



## Flächennutzungsplan

---

der Stadt Saalfeld/Saale

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	i
Abbildungsverzeichnis .....	iv
1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans .....	1
1.1. Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplans .....	1
1.2. Inhalte des Flächennutzungsplans .....	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvorgaben .....	7
2.1. Rechtsgrundlagen .....	7
2.2. Verfahrensablauf .....	8
3. Rahmenbedingungen und Ziele .....	10
3.1. Lage im Raum .....	10
3.1.1. Territoriale Gliederung im Freistaat Thüringen .....	10
3.1.2. Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Verwaltungsübersicht .....	10
3.2. Geschichte .....	10
3.3. Bevölkerung (bis 2010 aktualisieren) .....	20
3.4. Wirtschaftsstruktur .....	25
3.5. Naturraum und Umwelt .....	27
4. Einfügen in die Gesamtplanung .....	30
4.1. Vorgaben Landesplanung .....	30
4.2. Vorgaben Regionalplanung .....	31
4.3. Städtedreieck .....	33
4.4. Städtebauliche Entwicklungsziele .....	33
4.4.1. Allgemeine Ziele (Leitbild) .....	33
4.4.2. Formelle Planung (Sanierungsgebiete) .....	34
4.4.3. Informelle Planung (Stadtumbaukonzept) .....	38
5. Planungen – Grundsätze und Inhalte .....	40
5.1. allgemeine Wertung der jetzigen baulichen Situation .....	40
5.2. Grundzüge der Planung .....	43
5.3. Wohnbauflächen .....	44
5.3.1. Rücknahme: Tauschwitz Bach .....	48
5.3.2. Rücknahme: Am Sperberhölzchen .....	49
5.3.3. Entwicklung: Knochstraße .....	51
5.3.4. Entwicklung: Straße der Freundschaft .....	52
5.3.5. Entwicklung: Altes Gehege .....	53

5.3.6.	Entwicklung: Kelzstraße / Bohnstraße .....	55
5.3.7.	Entwicklung: Graba .....	56
5.3.8.	Rücknahme: Gorndorf-Lerchenbühl .....	58
5.3.9.	Erhalt: Am Katzensteig / Vor der Heide.....	59
5.4.	Gemischte Bauflächen.....	62
5.5.	Gewerbliche Bauflächen .....	62
5.5.1.	Entwicklung: Kasernengelände:.....	66
5.6.	Sondergebiete.....	69
5.6.1.	Rücknahme: ehemaliges Möbelhaus Reuss .....	70
5.6.2.	Rücknahme: Heimtextilmarkt Hammer.....	71
5.6.3.	Entwicklung: Sonderbaufläche Bahnhof.....	73
5.7.	Gemeinbedarfsflächen.....	76
5.7.1.	Öffentliche Verwaltung .....	76
5.7.2.	Polizei, Feuerwehr und Rettungskräfte .....	76
5.7.3.	Bildungseinrichtungen .....	76
5.7.4.	Kultur und Soziales .....	77
5.7.5.	Gesundheit .....	77
5.7.6.	Kirchliche Zwecke .....	77
5.7.7.	Sport und Spielstätten .....	78
5.7.8.	Einrichtungen für sonstige Zwecke .....	81
5.8.	Verkehr .....	82
5.8.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	82
5.8.2.	Schienennetz.....	84
5.8.3.	ÖPNV .....	85
5.8.4.	Radverkehr.....	85
5.8.5.	Fußgängerverkehr.....	86
5.8.6.	Ruhender Verkehr.....	86
5.9.	Ver- und Entsorgung.....	87
5.9.1.	Wasserversorgung .....	87
5.9.2.	Elektroenergieversorgung .....	87
5.9.3.	Gasversorgung.....	87
5.9.4.	Fernwärmeenergieversorgung .....	88
5.9.5.	Fernmeldewesen.....	88
5.9.6.	Abfallentsorgung .....	88
5.9.7.	Abwasserbeseitigung .....	88
5.9.8.	Windenergie .....	92

5.9.9.	Solarenergie .....	92
5.9.10.	Wasserenergie.....	93
5.10.	Grünflächen.....	93
5.10.1.	Parkanlagen.....	94
5.10.2.	Dauer- und Kleingärten, Gartengebiete.....	95
5.10.3.	Spielplätze .....	95
5.10.4.	Friedhöfe.....	95
5.11.	Wasserflächen.....	95
5.11.1.	Wasserflächen .....	95
5.11.2.	Trinkwasserschutzgebiete .....	96
5.11.3.	Hochwasserschutzgebiete.....	96
5.12.	Landwirtschaft und Wald .....	97
5.13.	Flächen für die Entwicklung, Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft	98
5.13.1.	Flächen für den Ausgleich von Eingriffen .....	98
5.13.2.	Flächen für den Biotopschutz .....	98
5.14.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	98
5.15.	Bergbau.....	98
5.16.	Altlasten.....	99
5.17.	Bilanz der Bodennutzung .....	99
6.	Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen .....	100
6.1.	Schutzgebiete nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen .....	100
6.2.	Denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen / Denkmalensemble .....	101
7.	Fazit – Auswirkungen des Flächennutzungsplans .....	102
8.	Anlagen:.....	103
8.1.	Anlage 1: Fachplan – Bauleitplanung .....	103
8.2.	Anlage 2: Fachplan – Verkehrsentwicklungskonzept .....	103
8.3.	Anlage 3: Fachplan – technische Ver- und Entsorgung.....	103
8.4.	Anlage 4: Fachplan – Grünstruktur und Landschaftsplan.....	103
8.5.	Anlage 5: Fachplan – Hochwasser und Klimafunktionskarte .....	103
8.6.	Anlage 6: Fachplan – Geologie und Altlastenverdachtsflächen.....	103
8.7.	Anlage 7: Aktuelle Denkmalliste der Stadt Saalfeld.....	103

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 – Lerchenbühl (UG 4), zurück genommene Wohnbaufläche, aus: Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes .....	59
Abbildung 2 - Westtangente mit Untervarianten.....	84

# **1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

---

## **1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Saalfeld/Saale stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Stadtgebiet dar. Der Plan wurde im Zeitraum von ... bis ... unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für das gesamte Stadtgebiet aufgestellt. Somit ist er das Ergebnis eines politischen und fachlichen Planungsprozesses.

Der FNP ist als vorbereitender Plan behördenintern bindend, für den Bürger entfaltet er jedoch keine rechtliche Wirkung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung ist geboten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dies auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, die städtebauliche Gestalt, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung wurden mehrfach sowohl die Bürger als auch die Träger öffentlicher Belange, wie andere Behörden, Ver- und Versorgungsunternehmen, Träger von Sozial- und Gesundheitseinrichtungen etc. beteiligt. Die von den Beteiligten eingebrachten Vorschläge und Bedenken wurden für und gegeneinander abgewogen und in den laufenden Planungsprozess eingebunden.

### **1.1. Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplans**

Der FNP bildet die Grundlagen und Ziele für die geordnete bauliche Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre im gesamten Stadtgebiet der Stadt Saalfeld/Saale in graphischer und textlicher Form (§ 1 Abs. 1 BauGB) ab.

Flächennutzungsplan (vorbereitend) und Bebauungspläne (verbindlich) bilden zusammen die tragenden Instrumente der Bauleitplanung einer Gemeinde. Mit diesen wird die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Gemeindegebiet vollzogen.

Der FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan, der keine unmittelbare Rechtskraft gegenüber den Bürgern entfaltet, sondern lediglich behördenintern bindende Vorgaben macht. Flächennutzungspläne müssen von der übergeordneten Verwaltungsbehörde (für Saalfeld das Landesverwaltungsamt) genehmigt werden und sind für die Entwicklung nachgeordneter Planwerke bindend. Aus dem FNP werden als zweite Stufe die Bebauungspläne, die auch für Dritte verbindlich sind, abgeleitet.

# 1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans

---

Das Baugesetzbuch definiert als gesetzliche Grundlage folgende Aufgaben für die Flächennutzungsplanung:

- Definition der langfristigen Ziele für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt und darauf aufbauend die planerische Darstellung der Grundzüge der Flächennutzung für einen längeren Zeitraum,
- Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungsziele, die für das Bundesland Thüringen und die Planungsregion östliches Thüringen festgelegt wurden,
- Die Aufstellung des Ergebnis einer Querschnittsplanung. Bei der Erarbeitung und Umsetzung des FNP sollen Widersprüche sowohl zwischen den unterschiedlichen Planungsebenen als auch mit den Fachplanungen frühzeitig erkannt und planerisch bewältigt werden.

Zu befolgen sind hierbei die Grundsätze der Bauleitplanung

- einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- einer sozialgerechten Bodennutzung,
- der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- dem Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- sowie dem Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Darstellungen des FNP ergeben sich aus den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde einerseits und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung andererseits (§ 5 Abs. 1 BauGB). In den Plandarstellungen wird demnach der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht. Der FNP gibt daher Auskunft über die Absichten der Gemeinde bezüglich der weiteren baulich-räumlichen Entwicklung des Gemeindegebiets in den kommenden Jahren. In dem FNP sind viele unterschiedliche Planungsabsichten und Standortentscheidungen zusammengefasst. Dabei ist die Nutzung der gesamten Flächen einer Gemeinde so zu steuern, dass eine möglichst konfliktfreie Flächenverteilung der vorhersehbaren Nutzungsansprüche abgewogen werden kann. Die wesentliche Aufgabe des FNP ist es daher, eine ausreichende Flächenvorsorge für künftige Bedarfe unterschiedlicher Nutzungen sicherzustellen. Dabei geht es nicht nur um die Ausweisung neuer Flächen für kommende oder andere Nutzungen, sondern auch um die Sicherung und die Festigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und vorhandener Grün- und Freiflächenstrukturen.

Der Umgang mit den natürlichen Ressourcen spielt unter der Maßgabe des Nachhaltigkeitsgedankens eine immer stärkere Rolle, so auch in der Flächennutzungsplanung. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind daher, in Abwägung mit anderen Belangen, bei der Flächennutzungsplanaufstellung zu beachten. Dabei ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden.

# 1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans

---

## 1.2. Inhalte des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan regelt bauliche und nichtbauliche Nutzungen sowie sonstige Arten der Bodennutzung aller Flächen im Gebiet einer Gemeinde. Er enthält die auf dem gemeindlichen Planungswillen beruhenden Darstellungen sowie Hinweise auf Gefährdungen für eine bauliche Nutzung und auf die übergeordneten Planungen. Der Plan soll sich auf die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung beschränken. Die zu erstellende Begründung gibt Auskunft über die wesentlichen Inhalte des Flächennutzungsplans und die Motive für die Planung.

Es können zeichnerische und ergänzend textliche Darstellungen aufgenommen werden. Für die zeichnerische Darstellung ist die Planzeichenverordnung zu beachten. Welche Inhalte die Darstellungen haben (dürfen), hängt von den Planungszielen der Gemeinde und den zu lösenden Konflikten ab. Die Detailschärfe kann innerhalb des Plans variieren. Je genauer bereits die Planungsvorstellungen für eine bestimmte Fläche oder je komplexer die zu lösenden Probleme sind, umso detaillierter werden die Darstellungen sein.

Dargestellt werden insbesondere:

- Bauflächen und Baugebiete
- Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- überörtliche Verkehrsflächen und lokale Hauptverkehrszüge
- Flächen und Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung (Energie, Abfall- und Abwasser)
- Grünflächen, wie Parkanlagen u. ä.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens, Natur und Landschaft oder Landwirtschaftliche Flächen und Wald
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Bereiche die zum Hochwasserschutz von der Bebauung freizuhalten sind sowie
- Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen und Ablagerungen.

