

Bebauungsplan Nr. 40a

„Misch- und Sondergebiet

Tourismus

Bohnstraße-Kelzstraße“

– Begründung – Stadtplanungsamt



Planstand: 19.05.2020

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung: Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	6
2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	6
3.	Lage des Plangebietes im Stadtraum.....	6
3.1	Topografie.....	7
3.2	Geltungsbereich des Plangebietes.....	8
3.3	Bestehende Nutzung.....	9
3.4	Nutzung in der Umgebung.....	10
3.5	Städtebauliche Situation.....	10
4	Verfahrenswahl und –stand.....	10
5	Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen.....	11
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
5.2	Flächennutzungsplan.....	11
5.3	Regional- und Landesplanung.....	13
5.4	Sonstige Planungen und Konzepte.....	13
5.4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) -Fortschreibung 2010/ 2018.....	13
6	Eigentumsverhältnisse.....	14
7	Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung.....	15
8.	Prüfung von Planungsalternativen.....	16
8.1.	ALTERNATIVE I – WOHNEN + Parkplatz.....	16
8.2.	ALTERNATIVE II – Gewerbe + Parkplatz.....	16
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
9.1.	Art der baulichen Nutzung.....	17
9.1.1.	Mischgebiete M1 bis M3.....	17
9.1.2.	Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3.....	18
9.1.3.	Allgemeine Wohngebiete WA 4.....	18

– Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße - Kelzstraße“ –
Stand 19.05.2020 –

9.1.4. Allgemeine Wohngebiete WA 5	18
9.1.5. Sondergebiete Erholung Zweckbestimmung Caravanstellplatz SO 1 und SO 2...18	
9.2. Maß der baulichen Nutzung	19
9.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	19
9.2.2. Anzahl der Vollgeschosse	20
9.2.3. Höhe baulicher Anlagen §18 BauNVO.....	21
9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
9.3.1. Mischgebiet 1 bis Mischgebiet 3.....	22
9.3.2. Allgemeines Wohngebiet WA 1	22
9.3.3. Allgemeines Wohngebiete WA 2 und WA3.....	22
9.3.4. Allgemeines Wohngebiet 4	23
9.3.5. Allgemeines Wohngebiet 5	23
9.3.6. Unterkellerung	23
9.4. Verkehrsflächen	23
9.4.1 Verkehrserschließung.....	23
9.4.2 ruhender Verkehr.....	24
9.6. Stellplätze und Garagen.....	25
9.7. Grünflächen.....	25
9.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
9.8.1. Erhalt vorhandener Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet.....	26
9.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	27
9.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
9.10.1. Dachformen und Dachausprägung	28
9.10.2. Fassaden.....	28
9.10.3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen	28

10.	Technische Ver- und Entsorgung.....	29
10.1.	Telekommunikation und Abfallrecht	29
10.2.	Gas- und Elektroenergie	29
10.2.1.	Zuständigkeit Elektroenergie und Gas	29
10.2.2.	Versorgung Elektroenergie	29
10.2.3.	Gasversorgung	29
10.3.	Trink- und Löschwasser.....	30
10.3.1.	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Grundstücksentwässerung	30
10.3.2.	Wasserversorgung.....	30
10.3.3.	Löschwasserversorgung.....	30
10.4.	Abwasserentsorgung	30
11.	Sonstige Belange.....	31
11.1.	Altlasten.....	31
11.2.	Baugrund.....	34
11.3.	Archäologie und Denkmalpflege	36
11.4.	Immissionsschutz	36
11.4.1.	Schallimmissionen	36
11.4.2.	Gewerbelärm.....	37
11.4.3.	Verkehrslärm	38
11.4.4.	Sportlärm.....	39
11.4.5.	Sonstige Emissionen	39
11.5.	Schalltechnische Festsetzung.....	39
11.5.1.	Verkehrslärm:	39
11.5.2.	Gewerbelärm.....	41
11.5.3.	Sportlärm.....	42
11.5.4.	Luft-Wärmepumpen	42
11.6.	Umweltschutz und Schutzgebiete	44

– Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße - Kelzstraße“ –
Stand 19.05.2020 –

11.6.1.	Schutzgut Landschaft	44
11.6.2.	Hydrologie/Grundwasserschutz	44
11.6.3.	Hochwasserschutz.....	44
11.6.4.	Naturschutz	45
12.	Flächenbilanz	45
13.	Mögliche Auswirkungen der Planung	46
13.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	46
13.2.	Gemeinbedarfseinrichtungen	47
13.3.	Verkehr	47
13.4.	Ver- und Entsorgung.....	47
13.5.	Natur und Umwelt	48
13.5.1.	Landschaftsbild.....	48
13.6.	Bodenordnende Maßnahmen.....	48
13.7.	Kosten und Finanzierung	48
14.	Nachrichtliche Übernahmen.....	49
15.	Hinweise	50
15.1.	Naturschutz	50
15.1.1.	Baumfällungen und Schnitt von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen 50	
15.1.2.	Hinweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange beim Abbruch von Gebäuden.....	50
15.2.	Geologie	51
15.3.	Archäologische Funde	51
15.6.	Einmündungen und Grundstückseinfahrten	52
16.	Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen.....	55
	RECHTSGRUNDLAGEN	55
	Quellen.....	56

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und
Sondergebiet Tourismus Bohnstraße Kelzstraße“ mit dem Stand vom Mai 2020, Helk
Implan GmbH.56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40a (Quelle: Grundlage © GDI-Th
2019) 8

Abbildung 2: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Inkrafttreten 2015,
Stadt Saalfeld).....12

Abbildung 3: Einschätzung der Bebaubarkeit des Plangebietes (Dr. Fischer Ingenieur GmbH)
.....32

Abbildung 4: Subrosionskarte (Quelle: Thüringer Landesanstalt für Geologie Referat 2).....35

Abbildung 5: Lageplan der Immissionsorte (Quelle: Harnisch 2019: Anlage 1).37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich..... 9

Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse (Quelle: eigene Darstellung)15

Tabelle 3: Erforderliche Abstände für Wärmepumpen44

Tabelle 4: Flächenbilanz (Quelle: eigene Daten)46

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße - Kelzstraße“ wurde gemäß §9 Abs. 8 i.V.m §2a BauGB gefertigt und ist mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Saalfeld/Saale (Teilbereich Kernstadt Saalfeld)“ (Stand Mai.2015) verbunden.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird nötig, sobald dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan ist das Planerfordernis wie folgt zu beschreiben:

Das Plangebiet ist betroffen von verschiedenen städtebaulichen Missständen, welche sich größtenteils in Form von brachliegenden und mindergenutzten Grundstücken darstellt. Die gestörten Blockrandausbildungen und geringere architektonische Qualität der vorhandenen Bebauung führen zu einem hohen Attraktivitätsverlust des Quartiers. Diverse Nutzungen der vorhandenen Bebauung und Flächen ziehen Konflikte nach sich. Durch die industrielle und gewerbliche Nutzung aus der Vergangenheit, ist das Gebiet durch verschiedene Altlasten stark belastet. Erhebliche Nutzungs- bzw. Gestaltungsdefizite im Bereich der Saaleaue und Saalepromenade, reduzieren stark die Attraktivität des Saaleradwanderweges, wie auch des Fernwanderweges. Hieraus ergeben sich Defizite für das Tourismussegment der Gesamtstadt. Gewerbebrachen wie bspw. die ehemalige Gaststätte, spätere Disko verschärfen die Mindernutzung der Potenziale im Geltungsbereich. Die Divergenz der Brachflächen im Kontrast zum städtebaulich bedeutsamen Ensemble, der Wallanlage mit dem Hohen Schwarm werden der Bedeutung nicht gerecht und verringern die Attraktivität dieser baukulturellen Bebauungsgruppe.

3. Lage des Plangebietes im Stadtraum

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

Des Weiteren verfügt der Standort über verschiedene Potentiale, welche aus der Lagegunst resultieren. Diese sind im Einzelnen:

- Nähe zum Stadtzentrum – Entfernung zum Marktplatz ca. 750 m
- Nähe zu Schulen und Kindergärten – unter 1000 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) einschließlich vorhandener Blickbeziehungen (Hoher Schwarm als ein Wahrzeichen der Stadt Saalfeld)
- Gute Besonnungsverhältnisse
- Günstige Erschließungsverhältnisse durch vorhandene technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßenzügen – Entfernung zur Bundesstraße ca. 1,3 km
- Günstige topografische Bedingungen – Plateau mit geringen bis mäßigen Neigungsverhältnissen

3.1 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 Hochpunkt der Kelzstraße innerhalb des Planbereiches liegt bei 228,5 m HN, wohingegen der Hochpunkt der Bohnstraße bei 222,50 m HN.

