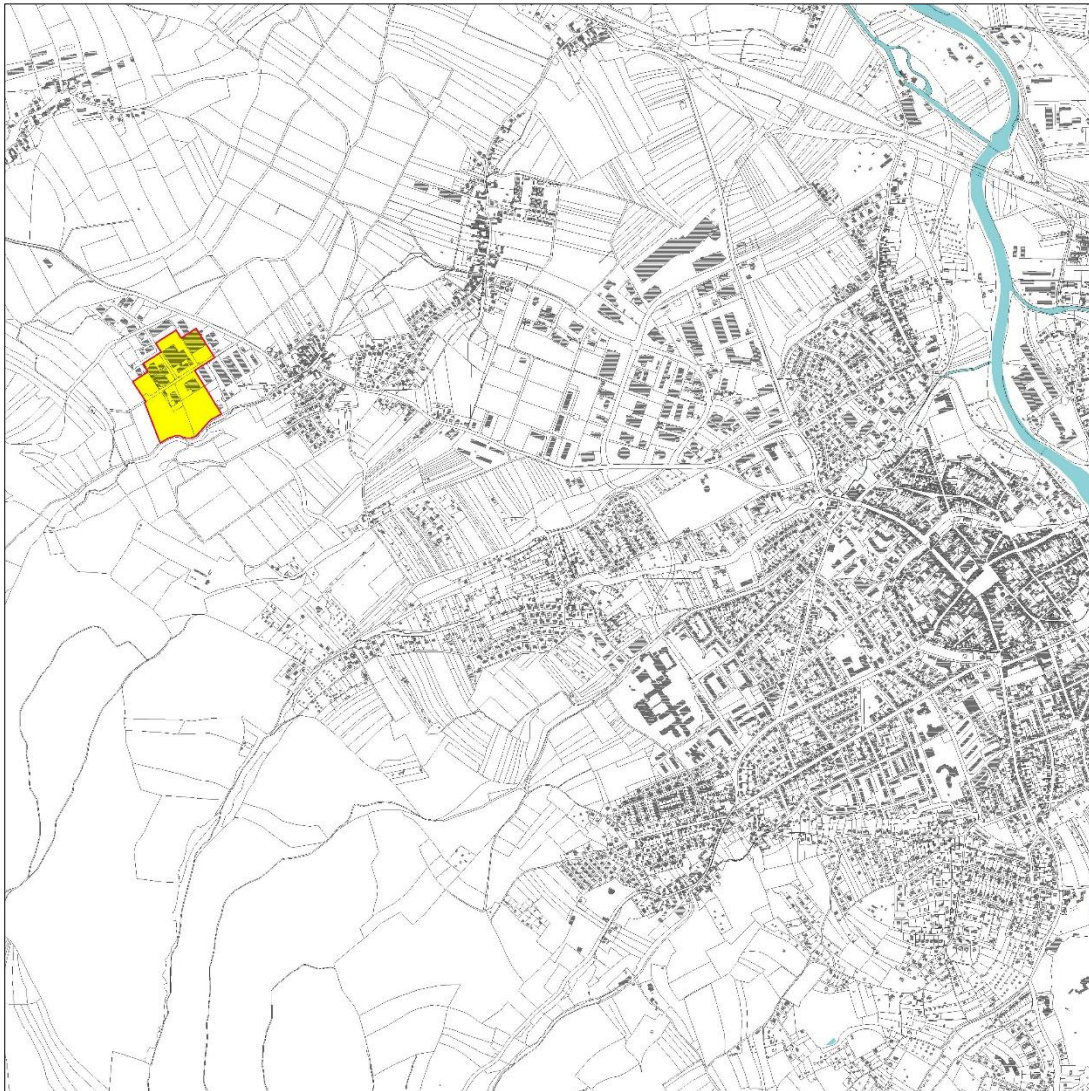


B-Plan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ und 11. Änderung FNP (Parallelverfahren)

Projektskizze zur frühzeitigen Beteiligung
gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB



Planstand: 21.07.2021

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung: Stadtverwaltung Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt

Bebauungsplanverfahren Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ und 11. Änderung Flächennutzungsplan, frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

1. Zielstellung

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan „Am Silberstollen“ ist seit 1996 rechtskräftig und die verfügbaren, gewerblich nutzbaren Flächen sind mittlerweile fast vollständig ausgelastet. Bestehende Betriebe haben innerhalb des zur damaligen Zeit geschaffenen Baurechts keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die Bereitstellung weiterer Bauflächen am bestehenden Standort ist somit zwingend erforderlich, um zu verhindern, dass Betriebe wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten den Standort in Saalfeld/Saale aufgeben und in andere Regionen abwandern.

