

## 2. Änderung FNP (Teilfläche Kernstadt Saalfeld) Parallelverfahren zu B-Plan Nr. 40a – Begründung –



**Planstand:** 23.06.2020

Übersichtskarte ohne Maßstab

**Bearbeitung:** Stadtverwaltung Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt

## Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.	Lage des Plangebietes im Stadtraum.....	3
2.1	Geltungsbereich des Plangebietes.....	3
2.2	Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans.....	4
3.	Verfahrenswahl.....	4
4.	Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen.....	5
4.1	Landesplanung.....	5
4.2	Regionalplanung.....	5
4.3	Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035.....	6
5.	Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung.....	7
6.	Prüfung von Planungsalternativen.....	7
7.	Geplante Darstellungen der 2. Änderung.....	8
7.1	Bauflächen und Baugebiete.....	9
7.2	Flächen für den überörtlichen Verkehr.....	9
7.3	Grünflächen.....	10
7.4	Kennzeichnung von Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, aber erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	10
8.	Erschließung des Plangebietes.....	10
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
8.2	Technische Erschließung.....	10
9.	Sonstige Belange.....	11
9.1	Altlasten.....	11
9.2	Archäologie und Denkmalpflege.....	11
9.3	Wald- und Landwirtschaft.....	12
9.4	Immissionsschutz.....	12
9.5	Umweltschutz und Schutzgebiete.....	12
10.	Flächenbilanz.....	12
11.	Auswirkungen der Planung.....	12
12.	Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen.....	13

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1 Lage des Plangebietes im Verhältnis zur historischen Altstadt .....	3
Abb. 2 Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans .....	4
Abb. 3 Darstellung im LEP Thüringen 2025 .....	5
Abb. 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Ostthüringens .....	6
Abb. 5 Auszug aus dem Strukturentwicklungsplan "Gründerzeit" des ISEKs 2035 .....	7
Abb. 6 Einschätzung der Bebaubarkeit des Plangebietes.....	11

## **Quellen der Abbildungen**

Abb. 1 Google Maps (mit Anmerkungen)	
Abb. 2 Stadt Saalfeld/Saale (mit Anmerkungen)	
Abb. 3 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	
Abb. 4 Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen (mit Anmerkungen)	
Abb. 5 ISEK 2035, Stadt Saalfeld/Saale (mit Anmerkungen)	
Abb. 6 Dr. Fischer Ingenieur GmbH	

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Ziel des 2. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans (derzeit Teilflächennutzungsplan für die Kernstadt Saalfeld/Saale und den Ortsteilen vor den Eingemeindungen von 2018 und 2019) ist die Darstellung eines ehemals gewerblich genutzten Bereichs als Sondergebiet Fremdenverkehr, Mischgebiet sowie Wohngebiet. Ferner soll ein öffentlicher Parkplatz angeordnet werden, der auch den über das Gebiet hinausgehenden Parkplatzbedarf abdecken soll. Einige Flächen, wie die Hangbereiche der Saaleaue sollen zudem als Grünfläche gesichert werden. Mit Ausnahme des neu hinzukommenden Sondergebiets für Fremdenverkehr sind die übrigen vorgenannten Nutzungen bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vertreten, wenn auch nicht in der nun vorgesehenen geografischen und quantitativen Verteilung. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße–Kelzstraße“.

## 2. Lage des Plangebietes im Stadtraum

### 2.1 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südöstlich der historischen Altstadt Saalfelds. Nördlich befindet sich mit der Ruine „Hoher Schwarm“ eine der bedeutendsten Saalfelder Sehenswürdigkeiten. Östlich des Geltungsbereichs fließt die Saale (Gewässer 1. Ordnung), während sich in südlicher und westlicher Richtung die gründerzeitliche Stadterweiterung fortsetzt. Der Standort ist aufgrund seiner Lage gut für Wohnzwecke und Touristische Nutzungen geeignet.

