planungsgrundsätze wie bei den Standorten WA -1 bis WA 3. Da es sich in diesem Bereich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Bebauung handelt, fußen die Festlegungen zu Maß der baulichen Nutzung und überbauter Fläche auf der bestehenden Situation. Mit dem Vollzug des Bauungsplanverfahrens ist nicht beabsichtigt, Veränderungen bzw. Eingriffe planungsrechtlicher Natur vorzunehmen. Die Festsetzungen orientieren sich daher an den bestehenden Baufluchten, Geschossigkeit, Trauffhöhen und Dachgestalt und spiegeln die Kubatur der Reihenhuisanlage wieder, die als zweigeschossige Bebauung mit steilem Satteldach konzipiert wurde. Die bestehende geschlossene Bebauung wird planungsrechtlich fixiert.



#### Allgemeines Wohngebiet WA 5 – südliches Baufeld in der Saaleaue

Die Nutzung des Gebietes ist sowohl dem Wohnen zugeordnet, ebenso sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Grundsätzlich zulässig sollen Beherbergungsbetriebe sein. Sonstige Nutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Mit dieser Nutzungspalette ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung eines Hostels zu schaffen. Da derlei Nutzungen im Regelfall einen höheren Grad der baulichen Nutzung fordern, sind abweichend zu den anderen Standorten drei Vollgeschosse zulässig. Das ist ebenfalls die Begründung dafür, dass Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen uneingeschränkt zulässig sind, soweit hiervon nicht festgesetzte private Grünflächen betroffen sind. Um die Präsenz der zulässigen Baukörper gegenüber dem Freiraum der Saaleaue zu begrenzen, ist die Baugrenze gegenüber der Grundstücksgrenze um 10 m in Richtung Westen zurückversetzt, die Bauweise ist als offene Bebauung vorgeschrieben.

#### Mischgebiet 1 - nördliches Baufeld östlich der Kelzsstraße

Entsprechen der Bestandsnutzung (Wohnen und Gewerbe) wird der Bereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Da es sich in diesem Bereich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Bebauung handelt, fußen die Festlegungen zu Maß der baulichen Nutzung und überbauter Fläche auf der bestehenden Situation. Mit dem Vollzug des Bebauungsplanverfahrens ist nicht beabsichtigt planungsrechtliche Veränderungen vorzunehmen. Die Festsetzungen orientieren sich daher an den bestehenden Baufluchten, Geschossigkeit, Traufhöhen und Dachgestalt. Prägend ist in diesem Bauabschnitt eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldach. Zur Wahrung der einheitlichen Bauflucht längs der Knochstraße wird zu diesem Zwecke eine Baulinie festgesetzt. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ermöglichen entsprechend der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO in ausreichender Bandbreite verschiedenste Nutzungen innerhalb des Baufeldes. Da sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise im Bestand bereits vorhanden ist, und es kein Erfordernis gibt, andere Regelungen für zukünftige Bauvorhaben vorzugeben, ist für diesen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### Mischgebiet 2 - mittiges Baufeld östlich der Kelzsstraße

Wie im Mischgebiet 1 soll auch im Mischgebiet 2 eine planungsrechtliche Sicherung der im Bestand vorhandenen Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Sowohl das Wohnen, als auch das angesiedelte Gewerbe sollen weitergeführt werden können – soweit Emissionen wesentlich auf das Wohnen negative Auswirkungen haben, sind die entsprechenden Gewerbebetrieben jedoch gefordert, ihre Emissionen in dem Maße einzuschränken, wie sie in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls am Bestand – entsprechend der heterogenen Geschossigkeit werden ein- bis drei Vollgeschosse für zulässig erklärt. Die westliche Begrenzung bildet auch hier eine Baulinie. Analog zum Mischgebiet 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### Sondergebiet Camping – östlich der Bohnstraße