2. Lage

Das Plangebiet befindet sich westlich des Saalfelder Ortsteils Beulwitz und schließt sich direkt an das Gewerbegebiet „Am Silberstollen“ an. Der Bebauungsplan ist ca. 3 km Luftlinie vom Stadtzentrum Saalfelds entfernt.

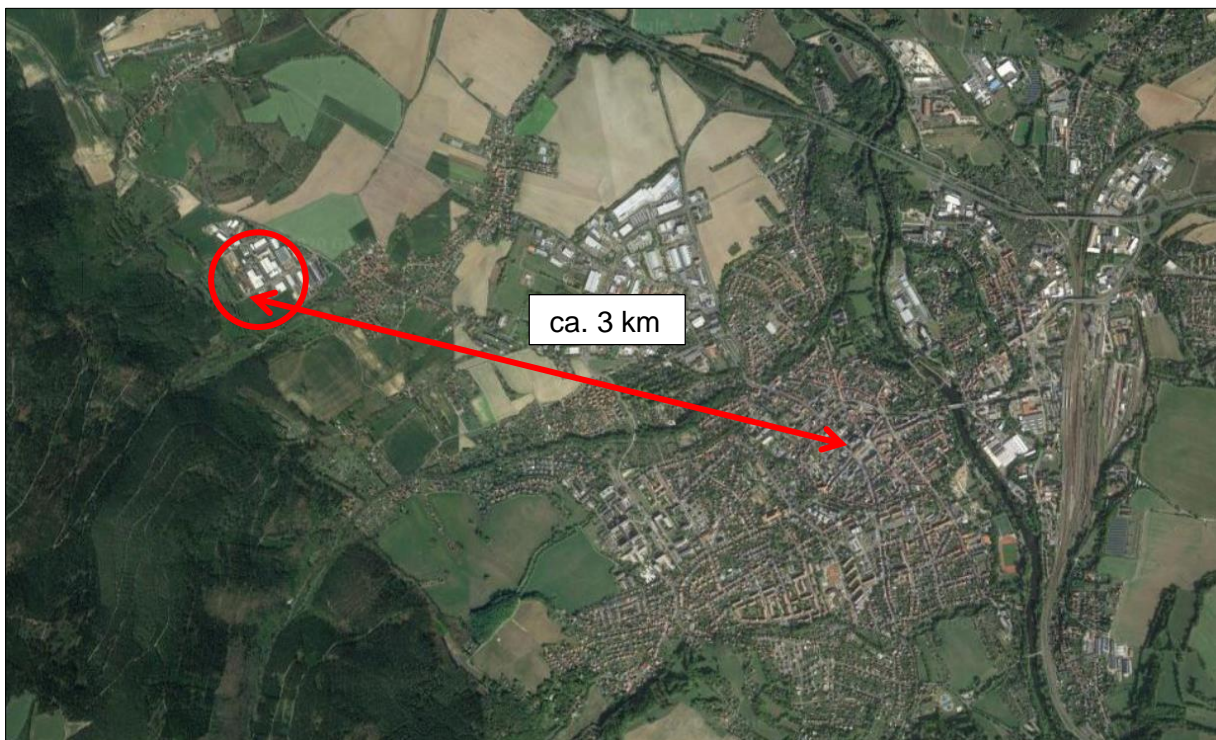


Abb. 1 Lage des Plangebietes (Grundlage: Google Maps)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 8 ha und erweitert das Gewerbegebiet um angrenzende Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Der Geltungsbereich überschneidet sich dabei teilweise mit dem B-Plan „Am Silberstollen“, wobei die Bauflächen mit dem neuen Bebauungsplan bis zum Zechenbach, bzw. zur vorhandenen Streuobstwiese erweitert werden sollen. Entsprechende Schutzabstände zur vorhandenen Vegetation und zum Bachlauf sind dabei zu berücksichtigen. Im Westen wird das Plangebiet durch Streuobstwiesen, im Norden durch die Straßen „Am Läusebach“, „Am Hang“ und „Zum Silberstollen“, im Osten durch bestehende Gewerbehallen und im Süden durch den Verlauf des Zechenbachs begrenzt.