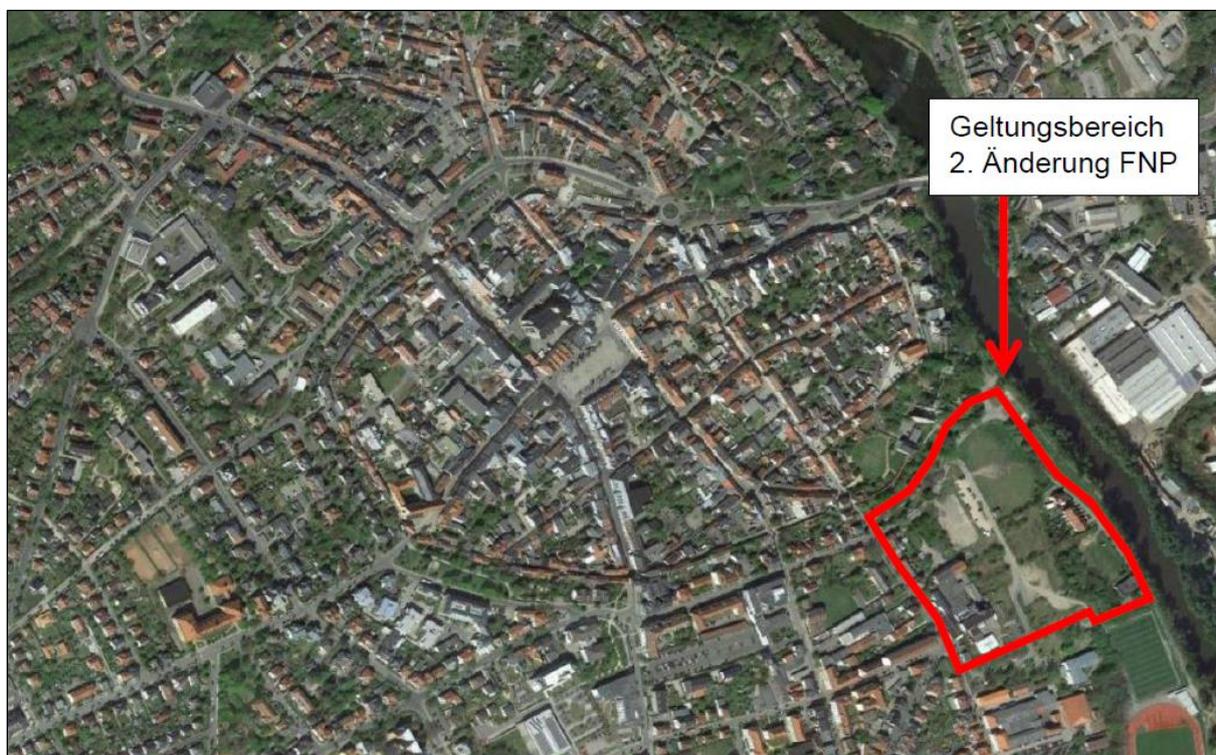


Abb. 1 Lage des Plangebietes im Verhältnis zur historischen Altstadt

## 2.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich der 2. Änderung inbegriffenen Flächen derzeit als Mischgebiete, Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Außerdem sind zwei öffentliche Parkplatzanlagen vorgesehen. Diese befinden sich an der Ecke Breitscheidstraße/Bohnstraße sowie in der südöstlichen Ecke des Plangebietes an der Straße „Saalewiesen“. Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke beschränken sich auf Flächen in der unmittelbaren Nähe der Bohnstraße bzw. der Kelzstraße.