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens wird dieser Bereich planungsrechtlich als Campingplatzgebiet festgesetzt um hier eine Caravanstellplatzanlage einordnen zu können. Feste Baukörper sollen auf diesen Teilflächen nicht zulässig sein – so dass hier keine Baufelder ausgewiesen werden. Zu diesem Zweck ist separat ein Baufeld mit gleicher Zweckbestimmung südlich der eigentlichen Caravanstellplatzanlage ausgewiesen. Die Geschossigkeit wird auf 1 Vollgeschoss beschränkt, zulässig sind allein die der Campingplatznutzung/ Caravanstellplatznutzung dienenden Nebenfunktionen. Das verfügbare Baufeld ist nördlich und westlich durch Baulinien festgesetzt, die Ausdehnungen nach Süden und Osten werden durch Baugrenzen definiert.

### Stellplätze und Garagen

Neben dem separat ausgewiesenem zentralen Parkplatz für Anwohner der Altstadt und Stadionnutzer/ Besucher sind Stellplätze und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten für den verursachten Bedarf und in den Mischgebieten uneingeschränkt (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Zum Zwecke der städtebaulichen Ordnung sind Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Räumen festgesetzt.

### Nebenanlagen

Zur Reduzierung der baulichen Versiegelung sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten werden Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung mit Ausnahme von Hundezwiegern und Volieren ausgeschlossen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen abweichend hiervon grundsätzlich auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Sondergebiet für Erholung sind diese außerhalb der Baufenster nur ausnahmsweise zulässig. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Zulässigkeit folgendermaßen reglementiert:

Der Abstand zu den Grenzen öffentlicher Grundstücke ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten, zudem dürfen die Baugrenzen/ Baulinien der benachbarten Baufelder nicht überschritten werden.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Dachformen und –neigungen je Baugebiet, die Gestaltung der Fassaden (Farbe und Helligkeit) sowie die Art und Ausführung der Einfriedungen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines einheitlichen Erscheinungsbildes an diesem für das Stadtbild der Stadt Saalfeld/Saale sehr bedeutenden Ort.

Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen (§ 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Aussagen hierzu sind dem zugehörigen Grünordnungsplan zu entnehmen.

3.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 13 und 21 BauGB)

Das Plangebiet wird durch mehrere Hauptversorgungsleitungen erschlossen, die durch die Beplanung gesichert und im notwendigen Maß ergänzt werden. Der Bebauungsplan schützt mit seinen Ausweisungen diese Leitungen vor Überbauung oder Beeinträchtigungen. Eine grundbuchrechtliche Sicherung der Leitungsrechte, soweit nicht bereits vorhanden, soll erst nach der Gebietserschließung und vor einer Vermarktung der Bauflächen erfolgen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3.7 Lärmschutz

Schalltechnische Festsetzung

Durch die Vorbelastung und die städtebauliche Zielstellung zur Quartiersentwicklung ergibt sich die Notwendigkeit Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen und diese auch festzusetzen.

Grundlage bildet das schalltechnische Gutachten für das Plangebiet vom Sachverständigenbüro Dipl.-Phys. M. Harnisch aus Blankenhain Bericht-Nr. 2019-298-018 mit Stand vom 26.08.2019

Unterschieden werden in drei Lärmarten:

Verkehrslärm:

Hier weist das Gutachten nach, dass mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Bereiche/ Gebäude keine Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch Verkehrslärm der Erschließungsstraßen zu erwarten sind.

Die in Teilbereichen festgestellten Überschreitungen werden planungsrechtlich wie folgt berücksichtigt:

Empfindliche, zum Schlaf bestimmte Aufenthaltsräume der Wohnungen im Teilgebiet MI 3, die an der Kelzstraße angrenzen, sind an der Ostfassade anzuordnen.