Neben den Darstellungen enthält der FNP Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Bei Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB handelt es sich lediglich um Hinweise für die Planung. Ähnliches gilt für nachrichtliche Übernahmen von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die von anderen Planungsträgern nach anderen Vorschriften festgesetzt sind (z. B. Naturschutzgebiete). Vermerke beziehen sich auf Planungen und Nutzungsregelungen, die noch nicht realisiert, aber konkret beabsichtigt sind.

Daneben sind Flächen mit Altlastenverdacht, Bergbauflächen und Immissionsschutzflächen sowie denkmalgeschützte Gebäude darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass der FNP keine parzellenscharfen Darstellungen enthält. Diese Generalisierung hält notwendige Spielräume für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offen. Auf die Darstellung kleinerer Flächen, Anlagen bzw. Einrichtungen – als Fläche – wird verzichtet, wenn diese von der übergeordneten Nutzung dominiert sind (z. B. solitäre soziale Einrichtung in einem durch Grünland geprägtem Umfeld).



# **1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

---

Eine Unterscheidung zwischen Bestand und Neuplanung, außer von „Vorbehaltsflächen für Straßenplanungen“, enthält die Planzeichnung nicht.

## **Bauflächen**

Die Art der Nutzung wird durch Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung ist eine zentrale inhaltliche Aufgabe des FNP. Die Möglichkeiten und Nutzungsausschlüsse ergeben sich aus §1 BauNVO. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans empfiehlt sich für die unbebauten Flächen, wenn die beabsichtigte Darstellung von Bauflächen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu Baugebiete werden. Bauflächen enthalten die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Sondernutzungen), Baugebiete deren Konkretisierung.

## **Gemeinbedarfseinrichtungen, Sportanlagen**

Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllen öffentliche Aufgaben und sind grundsätzlich für die Allgemeinheit zugänglich. Hierzu gehören z.B. Schulen, Kultureinrichtungen, Krankenhäuser, Jugendzentren, öffentliche Bäder und Sportanlagen. Eine Nutzung durch die öffentliche Hand ist nicht erforderlich. Geboten ist allerdings, nur die wichtigsten Anlagen und Einrichtungen darzustellen, um einen Überblick über die grundlegende Situation der Gemeinde geben zu können.

## **Überörtliche Verkehrsflächen**

Hier ist die zentrale Verkehrsinfrastruktur, neben Straßen, Bahnanlagen auch Radwege darzustellen, wobei zwischen „Flächen für den überörtlichen Verkehr“ und den „örtlichen Hauptverkehrszügen“ unterschieden wird.

## **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Dargestellt werden die Anlagen für die technische Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Wärme sowie die Anlagen zur Abfall- und Abwasserbeseitigung. Neben den Standorten sind auch die Haupttrassen und -leitungen aufgenommen. Unerheblich ist, ob die Anlagen öffentlich oder privatwirtschaftlich betrieben werden.

## **Grünflächen**

Grünflächen dienen vorrangig der Erholung oder bilden die wichtige Fortführung von Freiraum- und Landschaftstrukturen. Soweit sie Funktionen der innerstädtischen Erholung oder eines sportlichen Zweckes haben, sollen die Nutzung bspw. als Kleingartenanlage oder Sportfläche im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Eine Unterscheidung zwischen privaten oder öffentlichen Grünflächen ist nicht gefordert, kann aber vermerkt werden.

## **Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen**

Wenn Konflikte zu erwarten sind, können sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen (z.B. Wohnen und Gewerbe) räumlich getrennt werden. Dies wird meist durch Freihalteräume, Bepflanzungen oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen erreicht.

# **1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

---

## **Wasserflächen**

Im Rahmen des Flächennutzungsplans geht es in Bezug auf die Darstellung von Wasserflächen in erster Linie um die vollständige Erfassung des Bestandes. Dargestellt werden können natürliche und künstliche Gewässer. Flächen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz können Deiche, Dämme oder frei zu haltende Flächen sein.

## **Aufschüttungen und Abgrabungen, Gewinnung von Bodenschätzen**

Bei den Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen werden die künstlichen Erhöhungen bzw. Vertiefungen des bestehenden natürlichen Zustandes der Erdoberfläche, meist durch Rohstoffabbau verursacht, dargestellt. Die Geländeänderungen müssen einen größeren Umfang haben, um überhaupt relevant zu sein.

## **Flächen für Landwirtschaft und Wald**

Land- und forstwirtschaftliche Flächen nehmen den weitaus größten Teil des Gemeindegebietes in Anspruch. Diese Flächen werden nahezu ausschließlich im planungsrechtlichen Außenbereich dargestellt.

## **Flächen für Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft**

Auf diesen Flächen soll der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung von Bebauungsplänen verursacht werden, erfolgen. Die Darstellung muss städtebaulich begründet sein. Die reine Vorstellung von Naturschutzziele ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Durch die Darstellung können aber die Inhalte der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan integriert werden.

## **Zuordnung von Ausgleichflächen zu Eingriffsflächen (§5 Abs. 2a BauGB)**

Für geplante Bauflächen können an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und diese Flächen bereits vorab im Flächennutzungsplan einander zugeordnet werden. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Die frühzeitige Zuordnung der Flächen kann spätere Bebauungsplanverfahren beschleunigen. Da die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 BauGB), besteht jedoch das Risiko, dass die zugeordneten Flächen nicht zu einem angemessenen Preis zur Verfügung gestellt werden, da bereits die Darstellung zu Bodenwertsteigerungen führen kann.

## **Kennzeichnungen (§5 Abs. 3 BauGB)**

Es sollen die Flächen gekennzeichnet werden, deren Bebauung mit besonderen Gefahren verbunden sein kann. Darunter fallen Vorkehrungen gegen Naturgewalten, Bergbau und umweltgefährdende Stoffe, soweit die Standorte für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Eine bauliche Nutzung ist regelmäßig erst möglich, wenn vorher die Altlast beseitigt ist. Wird eine solche Kennzeichnung nicht vorgenommen, erwachsen hieraus, anders als beim Bebauungsplan, aber keine Amtshaftungsansprüche.

## **Andere Planungen und Nutzungsregelungen (§5 Abs. 4 BauGB)**

## **1. Einleitender Teil – Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

---

Damit der Flächennutzungsplan die fachübergreifenden Anforderungen an die Bodennutzung umfassend darstellen kann, sollen die Nutzungsansprüche der verschiedenen Fachplanungen aufgenommen werden. Dies umfasst alle Sachgebiete wie Naturschutz- und Wasserschutzgebiete, Straßenplanungen, Denkmalensembles etc.

Die Übernahme der Planungen bedeutet keiner Zustimmung der Gemeinde, die Nichtübernahme hebt die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Nutzungsbindungen nicht auf.

### **Nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten (Abs. 4a)**

Nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt werden sollen die Überschwemmungsgebiete entlang der Saale und Weira. Die Informationen dienen der Öffentlichkeit über bestehende Hochwassergefahren und der Gemeinde als Hinweis für die Bebauungsplanung.

### **Begründung (§5 Abs. 5 BauGB)**

Dem zeichnerischen Teil des FNP ist eine Begründung beizulegen. Diese verdeutlicht die wesentlichen Inhalte des Flächennutzungsplans, seine Ziele und Auswirkungen. Bestandteil der Begründung ist nach § 2a BauGB der Umweltbericht.

## 2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvorgaben

---

### 2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvorgaben

Der FNP ist die vorbereitende Bauleitplanung für das gesamte Stadtgebiet. Es handelt sich jedoch um ein nach außen hin unverbindliches Planwerk, das aus sich heraus keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten entfaltet. Da der Plan aber für die Verwaltung in der weiteren Planung bindend ist, kann der FNP als ein Verwaltungsprogramm beschrieben werden. (Mitschang, 2003)

#### 2.1. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan bilden das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung sowie das örtliche Planungsrecht. Der Flächennutzungsplan ist Teil der zweistufigen Bauleitplanung. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist die beabsichtigte Bodennutzung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen darzustellen. Der Zeithorizont beträgt in der Regel 10 bis 15 Jahre. Als Teil der kommunalen Selbstverwaltung liegt die Planungshoheit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bei der jeweiligen Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen, welche nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen für die Bürger und die Baugenehmigungsbehörden enthalten.

Im Flächennutzungsplan werden z. B. die für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen, Flächen für Verkehrsanlagen, Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Daneben enthält der Plan Hinweise auf bestehenden fachgesetzlichen Bestimmungen beruhende Planungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken können. Als verwaltungsinternes Planwerk hat der Flächennutzungsplan eine Bindungswirkung gegenüber den unterschiedlichen Fachplanungen. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans und in einem Umweltbericht die maßgeblichen Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Flächennutzungsplan wird in einem entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren werden sowohl die Bürger als auch Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die gemäß §§ 4, 13 BauGB im Rahmen des Verfahrens zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes beteiligt sind, haben ihre Planungen nach § 7 BauGB dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Des Weiteren besitzt der Flächennutzungsplan mittelbare Rechtswirkung bei der Genehmigung von so genannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 3 BauGB. Im Gegensatz zum Bebauungsplan, der aufgrund seines Rechtscharakters als Satzung für jedermann direkt verbindlich ist, stellt der Flächennutzungsplan keine Rechtsnorm oder Verwaltungsakt dar. Es leiten sich aus dem Flächennutzungsplan für den

## 2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvorgaben

---

einzelnen Bürger daher keine unmittelbaren Rechtsansprüche, z.B. auf eine Baugenehmigung, ab.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Für Saalfeld ist dies das Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der FNP in Kraft.

Der Rechtsweg ist für private Personen in aller Regel nicht möglich, da der FNP für diese keine unmittelbaren Konsequenzen entfaltet. Der FNP bewirkt erst über einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan), eine Baugenehmigung oder über eine anderweitige Planfeststellung Rechtswirkung für Privatpersonen.

Rechtsgrundlagen (Vor Einreichung Genehmigung auf Aktualität prüfen)

- Baugesetzbuch - (BauGB) in der gem. § 233 Abs. 1 BauGB i.d. Neufassung v. 23.09.2004 i.V.m. § 5 BauGB vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. August 1993 (BGBl. I, S. 1458), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung, Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG (BGBl. I, S. 2210) vom 18. August 1997
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) in der geltenden Fassung vom 07. Januar 1992, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Thüringen Nr. 1 vom 10. Januar 1992, Bl. 17 - 23
- Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen, Teil A, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 50/1995
- Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen, Teil B, vom 06. August 1999
- Thüringer Bauordnung - (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2003 (GVBl. S. 393)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) vom 17. Juli 1991
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10. November 1993, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 50/1995
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (aufgrund des § 2 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) (BGBl. 1991 I S. 58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)

### 2.2. Verfahrensablauf

Seit 1991 stellt die Stadt Saalfeld Entwürfe dieses Planes auf, welche fortgeschrieben wurden und so den jeweils aktuellen Stand der Stadtentwicklung bis 2001 entsprachen. Mit dem 2001 beschlossenen Planentwurf konnte jedoch keine Genehmigungsfähigkeit erzielt

## 2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvorgaben

---

werden, da sich darin der abzeichnende demografische Wandel nicht nachhaltig widerspiegelt wurde. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat am 27.01.2010 die Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Verfahrensablauf für die Erstellung eines Flächennutzungsplanes sieht mit den §§ 3, 4 BauGB die Beteiligung aller von der Planung Betroffenen vor. Entsprechend sind die Bürger und Verbände möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen zu informieren. Diese frühzeitige Offenlage fand vom 20.07.2011 bis zum 22.08.2011 statt, bei der neben den Bürgern auch die Träger öffentlicher Belange, wie Behörden, Versorgungsunternehmen, Institutionen aus der Wirtschaft, Sozial- und Umweltbereich usw. beteiligt wurden.