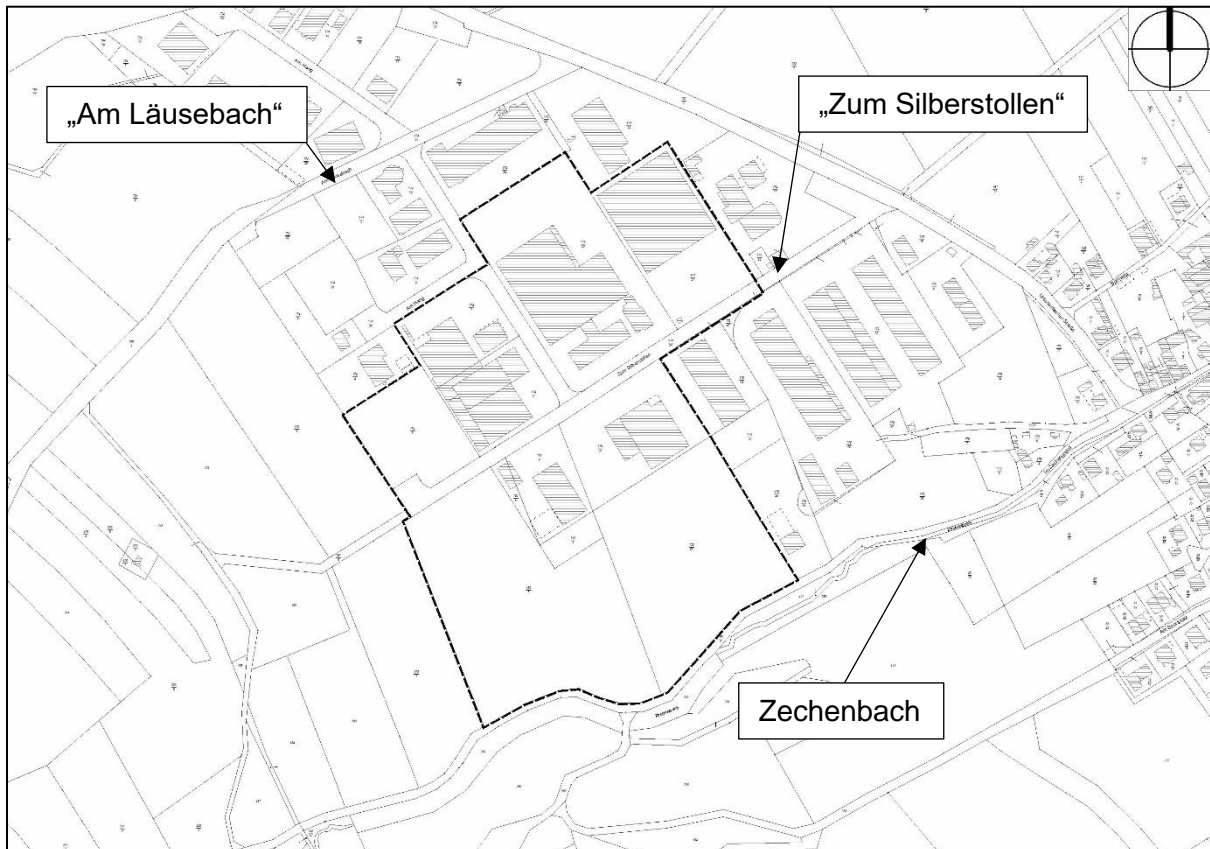


Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 (Grundlage © GDI-Th)

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Ostthüringen wird das bestehende Gewerbegebiet als Bestandteil der Siedlungsfläche dargestellt. Die in westlicher Richtung befindliche Waldfläche ist Bestandteil einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung. Als Ziel der Raumordnung genießt diese Festlegung höchste Bindungswirkung. Der Bebauungsplan und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans stehen mit dem RP-OT jedoch nicht im Konflikt, da die Erweiterungsflächen nur solche Bereiche betreffen, die sich außerhalb der Waldflächen und Streuobstwiesen befinden. Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass erforderliche Abstände gewahrt bleiben, um gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Bebauungsplanverfahren Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ und 11. Änderung Flächennutzungsplan, frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