3.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Im Norden grenzt der zu überplanende Bereich an den markanten Grünzug des Wallgrabens, im Osten an die Straße „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.

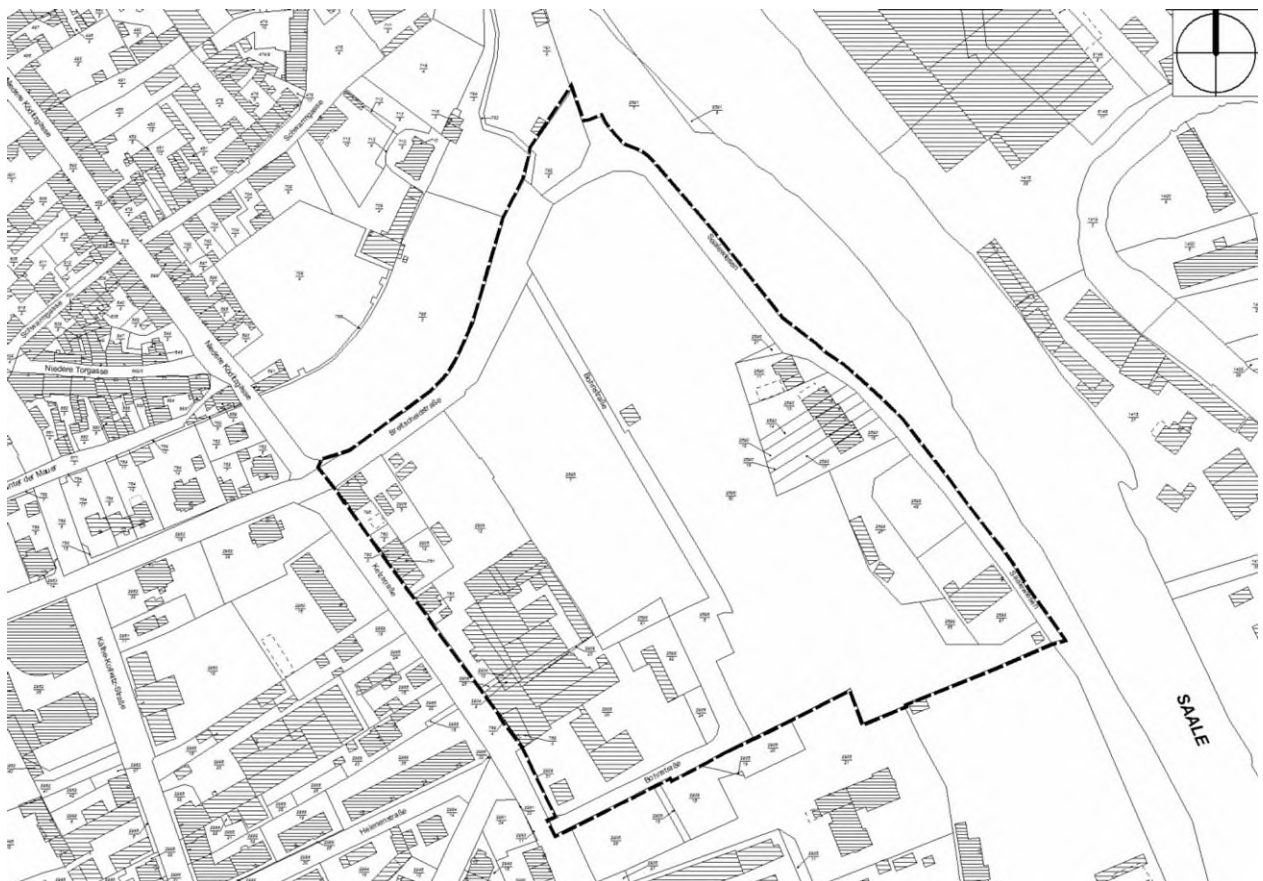


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40a (Quelle: Grundlage © GDI-Th 2019)

Der Geltungsbereich hat einen Rhombus ähnlichen Zuschnitt. In Nordwest- Südost- Richtung betragen die Abmessungen ca. 200 bzw. 300 m. Die Breite des Plangebietes beträgt im Mittel ca. 210 m. Dieser unterteilt sich in folgende Flurstücke:

Flurstücknummer		2906/8	2904/12	2895/57	2891/7	2890/13
769/3	758	2906/12	2904/10	2895/52	2890/18	2890/11

763/2	753	2905/30	2898/7	2895/51	2890/17	2905/28
761	752/2	2905/24	2896/8	2895/49	2890/16	
760/3	692/4	2905/23	2895/60	2895/47	2890/15	
760/2	2963/15	2904/9	2895/58	2895/21	2890/14	

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

3.3 Bestehende Nutzung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine ehemals gewerblich bzw. industriell genutzte Fläche, die nach Insolvenzen, Verlagerungen und Rückbauarbeiten größtenteils brachliegt. Die aktuelle Baustruktur ist als heterogen zu charakterisieren, wobei die ältesten Bebauungen auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurückzuführen sind. Mehrfache Um- bzw. Anbauten und der schlussendliche Rückbau des ehemaligen Schlachthofs ergaben die heutige Bebauungsform. Zur Sicherung einer zukünftig geordneten Entwicklung wurde auf Städtebaufördermittel für den Rückbau zurückgegriffen. Hierdurch entstand die heutige nahezu beräumte Fläche.

Im Norden des Planungsgebietes verläuft ein Grünzug entlang des ehemaligen Wallgrabens, in Angrenzung zur historischen Altstadt mit dem „Hohen Schwarm“. Der Bestand im Osten erstreckt sich in Form einer Wohnnutzung durch sechs Reihenhäuser sowie einem Einzelhaus. Ein Rückbau der Wohnnutzung entlang der Saalewiesen ist wirtschaftlich nicht darstellbar - ausgehend von Baualter und Erhaltungszustand ist hier von einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren auszugehen. Im Süden hingegen befinden sich die Überreste der ehemaligen Brauerei. Das Kellergewölbe fungiert als Rückzugsort für Fledermäuse (vgl. Umweltbericht 2019: 6). Entlang der Kelzstraße im Westen erstreckt sich der Bestand zum einen als Wohnbebauung und zum anderen als gewerbliche Nutzungen in Form einer Wäscherei und einer Druckerei. Im inneren des Quartiers befindet sich, an der Bohnstraße eine Trafostation des örtlichen Energieversorgers. Die im Süden gelegene Bebauung einer ehemaligen Freizeiteinrichtung (Diskothek) steht leer.

3.4 Nutzung in der Umgebung

In der direkten Umgebung zum Geltungsbereich finden sich im Süden neben einer Sozialtherapeutischen Einrichtung, auch Sportflächen in Form eines Fußballplatzes und eines Sportplatzes mit Fußballfeld. Im Südwesten finden sich weitere gewerblich genutzte Bebauungen. Im westlich angrenzenden Bereich ist vordergründig eine Wohnbebauung charakteristisch. Während diese im südwestlichen Bereich als eine strikte Blockrandbebauung ausgeprägt ist, lockert die sich nach Nordwesten auf. Nördlich des Geltungsbereiches erstreckt sich eine Grünfläche sowie die ehemalige Wallanlage mit dem „Hohen Schwarm“ und einem Beherbergungsgewerbe.

3.5 Städtebauliche Situation

Die Städtebauliche Situation ist als ungeordnete Ansiedlung verschiedener Bauungsformen zu charakterisieren. Durch die direkte Nähe zur Saale und den Grünflächen der historischen Altstadt, bestehen Potenziale zur Stärkung von Erholung und Tourismus. Die städtebaulichen Missstände sind vor allem durch die umfangreichen Brachflächen und den damit verbundenen Nutzungsdefiziten bedingt. Aufenthaltsqualitäten sind besonders im südlichen Teil des Plangebietes nicht vorhanden.