Für folgende Gebäude ist passiver Schallschutz nachzuweisen:

Nordfassade WA 1:

$R'_{w,ges.} \geq 33 \text{ dB}$

Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade

Nord- und Westfassade Breitscheidstraße 21:

$R'_{w,ges.} \geq 35 \text{ dB}$

Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros

$R'_{w,ges.} \geq 40 \text{ dB}$

Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen

Westfassade MI 2 und MI 3 (Kelzstraße)

$R'_{w,ges.} \geq 35$  dB

Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros

$R'_{w,ges.} \geq 40$  dB

Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen

Die angegebenen Werte gelten zzgl. Korrektur gemäß DIN 4109-2 (2018-01) Gl. 33.  
Die Einhaltung der Vorgaben sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen (Schallschutznachweis).

Durch das Schallschutzgutachten werden ebenfalls die Schallemissionen bewertet, die aus der Nutzung des geplanten neuen Parkplatzes im Gebietsinneren ergeben.

Da Gutachten kommt hierbei zu dem Schluss, dass die benachbarten lärmsensiblen Nutzungen nicht durch die gemäß Grenzwerte vorgegeben Werte hinaus belastet werden. Damit sind planungsrechtliche Festsetzungen hierzu nicht erforderlich, ebenso werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Die durch Gewerbelärm entstehenden Emissionen führen mit Ausnahme am Immissionsort I9 innerhalb des Mischgebietes MI 1, zu keiner Überschreitung der Richtwerte gemäß DIN 18005. Da die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die Vorbelastung aus der Saalfelder Wäscherei (MI 1) und von außerhalb des Bebauungsplangebietes bereits ausgeschöpft werden, dürfen in den neu ausgewiesenen Mischgebietsflächen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Anteil an der Gesamtschallimmission als „nicht relevant“ bezeichnet werden kann.

Hieraus leitet sich folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ab:

Im Mischgebiet MI 2 und MI 3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Beurteilungspegel um mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bleibt. Die Immissionsrichtwertanteile für solche Betriebe betragen

Mischgebiet:	tags/nachts	54 / 39 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet:	tags/nachts	49 / 34 dB(A)
Besonderes Wohngebiet:	tags/nachts	54 / 34 dB(A)

Die Saalfelder Wäscherei hat ihre Abluftkanäle mit Schalldämpfern ausgerüstet und gemäß Gutachten / 5/ auf der Dachfläche liegend nach Nordosten ausgerichtet. Hier ist eine ca. 3 m hohe Schutzwand über Dach zu errichten. Diese Wand soll eine Abschirmwirkung bzgl. benachbarter künftiger Wohnnutzungen bewirken und zugleich Feuchtluftschwaden wirksam von Wohnbebauungen abhalten.

### Sportlärm

Entsprechend des Gutachtens werden mit Ausnahme von möglicherweise stattfindenden Punktspielen an Sonn- und Feiertagen, die innerhalb der Ruhezeiten zwischen 13:00 – 15:00 fallen, die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung an allen Emissionsorten eingehalten werden. Diese Überschreitungen sind als untergeordnet einzustufen, so dass sich hieraus keine planungsrechtlichen Erfordernisse ergeben.

### Luft-Wärmepumpen

Luft – Wärmepumpen emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Als Folge dessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. Zu diesem Thema wird auf den Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt verwiesen<sup>1</sup>.

Wärmepumpen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 bis 24 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Gemäß § 23 Abs.1 BImSchG sind Anforderungen an die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen, dass die Errichtung, die Beschaffenheit und der Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen bestimmten Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und (...) sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen genügen müssen, insbesondere dass

1. die Anlagen bestimmten technischen Anforderungen entsprechen müssen,
2. die von Anlagen ausgehenden Emissionen bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten dürfen,

Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen findet grundsätzlich keine schalltechnische Überprüfung statt. Nach § 24 BImSchG kann die zuständige Behörde aber im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 BImSchG erforderlichen Anforderungen treffen. Bestimmungen zur Ermittlung der Geräuschimmission von Anlagen und die Beurteilung anhand der dazugehörigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte enthält die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm). Sie ist für die Beurteilung zu Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche einschlägig.