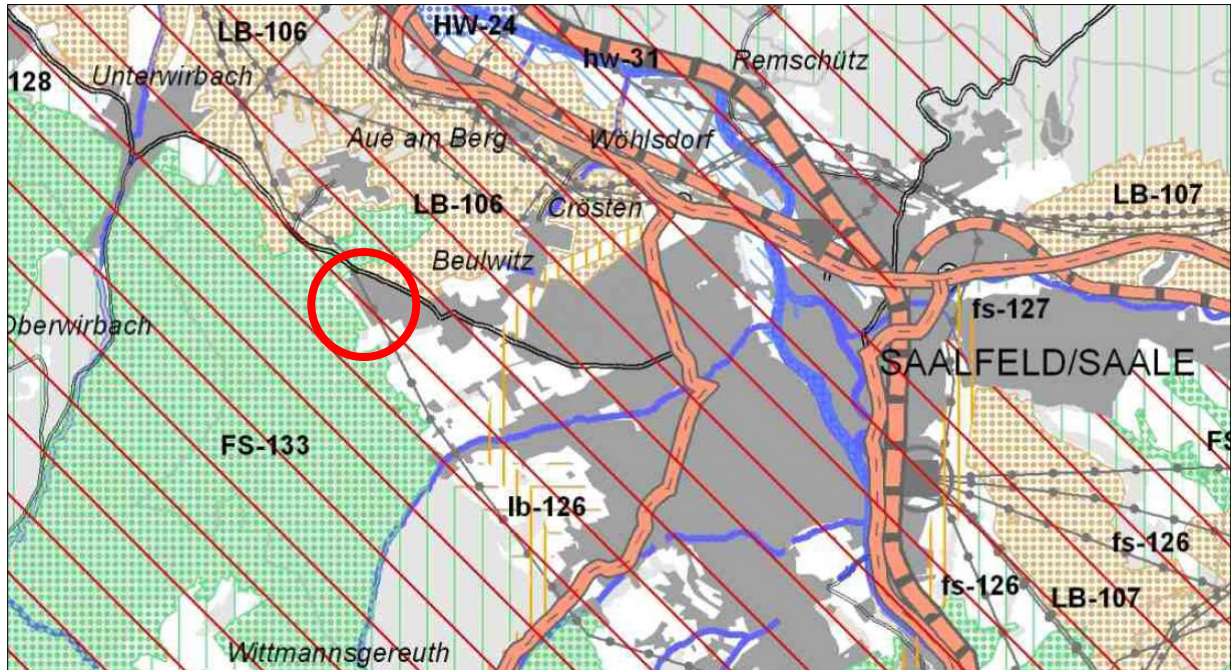


Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (Planbereich hervorgehoben)

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Derzeit werden im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 drei verschiedene Flächentypen dargestellt. Einerseits handelt es sich um Gewerbeflächen sowie eine Sonderbaufläche, die größtenteils bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Silberstollen“ entwickelt wurden, andererseits um Flächen für Landwirtschaft. Das Plangebiet befindet sich, wie auch das Gewerbegebiet Am Silberstollen, vollständig innerhalb des im FNP dargestellten Heilquellenschutzgebietes und wird von einer Hochspannungsleitung gekreuzt.

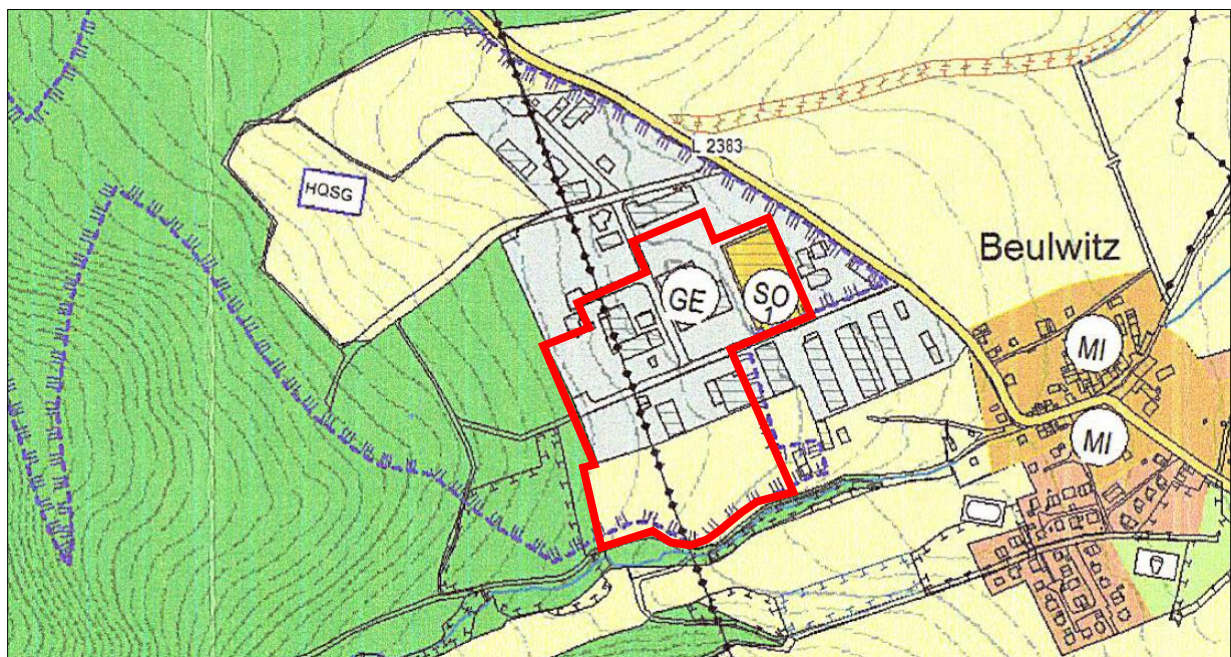


Abb. 4 Darstellungen des FNP im Geltungsbereich des B-Plans (Stadt Saalfeld/Saale)

Der Geltungsbereich für die parallele Änderung des FNP wird aus planerischen Gründen anders definiert (siehe Abb. 4). Primär werden jene Flächen durch die Änderung überplant, die nun als Bauflächen dargestellt werden sollen. Zusätzlich dazu erstreckt sich die Änderung auch auf das Sondergebiet „Handel“, welches im Rahmen des Verfahrens zu einer gewerblichen Baufläche umgewidmet werden soll. Die Streuobstwiesen, die derzeit fälschlicherweise als Waldflächen dargestellt werden, sollen entsprechend des realen Bestands als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden.