4 Verfahrenswahl und –stand

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Regelverfahren gemäß § 10 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung gemäß § 2 BauGB erfolgte mit Beschluss Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale vom 07.11.2018 (Beschluss – Nr.: 194/2018).

Mit dem Stadtratsbeschluss 242/2019 wurde der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die daraus resultierenden Stellungnahmen wurden abgewogen und in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Dokumentation der Abwägung ist der Begründung beigelegt. Eine Umweltprüfung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7, sowie §1a BauGB wurde durchgeführt und liegt in Form des Umweltberichtes den Unterlagen bei. Darüber hinaus wurden Geo- und Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, welche der Planung zu Grunde liegen und der Begründung angefügt sind.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren mit Begründung hat mit ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 gemäß § 3 Abs.1 BauGB stattgefunden. Die Nachbarkommunen, die Behörden

sowie die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Anschreiben vom 11.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

5 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das ursprüngliche Bauleitverfahren sah ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB vor. Dem zu Grunde liegt die Untersuchung für lebenswerte Städte und attraktivem Wohnen im Rahmen des Wettbewerbes des Programmes „Stadtumbau Ost“. Hierzu wurde 2012 der Aufstellungsbeschluss (216/2012) zum Bebauungsplan Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Bohnstraße“ gefasst. Somit sollte die Steuerungsmöglichkeit zur Nach- und Umnutzung der Brachfläche zu einem vordergründigem Wohn- Mischgebiet geschaffen werden. Auf Grundlage der vergangenen Nutzungen erfolgte eine Untersuchung sowie Bewertung der Schadstoffbelastung des Bodens, die erhebliche Kontaminationen in Teilbereichen zum Ergebnis hatte. Hierdurch war ein Erreichen der durch das Verfahren bestimmten Entwicklungsabsichten nicht mehr möglich und daher wurde das Verfahren mit dem Stadtratsbeschluss vom 27.09.2018 aufgehoben.

Zeitgleich wurde mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 194/2018 vom 27.09.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße- Kelzstraße“ im Regelverfahren erklärt, der in seinem Geltungsbe- reich weitestgehend dem des Bebauungsplanes Nr. 40 entspricht.

Neu einbezogen sind die Flurstücke der Straßenparzellen „Breitscheidstraße“. Unter Beach- tung der bekannten Bodenbelastungen und den sich veränderten städtebaulichen Rahmen- bedingungen, sollen die Flächen nunmehr neben der Ausweisung von Wohnbauland, auch Baurecht für Flächen der touristischen Nutzung erhalten.

5.2 Flächennutzungsplan

Dem Planverfahren liegt der rechtskräftige Flächennutzungsplan Stand Mai 2015 mit der Be- schlussnummer 178/2014 zugrunde. Aus diesem geht eine notwendige Umstrukturierung der Industriebrache hervor. Hier laute es wie folgt:

„Einer Neustrukturierung bedarf auch das Stadtgebiet zwischen Kelzstraße, unterer Breit- scheidstraße und den Saalewiesen, hier insbesondere beidseits der Bohnstraße. Infrastruk- turell 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 2: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Inkrafttreten 2015, Stadt Saalfeld)

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 für die Bedarfsabdeckung von öffentlichen Stellplätzen für die Innenstadt und das Stadion Sorge getragen. Ergänzend zu den dargestellten Nutzungen des Flächennutzungsplans sollen im Planbereich Flächen für Sondergebiete Fremdenverkehr bereitgestellt werden. Die Begründung liegt hier bei der Anerkennung des Status „Kurstadt“, welche im Jahr 2018 erfolgte. Dem Standort südlich des „Hohen Schwarm“ wurde im Rahmen der Tourismusstudie vom 23.08.2017 eine Schlüsselfunktion zugewiesen.

Abweichend vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Beschluss 11.07.2015) sind neben der benannten ergänzenden Nutzung, weitere Nutzungsarten vorgesehen (Sondergebiet Fremdenverkehr). Des Weiteren werden sowohl die Lage als auch die Größe der einzelnen Nutzungsarten verändert. Damit leitet sich das Erfordernis einer Änderung des Flächennut-

zungsplans in Teilbereichen ab. Daher wurde zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a am 07.11.2018 der Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans - Beschlussnummer 193/2018 gefasst.

5.3 Regional- und Landesplanung

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 (Freistaat Thüringen, 2004). 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).

5.4 Sonstige Planungen und Konzepte

Neben den bereits genannten regionalen und über überregionalen Planungen flossen auch Festlegungen aus weiteren Planungen und Konzepten der Stadt Saalfeld/Saale in das Verfahren ein.

5.4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) -Fortschreibung 2010/ 2018

Das Baugebiet ist Bestandteil des Untersuchungsbereiches des ISEK „09 „Gründerzeit“, welches als Gebiet mit mittlerer Problemintensität beschrieben, und der den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffend, als Teilfläche mit erhöhtem Umbau- und Sanierungsbedarf charakterisiert wird.

Aus der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2018 werden für diesen Bereich allgemeine Defizite im Bereich „Natur, Umwelt, Tourismus“ beschrieben. Aufgeführt werden hier neben zunehmender Zersiedlungs- und Versiegelungstendenzen, auch eine fehlende Zugänglichkeit wie auch Unternutzung der Saaleaue, unzureichendes Fuß- und Radwegenetz geringe Vielfalt und Ausstattungsgrad im Beherbergungsgewerbe sowie fehlende Wohnmobilstellplätze. Diese Defizite flossen im besonderen Maße in die Planung ein. Auf Grundlage des stadtteilbezogenen Monitorings im Rahmen der ISEK Fortschreibung ergaben sich für das Polargebiet folgende Einschätzungen:

„Das Gebiet hat sich in den letzten 7 Jahren sehr unterschiedlich entwickelt und erhielt durch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre eine erhebliche Aufwertung“ (Stadt Saalfeld/ Saale ISEK Fortschreibung 2018: 100). Vor allem die Baustruktur zählt als aktuelle Herausforderung (vgl. ebd.).

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.

6 Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgende Tabelle zeigt alle im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und deren Eigentumsverhältnisse. Aus Datenschutzgründen wurde in Privateigentums und Eigentum der Stadt Saalfeld/ Saale unterschieden.

Flurstück- nummer	Eigentum
769/3	Privat
763/2	Privat
761	Privat
760/3	Privat
760/2	Privat

Flurstück- nummer	Eigentum
2905/30	Privat
2905/24	Privat
2905/23	Privat
2904/9	Privat
2904/12	Privat

Flurstück- nummer	Eigentum
2895/51	Privat
2895/49	Privat
2895/47	Privat
2895/21	Privat
2891/7	Stadt Saalfeld

758	Privat	2904/10	Privat	2890/18	Privat
753	Stadt Saalfeld	2898/7	Stadt Saalfeld	2890/17	Privat
752/2	Stadt Saalfeld	2896/8	Stadt Saalfeld	2890/16	Privat
692/4	Stadt Saalfeld	2895/60	Stadt Saalfeld	2890/15	Privat
2963/15	Stadt Saalfeld	2895/58	Privat	2890/14	Privat
2906/8	Privat	2895/57	Privat	2890/13	Privat
2906/12	Privat	2895/52	Stadt Saalfeld	2890/11	Privat

Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse (Quelle: eigene Darstellung)

7 Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Der Zweck und das Ziel der Planung beziehen sich vor allem auf die Beseitigung der städtebaulichen und strukturellen Missstände. Hierbei werden vordergründig die Ziele der Brachflächenrevitalisierung, Tourismusförderung und Erlebbarkeit der Saaleaue unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Bedürfnisse verfolgt. Dies beinhaltet einerseits eine Wahrung des Bestandes von Wohn- und Gewerbegebäuden sowie der vorhandenen Freiräume, andererseits die Einordnung eines Caravanstellplatzes, Schaffung von zusätzlichen Angeboten des ruhenden Verkehrs (Parkplatz) für die Nutzer-/ Bewohnerschaft der benachbarten Altstadt und des Sportplatzes. Insgesamt soll somit ein attraktives Quartier mit breitem Nutzungsspektrum in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum entstehen.