Die erforderlichen Abstände zum Immissionsort sowie die notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich abhängig von der Festlegung der Immissionsrichtwerte. Die folgende Tabelle zeigt die Abstände für verschieden laute Wärmepumpen, die einzuhalten sind, um die mindestens 6 dB(A) reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Nr. 3.2.1) zu unterschreiten (Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen). Für die orientierende Berechnung wird von einer Außenaufstellung an einer Außenwand und einem

---

<sup>1</sup> „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg, Stand Februar 2011

Lästigkeitszuschlag für niederfrequente Tonhaltigkeit von 6 dB(A) ausgegangen. Nicht berücksichtigt sind eine Hindernisdämpfung, z. B. durch Schallschirm oder Mehrfachreflexionen. Bei ungünstigen Fällen könnte sich durch Reflexion der erforderliche Abstand verdoppeln.

**Tabelle 1 Erforderliche Abstände für Wärmepumpen**

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung ein	
			WA	MI
			Nacht- Immissionsrichtwert jeweils um 6 dB(A) reduziert	
45 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	3,4 m	1,6 m
50 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	6,7 m	3,4 m
55 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	12,4 m	6,7 m
60 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	22,2 m	12,4 m
65 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	31,8 m	22,2 m
70 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	48,8 m	31,8 m
75 dB(A)	6 dB(A)	Nachts	79,2 m	48,8 m

Erläuterung zu Tabelle: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose), Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m,  $C_{met} = 0$ ; in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sicher Abstand verdoppeln;

### 3.8 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden umfangreiche Festsetzungen zur Anlage oder zum Erhalt von öffentlichen Grünflächen gemacht. Die Saaleaue wird von Überbauung östlich der Erschließungsstraße grundsätzlich freigehalten. Hochwasserschutzmaßnahmen für die Planfläche sind nicht erforderlich.

Die öffentlichen neu geplanten bzw. zu erhaltenden Grünflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Straßenbegleitgrün südlich der Breitscheidstraße
- Straßenbegleitgrün in der südlichen Bohnstraße
- Abstandbegrünung zwischen den verschiedenen Nutzungsarten
- Straßenbegleitgrün/ Grünbereiche im nördlichen und südlichen Wegeabschnitt an den Saalewiesen

- Begrünung des Steilhangs zwischen oberen Plateau und Saaleaue
- Südliche Bestandsgrünfläche an den Kelleranlagen der ehemaligen Brauerei (ZWA-Gelände, Bohnstraße 1) – diese Kelleranlage dient zugleich als Nist- und Schlafbereich für die Fledermauspopulation

Für die Fledermäuse wurden die Kelleranlagen gesichert und der Zugang hergerichtet und damit wird die östlich liegende Fläche bis zur Saaleaue als öffentliche Grünfläche gesichert. Eine kleine Grünfläche als Trennstreifen zwischen den Stellplätzen an der Breitscheidstraße und dem WA 1 von 3 m Breite dient als Abgrenzung und Sichtschutz zu den privaten Bauflächen. Die Fläche ist mit Strauchpflanzungen und kleinkronigen Bäumen zu gestalten.

### 3.9 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### Pflanzliste 1 – Stadtbäume im Klimawandel

(ausschließlich für die Maßnahme A1)

Unter Beachtung der Ausführungen zum Thema Stadtbäume im Klimawandel wurden die folgenden Baumarten zur Bepflanzung an der Breitscheidstraße (A1) abgeleitet:

Heimische Arten, Laubbäume als Hochstamm, 3xv., StU 18-20)

- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
(stadtklimaverträglich, anspruchslos, mäßig windfest, neue Bez.: *Qu. robur* ssp. *sessiliflora*)  
etwas spätfrostgefährdet)

Nur bedingt klimaverträglich

- Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
(nur mäßig stadtklimaverträglich und sehr salzempfindlich, bei Trockenstress empfindlich auf Triebwelke)
- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*)  
(bei Trockenstress empfindlich auf Triebwelke (*Verticillium*))
- Die Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
(leidet bei Frühjahrstrockenheit sehr unter dem Frostspanner und ist ebenfalls salzempfindlich)