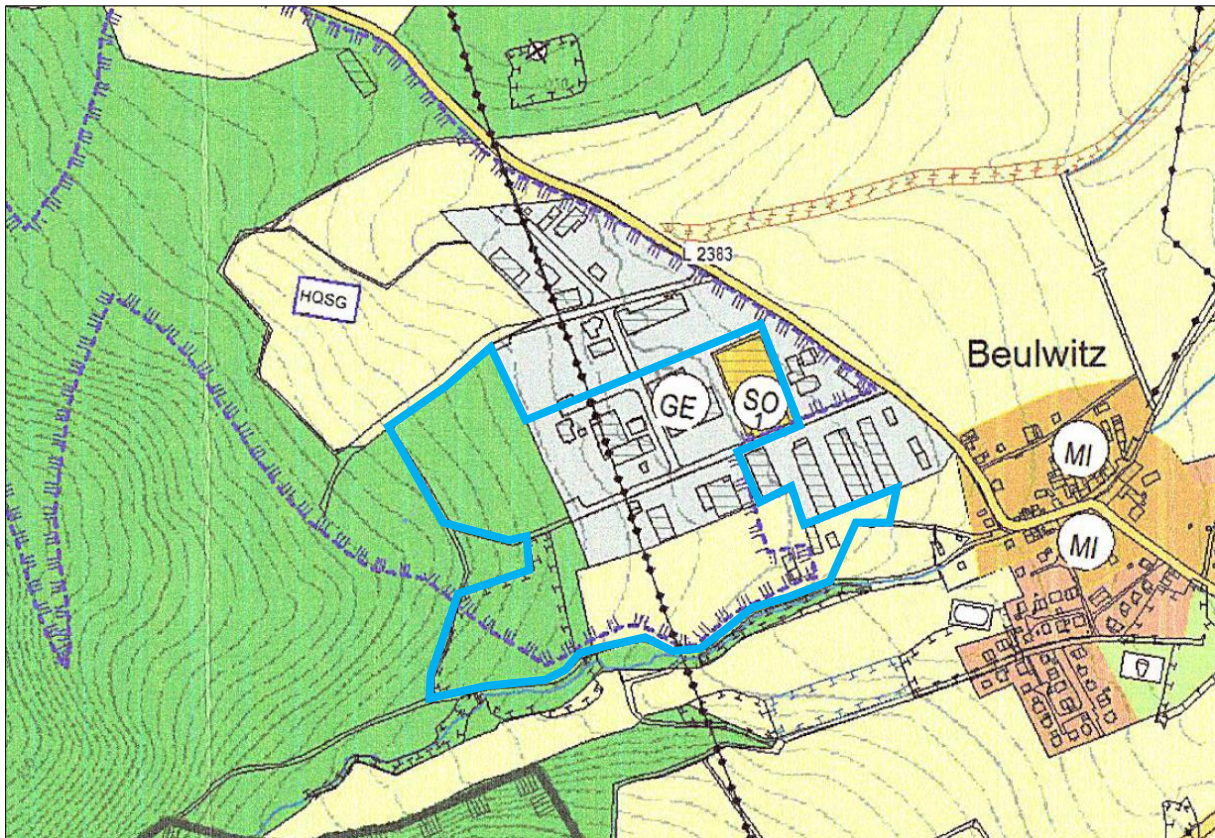


Abb. 5 Geltungsbereich der 11. Änderung FNP (Stadt Saalfeld/Saale)

6. Standortalternativen

Aufgrund der zuletzt höheren Nachfrage nach Gewerbeflächen werden ähnliche Planungsinhalte derzeit auch an anderer Stelle im Stadtgebiet untersucht. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 53 „Gewerbegebiet Eibischbrunnen Süd“ wird die Nutzung einer Brachfläche für Gewerbenueansiedlungen und Neugründungen geprüft. Bei vergleichbarer Anbindung an die Kernstadt kann der B-Plan Nr. 53 grundsätzlich als Alternativstandort betrachtet werden. Das vorliegende Planverfahren Nr. 58 soll jenseits der bloßen Bereitstellung von neuen Baugrundstücken insbesondere den Bedarf nach Erweiterungsflächen für die bereits etablierte Gewerbenutzung am Standort selbst bieten. Unter Berücksichtigung dieses konkreten Tatbestandes bestehen keine alternativen Standorte, da jeder Alternativstandort die Aufgabe des Betriebes an seinem ursprünglichen Platz zur Folge hätte.