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 Gewerben 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 Stellplätzen für die Nutzer/ Besucher des städtischen „Stadions“ in den Saalewiesen
- Schaffung von Wohnmobilstellplätzen in zentrumsnaher Lage im Zuge der Stärkung der touristischen Infrastruktur
- Schaffung einer voll gestalteten Straße/ Grünraumes im Bereich Breitscheidstraße in Ergänzung zum Ensemble Wallanlage und Hoher Schwarm

8. Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund der bestehenden Altlasten sind die Nutzungsmöglichkeiten für die zentralen Flächen des Bebauungsplanes stark eingeschränkt – eine Wohnnutzung bzw. wohnungsähnliche Nutzung ist für diese Bereiche ausgeschlossen

8.1. ALTERNATIVE I – WOHNEN + Parkplatz

Anstelle der Wohnmobil- und Caravanstellplatzanlage würde der vorgesehene Parkplatz auch auf die Flächen östlich der Bohnstraße ausgedehnt werden. Hierdurch würde ein umfassendes Stellplatzangebot geschaffen werden, welches alle Bedarfe des Umfeldes abdecken. Der hierdurch ausgelöste Zu- und Abfahrtsverkehr führt jedoch zu einer stärkeren Verlärmung des Umfeldes und damit einhergehend zu städtebaulichen Spannungen. Die Wohnnutzung südlich der Breitscheidstraße wäre hiervon wesentlich beeinträchtigt, ebenso die Wohnbebauung in der Saaleaue sowie der angrenzende Erholungsraum. In Hinblick auf die Anlage zur Unterbringung von Caravan- und Campingmobilen müssten auf andere Flächen im Stadtgebiet gesucht werden, welche jedoch nicht die hier vorhandene zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zum Radwanderweg besitzen würden.

8.2. ALTERNATIVE II – Gewerbe + Parkplatz

Mit Ausweisung der Flächen östlich der Bohnstraße würde das Potential von weiteren gewerblichen Flächen in einem Umfang von ca. 10.000 m² geschaffen werden, die Flächen östlich der Straße würden für den Parkplatz genutzt werden.

Bedingt durch die nachbarliche Wohnnutzung könnte es sich bei dem Gewerbegebiet nur um ein lärmkontingentiertes Gebiet handeln, welches aufgrund seiner geringen Größe nur Platz für kleine Gewerbeeinheiten böte. Die Nutzung stände im Widerspruch zu den Entwicklungsabsichten der Stadt, zur Stärkung des Wohnens in zentrumsnahen Bereichen. Die Verfestigung des Gewerbes würde im Widerspruch zu den Potentialen des Standortes stehen und zudem negative Auswirkungen auf die angrenzende Saaleaue und den denkmalgeschützten Wallbereich haben.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

9.1.1. Mischgebiete M1 bis M3

Das östliche Plangebiet im Bereich der Kelzstraße wird entsprechend der Bestandsnutzung (Wohnen und Gewerbe) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in drei Teilgebiete als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Somit kann der Bestand geschützt werden. Die festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 dienen gemäß § 6 Abs.2 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss von Beherbergungsgewerbe wird mit dem städtebaulichen Konzept begründet. Auf Grund der Ziele zur Stärkung des Tourismus, wird diese Funktion entlang der Saale als städtebauliche sinnvoll angesehen. Alle weiteren ausgeschlossenen Nutzungen sind im Einzugsbereich der Mischgebiete ausreichend vorhanden.

Des Weiteren werden in den Mischgebiete MI 1 bis MI 3, im Sinne des Bestandsschutzes und aus Mangel an wirtschaftlich vertretbaren Alternativen, die beiden Gewerbebetriebe mit erhöhten Emissionen - Druckerei und Wäscherei, als ausnahmsweise gemäß §1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO zugelassen. Bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen gelten die im Abschnitt Immissionsschutz aufgeführten Festsetzungen gemäß §1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO.

9.1.2. Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

Die Flächen entlang des südlichen Teils der Breitscheidstraße werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt und dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. Schank- und Speisewirtschafte gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die im § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in den umliegenden Stadtbereichen im Bestand bereits abgedeckt, so dass hierfür kein zusätzlicher Bedarf besteht. Vielmehr sollen diese Flächenpotentiale dem Wohnungsneubau in zentraler Lage der Stadt vorbehalten bleiben.

9.1.3. Allgemeine Wohngebiete WA 4

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung gelten die gleichen planungsrechtlichen Grundsätze wie bei den Standorten WA -1 bis WA 3. Hierbei gilt es vor allem den Bestand zu schützen und sinnvoll in die Planung zu integrieren.

9.1.4. Allgemeine Wohngebiete WA 5

Das allgemeine Wohngebiet WA 5 dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässig. In dem Gebiet WA 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig, die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind ausgeschlossen. Somit wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung eines Hostel bzw. alternativen Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen und die Zielstellung des Tourismuskonzeptes umgesetzt. Alle weiteren Nutzungen des § 4 Abs.2 und Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

9.1.5. Sondergebiete Erholung Zweckbestimmung Caravanstellplatz SO 1 und SO 2

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens werden die Bereiche planungsrechtlich als Sondergebiete (SO 1 und SO 2), die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets SO 1 ist die Unterbringung von Caravans und Wohnmobilen, sowie der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Festlegung erfolgt im Sinne der Förderung von

Tourismus mit kurzer Aufenthaltsdauer, hier im Besonderen des Rad- und Wandertourismus. Aus diesem Grund ist die Ausprägung als Saison- oder Dauercampingplatz ausgeschlossen. Feste Baukörper sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Auf der Fläche SO 2 sind allein die der Caravanstellplatznutzung dienenden Gebäude zur Versorgung des Gebietes zulässig. Die Größe des Baufensters beruht auf Hochrechnungen des Bedarfs an Sanitärräumen. In Hinblick auf die Anzahl an Caravan- und Wohnmobilstellplätze wird die zur Verfügung stehende, bebaubare Fläche als ausreichend angesehen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die maximale Traufhöhe bzw. Gesamthöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Somit wird eine dreidimensionale Festlegung gewährleistet.

9.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß §§ 16 und 17 BauGB

Die Festlegungen der GRZ und GFZ orientieren sich an den im §17 BauNVO dargestellten Obergrenzen sowie am Bestand. Somit fügt sich die Bebauung in die Umgebung ein. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig. Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bleiben unberührt.

9.2.1.1. Mischgebiete

Die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 wurden auf eine maximale GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 beschränkt. Neben der Integration des Bestandes in die Planung, verfolgen die Festlegungen eine zukünftige umweltgerechtere Entwicklung durch langfristige Reduzierung des Bebauungsgrades.

9.2.1.2. Allgemeine Wohngebiete

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Maximum festgelegt. Abweichend hiervon wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf Grund der Geschossigkeit auf 0,8 begrenzt. Die in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

9.2.1.3. Sondergebiete

Die GRZ für das Sondergebiet SO 1 ist auf 0,7 begrenzt. Diese Festsetzung lässt eine städtebaulich vertretbare bauliche Ausnutzung für den Zweck des Caravanstellplatzes zu. Mit 0,4 wird die Grundflächenzahl und mit 0,8 die Geschossflächenzahl für das Sondergebiet SO 2 festgeschrieben. Diese resultiert aus der Logik der maximalen Vollgeschosse. Hieraus ergibt sich insgesamt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für unterstützende Funktionen für das Sondergebiet SO 1.

9.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Der Bestand innerhalb des Plangebietes sowie der näheren Umgebung wurden als Grundlage zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO herangezogen. Der Begriff Vollgeschoss wird im Sinne des § 92 Abs. 2 ThürBO verstanden.

9.2.2.1. Mischgebiete

Die maximale Anzahl an Vollgeschossen wird für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 auf drei beschränkt. Für das Mischgebiet MI 3 wird die auf maximal zwei festgelegt. Somit entsteht ein Übergang zwischen der Bebauung und der gegenüberliegenden Wallanlage mit ihrer Grünfläche.

9.2.2.2. Allgemeine Wohngebiete

Die entlang der Breitscheidstraße liegenden allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 erhalten die Festlegung zu zwingend zwei Vollgeschossen. Somit entsteht einerseits eine optische und bauliche Unterordnung zum gegenüberliegenden „Hohen Schwarm“ und andererseits ein baulicher Zusammenhang zur Geländetopographie.