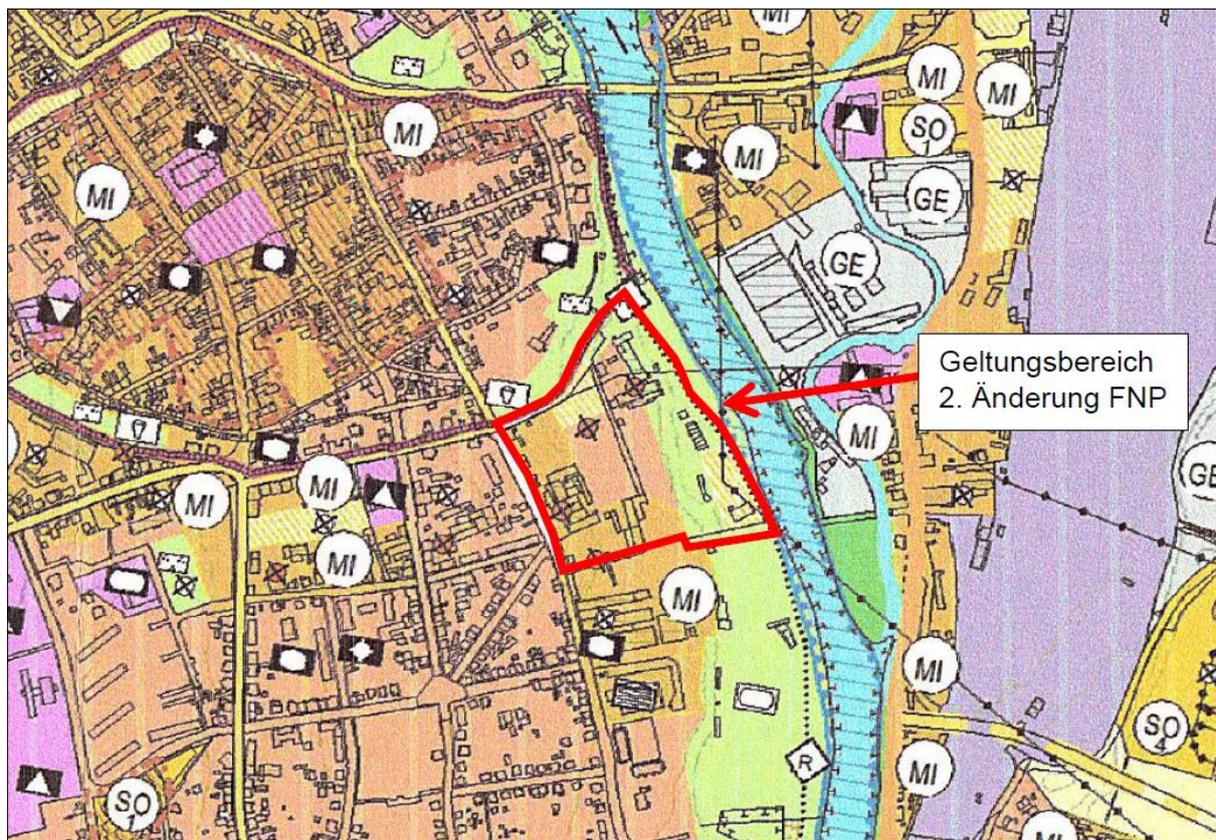


Abb. 2 Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

## 3. Verfahrenswahl

Aufgrund der Einordnung einer neuen Sonderbaufläche werden die planerischen Grundzüge des Flächennutzungsplans (Teilgebiet Kernstadt Saalfeld/Saale) berührt. Daher wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren durchgeführt. Es erfolgte bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden, Nachbarkommunen und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. In einem Umweltbericht werden außerdem die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter Natur, Mensch und Landschaft untersucht.

## 4. Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

### 4.1 Landesplanung

Im Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP) 2025 ist das Städtedreieck am Saalebogen (Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld/Saale) funktionsteilig als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums dargestellt. Damit nimmt der Städteverbund über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahr, ohne allerdings den vollständigen Funktionsumfang und die Einwohnerzahl eines Oberzentrums zu erreichen. Dazu zählt auch die Versorgung der Bevölkerung und der Touristen mit einem vielfältigen Angebot von Freizeitaktivitäten. Durch die Einordnung eines neuen Sondergebietes für Fremdenverkehr wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans diesem Anspruch gerecht.