Nicht heimische Arten, Laubbäume als Hochstamm, 3xv., StU 18-20):

- Rot-Eiche (*Quercus rubra*)  
(stadtklimafest, hitzeverträglich, windfest, gern auf sandigen Böden, starkwüchsig in der Jugend, dichtes, tiefes Wurzelwerk)
- Silber-Linde (*Tilia tomentosa*)  
(stadtklimafest, hitzeverträglich, Tiefwurzler, weißfilzige Blätter, kein Honigtau!  
Hummelsterben (Vergiftung durch Nektar) ist wiederlegt! Sorte: 'Barbant': durchgehender Stamm, Zweige schräg aufstrebend)

Pflanzliste 2:

Laubbäume (als Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm)

- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*A. pseudoplatanus*), Feldahorn (*A. campestre*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Q. robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Flatterulme (*Ulmus laevis*)
- Silber-Weide (*Salix alba*) (nur in Bachniederung)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) (nur in Bachniederung)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzliste 3:

Obstbäume (als Hochstamm, 2xv., StU 10-12 cm)

- Kulturapfel (*Malus domestica*)
- Süßkirsche (*Prunus avium*)
- Pflaume/ Zwetschge/ Reneclaudes etc. (*Prunus domestica*)
- Kulturbirne (*Pyrus communis*)

Pflanzliste 4:

Laubsträucher für trockene und mittlere Standorte (als vStr, Hoe 60-100 cm)

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*V. lantana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pflanzliste 5:

Saatgut für Ansaaten

- Verwendung von gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5
- „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“



- Extensivgrünland: Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut), nach Standort angepasste Mischungen für Frischwiesen/ Fettwiesen
- Aufschüttungen/ Erdwälle: Verwendung von Mischungen für Trockenstandorte oder speziell für Böschungen geeignete Mischungen
- erosionsgefährdete Flächen (z.B. Erdwälle): Verwendung von geeigneten, mit dem auszubringenden artenreichen Rasensaatgut verträglichen schnellbegrünenden Arten (z.B. Roggentrespe)
- Uferbereich von neu angelegten Gewässern: Ansaat von speziellen Ufermischungen mit
- Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren, ggf. auch Begrünung über Eigendynamik
- Blühsäume: Verwendung von ein- oder mehrjähriger Blümmischungen

### 3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan können und sollen aus städtebaulichen Gründen die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu dem Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Zu den bebauungsplanrelevanten Festsetzungen nach anderen Rechtsgrundlagen gehören insbesondere die in § 38 BauGB genannten Planfeststellungen sowie naturschutz- und denkmalrechtliche Unterschutzstellungen. Im Einzelnen kommen vor allem folgende Festsetzungen für die nachrichtliche Übernahme in Betracht: Bau- und Gartendenkmale, technische Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige festgesetzte Schutzgebiete wie FFH-Gebiete und geschützte Landschaftsbestandteile, (Trink-)Wasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen, Überschwemmungsgebiete (Hochwasserschutzgebiete), planfestgestellte Vorhaben der Infrastruktur, selbstständig festgesetzte örtliche Bauvorschriften/Gestaltungssatzungen.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb solcher Festsetzungen nach anderen Rechtsgrundlagen, die in der Bebauung berücksichtigt werden müssen.

### 3.11 Hinweise für die Bauausführung

#### Naturschutz

Baumfällungen und Schnitt von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen

Das Fällen bzw. Abschneiden von Bäumen, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, ist nach 2. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258 in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Ebenso ist es in dieser Zeit verboten Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Grundlage dieser Regelungen sind Bestimmungen zum Artenschutz und hier insbesondere der Schutz wildlebender Vögel.

Es ist daher darauf zu achten, dass notwendige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, das heißt rechtzeitig vor der Baumaßnahme durchgeführt werden.

#### Hinweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange beim Abbruch von Gebäuden

Beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtlichen Verbote: Der Fang und die Tötung von wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten und die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten. Eine konkrete Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange liegt z. B. dann vor, wenn sich in bzw. an dem für einen Abbruch vorgesehenen Gebäude/-teil:

- Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern)
- Schwalbennester (Rauch- und Mehlschwalbe)
- Horste und Nester heimischer Vögel, z. B. Mauersegler, Turmfalke, Schleiereule, Weißstorch auf, an und in Dächern, Türmen und Schornsteinen
- Nester von Hornissen

befinden. Deshalb ist analog zu den Fragen des Artenschutzes bei geplanten Baumfällungen auch eine Erläuterung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung bei Abrissmaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen und dem Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zur Prüfung vorzulegen. Das Umweltamt prüft und berät, unter welchen Umständen (Abbruchumfang, Zeiträume ...) artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten beim Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, Schwarzbürger Chaussee 12 in 07407 Rudolstadt zu beantragen ist. Ein ggf. notwendiges Befreiungsverfahren wird vom Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt durchgeführt.

#### Geologie

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu übergeben.

### Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

In dem Quartier sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die den Betrieb am Standort aufrechterhalten werden. Innerhalb der als Mischgebiete festgesetzten Bereiche sind Wohnen und Gewerbe direkt benachbarte Nutzungen innerhalb des Bestandes. Die Zulassung weiterer Wohnbebauung ermöglicht eine intensivere bauliche Nutzung im Innenstadtnahen Bereich und stellt damit eine Form der flächenschonenden Innenentwicklung dar.

### 4.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Therapiestation für Suchterkrankungen, die von der Diakonie betrieben wird. Eine negative Auswirkung durch die geplante Bebauung bzw. Einrichtung eines öffentlichen Stellplatzes auf dem angrenzenden Flurstück der Station ist nicht zu erwarten. Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen sind von den Planinhalten nicht betroffen.

### 4.3 Verkehr

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden in beschränktem Umfang neue Wohnungen geschaffen, mit denen auch neue Verkehrsströme in das Quartier und aus dem Quartier heraus erzeugt werden. Verstärkt werden diese zu erwartenden Verkehrsströme durch den im Quartierinneren ausgewiesenen Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen. Im Bezug zu den vorhandenen Straßennetz, der bereits bestehenden Verkehrsbeziehungen und der maximal zu erwartenden neuen Ströme in Spitzenzeiten, ist jedoch davon auszugehen, dass es zu keinen

wesentlichen Veränderungen in den benachbarten und übergeordneten Netzbereichen kommen wird.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Gebietes ist eine Grundversorgungsstruktur von technischen Medien bereits vorhanden. Im Zuge der Erschließung sind diese bedarfsgerecht zu ergänzen. Da der Umgestaltungsbereich ursprünglich durch eine intensive gewerbliche Nutzung bestimmt war, sind die angrenzenden Netze so dimensioniert worden, dass auch für die geplanten neuen Nutzungen eine hinreichende Kapazität gesichert ist.

#### 4.5 Natur und Umwelt

Die Fläche ist aktuell einerseits durch stark versiegelte Bereiche von Gewerbebetrieben einerseits und im zentralen Bereich von in großem Umfang vorhandenen Brachflächen von geringer ökologischer Wertigkeit geprägt. Die vorhandenen Grünflächen werden im Saaleauenbereich und der privaten Gärten werden durch die Überplanung nicht berührt, ebenso die Flächen an der Südgrenze des Gebietes. Allein die Ruderalbegrünung im Bereich der geplanten Sondergebietes für Erholung und des Parkplatzes werden überwiegend einer Nutzung zugeführt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden sowohl private als auch neue öffentliche Grünflächen Hausgärten angelegt werden, die zusammen mit den geplanten Großbaumpflanzungen einen Ausgleich zu den verloren gehenden Grünflächen bilden werden. Zudem wird eine Vernetzung zwischen dem Grünbereich Saaleaue und den Grünflächen im Plangebiet hergestellt werden können und damit die ökologische Wertigkeit des Standortes verbessert.