Die eingereichten Stellungnahmen sind mit anderen, teilweise gegensätzlichen, Belangen abzuwägen und einzuarbeiten. Im Saalfelder Bau- und Wirtschaftsausschuss wurde am DATUM das Einvernehmen zur Abwägung dieser Anregungen und Bedenken bestätigt. Ebenfalls beschlossen wurde neben der Billigung der Abwägung wurde die öffentliche Auslegung zur weiteren Beteiligung der Saalfelder Bürger und anderer Planungsträger.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Saalfeld	27.01.2010
Billigung des FNP-Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	29.06.2011
Frühzeitige öffentliche Auslegung, Anschreiben der TÖB	20.07.2011 bis 22.08.2011
Beschluss über die Abwägung der frühzeitigen Offenlage und Beschluss der 1. Offenlage	
1. öffentliche Auslage und Anschreiben der TÖB	
Beschluss über die Abwägung der 1. Offenlage und Beschluss über die 2. Offenlage	
2. öffentliche Auslage und Anschreiben der TÖB	
Beschluss über die Abwägung der 2. Offenlage und Beschluss über die 3. Offenlage	
3. öffentliche Auslage und Anschreiben der TÖB	
Beschluss über die Abwägung der 3. Offenlage und Feststellungsbeschluss des FNP	

## 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

Die Stadt Saalfeld ist eingebunden in einen natürlichen und politischen Rahmen, der die Entwicklung der Stadt, damals und heute, beeinflusst hat.

#### 3.1.Lage im Raum

Saalfeld ist Kreisstadt des 1994 gebildeten Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und Sitz der Kreisverwaltung. Als zentraler Ort höherer Stufe, hier gemäß des Regionalen Raumordnungsplanes für Ostthüringen, gilt Saalfeld als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Stadt ist von Rudolstadt 10 km, von Jena 45 km und von Weimar 57 km sowie von Erfurt (dem Sitz der Landesregierung) 65 km entfernt.

#### 3.1.1. Territoriale Gliederung im Freistaat Thüringen

Das Land Thüringen gliedert sich verwaltungshierarchisch auf zwei Ebenen. Auf der ersten Ebene stehen die 17 Landkreise und sechs kreisfreien Städte. Der zweiten Ebene sind die 942 Gemeinden des Landes zugeordnet (Thüringer Landesamt für Statistik). Zwischen diesen existieren zum Teil Verwaltungsgemeinschaften und erfüllende Gemeinden als Zusammenschluss mehrerer kleiner Gemeinden, die ihre Verwaltungsaufgaben gemeinsam ausführen. Aufgrund der überschaubaren Landesgröße und Bevölkerungsstärke wurde die Ebene der Regierungsbezirke in Thüringen nie eingeführt. Der Sitz der Landesregierung ist Erfurt, der des Landesverwaltungsamtes befindet sich in Weimar.

#### 3.1.2. Landkreis Saalfeld-Rudolstadt - Verwaltungsübersicht

Das Plangebiet umfasst das vollständige Territorium der Stadt einschließlich der zuletzt mit Eingemeindungen im April 1994 hinzugefügten Ortsteile von Aue am Berg, Beulwitz, Crösten und Wöhlisdorf. In das Plangebiet einbezogen sind damit 44,720 km<sup>2</sup>. In der Nord-Süd-Achse dehnt sich Saalfeld ca. 7,5 km und in west-östlicher Richtung ca. 7 km aus. Umschlossen wird das Gebiet Saalfeld von den Nachbargemeinden: Rudolstadt, Kamsdorf, Kaulsdorf und den Verwaltungsgemeinschaften Saalfelder Höhe und Unterwellenborn. Die angrenzende Gemeinde Arnsgereuth wird von Saalfeld mit verwaltet (erfüllende Gemeinde). Weitere angrenzende Städte sind Bad Blankenburg und Pößneck.

### 3.2.Geschichte

#### Historische Stadtentwicklung bis 1945

Die Stadt Saalfeld wird am 11. März des Jahres 899 erstmals in einer Urkunde des Kaisers Arnulf von Kärnten erwähnt. Erzbischof Anno II. gründet 1071 anstelle der nunmehrigen ottonischen Pfalz und lothringischen Burg das Benediktinerkloster St. Peter und Paul. Im Schutz des Klosters besteht eine Marktsiedlung, das spätere Dorf Alter Markt. 1074 werden auch die heute im Stadtgebiet liegenden Dörfer Garnsdorf, Graba, Köditz, Remschütz und das 1435 aufgelöste Dorf Nähernköditz am Köditzbrunnen urkundlich erwähnt. Das Gebiet der später ummauerten Altstadt ist zu jener Zeit noch mit Wald bedeckt. Um 1100 entsteht im Bereich der Nikolaikirche, dem späteren Armenhaus, eine Kaufmannssiedlung, die in der



### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts ein Zentrum des Fernhandels wird. Unter Kaiser Friedrich I. Barbarossa erfolgte um 1180 die Gründung der Reichsstadt Saalfeld. Die Stadt wird um den heutigen Marktplatz mit einem großzügigen gitterförmigen Straßennetz planmäßig angelegt und wohl noch vor 1200 wird die Kaufmannssiedlung um Weber- und Saalgasse erweitert. 1208 wird Saalfeld erstmals als civitas (Stadt) erwähnt und in der Folge durch die Gründung des Franziskanerklosters um 1250 nach Süden erweitert. Sie erhält einen geschlossenen Mauerring mit fünf Stadttoren. Die Siedlung Breite Gasse (heutige Friedensstraße) entwickelt sich außerhalb der Stadtmauer, wie auch die Gründung des Siechenhospitals mit Martinskapelle. Die Burg Hoher Schwarm wird auf dem Gelände des kölnischen Grundhofes als Stadtburg der Schwarzburger Grafen errichtet. Um die Mitte des 14. Jahrhunderts erfolgen der Bau der steinernen Saalebrücke sowie der Brückenskapelle St. Gehülphen. Etwa ab 1380 beginnt der Bau der Stadtpfarrkirche St. Johannis. 1466 wird erstmals die spätere Dorfgemeinde Alte Freiheit als Siedlung außerhalb des Benediktinerklosters genannt. Auf der Lacheinsel in Altsaalfeld wird 1524 eine Schmelzhütte für Kupfer- und Silbererze des Roten Berges eingerichtet. Mit dem feierlichen Einzug des Stadtrates wird am 10. Juni 1537 das seit 1529 im Bau befindliche neue Rathaus eingeweiht. Am Wetzstein wird im Jahr 1544 ein Alaun- und Vitriolwerk eröffnet und bis zum Ende des 19. Jahrhunderts aufrecht erhalten. Der notwendige Alaunschiefer wurde an Ort und Stelle abgebaut. Im Jahr 1599 wird die Garnsdorfer Alaunhütte im Gebiet der heutigen Feengrotten erstmals urkundlich erwähnt. Durch den Niedergang des Bergbaus zu Beginn des 17. Jahrhunderts und den Ereignissen des Dreißigjährigen Krieges mit Truppendurchzügen, Einquartierungen und Kriegsgeldzahlungen gelangt die Stadt in eine katastrophale wirtschaftliche Lage mit rückläufiger Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung. Am 29. März 1677 wird mit dem Abbruch von Gebäuden des Benediktinerklosters durch die Herzöge Albrecht und Bernhard von Sachsen-Gotha der Grundstein zum Bau des neuen Residenzschlosses auf dem Petersberg gelegt, welcher mit dem Aufsetzen des Holzturmes auf dem Dach des Mitteltraktes nach fast fünfzigjähriger Bauzeit 1726 abgeschlossen wird. Auf der Alten Freiheit wird 1692 neben dem zwei Jahre früher erbauten herzoglichen Amtsgebäude, dem späteren alten Landratsamt, der Gasthof zum Rautenkranz eröffnet. Auf Erlass des Herzogs Johann Ernst wird 1692 die Anlage und der Baubeginn der Neuen Gasse (der späteren Schlossstraße) festgelegt, um den Residenzbereich mit der Stadt direkt zu verbinden. In der Grube Haus Sachsen im Zechengrund oberhalb von Beulwitz wird 1697 der Bergbau von silberhaltigem Kupfererz aufgenommen. Während im Bergbau die Förderung von Kupfererz sowohl auf dem Haussachsener Gangzug als auch am Roten Berg um 1740 allmählich versiegt, beginnt 1745 der Abbau von Erdfarben als Grundlage einer künftigen Farbenindustrie in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. 1742 wird das große Weichbild der Stadt mit einer Flächenausdehnung von einer Viertel Quadratmeile (etwa 21 km<sup>2</sup>) mit Steinsäulen vermarktet. Das Areal umfasst neben der eigentlichen Stadtfur die Gemarkungen Alte Freiheit, Alter Markt, Alt-Saalfeld, Crösten, Garnsdorf, Graba, Köditz und zu Teilen Beulwitz, Remschütz und Wöhlsdorf. Auf dem Scheidt Anger in der Saaleaue oberhalb des Weidigs errichtet 1753 der Hofzimmermeister Johann Andreas Enders ein Schießhaus der Saalfelder Schützengesellschaft. Das Gebäude brennt 1843 vollständig ab. Strenge Sparmaßnahmen, teils als Folgen des Siebenjährigen Krieges (1756 - 1763), wirken sich auf alle Bereiche der kommunalen Entwicklung der Stadt Saalfeld aus, die zum Landstädtchen verkümmert. In der Folge des Gefechtes bei Wöhlsdorf am 10. Oktober 1806



### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

zwischen preußischen und französischen Truppen erfolgt eine beispiellose Plünderung in der Stadt und in den umliegenden Ortschaften. Als erster einschneidender Eingriff in das noch mittelalterliche Verteidigungssystem der Stadt wird 1816 die Vorbefestigung des Saaltors abgebrochen. 1824 erfolgt der Abriss der Vorbefestigung am Niederen Tor. Am Oberen Tor sind Vor- und Haupttor im Jahr 1827 noch bewohnt. Der Abbruch des Vorturms geschieht wenige Jahre später. In dieser Zeit wird auch der Vorturm des Blankenburger Tores beseitigt. Der erste größere flächenmäßige Abbruch der Stadtmauer geschieht 1830 zwischen dem Blankenburger und dem Darrtor für den Neubau einer Mädchenschule. Nach dem Jahr 1830 wird in der Gegend vor der Heide eine Abdeckerei als Tierkörperverwertungsanstalt errichtet. Zur Verbesserung des teilweise katastrophalen Verkehrsnetzes werden die alten Handelsstraßen von Saalfeld in den Ortslagen 1823 bis 1837 ausgebaut. Gleiches geschieht im Zeitraum von 1832 bis 1837 mit der alten Poststraße von Saalfeld nach Hoheneiche. 1849 wird die östliche Häuserreihe unter den Lieden im Stil des Spätklassizismus neu erbaut, nachdem seit 1845 die fünf alten Fachwerkhäuser wegen Baufälligkeit abgetragen worden waren. Das im Herzogtum Sachsen-Meiningen 1862 verabschiedete Gewerbegesetz schafft mit der Einführung der Gewerbefreiheit und dem Wegfall aller Beschränkungen hinsichtlich der Produktions- und Verkaufsstätten und der Anzahl der Beschäftigten die Grundlagen für die rasche Entwicklung der Industrie in Saalfeld. Bereits 1860 gründet der Mechaniker Adolf Knoch in der Oberen Straße 17 die erste Nähmaschinenfabrik. In kurzer Folge entstehen weitere Betriebe dieser Branche. Außerdem entwickelt sich aus der ersten Steindruckerei des Kartonagenmachers Robert Abesser mit der Firma August Jüttner 1863/66 die erste lithographische Anstalt. Am 24. April 1863 werden die Dorfgemeinden Alte Freiheit und Alter Markt mit Grünhain in das Stadtgebiet eingemeindet. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt verläuft nach der Reichsgründung 1871 trotz des allgemeinen Konjunkturaufschwungs der „Gründerjahre“ zunächst zögernd, obwohl Saalfeld durch die Eröffnung der Strecke Gera - Eichicht am 20. Dezember 1871 an das deutsche Eisenbahnnetz angeschlossen wird. Immerhin gelingt mit der Gründung der Firmen Könitzer & Reißmann 1872 in der Breiten Straße 14, später Kaiserstraße 42 (heute Kulmbacher Straße), sowie Paul Auerbach 1874 in der Sonneberger Straße, später Kaiserstraße 60/62, die Einführung der Maschinenindustrie. Am 07. Juni 1873 wird in Unterwellenborn die Maximilianshütte als Zweigbetrieb des Eisenwerkes Sulzbach-Rosenberg eröffnet und beeinflusst in den folgenden Jahrzehnten auch die Entwicklung der Stadt Saalfeld. Im Januar 1879 wird am Beulwitzer Weg im Nordwesten der Stadt der neu angelegte städtische Friedhof eröffnet, nachdem der seit 1533 vor dem Darrtor befindliche infolge fehlender Ausdehnungsmöglichkeiten geschlossen und aufgegeben werden musste. 1884 wird in der Blankenburger Straße das neu erbaute Kaiserliche Postamt eingeweiht. Am 16. Juli 1885 wird das seit 1882 im Bau befindliche Realgymnasium in der Sonneberger Straße feierlich übergeben. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre erfolgen Firmengründungen, die den künftigen Industriestandort Saalfeld wesentlich mitbestimmen, darunter 1885 die „Wilhelmshütte Aktiengesellschaft“ in der Kaiserstraße 25, 1887 die Drahtgewebefabrik Paschold, Doeger & Co. am Taubenhügel, 1888 die erste Saalfelder Waschmaschinenfabrik Schmit & Harnisch in der Kaiserstraße und die Werkzeugmaschinenfabrik Auerbach & Scheibe in der Blankenburger Straße 1 - 3, später Kaiserstraße 39. Auf Beschluss des Gemeinderates wird das Niedere Tor 1887 wegen Baufälligkeit abgebrochen. Im April 1887 wird der auf der Saaleterrasse im Flurteil

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Schütthügel am Ende der Georgstraße (heute Breitscheidstraße) errichtete städtische Schlachthof übergeben. Am 08. Juli 1888 öffnet das mit einem kleinen Park verbundene „Naturheilbad Waldsanatorium Sommerstein“ dessen Besitzer Ferdinand Liskow ist. Am 01. Januar 1889 wird die Dorfgemeinde Altsaalfeld in das Stadtgebiet eingemeindet. Obwohl seit Beginn der achtziger Jahre der wirtschaftliche Aufschwung in der Stadt Saalfeld deutlich zu beobachten war, blieb die städtebauliche Entwicklung in der Zeit sowohl in verkehrstechnischer Hinsicht als auch in der Errichtung moderner, den Anforderungen der Zeit entsprechender, gesellschaftlich wichtiger Neubauten und kommunaler Einrichtungen zurück. Aufgrund eines umfassenden Kommunalprogrammes wird daraufhin seit 1890 in Verbindung mit der Installierung der Abwasserkanalisation das gesamte Straßennetz der Altstadt erneuert. Die Öffnung der Stadtmauer am Oberen und Blankenburger Tor und die damit verbundene Straßenumgehung verhindern den Abbruch der beiden, für das Stadtbild charakteristischen Tortürme. Das Gelände vor dem Oberen Tor südlich der Altstadt wird für die Stadterweiterung erschlossen. Der Neubau der Saalebrücke 1890/91 bringt erhebliche verkehrstechnische Erleichterungen zwischen der Altstadt und dem Bahnhof, einschließlich des sich dort kontinuierlich entwickelnden Industriegebietes. Der günstige Verkehrsstandort Saalfeld, erweitert durch die Inbetriebnahme der Eisenbahnstrecke Saalfeld-Stadtilm mit Anschluss nach Erfurt, ermöglicht die Gründung weiterer Industriebetriebe. Es entstehen 1891 die Waschmaschinenfabrik Max Schaede in der Kulmstraße 18 und die Farbenfabrik Dr. Gustav Bodenstein in der Georgstraße 24, 1895 die erste Elektromotorenfabrik in der Göritzmühle. Auf das gleiche Jahr gehen die Anfänge der späteren Metallwebstuhlfabrik Franz Irmischer in der Kelzstraße 19 zurück. 1897 wird das Reichsbahnbetriebswerk gegründet. Das erste Jahrzehnt nach der Jahrhundertwende stellt im Allgemeinen in der Wirtschaft der Stadt Saalfeld eine Periode der Hochkonjunktur dar, die sich auch als extensive städtebauliche Entwicklung auswirkt. Nachdem bereits Anfang der neunziger Jahre mit dem Ausbau des innerstädtischen Straßensystems und der Kanalisation wesentliche Voraussetzungen geschaffen worden waren, wird die Stadt nunmehr auch für Wohnungsbaustandorte über den Altstadtraum hinaus nach Süden und Westen erweitert. Zahlreiche Neubauten setzen städtebauliche Akzente. Mit dem Umbau und der Erweiterung des Bahnhofes gewinnt der Verkehrsknotenpunkt Saalfeld maßgeblich an Bedeutung. Die Errichtung der Knabenschule an der Veitsburg 1902/03 und der Mädchenschule in der Pfortenstraße 1908/09 tragen der zunehmenden Einwohnerzahl Rechnung. Durch den Bau des neuen Krankenhauses im Promenadenweg 1907 und des städtischen Altersheimes an der Martinskapelle 1911 werden bisherige Probleme in der sozialen Versorgung der Stadt gelöst. Für die kleine katholische Gemeinde wird 1905/06 die Katholische Kirche in der Pfortenstraße erbaut. Veränderungen im Stadtbild ergeben sich 1905 mit der Errichtung des Brunnendenkmals auf dem Markt und 1908 durch den Neubau des „Bürgerbräu“ - Gebäudes vor dem Oberen Tor. Demgegenüber verschwinden aus dem Stadtbild durch Abbruch 1906 das spätgotische Gebäude der Bärenschenke in der Blankenburger Straße und 1914 das Thauersche Haus sowie - durch Brand - der spätgotische Amtshof, beide in der Brudergasse. Die industrielle Entwicklung ist gekennzeichnet durch die Neugründung der Schokoladenfabrik von André Mauxion in der Neumühle 1901, durch die Einführung des Hebezeugbaues 1907 und die Gründung der Optischen Anstalt 1911 in der Brudergasse 8. Die bereits seit Jahren geforderte Versorgung der Stadt mit Elektroenergie ist mit der Gründung des Saale - Elektrizitätswerkes 1910 gewährleistet. Während des Krieges

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

stagniert die kommunale Entwicklung auf allen Gebieten. Durch Privatstiftung kann lediglich im Jahr 1915 der erste städtische Kindergarten am Schießteich seiner Bestimmung übergeben werden. Infolge der schlechten Wirtschaftslage kommt es in der unmittelbaren Nachkriegszeit mit der Kartonagenfabrik von Emil Schlutius im Jahr 1919 zur einzigen Firmengründung, die ab dem Jahr 1924 im neuen Betriebsgebäude westlich der Knochstraße produziert. 1921 wird die 6,32 Hektar große Schlossgemarkung in das Stadtgebiet eingemeindet. Im Februar 1921 wird der ehemalige Wallgraben vor der Stadtbefestigung zwischen dem Oberen Tor und der Pforte am Münzplatz zugeschüttet und zunächst als Gartenland genutzt. Im Jahr 1922 werden die der Stadt benachbarten Gemeinden Garnsdorf, Graba und Köditz in den Stadtverband aufgenommen. Nach Abstimmung der Einwohner wird Köditz 1925 wieder ausgemeindet. Die relative Stabilisierung der Wirtschaft nach Einführung der Rentenmark schlägt sich ab 1924 in der Vergrößerung und Modernisierung von Industrieunternehmen nieder. 1924 erfolgt die Einweihung des Neubaus der Schokoladenfabrik „Mauxion“ auf dem erweiterten Gelände der ehemaligen Neumühle, 1925 die Gründung der Industriemaschinenfabrik Gebrüder Schildbach in der Saalstraße 32, später Kaiserstraße 19. Veränderungen im Stadtbild ergeben sich nach 1924 vor allem durch den Wohnungsbau verschiedener Baugenossenschaften. Es werden Siedlungs- und Mehrfamilienwohnhäuser am Langewiesenweg, Mittleren Boden, in der heutigen Breitscheid-, Zetkin- und Helenenstraße, in der Grobe- und Sagittariusstraße sowie im Stadtteil Gorndorf errichtet. Hier nach Entwürfen des renommierten Architekten Thilo Schoder Siedlungshäuser mit Flachdächern, außerdem um 1929 Gebäudeumbauten und -sanierungen in der Altstadt. Im erweiterten Stadtbild entstehen 1924 Haus und Park „Bergfried“ nach Plänen des Dresdener Architekten Max Hans Kühne im Gelände des ehemaligen Bohnschen Gartens auf der vorderen Pöllnitz, 1925 das Touristenheim „Steigerhaus“, 1928 die Jugendherberge im Siechenbachtal sowie das Gertrudisheim in der Hannostraße und 1929 das Kindererholungsheim „Waldfrieden“ Vor der Heide. Die städtebauliche Entwicklung der dreißiger Jahre ist gekennzeichnet durch die Erweiterung des Straßennetzes als Grundlage für Errichtung kleiner Siedlungsbereiche. 1934 - 1938 wurden die Melanchthonstraße und die obere Pfortenstraße auch zur verkehrstechnischen Entlastung der Altstadt ausgebaut. Stadtrandsiedlungen entstanden 1935 - 1936 im Alten Gehege, 1937 - 1939 im Bereich südlich der Gorndorfer Straße und 1938 - 1939 am Fingerstein („Feldherrn-viertel“), außerdem Mehrfamilienhäuser in der Kircher- und Grobestraße. 1936 wird die neu erbaute Kaserne in der Beulwitzer Straße eingeweiht. Zur Verschönerung des Stadtbildes tragen 1935 bzw. 1938 die Parkanlagen an der Dürerstraße und auf dem Gelände des ehemaligen alten Friedhofes vor dem Darrtor bei. Die Feengrotten erhalten mit der Einweihung der Brunnenhalle 1937 eine neue Touristenattraktion. Der Neubau des Fabrikgebäudes der Firma Carl Zeiss Jena nördlich des Kohlangers wird fertiggestellt. 1938 setzt die Inbetriebnahme der Großreparaturwerkstatt „Autohof“ in der Sonneberger Straße Akzente für den ständig wachsenden Kraftfahrzeugverkehr. Die Elektrifizierung der Eisenbahnstrecke Saalfeld-Nürnberg 1939 und ihre Weiterführung von Saalfeld nach Halle 1940 versprechen neue verkehrstechnische Möglichkeiten für die Stadt, die allerdings durch Krieg und Nachkriegszeit für Jahrzehnte unterbrochen werden. Trotz der Kriegslage werden in der Stadt einige Baumaßnahmen durchgeführt. 1940 erfolgt die Einweihung der neu erbauten Landwirtschaftsschule in der Pfortenstraße. Der im gleichen Jahr begonnene Ausbau der ehemaligen Franziskanerkirche

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

zur „Feierhalle“ wird 1944 kriegsbedingt eingestellt. Dagegen erhält das Krankenhaus am Promenadenweg 1941 einen Erweiterungsanbau. In den Apriltagen 1945 wird die Stadt Saalfeld direkt mit den Kriegsereignissen konfrontiert. Ein amerikanischer Bombenangriff am 09. April richtet sich gegen den als Verkehrsknotenpunkt bekannten Bahnhof und hinterlässt schwere Zerstörungen. Chaotische Zustände in allen Lebensbereichen bestimmen im April 1945 nach dem amerikanischen Bombenangriff, nach der Sprengung sämtlicher Saaleübergänge durch die deutsche Wehrmacht, nach wechselseitigem Artilleriebeschuss und nach der Einnahme durch amerikanische Truppen die Lage in der Stadt. Am 14. April wird durch amerikanische Soldaten eine Notbrücke als Ersatz für die gesprengte Saalebrücke gebaut, um die verkehrsmäßige Verbindung zwischen der Altstadt und Altsaalfeld einigermaßen aufrechtzuerhalten.