Abweichend hiervon ist zur Erhöhung des Ausnutzungsgrades, in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 zusätzlich zur festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses über weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m erreicht. Dabei darf die maximale Gebäudehöhe von 10 m nicht überschritten werden. Als Höhenbezugspunkt Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt die Höhe der Bezugsstraße, gemessen von der Mitte des Baukörpers.

Zum Erhalt des städtebaulichen Bildes entlang der Saalewiesen, sowie des Bestandes wird die Anzahl der Vollgeschosse für das allgemeine Wohngebiet WA 4 auf zwei begrenzt. Aufgrund der möglichen Nutzungsformen des allgemeinen Wohngebietes WA 5 und der damit verbundenen Ansprüche erfolgt die Festsetzung auf maximal drei Vollgeschosse.

9.2.2.3. Sondergebiete

Um die Unterbringung aller erforderlichen Gebäude zur Versorgung des Sondergebietes SO 1 zu gewährleisten, sind für das Sondergebiet SO 2 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

9.2.3. Höhe baulicher Anlagen §18 BauNVO

Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudehöhe OK (siehe 9.2.2 Begründung) für technische Aufbauten wie Solaranlagen und Fahrstuhlschächte bis zu 1,50 m überschritten werden. Die maximale Traufhöhe ist gemäß der Planzeichnung für die einzelnen Gebiete vorgeschrieben. Diese ist einerseits auf den Bestand und andererseits auf Sichtbeziehungen zurückzuführen. Als Bezugspunkt zur Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der aufkommenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut) gilt die Höhe der Bezugsstraße, gemessen von der Mitte des Baukörpers.

Als angrenzende Straßenniveaus gelten für MI 1 bis MI 3 die Kelzstraße, für WA 1 bis WA 3 die Breitscheidstraße, für WA 4 und WA 5 die Saalewiesen und SO 2 die Bohnstraße. Dies erlaubt einen vertretbaren Gestaltungsspielraum und erzeugt ein geordnetes städtebauliches Bild.

9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die Festlegungen bzgl. der überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO.

9.3.1. Mischgebiet 1 bis Mischgebiet 3

In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 liegt eine offene Bauweise im Bestand vor. Ein Erfordernis diesen Zustand für zukünftige Bauvorhaben auf eine andere Bauweise vorzugeben liegt nicht vor. Aus diesem Grund wird die Bauweise als offen vorgeschrieben. Abweichend hiervon wird für das Mischgebiet MI 2 eine abweichende Bauweise festgelegt. Zur Wahrung der einheitlichen Bauflucht entlang der Kelzstraße wird zu diesem Zweck eine Baulinie festgesetzt.

9.3.2. Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die bestehenden Baufluchten der Mischgebiete M1 bis M3 werden als Baugrenzen aufgegriffen und im Baugebiet WA 1 fortgeführt. Hierdurch entstehen Raumkanten, welche ein geordnetes städtebauliches Bild erzeugen. Die Bauweise wird als offen vorgeschrieben.

9.3.3. Allgemeines Wohngebiete WA 2 und WA3

Entlang der Breitscheidstraße in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Bauweise als offen festgesetzt. Durch die Begrenzung der Baufenster ergibt sich zudem ein deutlich reduzierter Grad der Überbauung an den Standorten. Hierzu dient ebenfalls die Festsetzung von Baulinien, die sich bei den nördlichen Baufensterrändern dem Straßenverlauf anpassen. Die giebelseitige Ausrichtung nach Norden ermöglicht gute besonnungsverhältnisse. Des Weiteren wird der Blick auf den „Hohen Schwarm“ sowie der Wallanlage nicht komplett versperrt. Dies trägt zu einem räumlichen Bezug bei. Die Längsausrichtung der Baukörper erfolgt hierdurch parallel zu den Höhenlinien des Bestandsgeländes. 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 um eine Dominanz der privaten Nutzung gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden. Hierzu dient auch die Festsetzung der Obergrenze der Nebenanlagen. Die ausgewiesenen Baufenster lassen hinsichtlich der Abmessungen nur eine offene Bauweise zu, welche der Intention einer lockeren Bebauung entspricht.

9.3.4. Allgemeines Wohngebiet 4

Da es sich in diesem Bereich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Bebauung handelt, fußen die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbauten Fläche auf die bestehenden Situation. Mit dem Vollzug des Bebauungsplanverfahrens ist nicht beabsichtigt, Veränderungen bzw. Eingriffe planungsrechtlicher Natur vorzunehmen. Die Festsetzungen orientieren sich daher an den bestehenden Baufluchten und der Bauweise.

9.3.5. Allgemeines Wohngebiet 5

Nutzungsmöglichkeiten zum Beherbergungsgewerbe erfordern ggf. höhere bauliche Nutzungsgrade. Aus diesem Grund können im Ausnahmefall Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, soweit hiervon keine festgesetzten privaten Grünflächen betroffen sind.

9.3.6. Unterkellerung

Unterkellerungen sind im gesamten Geltungsberiech bei Neubauten gemäß §16 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Dies ist auf die Resultate der geotechnischen Untersuchung, den damit verbundenen Altlasten und dem Hochwasserschutz zurückzuführen. Die betroffenen Flächen sind gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. (siehe Abschnitt Altlasten und Baugrund).

9.4. Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9.4.1 Verkehrserschließung

Durch das bestehende Straßennetz wird der zu beplanende Bereich bedarfsgerecht erschlossen. Im Norden befindet sich die Breitscheidstraße, eine Haupteerschließungsstraße, die das Gebiet an das innerstädtische Verkehrsnetz anbindet und zugleich die Zufahrt zu den „Saalewiesen“ bildet. Die Verkehrsfläche entlang der Saale, wird als Wohnstraße (gemäß RAS 06) „Saalwiesen“ ausgeprägt und erschließt die allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA 5, sowie in südlicher Fortführung zum Stadion. Aufgrund der zu erwartenden Frequentierung erfolgte eine Festlegung in Hinblick auf eine höhere Straßenbreite sowie Ausweichbuchten. Der Entfall der Trafostation am Stadion ermöglicht die Realisierung einer

Wendeanlage. Diese ist für die ortstypisch, verwendeten für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Des Weiteren wird dem Rad- und Wanderweg genügend Raum gegeben.

Die Kelzstraße erfüllt die Erschließungsfunktion für die hier anliegenden Wohn- und Gewerbegrundstücke und wird durch die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Erschließungsstraße ergänzt.

Mit dem Nebenarm der Bohnstraße wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Stellplatz für Busse im südlichen Geltungsbereich zu beiden Seiten hin erschlossen.

Von der Bohnstraße zum Stadion wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dieser bietet die notwendige Verbindung vom Quartiersinneren zum Stadion sowie einen weiteren Anschluss an den Erholungsraum Saaleaue einschließlich des Saaleradwanderweges.

Der Bohnstraße ist mindestens einseitig ein 2,50m breiter Gehweg anzuordnen. Die Fuß- und Radwege sind versickerungsfähig zu realisieren. Abweichend hiervon ist die Befestigung durch Bitumen in Bereichen zulässig, in denen die Längsneigung der zu befestigenden Flächen 6 % übersteigt

9.4.2 ruhender Verkehr

Zur Beseitigung des Defizits an ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr, im Besonderen für das Stadion sowie den südöstlichen Teil der historischen Kernstadt, erfolgt die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Kapazität des Parkplatzes ist auf ca. 100 Stellplätze ausgerichtet. Nutzer sind perspektivisch neben Stadionbesuchern und Anwohner der Altstadt, Touristen und Arbeitseinpender. Des Weiteren wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Busparkplatz“ zwischen dem Sondergebiet SO2 und der Bohnstraße bestimmt. PKW- Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten.

9.5. Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

Zur Reduzierung der baulichen Versiegelung sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist außerhalb der Baufenster zulässig, wenn diese min-

destens 5,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen einhalten. In den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 dürfen die nordwestlichen Baugrenzen und Baulinien, die parallel zur Breitscheidstraße verlaufen, durch die vorgenannten Anlagen nicht überschritten werden. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten werden Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung 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.