Derzeit weist die Belegung der Saalfelder Gewerbegebiete eine große Dynamik auf: Einige baureife Flächen, die viele Jahre ungenutzt blieben, werden aktuell bebaut oder befinden

sich in Vorbereitung, in absehbarer Zeit bebaut zu werden. Im weiteren Verfahren wird die Auslastung der städtischen Gewerbegebiete anhand von konkreten Zahlen belegt.

Unter diesen Voraussetzungen ist es erforderlich, zur Deckung des zukünftigen Bedarfs, neue Gewerbeflächen in der Stadt Saalfeld/Saale über die entsprechenden Bauleitplanverfahren zu entwickeln.

7. Planungskonzept

Das Konzept des Bebauungsplans zielt auf eine begrenzte Erweiterung eines nahezu vollständig ausgelasteten Gewerbegebietes unter Beachtung der landschaftsräumlichen Standortbedingungen ab. Aufgrund der geografischen Situation im Plangebiet ist eine unbegrenzte Fortsetzung der Flächeninanspruchnahme durch gewerbliche Anlagen in Richtung Süden und Westen nicht möglich. Hier begrenzen der Zechenbach und der Waldrand bzw. die Streuobstwiesen die Ausbreitung der Gewerbeflächen. Entsprechende Abstände von Schutzgütern des Naturraums werden im Rahmen der Bebauungsplanerstellung berücksichtigt. Das Plangebiet beinhaltet ferner eine im ursprünglichen Bebauungsplan als „Sondergebiet Baumarkt“ gewidmete Fläche. Diese soll zum Gewerbegebiet umgenutzt werden und so das mögliche Spektrum an Folgenutzungen erheblich vergrößern.



Abb. 6 Geplante Bauflächen der Erweiterung (Stadt Saalfeld/Saale)

8. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan ist als die Erweiterung eines bestehenden, festgesetzten Gewerbegebietes konzipiert und schließt sich unmittelbar an dessen Geltungsbereich an (bzw. weist erhebliche Überschneidungen auf). Gleichzeitig sind dem Planbereich durch den Waldrand (bzw. dem Rand der Streuobstwiesen) und durch den Zechenbach enge Grenzen gesetzt. Aufgrund dessen bieten sich keine Alternativplanungen an, die sich wesentlich von der geplanten Fortführung des Gewerbegebietes oder einer Fortsetzung der aktuellen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung) unterscheiden.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Soziale Belange

Die Auswirkungen der Planung auf soziale Belange werden als gering betrachtet. Im Wesentlichen werden positive Auswirkungen hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung erwartet, die auch positive soziale Auswirkungen entfalten. Negative Folgen werden hingegen nicht befürchtet.

Wirtschaftliche Belange

Mit der Planung wird primär eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in der Stadt Saalfeld/Saale verfolgt. Hierbei soll insbesondere neue Potentialflächen geschaffen werden, was zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaft führt. Diese Weiterentwicklung sichert den Verbleib der Unternehmen am Standort und damit bestehende Arbeitsplätze sowie ermöglicht ggf. die Beschäftigung zusätzlicher Mitarbeiter.

Umweltbezogene Belange

Der Vollzug der Planung wird zur Versiegelung zusätzlicher Flächen führen. Diese Flächen werden dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen und können das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr oder nur noch eingeschränkt versickern. Aufgrund dieses Eingriffes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen sind. Wenn eine Kompensation im Planbereich nicht vorgenommen werden kann, sind ggf. weitere, externe Flächen einzubeziehen. Eine anthropogene Beeinflussung der Grundstücke liegt aufgrund der Ackernutzung bereits vor.

10. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Silberstollen“ bereits an das städtische Straßensystem angeschlossen. Die Notwendigkeit zusätzlicher Straßen zur inneren Erschließung muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.

11. Technische Infrastruktur

Wie auch die Straßenanbindung liegt die technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, ect.) bereits unmittelbar an. Eine entsprechende Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen ist mit geringem Aufwand herzustellen.

12. Immissionsschutz

Die neuen Gewerbeflächen sollen in einem Bereich erschlossen werden, der eine vergleichbare Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Ortsteil Beulwitz) aufweist wie die bereits bestehenden Gewerbeflächen. Ob Maßnahmen zur Beschränkung der Emissionen zum Schutz von empfindlichen Nutzungen getroffen werden müssen, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Für das neue Gewerbegebiet selbst sind keine schädlichen Immissionen zu befürchten.

13. Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung sind mit Ausnahme der geschützten Biotope (Streuobstwiesen) keine weiteren Schutzgebiete vorhanden. Südlich des Zechenbachs befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet und der Naturpark Thüringer Schiefergebirge/ Obere Saale. In noch größerer Distanz (ca. 800-850 m) in Richtung Westen erstreckt sich ein Vogelschutzgebiet. Beide Gebiete werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

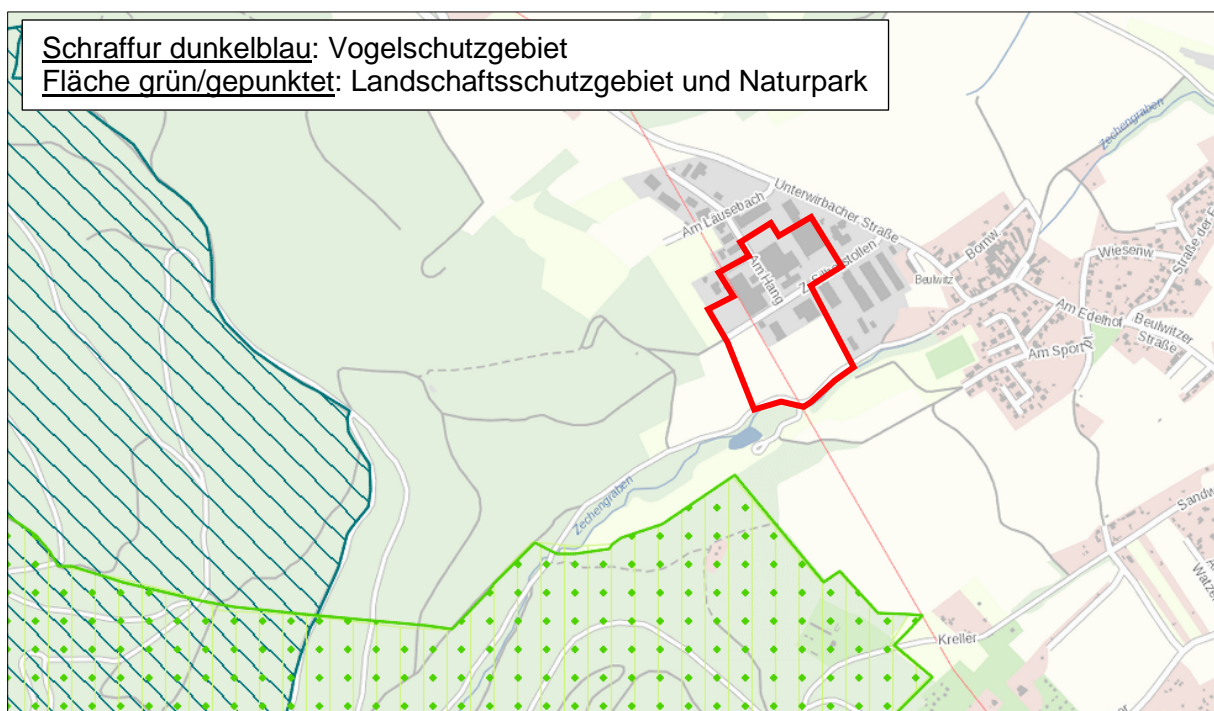


Abb. 7 Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot) (Geoproxy Thüringen)

14. Flächen für Landwirtschaft

Von der Planung sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) zwischen dem Gewerbegebiet „Am Silberstollen“ und dem Zechenbach betroffen. Es ist vorgesehen, diesen Bereich im Zuge des Bebauungsplans einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die benachbarten Streuobstwiesen (ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung) sollen dagegen erhalten bleiben. Alle landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet weisen die Gefahr der Wassererosion (CCW1) sowie eine erhöhte Nitratbelastung im Grundwasserkörper auf. Letzteres führt zu

Bebauungsplanverfahren Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ und 11. Änderung Flächennutzungsplan, frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

besonderen Anforderungen bei der Düngung von Äckern auf Basis der Thüringer Düngeverordnung (ThürDüV).