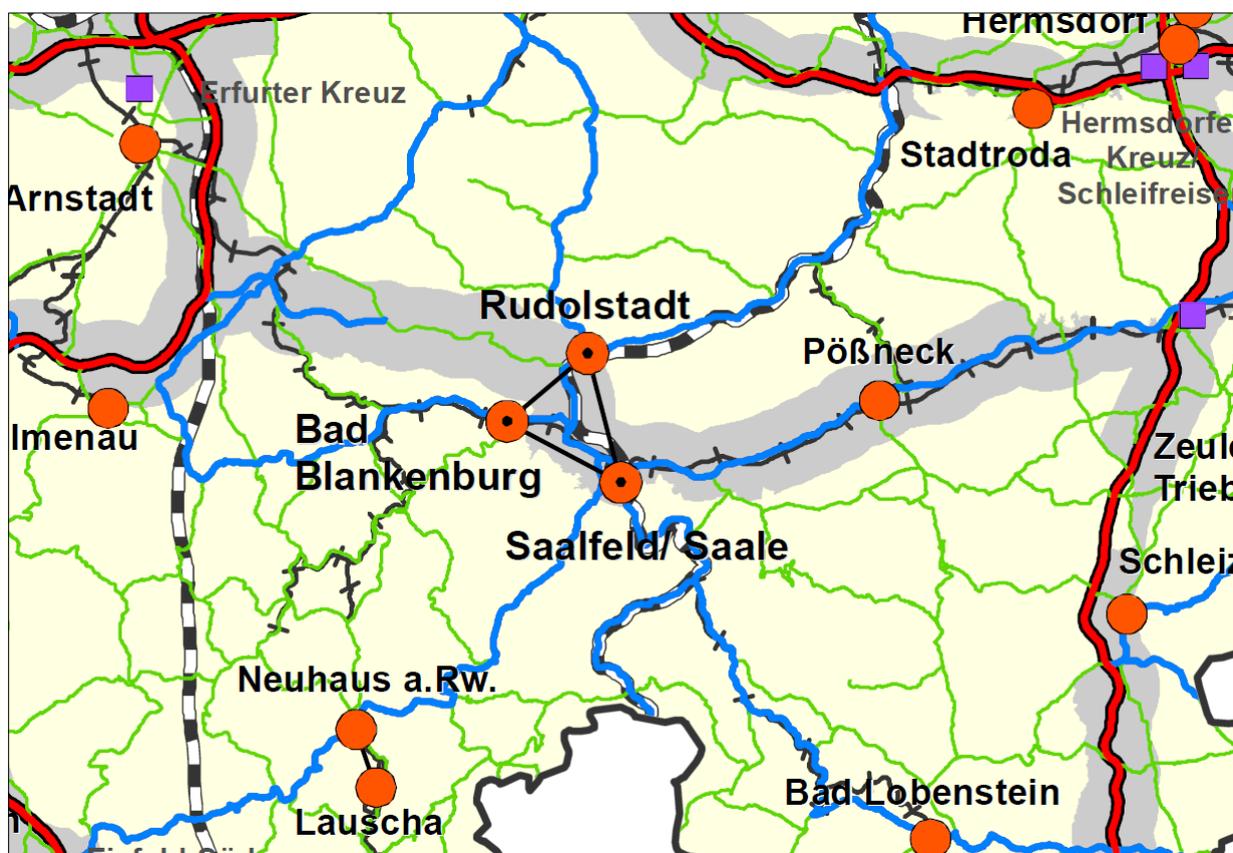


Abb. 3 Darstellung im LEP Thüringen 2025

### 4.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Ostthüringen komplett als Bestandteil der Siedlungsfläche dargestellt. Gleichzeitig befindet sich Saalfeld in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (rote Schraffur). Dies deckt sich mit der Intention der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ darzustellen. Hinsichtlich der vorgesehenen Änderung ist kein Konflikt mit der Regionalplanung zu erkennen.