9.6. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Neben dem separat ausgewiesenen zentralen Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ruhender Verkehr) 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. Die Bedarfe sind gemäß §49 ThürBO i.V.m. Abschnitt 49 VollzBekThürBO Anlage 49.1.7 abzuleiten. Zum Zwecke der städtebaulichen Ordnung sind Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Räumen festgesetzt. PKW - Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

9.7. Grünflächen

Gemäß § 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, da sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überflutungsflächen befindet.

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

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.

Als private Grünfläche wird der Bereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiete WA 4 und der Verkehrsfläche Saalewiesen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich dient als Abstandsflächen zwischen beiden Nutzungstypen, ergänz aber dabei Nutzungsfläche des Baulandes durch einen privat nutzbaren Grünraum. Die Fläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird ebenfalls als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auch hier treten räumliche Trennung der beiden Wohngebiete und privat nutzbarer Freiraum in symbiose.

9.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB) sind dem zugehörigen Grünordnungsplan zu entnehmen.

9.8.1. Erhalt 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 Rain-

weg 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.

9.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 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.

Im Bebauungsplan sind Korridore festgesetzt, in denen Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen gebündelt geführt werden. Gemäß der Kennzeichnung erfolgt das Leitungsrecht zugunsten des angegebenen Erschließungsträgers. Es erfolgt Kennzeichnung mit Planzeichen dem 15.5. nach PlanzV und Leitungsbenennung.

- Leitungsrecht für Gasleitungen zugunsten der Saalfelder Energienetze GmbH
- Leitungsrecht für Trinkwasserfernleitung zugunsten ZWA

9.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

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.

9.10.1. Dachformen und Dachausprägung

Innerhalb der Baufeldern WA 1 bis WA 3, WA 5 und SO2 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° als Walmdächer zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 sind nur Satteldächer im Neigungsbereich 35° bis 45° Dachneigung erlaubt. Als Dachmaterialien sind nur schuppenförmige einfarbige und nichtglänzende Eindeckungen in der Farbe Rot, rotbraun und schiefergrau/ anthrazit zulässig.

In den Baufeldern MI I bis MI 3 sind sowohl Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Sattel-/Walmdächer im Neigungsbereich 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Als Dachmaterialien sind für sichtbare Dachflächen nur schuppenförmige einfarbige und nichtglänzende Eindeckungen in der Farbe Rot, rotbraun und schiefergrau/ anthrazit zulässig. Dächer von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind einheitlich zu gestalten

9.10.2. Fassaden

Alle Außenwände von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand sind einheitlich zu gestalten. Die Fassaden sind spiefelfrei zu gestalten. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte nicht glänzende Farben zulässig. Für Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (NCS) über einen Schwarzanteil von maximal 15% und einem Farbanteil von maximal 15% verfügen. Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von max. 20 % der Fassade die Verwendung von Farben mit höheren Schwarz- und Farbanteilen als jeweils 15% zulässig.

9.10.3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

In allen allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedungen nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune mit massiven Zaunsockeln bis 30 cm Höhe werden als Sonderform zugelassen. Als Einfriedungen sind nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune mit massiven Zaunsockeln bis 30 cm Höhe werden als Sonderform zugelassen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Öffentlichkeitbereichen sind Maschendrahtzäune unzulässig. Anstelle von Zäunen sind auch geschnittene Laubhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Stützmauern und Gabionen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Darüber hinausgehende Höhenausgleiche sind mit Böschungen im Verhältnis 1:3 zulässig.

10. Technische Ver- und Entsorgung

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.

10.1. Telekommunikation und Abfallrecht

Die Zuständigkeit im Bereich der Telekommunikation liegt im Stadtgebiet bei der „Deutschen Telekom AG“ und „Kabel Deutschland“. Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland AG.

Der „Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO)“ ist der zuständige Versorgungsträger für die Abfallentsorgung.

10.2. Gas- und Elektroenergie

10.2.1. Zuständigkeit Elektroenergie und Gas

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

10.2.2. Versorgung Elektroenergie

Im Plangebiet 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. Die Trafostation am Stadion wird im Rahmen der Neugestaltung des Plangebietes zurückgebaut.

10.2.3. Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas kann für die Gebiete WA1, WA2 und WA3 über eine vorhandene Hochdruckleitung DP 2,5 bar in der Breitscheidstraße und Bohnstraße sichergestellt werden.

WA4 ist bereits an das Netz angeschlossen und verfügt ebenso über eine 2,5 bar DP Hochdruckleitung. Für WA5 und WA6 muss ein Anschluss erst über „Saalewiesen“ erfolgen. Bei Bepflanzung in der Nähe des Schutzstreifens ist in Abstimmung mit der „Saalfelder Energienetze GmbH das Einwachsen von Starkwurzeln in den Schutzbereich zu verhindern. 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 Hochdruckgasnetz der Saalfelder Energienetze GmbH ist prinzipiell möglich.

10.3. Trink- und Löschwasser

10.3.1. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Grundstücksentwässerung

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

10.3.2. Wasserversorgung

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

10.3.3. Löschwasserversorgung

Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (ThürBKG) sicher gestellt. Verantwortung trägt die Stadt Saalfeld, hier das Tiefbauamt im Dezernat II.

10.4. 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 erfolgte 2019.

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

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

11. Sonstige Belange

11.1. Altlasten

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

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 Altlastenverdachtsflächen-datei (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.

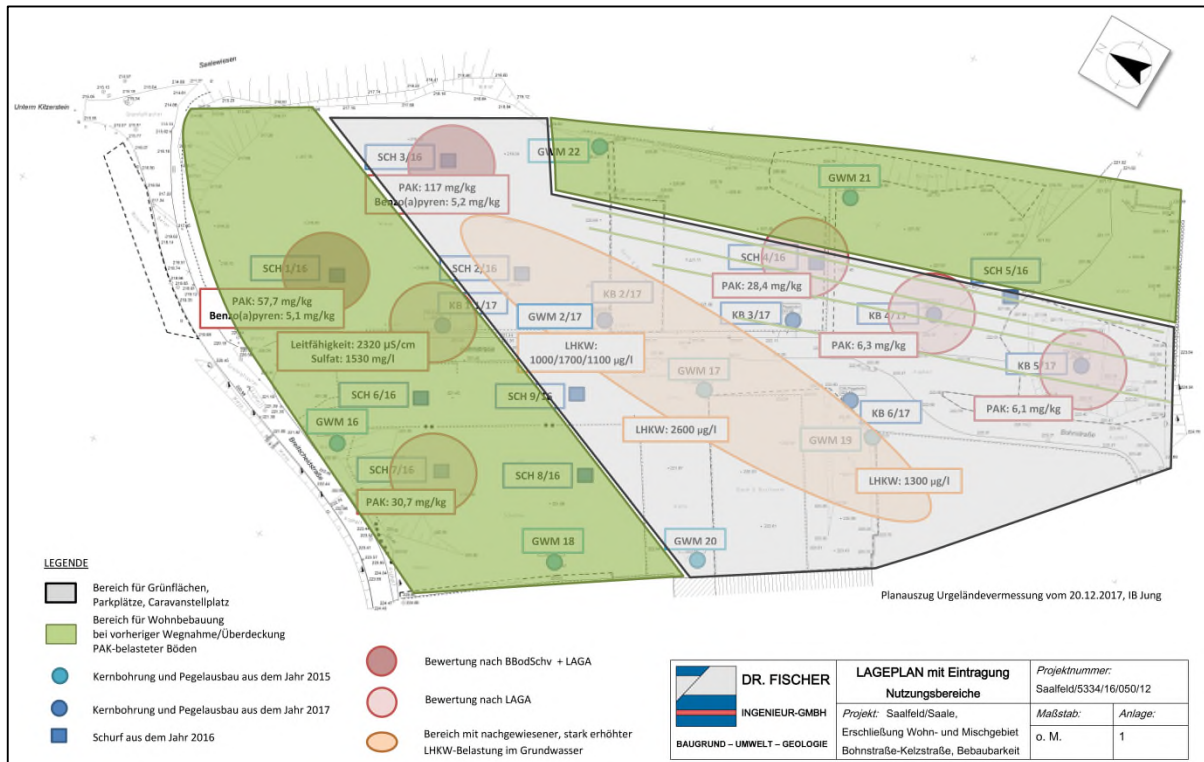


Abbildung 3: Einschätzung der Bebaubarkeit des Plangebietes (Dr. Fischer Ingenieur GmbH)

Für die Fläche des ehem. Schlachthofes und die Wohngebäude liegt keine Freistellung von der Altlastensanierung 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 halogenierte Kohlenwasserstoffe nachweisen konnte. Die Untersuchung wurde durch die Dr. Fischer GmbH, zusammen mit dem Büro Dr. Ronald Fischer in einer zweiten Stufe 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 Untergrundes im Rahmen der Erschließung eines Wohngebietes in Saalfeld, Sakosta GmbH vom 08.06.2016
- Fortführung der geotechnischen – Altlastenfachtechnischen Begleitungsbericht 2 – Altlasten, Dr. Fischer GmbH, 17.01.2017.

– Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße - Kelzstraße“ –
Stand 19.05.2020 –

- 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 Implan 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 Wohn- und Gewerbenutzung nicht zur Verfügung. Klarstellend wurde hierzu im Bericht vom 24.10.2018 der Dr. Fischer GmbH die geotechnisch-altlastentechnischen Einteilung in Bebaubarkeitszonen vorgenommen (siehe Abbildung 4). 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 Brachflächenpla-

teaus. Bei den zwischenliegenden Flächen ist eine Wohnnutzung wegen der höheren 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.

Aus den Altlastenuntersuchungen ergeht folgende Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. In den Baugebieten MI 1 bis MI 3, WA 1 bis WA 3, SO 1, SO 2 sowie den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Parkplatz sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Schutz vor Altlasten) bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das von baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser schadlos dem Oberflächenentwässerungssystem zuzuführen.

11.2. Baugrund

Der Planbereich befindet sich in einem Subrosionsgebiet. Gefährdungen durch Erdfall/ Erd-senkungen 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.

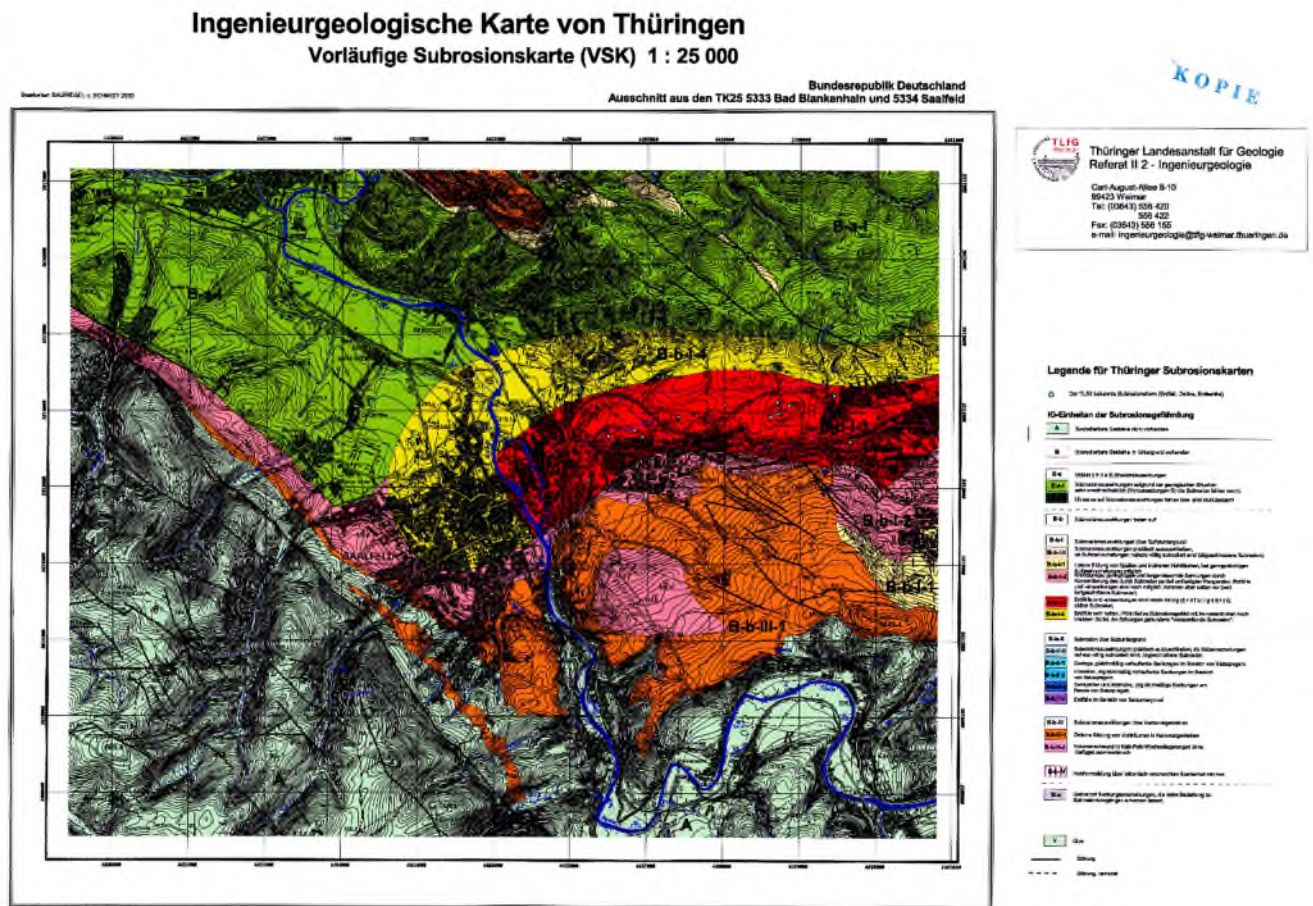


Abbildung 4: Subrosionskarte (Quelle: Thüringer Landesanstalt für Geologie Referat 2)

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 vorseilender 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 ein-

gestuft. 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 aus geologischer Sicht davon abgeraten.

11.3. Archäologie und Denkmalpflege

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 Bodendenkmalverdachtsfläche aus.

Darüber hinaus wird auf die Meldepflicht gemäß § 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“.

11.4. Immissionsschutz

11.4.1. 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.



Abbildung 5: Lageplan der Immissionsorte (Quelle: Harnisch 2019: Anlage 1).

11.4.2. 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 Bebauungsplangebietes 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).

11.4.3. 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 20 (Eckhaus zur Kelzstraße) sowie am Gebäude Kelzstraße 9 bestehen.

11.4.4. Sportlärm

Für den Sportlärm wurden die Vorbelastungen aus dem Trainings- und Wettkampfbetrieb sowie der dazugehörige Verkehrslärm betrachtet. Derzeit erfolgt die Störung der Wohnbebauung entlang der 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.

11.4.5. 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.

11.5. 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:

11.5.1. 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 gemäß §9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB festgesetzt:

Im WA 2 und WA 3 sind die weniger lärmempfindlichen Nutzungen (wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser) an der der Breitscheidstraße zugewandten Gebäudeseite anzuordnen. In den MI 1 und 2 dürfen die zum Schlafen bestimmten Aufenthaltsräume der Wohnungen sowie Büros nicht ausschließlich an der Südwestfassade angeordnet werden. Eine Ecklage ist möglich, wenn mindestens ein Fenster an einer der angrenzenden Fassadenseiten angeordnet ist und ansonsten die Einhaltung des Mindest-Gesamtschalldämmmaßes nachgewiesen werden kann (siehe unten).

Im MI 3 sind weniger lärmempfindliche Nutzungen (wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser) an der der Kelzstraße zugewandten Gebäudeseite 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 20:

$R'_{w,ges.} \geq 35 \text{ dB}$ Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros

$R'_{w,ges.} \geq 40 \text{ dB}$ Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Wohnen

Westfassade MI 2 und MI 3 (Kelzstraße)

$R'_{w,ges.} \geq 35 \text{ dB}$ Mindest-Gesamtschalldämmmaß Fassade Büros

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

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

11.5.2. 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan ab:

Für das Mischgebiet MI1 ist aufzuführen, dass auf Grund der Messergebnisse am Messpunkt IO9 eine Überschreitung von 5 dB tags und 3 dB nachts vorliegen. Zur Einhaltung des Schallschutzes sind bei zukünftiger Wohnbebauung, die empfindlichen, zum Schlafen bestimmten Aufenthaltsräume an der Ostfassade zu realisieren.

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 Feuchtlufschwaden wirksam von Wohnbebauungen abhalten.