#### 1945 bis 1989

Die ersten Nachkriegsjahre sind gekennzeichnet durch Hunger und Not, aber auch durch die Anfänge des Wiederaufbaus. Von außerordentlicher Bedeutung für Saalfeld ist die am 16. November 1946 erfolgte Verkehrsübergabe der wieder aufgebauten Saalebrücke. 1946 erfolgt die Eingemeindung der Ortschaft Köditz ins Stadtgebiet. Im Sommer 1949 wird als erstes städtisches Bauvorhaben nach dem Krieg das neu errichtete Schwimmbad unterhalb des Hauses Bergfried eingeweiht. Am 01. Juli 1950 werden die Dorfgemeinden Obernitz und Remschütz in das Stadtgebiet Saalfeld eingemeindet. 1953 geschieht mit dem VEB Regen- und Schutzbekleidung Saalfeld in der Eichendorffstraße Nr. 5, später „herdas“, die einzige größere Firmengründung in Saalfeld. Die Fertigstellung des Wohnblocks in der Pößnecker Straße, Ecke Kulmstraße, leitet im März 1953 den Wohnungsbau für die nächsten Jahrzehnte in Saalfeld ein. Im Stadtgebiet (außer Gorndorf) werden im Zeitraum zwischen 1953 und 1959 folgende Wohnungsneubauten errichtet:

- |         |  |
|---------|--|
| 1953/54 | Wohnblocks an der Gorndorfer Straße im Flurteil Politz   |
| 1954    | 4 Häuserblocks mit 16 Wohnungen am Mittleren Boden durch den VEB Bau-Union Jena;<br><br>Wohngebäude für Betriebsangehörige des VEB Carl Zeiss, Betrieb Saalfeld, in der Sonneberger Straße;<br><br>Fertigstellung von 4 Wohnblocks (30 Wohnungen) für Bergleute der Eisenerzgrube Wittmannsgereuth an der Hohen Straße |
| 1954/62 | Wohnungsbau im Bereich der Grobe- und Kircherstraße, der im November 1962 mit der Fertigstellung der Wohnblocks in der oberen Grobestraße abgeschlossen ist.   |
| 1955/56 | Wiederaufbau der durch Bombenschaden im 2. Weltkrieg zerstörten Wohnhäuser am Mittleren Boden;<br><br>Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden (32 Wohnungen) in der oberen Pfortenstraße (ehemals Karl-Marx-Straße)   |

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- 1956 Bau von Wohnhäusern (24 Wohnungen) in der Thomas-Müntzer-Straße
- 1958 Errichtung von Wohnblocks durch die Wohnungsbaugenossenschaft der Maxhütte in der Gorndorfer Straße;
- Fertigstellung von zweigeschossigen Gebäuden (16 Wohnungen) in der Goethe- und Schenkendorffstraße, bis 1959 außerdem Bau mehrgeschossiger Gebäude (24 Wohnungen) in der Sylvester-Lieb-Straße und der Sagittariusstraße
- 1959 Bau eines Wohnblocks der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft in der Pestalozzistraße (12 Wohnungen)

Im Juli 1953 wird auf dem Grundstück Obere Straße 9 das neu erbaute Warenhaus der Staatlichen Handelsorganisation (HO) fertiggestellt. Der alte Friedhof vor dem Darrtor wird 1955 durch die Anlage neuer Wege als Park umgestaltet. Im gleichen Jahr wird die 16-klassige Grundschule - später Oberschule VIII - in Gorndorf eingeweiht. Die Fertigstellung der Turnhalle erfolgt im gleichen Jahr. 1957 wird die Kegelbahn am Eckardtsanger eingeweiht. Die Inbetriebnahme des neu erbauten Verkehrshofes in der Rudolstädter Straße im Jahr 1957 begünstigt die Entwicklung des VEB Kraftverkehr zum größten Unternehmen dieser Art in Südostthüringen. Am 06. September 1958 wird die neu erbaute Berufsschule des Bauhandwerks auf der Saaleterrasse im Flurteil Wüste Köditz eingeweiht. Mit der Namensgebung zu Ehren des deutschen Arztes und Naturforschers Georg Agricola wird 1961 der Neubau des Krankenhauskomplexes eingeweiht. Im gleichen Jahr wird die neue Spannbetonbrücke über die Saale in Remschütz dem Verkehr übergeben. Südlich der F 281 (heute B 281) in Gorndorf beginnen im September 1962 mit dem Abtrag von Mutterboden, der wasserwirtschaftlichen Installation und dem Bau von Zufahrtsstraßen die Aufschließungsarbeiten für den komplexen Wohnungsbau des in der Folgezeit entstehenden Neubaugebietes. Bis Ende der siebziger Jahre entstehen vier- und fünfgeschossige Wohnblocks in Plattenbauweise mit zusammen rund 1.850 Wohnungen, dazu 2 sechsgeschossige Appartementhäuser, 2 Schulen, ferner Kindergärten und -krippen, Kaufhallen und weitere Versorgungseinrichtungen im Bereich der Straße des Aufbaus (heute Stauffenbergstraße), der künftigen Wilhelm-Pieck-Straße (heute Albert-Schweitzer-Straße) und Straße der Freundschaft (heute Lendenstreich-, Erasmus-Reinhold-Straße, Am Lerchenbühl). Gleichfalls 1962 wurde der 1960 begonnene Bau des Postgebäudes am Bahnhof abgeschlossen. Mit der Verkehrsübergabe der durch Fahrbahnverbreiterung entstandenen Umgehungsstraße Auf dem Graben zwischen Blankenburger und Darrtor im Juli 1964 wird die Verkehrsbelastung im Zentrum der Altstadt spürbar abgebaut. Der Neubau einer Konsum-Großbäckerei in der Industriestraße wird 1964 seiner Bestimmung übergeben. Wegen Bauauffälligkeit wird das im 15. Jahrhundert errichtete Gebäude des früheren Gasthofes zum Schwarzen Bock - zuletzt Gastwirtschaft „Gambrinus“ - in der Blankenburger Straße 10 abgebrochen. Bei den anschließenden Fundamentausschachtungen für den geplanten Neubau des späteren „Bauzeithotels“ stürzt am 18. Januar 1967 - ausgelöst durch ungenügende Sicherungsmaßnahmen - die Fachwerkwand des südöstlich angrenzenden Gebäudes der „Loch“ - Gaststätte ein, nachdem bereits am 12. Dezember 1966 die Gastwirtschaft geschlossen worden war. Durch dieses Ereignis verzögert sich der Baubeginn



### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

des „Bauzeithotels“ bis 1972; die Rekonstruktion des „Loch“ - Gebäudes erfolgt 1968/69. Das Wohnungsbauprogramm im Stadtteil Gorndorf wird bis zur Mitte der achtziger Jahre fortgesetzt. Ein größeres Wohnviertel mit mehrgeschossigen Wohnblocks in Plattenbauweise entsteht 1985 - 1989 am Rainweg. Der komplexe, individuelle Wohnungsbau im Stadtgebiet setzt Anfang der siebziger Jahre ein. 1973/74 werden die Eigenheimsiedlungen Unterm Breiten Berg, 1974 - 1976 im Wachserzweg und 1987/88 im Bereich der Lessingstraße angelegt. Zur Verbesserung der Infrastruktur entstehen Kaufhallen 1975 in der Sylvester-Lieb-Straße, 1980 in der heutigen Albert-Schweitzer-Straße und 1989 im Rainweg. Die medizinische Versorgung der städtischen Bevölkerung übernehmen neben der bestehenden Poliklinik 1975 die Stadtambulanz Mitte in der Oberen Straße und 1981 eine weitere Ambulanz im Stadtteil Gorndorf. Auf sozialem Gebiet werden 1974 bzw. 1979 die Alters- und Pflegeheime in der Hannostraße und im Rainweg eröffnet, auf dem Gebiet des Bildungswesens 1977, 1979 und 1984 die Neubauten der Polytechnischen Oberschule VI - heute Erasmus-Reinhold-Gymnasium - im Stadtteil Gorndorf, der Polytechnischen Oberschule V in der Reinhardtstraße sowie der Hilfsschule Johann Heinrich Pestalozzi in der Jahnstraße. Die dem steigenden Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsenen Stadtstraßen werden zu Teilen in den siebziger und achtziger Jahren instandgesetzt und ausgebaut:

1972 Bau des Parkplatzes Am Schießteich

1974 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Straße des Friedens (heute Friedensstraße)

1975 Rekonstruktion und Sanierung der Leninstraße (heute Knochstraße)

1982 Verkehrsübergabe des Straßenzuges Puschkinstraße - Auf dem Graben

1984 komplexe Sanierungsarbeiten in der Blankenburger Straße und Umgestaltung zur Fußgängerzone

1985 Umbau der Straßenkreuzungen am „Meininger Hof“ und Promenadenweg/Schillerstraße

1989 Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Geraer Straße im Stadtteil Gorndorf

(Die vorangestellten Fakten der historischen Stadtentwicklung stellen Auszüge der vierbändigen Geschichte der Stadt Saalfeld von Gerhard Werner, erschienen im Verlag K. Urlaub GmbH, Bamberg, dar.) (Werner, 1995)

#### **1989 bis heute**

09.11.1989 Öffnung der Grenzen nach Bayern und Hessen

11. Oktober 1990 Gründung der Stadtwerke Saalfeld GmbH SWG Die Stadtwerke Saalfeld GMBH SWS ist somit die erste in Thüringen

1990 Saalfeld beginnt mit Fördermitteln des Landes Oberfranken die Erschließung des 1. Gewerbegebietes „Pestalozzistraße“

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

31.07.1992 Einweihung des Hubschrauberlandeplatzes an der Thüringen Klinik.

05.09.1992 1. Saalfelder Gewerbeausstellung SAGEBA wird durchgeführt.

Seit 1991 werden zahlreiche Plätze und Straßen der Stadt erneuert, darunter der Alte Markt, die Schloßstraße, die Webergasse, die Obere Straße, das 17.08.1993 Richtfest für neue Sparkasse am Markt.