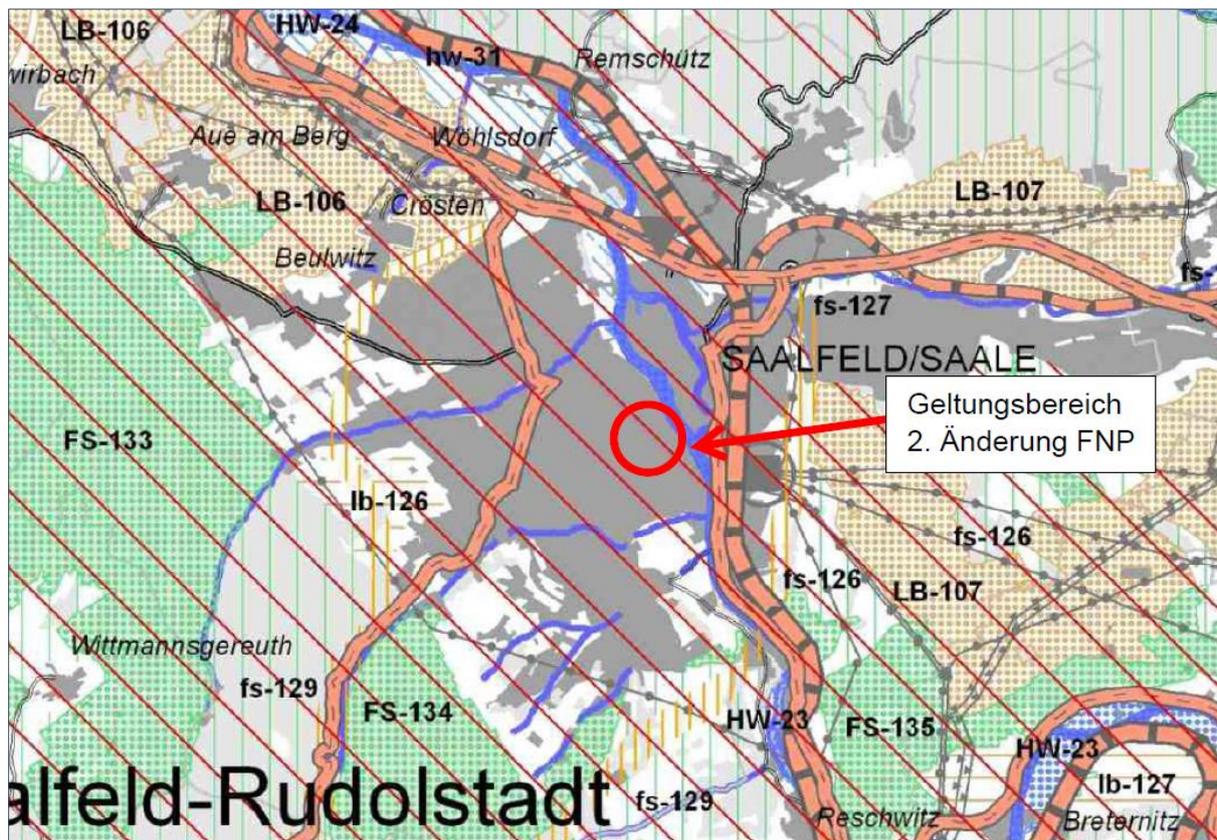


Abb. 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Ostthüringens

### 4.3 Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035

Die Entwicklung des Quartiers Bohnstraße ist Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes 2035, das im Dezember 2019 beschlossen wurde. Unter dem Leitbildbaustein 2 (Themen: Verkehr, Stadtentwicklung, Wohnen), dessen Vision die Weiterentwicklung der Stadt als einen attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort beinhaltet, ist die Quartiersentwicklung Bohnstraße als eine lokale Maßnahme aufgelistet (ISEK S. 47). Die Revitalisierung des Standortes ist außerdem eines der wesentlichen Handlungsfelder des gründerzeitlich geprägten Stadtteils südlich der historischen Altstadt (ISEK, Stadtteilpass 09). Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des ISEKs die Kontamination des Bereichs mit Altlasten bereits bekannt war, wurde explizit eine Zielformulierung entwickelt, die auf diesen Umstand Rücksicht nimmt, aber dennoch eine klare Entwicklungsabsicht ausdrückt (ISEK, Strukturentwicklungsplan „Gründerzeit“). Sowohl die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans als auch das parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße–Kelzstraße“ sind darauf ausgerichtet, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine standortverträgliche Entwicklung des Quartiers zu schaffen. Somit wird der Zielsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vollumfänglich Rechnung getragen.



Abb. 5 Auszug aus dem Strukturentwicklungsplan "Gründerzeit" des ISEKs 2035

## 5. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Das Konzept der 2. Änderung des Flächennutzungsplan ist auf den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße-Kelzstraße“ abgestimmt. Im Wesentlichen sollen entlang der Breitscheidstraße und der Straße Saalewiesen Wohnbauflächen, im Südwesten gemischte Bauflächen sowie im Zentrum des Geltungsbereichs Sondergebietsflächen dargestellt werden. Gegenüber der Sondergebietsfläche wird zusätzlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzanlage) dargestellt. Die in der unten stehenden Abbildung erkennbaren Straßenverkehrsflächen und kleinteiligen Grünflächen werden im Flächennutzungsplan, entsprechend der Maßstabsebene, nicht dargestellt und dienen hier nur der Übersicht. Die nordwestlich und östlich gelegenen Wohnbauflächen bieten die Möglichkeit, Wohngebäude in bester Lage mit Blick auf die Saale oder auf den Hohen Schwarm zu errichten. Die mit Altlasten kontaminierten Areale werden dagegen mit unempfindlichen Nutzungen überplant. Grünflächen, Verkehrsflächen und die Sonderbaufläche (welche im Bebauungsplan als Caravan-Stellplatz konkretisiert wird) können in den belasteten Bereich eingeordnet werden, ohne eine Gefährdung von Menschen nach sich zu ziehen.

## 6. Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Altlasten (siehe Kapitel 9.1) ist die bauliche Nutzung in Teilen des Bebauungsplans stark eingeschränkt. Dies führt auch zu einer Reduzierung der sinnvollen Planungsalternativen. Ein breiter Korridor im Zentrum des

Plangebietes ist nicht für eine Bebauung geeignet, deren Nutzung den dauerhaften Aufenthalt von Menschen beinhaltet. Eine Einordnung von Nutzungen wie Parks, Stellflächen für Fahrzeuge und Plätze ist hingegen weiterhin möglich. Somit wäre beispielsweise auch die Planung einer größeren, öffentlichen Grünfläche anstelle der Sondergebietsfläche denkbar. Hierbei muss jedoch auch das nähere Umfeld betrachtet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet existiert mit der Saale, den begleitenden Ufern sowie dem Park am Hohen Schwarm bereits ein qualitativ hochwertiger Landschaftsraum, der von den Anwohnern zur Naherholung genutzt werden kann. Eine zusätzliche Parkanlage ist dabei nicht erforderlich. Eine wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke im Plangebiet erscheint dagegen sinnvoller. Auch eine Ausweitung der Parkplatznutzung (z.B. im Sinne eines innenstadtnahen Parkens) wäre eine denkbare Alternative, wobei die Schwerpunktsetzung auf den ruhenden Verkehr der Qualität und Bedeutung des Standortes aus der Sicht des Stadtplanungsamtes nicht gerecht wird. Schließlich entspricht auch die „Nullvariante“, also ein Fortbestand der jetzigen Situation (beräumte Brachflächen mit Ruderalvegetation), ebenfalls keinem sinnvollen, städtebaulichen Ziel. Dies käme einer erheblichen Unternutzung eines repräsentativen und zentrumsnahen Quartiers gleich. Das priorisierte Planungskonzept bietet somit den besten Kompromiss aus unterschiedlichen Ansätzen. Mit der Sonderbaufläche Tourismus wird ein neues Angebot geschaffen, das die Nähe zum Hohen Schwarm und der Saale optimal ausnutzt. Gleichzeitig werden auch in einem angemessenen Umfang neue Parkmöglichkeiten geschaffen, die auch den Nutzern des südlich gelegenen Sportplatzes zugutekommt. Schließlich sollen die unbelasteten Flächen für hochwertigen Wohnungsbau genutzt werden.