Es ergeht folgende Festsetzung gemäß §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Im Zuge der Ertüchtigung der nördlichen Außenwand der Wäscherei, die mit Abbruch der Druckereihalle erforderlich wird, ist eine Lärmschutzwand (h = ca. 3 m über Dachkante) zu errichten. Das Schalldämmmaß muss mindestens 22 dB betragen. Die Oberfläche muss korrosionsbeständig ausgeführt werden.

11.5.3. 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.

11.5.4. 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 verwiesen¹.

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 zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen genügen müssen, insbesondere, dass

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

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 notwendigen 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 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.

Schalleistungs- pegel der Wär- mepumpe	Zuschlag für Ton- und Informations- haltigkeit	Nut- zungs- zeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung ein einem	
			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

Tabelle 3: Erforderliche Abstände für Wärmepumpen

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;

11.6. Umweltschutz und Schutzgebiete

Gemäß der rechtlichen Vorgabe des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie §1a BauGB) sind umweltschützende Belange ebenso zu berücksichtigen wie andere öffentliche und private. Im Besonderen sind den Zielsetzungen und Grundsätzen des §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Sorge zutragen.

Hierfür wurden die Belange der Schutzgüter in Natur und Landschaft untersucht. Die sich hieraus ergeben Erkenntnisse sind nachfolgend aufgeführt. Eine ausführliche Darstellung ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

11.6.1. Schutzgut Landschaft

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes reicht bis in die Saaleaue hinein, die ein wesentliches landschaftsräumliches Element der Stadt Saalfeld ist. Innerhalb des Plangebiets ist ein anthropogene Vorbelastung durch Überbauung/ Ver- und Zersiedelung, sowie Brachflächen charakteristisch. Als Nennenswerte Grünstrukturen sind hier die Bereiche Wallgraben und auf dem unteren Plateau anzuführen (siehe Umweltbericht 2020).

11.6.2. Hydrologie/Grundwasserschutz

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

11.6.3. 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 vorgesehen 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.

11.6.4. Naturschutz

(§9 Abs. 20 und 25 BauGB)

Die Erfassung, Bewertung und Darstellung der Eingriffe sowie geplanten Ausgleichsmaßnahmen in den Naturhaushalt werden im zugehörigen Umweltbericht, der Bestandteil dieser Bauleitplanung ist, detailliert dargestellt. Ergänzend hierzu kann für die Ausgleichsmaßnahme A1, parallel zur Breitscheidstraße eine Unterbrechung für Grundstückszufahrten mit einer Breite von max. 3m zugelassen werden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzgruppen. Prägend ist die Hangbepflanzung sowie die Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Straße Saalewiesen und an der südlichen Bebauungsplangrenze. Weitere drei Baumgruppen befinden sich im Bereich der Bohnstraße östlich und westlich der Straße. Es ergeben sich aus den Ausgleichsmaßnahmen und dem Bestand Flächen sowohl zur Bepflanzung sowie zum Erhaltung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

12. Flächenbilanz

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

Nutzung	Fläche	Prozentualer Anteil (gerundet)
Allgemeine Wohngebiete	15.150 m ²	ca. 27%
Mischgebiete	10.800 m ²	ca. 19,2%
Sondergebiete Erholung Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“	5.300 m ²	ca. 9,5%

Straßenverkehrsfläche	6.100 m ²	ca. 11%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Stellplatzanlage + Busparkplatz	3.000 m ²	ca. 5,4%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Geh-/Radwege	650 m ²	ca. 1,1%
Öffentliche Grünflächen	14.650 m ²	ca. 26,2%
Private Grünfläche	350 m ²	ca. 0,6%
Gesamtfläche	56.000 m²	100%

Tabelle 4: Flächenbilanz (Quelle: eigene Daten)

13. Mögliche Auswirkungen der Planung

Mit der durch die Planung ermöglichte Änderung bzgl. Nutzung und Bebauungsgrad entstehen Auswirkungen unterschiedlichster Form. Diese werden nachfolgend dargelegt, unter der Berücksichtigung der zeitlichen Komponente.

13.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der im Quartier anzutreffende Bestand wird durch die Planung geschützt und gestärkt. 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. Im Bereich der Saalewiesen wird der Bestand geschützt und die Brachfläche der ehemaligen Disko erfährt eine Revitalisierung. Innerhalb der Baufenster WA5 und WA6 kommt es zwar zu einer zusätzlichen Versiegelung, gleichzeitig wird aber der touristischen Ausprägung sowie dem Ziel der Ansiedlung eines Beherbergungsgewerbes Folge geleistet.

Der ausgewiesene Parkplatz ermöglicht eine geordnete Stellplatzsituation wodurch andere Bereich davon befreit werden. Auch der für Wohnmobile und Campingwagen vorgesehene Bereich beeinflusst die Zielsetzung im touristischen Bereich positiv.

Insgesamt kann von einer qualitativ hochwertigen Umnutzung der Brachflächen ausgegangen werden.

13.2. 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.

13.3. 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 dem 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. Ebenso ist kein signifikant hoher Anstieg der Verkehrsbelastung durch das mögliche Beherbergungsgewerbe absehbar.

Entlang der Saalewiesen findet eine Verbreiterung der Verkehrserschließung auf 4,5m statt. Somit können die aufkommenden Bewegungsmedien MIV, Rad- und Fußverkehr, sowie der gelegentliche Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr auf der Verkehrsfläche gefahrenlos agieren.

Auch in Hinblick auf die angestrebte Beherbergungsnutzung, kann auf Grund der Ausprägung der Wohnstraße der Verkehr sinnvoll abgeführt werden. Als Bemessungsgrundlage sind bis zu 400 Kfz/h beraumt. Selbst in Hinblick auf eine Sportveranstaltung im Stadion werden diese Werte nicht erreicht, da die Parkplätze innerhalb des Quartiers angeordnet sind.

13.4. 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.

13.5. 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 des geplanten Sondergebiets für Erholung und des Parkplatzes werden überwiegend einer Nutzung zugeführt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden sowohl private Hausgärten als auch neue öffentliche Grünflächen angelegt, 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. Es ist insgesamt von einer deutlichen Erhöhung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

13.5.1. 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 derzeit noch dominierende gewerbliche Prägung in den Hintergrund drängt.

13.6. 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.

13.7. 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 Vorhaben 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.

14. Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan können und sollen aus städtebaulichen Gründen die gemäß § 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.

15. Hinweise

15.1. Naturschutz

15.1.1. 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, Gebüsch 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.

15.1.2. 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 wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten und die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von wildlebenden 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 und Baumaßnahmen 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, etc.) artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten beim Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, Schwarzburger Chaussee 12 in 07407 Rudolstadt zu beantragen ist. Ein ggf. notwendiges Befreiungsverfahren wird vom Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt durchgeführt.

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. Sicherungsmaßnahmen

Gemäß § 25 Abs. 2 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetztes (ThürVerm-GeoG) haben Eigentümer/innen und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktes zu schonen und erkennbar zu halten.

15.6. Einmündungen und Grundstückseinfahrten

In Bereichen von Einmündungen und Grundstückseinfahrten ist die Bepflanzung so zu realisieren, dass die erforderlichen Sichtdreiecke (Sitzposition des Fahrzeugführenden) stets gewährleistet werden.

15.7. Empfohlene Pflanzlisten

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/ Reneclaude etc. (*Prunus domestica*)
- Kulturbirne (*Pyrus communis*)

Pflanzliste 4:

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

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hundsrose (*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 gebietsheimischem Saatgute 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 Eigen-dynamik

Blühsäume: Verwendung von ein- oder mehrjähriger Blümmischungen

16. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz - ThürBKG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 2008
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVP-G-) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Quellen

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

Ergänzende altlastentechnische Stellungnahme LHKW- Belastung , Dr. Fischer GmbH, vom 29.10.2017.

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.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Saalfeld 2035 Fortschreibung 2018 Stand: 14.10.2019, AIG Erfurt und Partner vertreten durch Stadtplanungsbüro Wilke.

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

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße Kelzstraße“ mit dem Stand vom Mai 2020, Helk Implan GmbH.

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr Abteilung Städte- und Wohnungsbau, Raumordnung und Landesplanung 2004: Landesentwicklungsplan 2004, Erfurt.