September 1993 Spatenstich für Saalfelder Kläranlage

Januar 1994 Spatenstich für Wohnanlage am Fingerstein

16.12.1994 Richtfest für Ärztehaus in Gorndorf

01.11.1995 auf gut 6.000 Quadratmetern soll im Gewerbegebiet "Am Mittleren Watzenbach" ein weiteres Sport- und Freizeitzentrum entstehen.

01.12.1995 Richtfest für den neuen Wohnpark "Am Blankenburger Tor"

Im März 1995 werden die Saalfelder Friedhofsanlagen Graba, Gorndorf, Köditz und Obernitz mit neuen Brunnenanlagen ausgestattet neue Gedenkstätte für Bombenopfer auf dem Saalfelder Hauptfriedhof eingeweiht.

18.03.1995 Umgestaltung Wohnanlage am Bernhardsgraben und der Lendenstreichstraße zum begrünten Innenhof.

01.03.1996 Sanierte Friedhofskapelle auf dem städtischen Friedhof wieder eingeweiht

Juli 1996 Fertigstellung Rohbau Tiefgarage

19.09.1996 Richtfest am Jugendzentrum in Gorndorf

29.09.1996 Nach Kirchensanierung der Kirche Aue am Berg wird die Kirche durch den Grabaer Pfarrer Volkmar Forchheim wiederingeweiht

Oktober 1996 Spatenstich für 25 Wohnungen am Saalfelder Lindenplatz

02.10.1996 Einweihung der 3. Saalebrücke, Richtung Ortsausgang Saalfeld-Kaulsdorf.

29.05.1997 Grundsteinlegung für den Anbau des Saalfelder Böll-Gymnasiums.

16.04.1998 Richtfest am City-Center NKD Saalfelder Marktplatz.

Dezember 1998 Spatenstich zum Beginn der Dreifelder-Halle in Gorndorf zwischen Regelschule IV und dem Stadtteilzentrum

02.08.1999 Spatenstich für ein neues Freibad in Saalfeld

23.10.1999 Einweihung des neuen Feuerwehrgerätehauses in der Beulwitzer Straße

28.10.2002 Bepflanzungen in der neuen Wohnanlage Brudergasse 12 (altersgerechtes Wohnen)

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

11.10.2002 Einweihung AWO "Haus der Generationen" in der Lutherstraße 8

08.11.2002 Einweihung Wohnanlage für ältere Bürger in der Brudergasse 12, ehemals Landwirtschaftsamt, später Stadtverwaltung

31.03.2003 Einweihung der neugestalteten Räume „Bürgerservice der Stadtverwaltung Saalfeld“

26.04.2003 nach Sanierungs- und Rekonstruktionsarbeiten wird die Tennisanlage am Bergfried wieder freigegeben

27.05.2003 Einweihung des neuen Hochbehälters am Lerchenhügel

08.12.2003 Richtfest für Polizeigebäude im Promenadenweg

10.12.2003 Neubaugebiet in Gorndorf erhält neuen Stadtteilpark

03.03.2008 Katasteramt Brudergasse zieht in neue Räume Dürerstraße

21.08.2008 Wiedereröffnung der Bibliothek im sanierten Haus Markt 7

August 2008 Gewölbekeller im Hohen Schwarm wird zugänglich für Stadtführungen hergerichtet

06. Mai 2009 Spatenstich für den Umbau des ehemaligen Produktionsgebäude auf dem Gelände des Verpackungsmittelwerk „Grüne Mitte“

23.09.2010 Offizielle Verkehrsfreigabe der Brudergasse nach umfangreichen Bauarbeiten

November 2009 Spatenstich für Montessori-Ganztagsschule in der Reinhardstraße

21.12.2009 Darrtorkreisel wird für den Verkehr frei gegeben

25.03.2011 Wiederentdeckung „Schaffnerhof“ in der Brudergasse

Juni 2010 Feierlichkeiten zum Jubiläum 1111 Jahre Ersterwähnung Saalfelds

November 2010 Spatenstich für die Erschließung des Gewerbegebietes „Alte Kaserne“

17.06.2010 Sanierungsarbeiten in Beulwitz laufen auf Hochtouren. Mit der Erweiterungsinvestition der Diakoniestiftung Weimar-Bad Lobenstein im Gewerbegebiet "An der Heide" in Saalfeld und der Neuansiedlung der Fa. Advanced Compounding GmbH in Rudolstadt-Schwarza hat sich in diesem Jahr die zur Verfügung stehende Gewerbefläche der beiden Städte erfreulicherweise reduziert. Auch wenn aktuell keine Neuansiedlungen von Unternehmen in Aussicht stehen, sollten die Kommunen darauf achten, dass durch eine langfristig gesicherte Gewerbeflächenbereitstellung mögliche Interessenten sofort bedient werden können. Und dies wird zurzeit an zwei Standorten realisiert.

Im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG) laufen seit dem 14. April die Abbruch- und Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen Kasernengelände in Saalfeld-Beulwitz. Vorausgesetzt die Erschließungsarbeiten werden planmäßig realisiert, stehen ab



### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

2011 ca. 8 ha neu erschlossene Gewerbefläche zur Verfügung. Mit dieser Revitalisierungsmaßnahme werden auch städtebauliche Zielsetzungen umgesetzt, die die Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes und eine gezielte Gewerbeflächenentwicklung vorsehen.

01.03.2011 Ausbau Thüringen Klinik

Mai 2011 Spatenstich für Umbauarbeiten am Bahnhof

#### 3.3. Bevölkerung (bis 2010 aktualisieren)

In dem vorliegenden FNP sollen die Bedürfnisse bzw. die Nutzungsansprüche an den Boden der in Saalfeld lebenden Bevölkerung beschrieben und prognostiziert werden. Dazu ist es von entscheidender Bedeutung, wie sich die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet entwickelt. Hierbei sind vielerlei Faktoren, wie die Geburten- und Sterberate, aber auch die Saldi der Wanderungsbewegungen, national und regional, zu beachten und deren zukünftige Entwicklung abzuschätzen. Da zudem verschiedene Rahmenbedingungen zu beachten gilt, in die die Stadt Saalfeld nur sehr bedingt steuernd eingreifen kann, ist es eine anspruchsvolle und diffizile Prognose, wie sich die Bevölkerungsgröße verändern wird. Dennoch ist diese Angabe von zentraler Aussage für den FNP, da der Stadtverwaltung die Aufgabe zukommt, (Wohn-)Bauland für die künftigen Einwohner der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Um eine verlässliche Grundlage für die Baulandentwicklung zu erhalten, wurde die Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH, Sitz in Weida, mit der wissenschaftlichen Erarbeitung betraut. Da Büro stellte daher eine Analyse, zum einen zu der bisherigen Bevölkerungsentwicklung, zum anderen auch zu der zukünftigen Entwicklung der Saalfelder Bevölkerung auf.

#### Bisherige Entwicklung

Die Stadt Saalfeld kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, in deren Verlauf die Einwohnerzahl auf Grund von Kriegen, Krankheiten und Naturereignissen starken Schwankungen unterworfen war. Die Einwohnerzahl der Stadt Saalfeld hat mit einigen Ausnahmerecheinungen bis 1981 kontinuierlich zugenommen. Während die Stadt im Jahr 1833 4.604 Einwohner zählte, waren es 1890 9.801 und im Jahr 1933 bereits 19.148 Bewohner. Der Bevölkerungsanstieg hielt bis 1981 an. In diesem Jahr erreichte die Einwohnerzahl mit 34.256 Einwohnern ihren bisher höchsten Stand. Die Wohnbevölkerung der Stadt Saalfeld hatte im Zeitraum von 1981 bis 1989 einen etwa kontinuierlich gleichen Stand. Mit der Änderung der gesellschaftspolitischen Verhältnisse 1989/90 ist eine stärkere Abwanderung und ein Rückgang der Geburtenzahlen zu verzeichnen. In den Jahren 1997 bis 1998 stabilisierten sich die Bevölkerungszahlen wieder, jedoch stellte sich weiterer Wanderungsverlust bis 2000 ein. Dieser gravierende und sich dynamisch vollziehende Wandlungsprozess bedeutet einerseits Verzicht in traditionellen Entwicklungsbereichen, bietet aber andererseits Chancen und die Notwendigkeit neue Wege zu beschreiten mit der Verpflichtung im Städteverbund oder Umlandbereich zu kooperieren.

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Saalfeld

1833 bis 1950	1960 bis 1997	1998 bis 2007
• 1833: 4.604	• 1960: 26.876	• 1998: 30.299
• 1890: 9.801	• 1970: 33.643	• 1999: 29.868
• 1905: 13.242	• 1981: 34.256	• 2000: 29.511
• 1910: 14.347	• 1984: 33.586	• 2001: 29.060
• 1925: 17.960	• 1985: 33.614	• 2002: 28.759
• 1933: 19.148	• 1994: 32.349	• 2003: 28.393
• 1939: 22.903	• 1995: 31.922	• 2005: 27.918
• 1946: 26.387	• 1996: 31.983	• 2006: 27.728
• 1950: 27.673	• 1997: 31.489	• 2007: 27.488

Seit diesem Zeitpunkt nimmt die Bevölkerung in Saalfeld wie auch in zahlreichen anderen Kommunen in Thüringen ab. Damit setzte der Bevölkerungsrückgang bereits vor den gesellschaftspolitischen Veränderungen des Jahres 1989 ein. Auch Eingemeindungen, wie die von Beulwitz 1994, konnten diesen Trend nicht aufhalten. Von 1998 bis 2007 sank die Einwohnerzahl auf 27.488 Personen. Insgesamt verzeichnet die Stadt Saalfeld von 1998 bis zum Jahr 2007 einen Einwohnerrückgang von 2.811 Personen. Dieses entspricht einer Bevölkerungsabnahme im genannten Zeitraum von 9,3 % bzw. einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsabnahme von 1,03 %. Die Vergleichszahlen für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt lauten: - 1,14 % / Jahr und für die Stadt Rudolstadt - 1,41 % / Jahr. Somit weist die Stadt Saalfeld im Vergleich mit den genannten anderen Gebietskörperschaften relativ gute Ausgangsdaten auf.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Saalfeld, Rudolstadt und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 1998 bis 2007

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Geburtendefizit
2000	218	361	- 143
2001	210	332	- 122
2002	211	355	- 144
2003	196	314	- 118
2004	223	324	- 101
2005	196	357	- 161
2006	176	309	- 133
2007	196	359	- 163

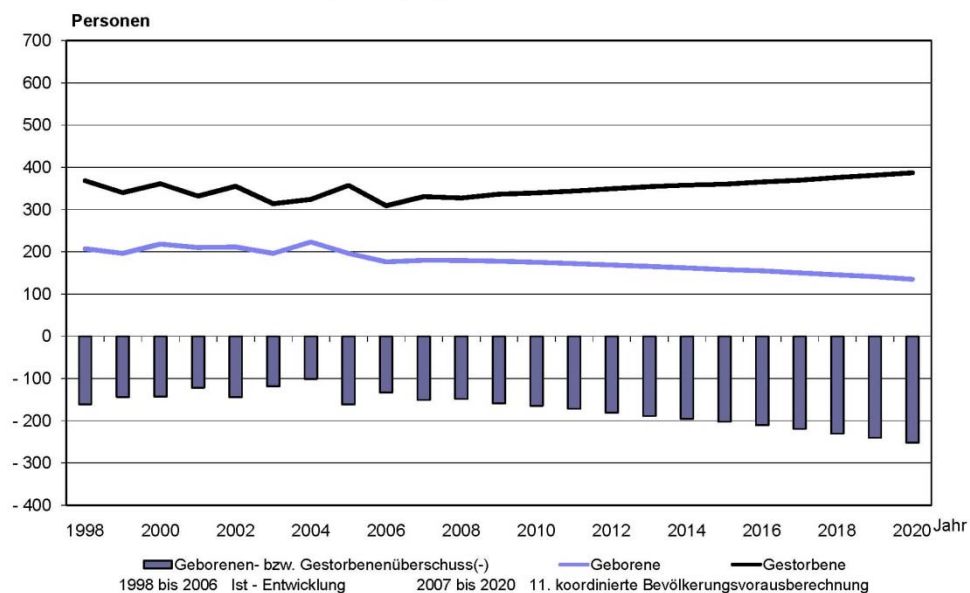
In den letzten 10 Jahren waren durchschnittlich 203 Geburten / Jahr zu verzeichnen. Damit lagen die vergangenen drei Jahre unter diesem Durchschnittswert. Gleichzeitig war in den

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

vergangenen Jahren kein Rückgang der Sterbefälle zu verzeichnen, so dass sich der natürliche Saldo ungünstig entwickelt hat.