Das Plangebiet hat für das vorgesehene Sondergebiet für Fremdenverkehr (im Bebauungsplan als Caravanstellplatz konkretisiert) Priorität gegenüber alternativen Standorten im übrigen Stadtgebiet. Zwar wäre die Einordnung dieser Nutzung auch an anderer Stelle möglich, doch nirgendwo sonst im Stadtgebiet findet sich das gleiche Zusammenspiel aus einer wichtigen Sehenswürdigkeit der Stadt (Hoher Schwarm), der Nähe zur Saale sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der historischen Innenstadt. Selbst geografisch nahegelegene Alternativen wie der (Pkw-)Parkplatz an der Hüttenstraße bieten keine vergleichbar attraktive und repräsentative Umgebung. Aufgrund dessen wird der geplante Standort als ideal betrachtet. Die ebenfalls im Geltungsbereich der 2. Änderung FNP vorgesehene Parkplatzanlage wurde in seinen Grundzügen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und an einen neuen Standort gesetzt. Dort bietet er einen günstig gelegenen Anlaufpunkt sowohl für die Besucher des Stadions als auch für Menschen, die die historische Altstadt zu Fuß erreichen möchten. Gleichzeitig ergänzt der Parkplatz die bestehenden Angebote um die Altstadt (Parkplätze an der Knochstraße, Auf dem Schießteich, Schulplatz) und hilft dabei, den Verkehr in der Innenstadt zu reduzieren.

## **7. Geplante Darstellungen der 2. Änderung**

Das Planungskonzept entspricht im Wesentlichen der ursprünglichen Planung, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten ist (siehe Abschnitt 3). Es wird jedoch eine Anpassung und Verschiebung der Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgenommen. Letztere sollen als Parkplatzanlagen den Bedarf nach Stellflächen in der Nähe des Sportplatzes und der Innenstadt befriedigen, während die Einordnung von Misch- und Wohnbauflächen die Bebauung und Nutzung des Umfelds entsprechend fortsetzt. Die Ergänzung der für

Fremdenverkehr Sondergebietsfläche in der Mitte des Planbereiches ist dabei die wichtigste konzeptionelle Veränderung. Dies entspricht dem strategischen Ziel der Stadtentwicklung Saalfelds, vermehrt touristische Angebote im Stadtgebiet zu schaffen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans fügt sich somit in das gesamtstädtische Konzept ein. Die Darstellungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **7.1 Bauflächen und Baugebiete**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen, Mischgebiete sowie Sonderbauflächen für den Fremdenverkehr eingeordnet.

Begründung: Nach der abschließenden Bewertung der Altlastensituation und der Einstellung des Vorgängerplanverfahrens Nr. 40 wurden Möglichkeiten einer neuen, standortgerechten Nutzung des Quartiers untersucht. Die favorisierte Lösung bestand aus der Ausweisung von unempfindlichen Nutzungen in den mit Altlasten kontaminierten Bereichen. Diese bestehen aus einer touristischen Nutzung und den Parkplätzen (siehe 7.2). Die Wohn- und Mischnutzung wurde in der aktuellen Planung hingegen in die Randbereiche verschoben. Mit Ausnahme der neuen Sonderbaufläche entspricht diese Zusammenstellung der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, wobei sich die geografische Zuordnung innerhalb des Plangebietes leicht verändert hat. An der Darstellung von Mischgebieten anstelle von gemischten Bauflächen wird festgehalten, da die Ausweisung der anderen, unter diese Kategorie fallenden Gebietsarten (urbane Gebiete, Kerngebiete, Dorfgebiete) als wenig sinnvoll für den Standort erscheint.

## **7.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die 2. Änderung des FNP greift die Darstellung der öffentlichen Parkplätze auf, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten sind. Die beiden kleineren Standorte an der Breitscheidstraße und an den Saalewiesen wurden dabei zusammengefasst und leicht verschoben (zwischen dem Mischgebiet und dem Sondergebiet Tourismus).