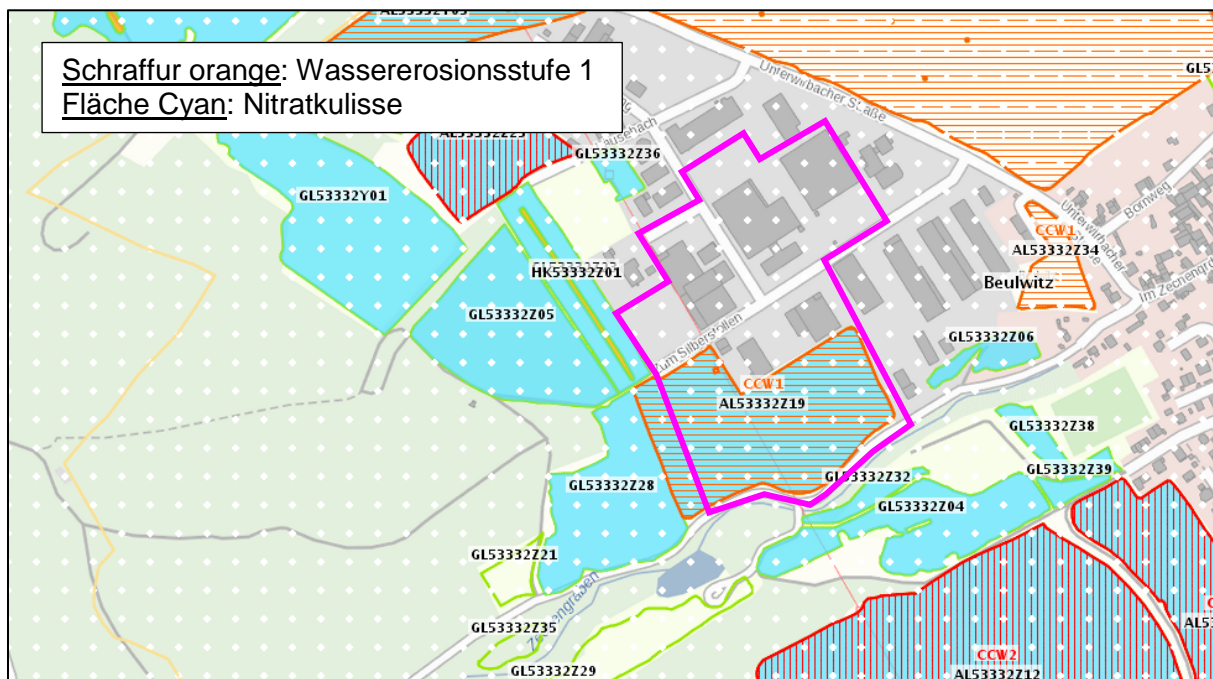


Abb. 8 Karte zur landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet (Magenta) (Geoproxy Thüringen)

15. Flächen für Forstwirtschaft

Die letzten Ausläufer des benachbarten Waldes befinden sich in ca. 70 m Distanz vom Planbereich. Bei der Gestaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist diese Nähe zum Wald zu berücksichtigen und eventuelle Beeinträchtigungen sind auszuschließen, wobei der Mindestabstand zu baulichen Anlagen nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG bereits gewahrt wird.

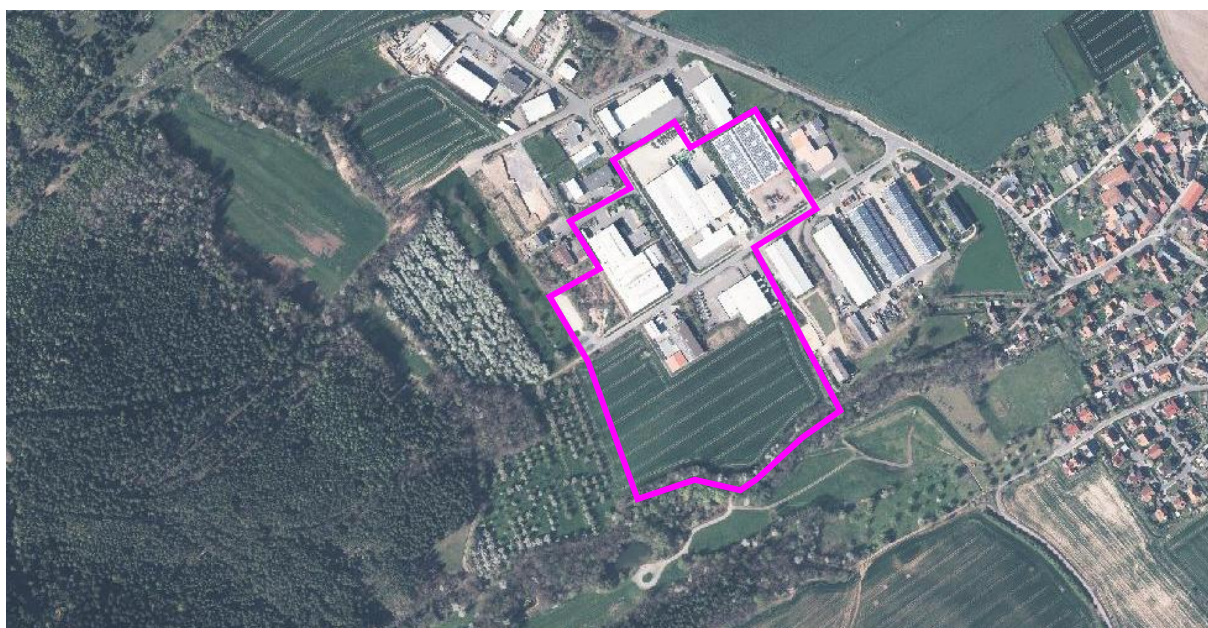


Abb. 9 Waldflächen in der Nähe des Plangebietes (Geoproxy Thüringen, Orthophoto)