Thüringer Landesamt für Statistik

Natürliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Saalfeld/Saale von 1998 bis 2020



Parallel zur natürlichen Entwicklung weist der Wanderungssaldo folgende Zahlen auf.

Tabelle 3: Wanderungsbewegung in Saalfeld 2000 – 2007 (Thüringer Landesamt für Statistik 2009)

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Wanderungsverluste
2000	1.027	1.241	- 214
2001	982	1.311	- 329
2002	1.017	1.175	- 159
2003	1.028	1.277	- 249
2004	1.098	1.218	- 120
2005	994	1.091	- 97
2006	1.026	1.083	- 57
2007	1.039	1.116	- 77

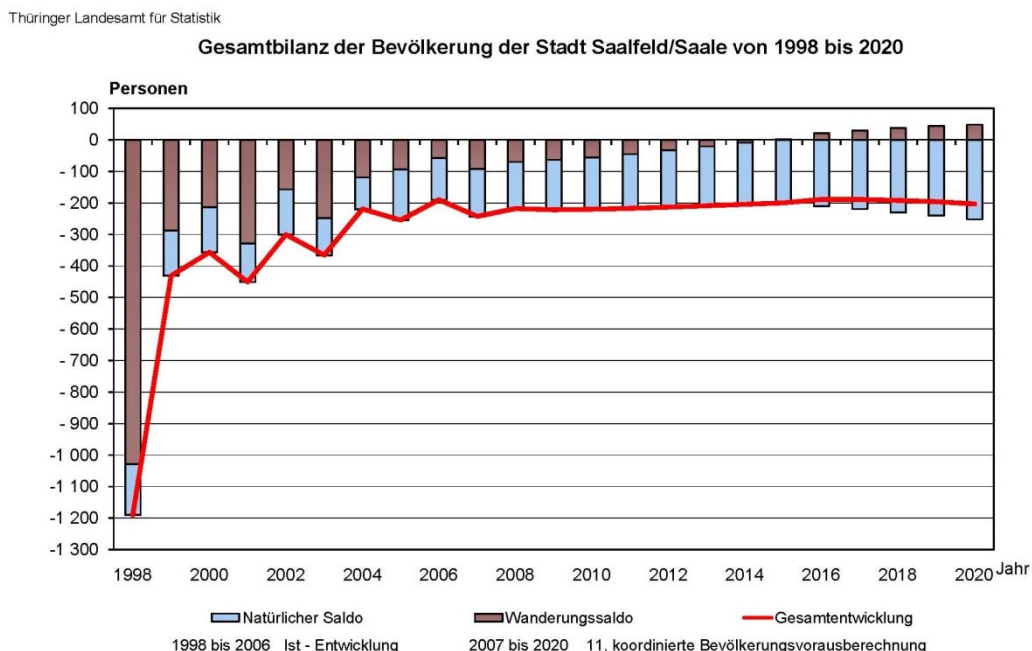
Der Wanderungssaldo weist seit 1990 einen negativen Wert auf, wobei sich diese Entwicklung in den vergangenen Jahren abgeschwächt hat. Die Ursache hierfür liegt u.a. auch darin, dass die mobile Generation zum Teil bereits verzogen ist.

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

Die o.g. Zahlen sowie die Abbildung belegen, dass in Saalfeld beide Komponenten, sowohl die natürliche Entwicklung als auch das Wanderungsverhalten, bei der negativen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre eine Rolle gespielt hat. So setzte sich der Bevölkerungsrückgang von 2.571 Personen im Zeitraum vom 1998 bis 2006 zu 58 % (1.505 Personen) aus dem Wanderungsverlust von zu 48 % (= 1.066 Personen) aus dem negativen natürlichen Saldo zusammen. Zusammenfassend belegen die o.g. Zahlen der vergangenen Jahre einen weiteren, wenn auch abgeschwächten, Bevölkerungsrückgang bei einem leicht steigenden Sterbeüberschuss und bei einem gleichzeitigen Rückgang der Wanderungsverluste. Dabei weist die Stadt Saalfeld günstigere Zahlen auf als die Nachbarkommune Rudolstadt und der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.

#### Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren basieren auf Prognosen. Grundlage bildet hierbei die 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für den



Freistaat Thüringen (Thüringer Landesamt für Statistik 2007), die für einzelne Kommunen weitergeführt wurde (Thüringer Landesamt für Statistik 2008). Für die Stadt Saalfeld eine aktuelle Prognose zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung vor (Thüringer Landesamt für Statistik 2008). Diese geht von einer Einwohnerzahl von 24.810 Menschen im Jahr 2020 aus. Zum Vergleich werden die entsprechenden Berechnungen für die Stadt Rudolstadt und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt herangezogen. Ausgehend von der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung hat das Thüringer Landesamt für Statistik (2008) die folgende Entwicklung bis zum Jahr 2020 für die Städte Saalfeld und Rudolstadt sowie für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ermittelt:

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung in Saalfeld, Rudolstadt und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 2007 – 2020

Stichtag	Einwohner	Bevölkerungsentwicklung (absolut)	Abnahme (%)	Ø jährliche Abnahme (%)
<b>Stadt Saalfeld</b>				
31.12.2007	27.485			
31.12.2010	26.825	- 660	- 2,40	- 0,80
31.12.2020	<b>24.810</b>	- 2.015	- 7,51	- 0,75
<b>Stadt Rudolstadt zum Stichtag</b>				
31.12.2007	24.796			
31.12.2010	23.871	- 925	- 3,73	- 1,24
31.12.2020	21.020	- 2.851	- 11,94	-1,19
<b>Landkreis Saalfeld-Rudolstadt</b>				
31.12.2007	122.102			
31.12.2010	118.126	- 3.976	- 3,26	- 1,09
31.12.2020	104.672	- 13.454	- 11,39	- 1,14

Die Angaben für die Stadt Saalfeld sowie die Vergleichsdaten für die Stadt Rudolstadt und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt belegen für alle drei Gebietskörperschaften auch weiterhin bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsrückgang. Dieser Rückgang wird sich in den nächsten Jahren jedoch abschwächen, wobei die Stadt Saalfeld die insgesamt günstigere Entwicklung aufzeigt. Bei einer Analyse dieser prognostizierten Entwicklung zeigt sich, dass die Ursache des sich vermindernenden Bevölkerungsrückgangs in Saalfeld vor allem auf einen rückläufigen negativen Wanderungssaldo zurück zu führen ist. Die gegenwärtigen Berechnungen (Thüringer Landesamt für Statistik 2008) gehen davon aus, dass der Wanderungssaldo in Saalfeld bis zum Jahr 2014 einen fast ausgeglichenen Wert erreichen wird und dann ab 2015 der Zuzug dominieren wird. Dagegen werden auch zukünftig die Geburtenzahlen erheblich unter denen der Sterbefälle liegen. Das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen, das für das Jahr 2007 mit 1 : 1,83 berechnet wurde, wird im Jahr 2020 1 : 2,87 betragen. Im Gegensatz dazu werden sowohl die Stadt Rudolstadt als auch der Landkreis Saalfeld - Rudolstadt bis 2020 weiterhin sowohl einen negativen natürlichen Saldo als auch einen negativen Wanderungssaldo verzeichnen. Analog der bisherigen Entwicklung wird sowohl im Landkreis als auch in den Städten Saalfeld und Rudolstadt die Bevölkerung weiterhin abnehmen, wobei der natürliche Saldo in Saalfeld für die Bevölkerungsabnahme bestimmend sein wird.

Tabelle 5: Verhältnis des natürlichen Saldos zum Wanderungssaldo für den Gesamtzeitraum 2007 - 2020

Kommune	natürlicher Saldo 2007 bis 2020	Wanderungssaldo 2007-2020	Verhältnis
LK Saalfeld-Rudolstadt	- 15.551	- 6.292	2,5 : 1
Stadt Rudolstadt	- 2.975	- 1.136	2,6 : 1
Stadt Saalfeld	- 2.715	- 204	13,3 : 1

Die bisher zu beobachtende Bevölkerungsabnahme in der Stadt Saalfeld auf Grund der Abwanderung wird zukünftig durch einen abnehmenden Suburbanisierungsprozess

### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

kontinuierlich zurückgehen, so dass ab 2015 mit einem positiven Wanderungssaldo zu rechnen ist. Der anhaltende Prozess der Bevölkerungsabnahme kann nur mittel- bis langfristig durch raumbedeutsame Maßnahmen beeinflusst werden. Der bisher zu beobachtende Suburbanisierungsprozess, der zu einer Abwanderung von Einwohnern in das Umfeld der Städte geführt hat, hat sich bereits zum Teil bzw. wird sich mittelfristig umkehren. Die auch in den kleineren Gemeinden abnehmenden Einwohnerzahlen und der damit einhergehende Rückgang bzw. Verlust von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, führt zu einem Attraktivitätsverlust der Umlandgemeinden. Zudem wurde die Suburbanisierung bisher nicht durch die mit dem Fortzug „aufs Land“ verbundenen Energiekosten beeinträchtigt (Zweitwagen, Fahrkosten etc.). Die anhaltenden Entwicklungen u.a. auch im Bereich der Energiekosten werden somit mittel- bis langfristig zu einer Attraktivitätssteigerung der Zentren und damit auch von Saalfeld führen. Um diesen Prozess zu unterstützen, muss und will die Stadt Saalfeld die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen der weiteren Planung schaffen. Hierzu gehören v.a.:

- Bereitstellung familiengerechter und preiswerter Wohnungen, aber auch für den gehobenen individuellen Bedarf;
- Bereitstellung von günstigem Bauland;
- Modernisierung und Sanierung des vorhandenen Wohnraums;
- Verbesserung des Wohnumfeldes (mehr Grün in den Wohnquartieren) und Schaffung attraktiver öffentlicher Grün- und Waldflächen);
- Erhalt und Ausbau von infrastrukturellen Einrichtungen sowohl im Wohnumfeld und darüber hinaus in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Versorgung;
- Schaffung eines breiten Angebotes an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Durch die konsequente Umsetzung der o. g. Maßnahmen soll die Attraktivität der Stadt gesteigert werden, um der Abwanderung entgegenzusteuern und den Zuzug zu erhöhen. Mittelfristig kann gerade durch die Bindung junger Menschen an die Stadt auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden. (Stadt Saalfeld; Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH, 2009)

#### 3.4. Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaft Saalfelds wird überwiegend von Klein- und Mittelstandsbetrieben aller Branchen bestimmt.