Begründung: Parkplätze gehören gemäß den Aussagen der Altlastenanalyse zu den unempfindlichen Nutzungen, deren Einordnung in den von Altlasten kontaminierten Grundstücken zu keinerlei Gefährdung von Personen führt. Aus diesem Grund wurde die Parkplatznutzung komplett in belastete Bereiche verlegt. Die Bedeutung des Parkplatzes geht über die unmittelbare Umgebung hinaus, da er sowohl den Besuchern des südöstlich gelegenen Stadions an den Saalewiesen dienen als auch das Parkplatzangebot für Besucher der historischen Altstadt ergänzen soll.

### **7.3 Grünflächen**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Die vorhandenen Grünflächen sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden dementsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Gegenüber der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden kleinere Verschiebungen vorgenommen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 40a übereinstimmen.

Begründung: Die Ostseite des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung weist einen hohen Grünanteil auf, den es zu schützen und zu erhalten gilt. Aufgrund der Verbindung zur Saale und der Nachbarschaft zur Burgruine Hoher Schwarm weist dieser Bereich eine besondere Qualität auf. Unter Berücksichtigung der nun geplanten, touristischen Nutzung wird dieses Potenzial noch besser genutzt.

### **7.4 Kennzeichnung von Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, aber erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

Die bereits vorhandenen Kennzeichnungen der Flächen, deren Böden mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind, werden in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Begründung: Die im Planbereich vorhandenen Altlasten wurden bereits eingehender untersucht und sind im Falle einer baulichen Nutzung unbedingt zu beachten. Aus diesem Grund besteht weiterhin die Veranlassung, auf diese Situation hinzuweisen.

## **8. Erschließung des Plangebietes**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Kelzstraße und die Breitscheidstraße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt von Süden oder Westen erfolgt über die Knochstraße über die Richterstraße auf die Kelzstraße. Von den beiden Bundesstraßen (B 281 und B 85) und aus Richtung des Marktes kann das Plangebiet über die Breitscheidstraße von Westen erreicht werden. Eine direkte Zufahrt von Norden und Osten existiert aufgrund der Straßenführung und der Lage der Saale nicht.

### **8.2 Technische Erschließung**

Der innenstadtnahe Bereich war vor dem Abriss des Schlachthofes und der Farbenfabrik vollständig bebaut und wurde intensiv gewerblich genutzt. Dementsprechend liegen alle Versorgungsleitungen bereits an oder können unproblematisch hergestellt werden.

## 9. Sonstige Belange

### 9.1 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40, dessen Verfahren zwischenzeitlich eingestellt wurde, wurden umfangreiche Untersuchungen der Altlastensituation vorgenommen. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist in Teilen stark durch LHKW (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet. Dies ist auf die intensive, gewerbliche Vornutzung zurückzuführen. Im Ergebnis sind die für eine Bebauung nutzbaren Flächen stark eingeschränkt (siehe Abbildung), was wiederum Auswirkungen auf die umsetzbaren Planungsalternativen hat. Die vorliegende, 2. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Rahmensituation mit den neuen Planinhalten.