#### Landschaftsbild

Durch die Beschränkung der Bebauungsdichte und Bauhöhe im Bereich Saaleaue und im weiteren Nahbereich des Hohen Schwarms wird die Dominanz der Burgruine und des Stadtwalls nicht beeinträchtigt. Die offene Bebauung in Verbindung mit der geplanten Begrünung verschmilzt den Teilraum um die Burgruine mit dem zentralen Erholungsbereich Saaleaue so dass der gesamte Umgestaltungsbereich nachhaltige Verbesserungen der städtebaulichen Qualität und es Erlebnisbereiches zu Folge hat und die derzeitig noch dominierende gewerbliche Prägung in den Hintergrund verdrängt.

#### 4.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Saalfeld/Saale ist im Eigentum der meisten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs bzw. vollends im Eigentum der zur Erschließung benötigten Flurstücke. Eine Durchführung von bodenordnerischen Maßnahmen im Sinne der §§ 45ff des Baugesetzbuches ist zur erfolgreichen Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 4.7 Kosten und Finanzierung

Eine vorläufige Kostenschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Höhe der Ausgaben für erforderliche Bau- und Ordnungsmaßnahmen die Höhe der Einnahmen aus den zu erwartenden

Grundstücksverkäufen übersteigen wird. Bei der Entwicklung des Areals wurden Städtebaufördermittel verwendet. Gemäß der Thüringer Städtebauförderrichtlinie sind Erlöse aus der Veräußerung von mit Städtebaufördermitteln erworbenen Grundstücken, Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken, auf denen Maßnahmen für die Sicherung und Beseitigung baulicher Anlagen mit Städtebaufördermitteln finanziert wurden und Bewirtschaftungsüberschüsse auf den geförderten Grundstücken und auflaufende Zinserträge als sanierungsbedingte Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahme einzustufen. Diese sind der Bewilligungsbehörde zu melden und auf ein gesondertes Konto anzulegen. Die Bewilligungsbehörde bewilligt aus den Sanierungsbedingten Einnahmen weitere förderfähige Maßnahmen der Gesamtmaßnahme. Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme müssen die noch auf dem Sonderkonto befindlichen sanierungsbedingten Einnahmen mit den aufgelaufenen Zinserträgen an die Bewilligungsbehörde zurückgezahlt werden. Eine bedingungslose Verwendung möglicher Überschüsse aus der Gesamtabrechnung scheidet somit aus.

## 5 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 G vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 1 G vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), das zuletzt mehrfach durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760) geändert worden ist
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), das zuletzt mehrfach durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlIG) vom 11. Dezember 2012, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)

## 6 LITERATUR-/ QUELLENVERZEICHNIS

- Die Altlastenuntersuchung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik und der gesamten Brachfläche im Rahmen der Erschließung eines Wohngebietes in Saalfeld, Schlachthof Bohnstraße , Sakosta GmbH vom 25.05.2016
- Geotechnische Untersuchung des Untergrundes im Rahmen der Erschließung eines Wohngebietes in Saalfeld , Sakosta GmbH vom 08.06.2016
- Fortführung der geotechnischen – Altlastenfachtechnischen Begleitung Bericht 2 – Altlasten, Dr. Fischer GmbH, 17.01.2017.
- Fortführung der geotechnischen – Altlastenfachtechnischen Begleitung Bericht 1 – Baugrund, Dr. Fischer GmbH, 06.02.2017.
- Ergänzende altlastentechnische Stellungnahme LHKW- Belastung , Dr. Fischer GmbH, vom 29.10.2017.
- Nachtrag zur ergänzenden altlastentechnischen Stellungnahme LHKW- Belastung Dr. Fischer GmbH, 10.04.2018
- Stellungnahme zur geotechnisch-altlastentechnischen Einteilung in Bebaubarkeitszonen Dr. Fischer GmbH, 24.10.2018
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 40a der Stadt Saalfeld/Saale Bericht-Nr. 2019-298-018 mit Stand vom 26.08.2019 Sachverständigenbüro, Dipl.-Phys. Matthias Harnisch