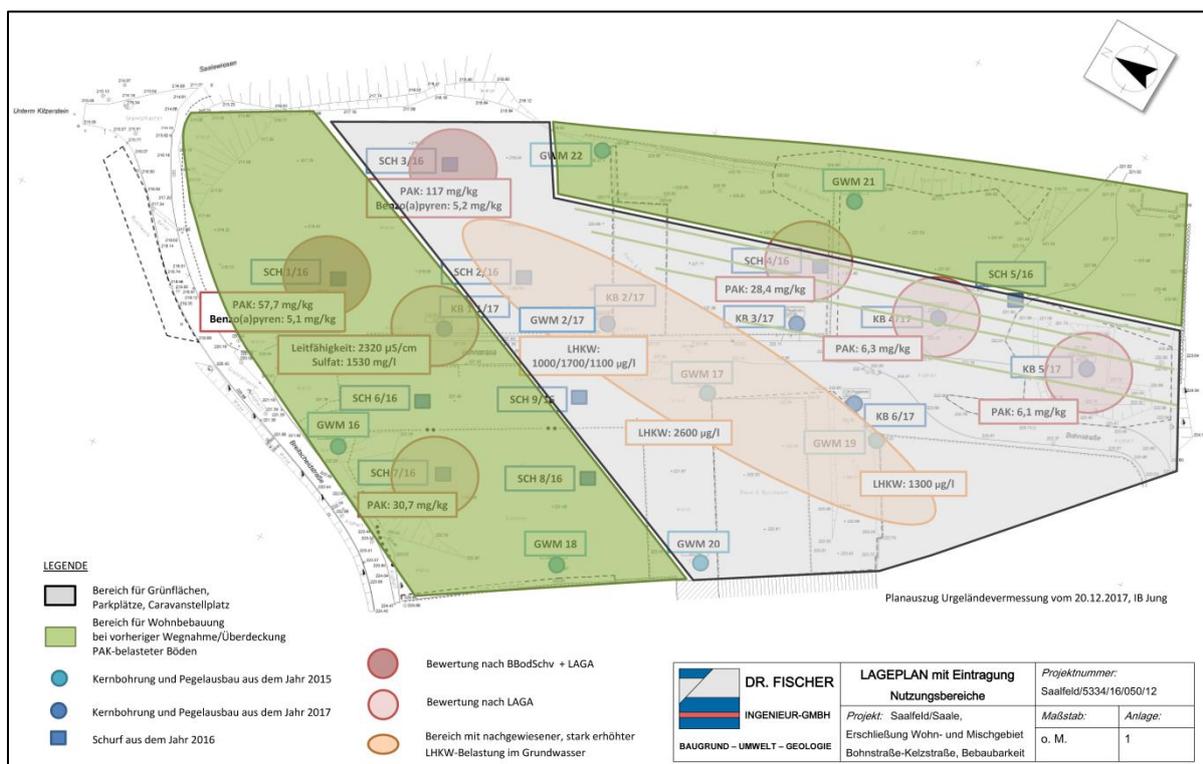


Abb. 6 Einschätzung der Bebaubarkeit des Plangebietes

Zum Thema Altlasten wird auf das den Planunterlagen beigefügte Altlastenfachgutachten und den darin enthaltenen Einschätzungen verwiesen.

### 9.2 Archäologie und Denkmalpflege

Nördlich der Breitscheidstraße beginnt eine Verdachtsfläche für Bodendenkmale, welche die gesamte historische Altstadt umfasst (siehe Anlage 5 zum Flächennutzungsplan). Da jedoch keine Bauflächen in diesem Bereich ausgewiesen werden sollen, bleibt der jetzige Zustand unverändert. Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke.

### 9.3 Wald- und Landwirtschaft

Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Flächen, die zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Eine Beeinträchtigung derartiger Nutzungen ist somit ausgeschlossen.

### 9.4 Immissionsschutz

Von der im Bestand geschützten Wäscherei im südlichen Plangebiet gehen Lärmemissionen aus, die unmittelbar benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigen könnten. Dementsprechend sieht das Planungskonzept (siehe Abschnitt 5) keine schutzbedürftigen Nutzungen in diesem Bereich vor.

### 9.5 Umweltschutz und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung befinden sich mit Ausnahme der Saale keine geschützten Lebensräume, Naturschutzgebiete oder Biotope. Weitere Informationen können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

## 10. Flächenbilanz

Flächentyp	Größe (ca.)	Anteil in %
Sonderbaufläche	0,82 ha	14,6 %
Mischgebiet	1,33 ha	23,7 %
Wohnbaufläche	1,86 ha	33,2 %
Grünfläche	1,13 ha	20,2 %
Parkplätze	0,46 ha	8,2 %
<u>Gesamt:</u>	5,6 ha	100%

## 11. Auswirkungen der Planung

### Soziale Belange

Aus dem Blickwinkel der sozialen Belange sind die Neugestaltung des Quartiers und die Schaffung neuer Mischgebiete und Wohnbauflächen zu begrüßen. Im Zuge dessen wird auch eine Lücke im Stadtgrundriss wieder gefüllt. Die Einordnung einer touristischen Nutzung an einem derart repräsentativen Ort ist eine sinnvolle Ergänzung.

### Wirtschaftliche Belange

Mit der Schaffung einer neuen Sondergebietsfläche für den Fremdenverkehr und neuen Wohn- und Mischbauflächen werden positive wirtschaftliche Auswirkungen verbunden. Wie bereits dargelegt, entspricht insbesondere die Verbesserung und Differenzierung der touristischen Infrastruktur dem Anspruch eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums.

### Umweltbezogene Belange

Die Nachnutzung von Brachflächen ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Zielsetzung im Baugesetzbuch enthalten und einer Inanspruchnahme unversiegelter Flächen zu Bauzwecken vorzuziehen. In Bezug auf den Umfang der baulichen Nutzung entspricht die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Wesentlichen dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, wobei eine Versiegelung der belasteten Flächen dem Schutz vor den im Boden vorhandenen Stoffen entgegen käme. Ein Teil der zwischenzeitlich entstandenen Ruderalvegetation würde im Zuge einer Nutzung entsprechend der 2. Änderung des FNP entfernt werden.

Für eine umfangreiche Analyse der umweltbezogenen Auswirkungen wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

## **12. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen**

Das Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Saalfeld/Saale basiert auf den folgenden 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 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)