Dennoch sind in Saalfeld mehrere Großbetriebe beheimatet. So ist das Maschinenbauunternehmen SAMAG (Saalfelder Werkzeugmaschinen) GmbH mit 230 Mitarbeitern und einer über einhundert jährigen Geschichte am Standort Saalfeld immer noch einer der größten Arbeitgeber der Stadt. Die Firma Trumpf Medizin Systeme GmbH ist in Altsaalfeld als innovatives und expandierendes Unternehmen und Arbeitgeber zu nennen. Mit 251 Mitarbeitern stellt das Unternehmen Medizinsysteme und OP-Ausstattungen her. Weiterhin von großer Bedeutung für Saalfeld ist das in dem benachbarten Unterwellenborn ansässige Stahlwerk Maxhütte, heute zur spanischen Grupo Alfonso Gallardo gehörend, mit

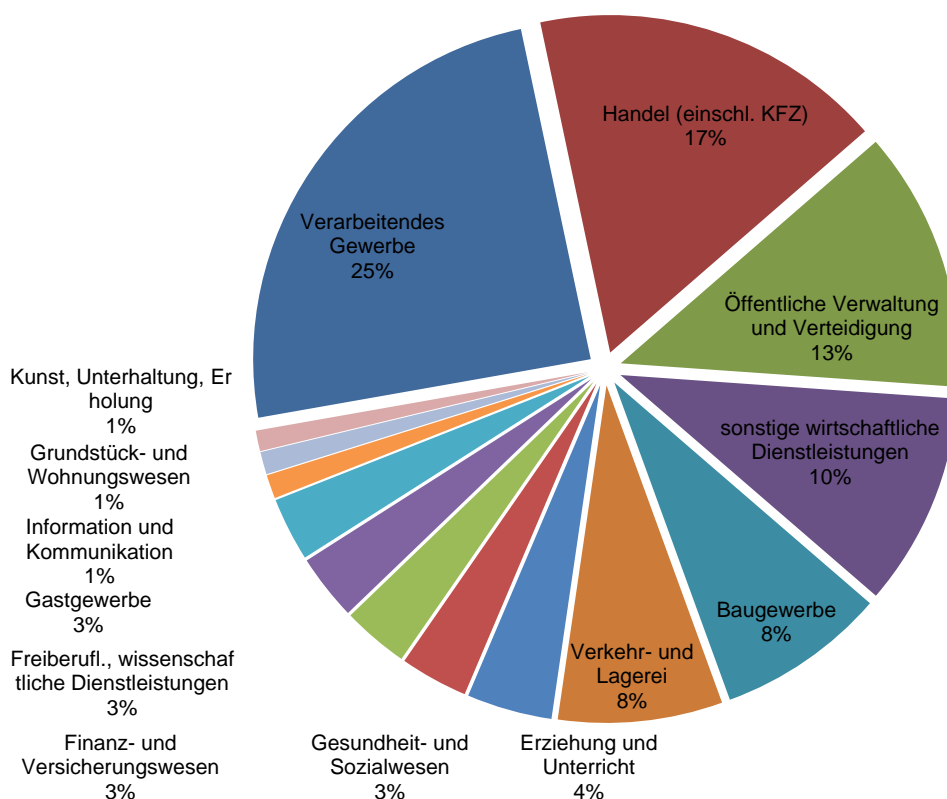
### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

etwa 650 Mitarbeitern. Ein weiteres bekanntes Unternehmen ist die 1901 gegründete Schokoladenfabrik. Gegründet als Mauxion, in der DDR als Rotstern und heute von der Stollwerk GmbH geführt, hat sich in Saalfeld über mehr als ein Jahrhundert ein wichtiger Standort der Schokoladenindustrie entwickelt. Mit 750 Mitarbeitern ist die Schokoladenfabrik der größte Arbeitgeber im produzierenden Sektor. Die EPSA Elektronik- und Präzisionsgerätebau GmbH fertigt mit 152 Mitarbeitern Geräte der Messtechnik, die Saalfelder Hebezeugbau GmbH produziert mit 155 Arbeitskräften Brückenkräne und Parkhaussysteme.

Insgesamt wurden am Stichtag 30.06.2011 rund 9.154 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Saalfeld gemeldet.(Stadt Saalfeld)

**Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort  
(30.06.2010)**



Die Stadt Saalfeld betreibt zusammen mit dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und den Städten Rudolstadt und Bad Blankenburg eine kommunale Arbeitsgemeinschaft Wirtschaftsförderung.

Die regionale und sektorale Wirtschaftsstruktur soll auch weiterhin zukunftsorientiert auf hohe Innovation und umfangreichen Export ausgerichtet werden. Die vorhandenen Wissenschafts-, Forschungs- und Hochtechnologie-Standorte der Region, u. a. in Saalfeld,



### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

sollen als regionale Innovationskerne erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Konversion und Nutzung vorhandener Standorte, insbesondere von Altstandorten wie Gewerbebrachen, Brachstandorten ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen und ehemals militärisch genutzten Flächen sowie die Verdichtung erschlossener und die begrenzte Erweiterung bestehender Gewerbegebiete sollen gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und naturnaher Freiräume bei der Ansiedlung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben Vorrang erhalten. Der Wirtschaftsraum um das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad-Blankenburg als umsatzstärkstes Industriezentrum in Ostthüringen soll, insbesondere durch die bessere Anbindung an benachbarte Wirtschaftsräume, weiterentwickelt werden. Im Wirtschaftsraum um das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad-Blankenburg soll der Forschungsbereich langfristig gestärkt und die Entwicklung einer innovativen mittelständischen Wirtschaft durch die bestehenden wirtschaftsnahen Forschungseinrichtungen der Textil- und Kunststoff-Forschung, der Verfahrenstechnik im Bereich Umwelt und Energie, Prozesstechnologie und der Optik unterstützt werden. Der Raum soll in die Prüfung für den Standort einer Fachhochschule einbezogen werden. Durch forcierten Ausbau und Verbund der Verkehrsträger (Schiene-Straße-Luft) sollen in der Region Ostthüringen die Standort- und Lagegunst für gewerbliche Entwicklungen und Ansiedlungen deutlich erhöht werden. Es soll angestrebt werden, die Straßenüberlastungen besonders in den Verdichtungsräumen Gera und Jena sowie dem Städtedreieck am Saalebogen, Altenburg und Greiz durch die Ausnutzung der systemspezifischen Vorteile des Straßen- bzw. Schienenverkehrs einschließlich deren Verknüpfung besser zu kompensieren. Deshalb soll eine leistungsfähige Infrastruktur durch den Ausbau der Mitte-Deutschland-Verbindung, den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 4 und A 9, einschließlich deren Anbindung sowie den Ausbau der Bundesstraßen mit Ortsumgehungen, angestrebt werden. Innerhalb des Städtedreiecks am Saalebogen in den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Saalfeld/Rudolstadt soll auf die Erhaltung und den bedarfsgerechten Ausbau des innerstädtischen Handels- und Dienstleistungszentrums besonders für den gehobenen spezialisierten Bedarf hingewirkt werden. Dabei soll auch ein breites Angebot von Waren und Dienstleistungen des qualitativ höheren spezialisierten Bedarfs entwickelt werden. Bei der weiteren Gestaltung von Städteverbänden soll die Handelsnetzentwicklung der beteiligten Städte koordiniert werden. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsflächen soll im Stadtzentrum bzw. in der Ortsmitte liegen. Das innerstädtische Handels- und Dienstleistungszentrum soll besonders gestärkt werden. Dabei sollen die innerstädtischen Handels- und Dienstleistungszentren der zentralen Orte als fußgängerfreundliche „Erlebnisbereiche“ mit attraktiver städtebaulicher Gestaltung und umfassender verkehrstechnischer Erschließung sowie als komplexe räumliche Verbindung eines breiten Spektrums von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit anderen Funktionen und Bereichen entwickelt werden.

#### 3.5.Naturraum und Umwelt

##### **Relief, Geologie und Landschaft**

Die Stadt Saalfeld wird durch ihre Lage am Lauf der Saale im mittleren Saaletal geprägt. Als Besonderheit ist die Konzentration von Übergangsbereichen verschiedenartiger



### 3. Rahmenbedingungen und Ziele

---

naturräumlicher Einheiten zu sehen, so die Eingrenzung des Talkessels der Stadt durch die Höhenzüge des Thüringer Schiefergebirges im Westen und Süden, den Rücken der Saale-Sandstein-Platte im Norden und die Orla-Senke als Ausläufer im Osten.

Das Bodenformenmosaik des Stadtgebietes ist geologisch differenziert und kleinräumig. So sind im Zechsteingebiet um den Roten Berg und Köditz lehmige bis tonige Böden vorherrschend, im flacheren Hangbereich vor der Heide sind sandig-lehmige Roterden über Buntsandstein anzutreffen. Um den Kulm fallen wiederum Kalk-Rohböden über Muschelkalk oder oberem Buntsandstein auf. Westlich bzw. süd-westlich treten vor dem Gebirge lehmig-sandige, teilweise kiesige pleistozäne Deckschichten auf. Mit dem Geländeanstieg und dem anstehenden Schiefergestein erscheinen stark steinig grumige Lehmböden. In der Saaleaue und in den Nebentälern sind Böden vom Typ der Vega charakteristisch. Das Bodenrelief wird vom Lauf der Saale, ausgehend durch relativ allmählichen Geländeanstieg mit Übergang in typische Mittelgebirgsformationen, in beiden Richtungen bestimmt. Unterbrochen wird dieser Eindruck durch das Bohlenfelsmassiv, welches landschaftsprägend neben dem Oberlauf der Saale aufragt.

#### **Klima**

Das Plangebiet befindet sich klimatologisch im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch getönten Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas. Das Klima ist temperaturbegünstigt und vergleichsweise niederschlagsarm. Eine Klimaanalyse für die Stadt Saalfeld liegt als Fachplan dem Flächennutzungsplan bei.

#### **Vegetation**

Die Vielfalt der Landschaft spiegelt sich in mannigfaltigen potentiell natürlichen Vegetationsstrukturen wieder. In den Auen des mittleren Saaletals sind als natürliche Waldgesellschaften Auwälder anzutreffen. An den Talrändern in Saalfeld würden potentiell natürlich Eichen-Linden-Mischwälder und zum Teil auch Eichen-Buchen-Mischwälder auftreten. Floristisch würden dealpine Elemente mit reichen submediterranen und Waldsteppenflora die Waldgesellschaften begleiten. Die natürlichen Waldgesellschaften des westlichen und östlichen Schiefergebirges sind Bergmischwälder mit mehr oder weniger großem Anteil von Eichen (im Westen), Eiben (im Osten) und Höhenkiefern. An steileren Talhängen im Westteil treten Eichen-Linden-Mischwälder auf. Im Nordteil des östlichen Thüringer Schiefergebirges treten die Bergmischwälder gegenüber den Eichen-Buchen-Wäldern und Eichen-Birken-Kiefern-Wäldern zurück. Floristisch würden die Gebiete von Bergwaldpflanzen, ergänzt von zerstreuter Hochmoorflora im Westteil und mitteleuropäisch - montan - kolliner Laubwaldflora, durchdrungen. Die Orlasenke wäre potentiell natürlich durch Traubeneichen-Buchen-Mischwälder, auf den Zechsteinkalken durch Kalkbuch-Mischwälder mit vereinzelt Karstwäldern geprägt. Eine verarmte Waldsteppenflora würde diese Waldgesellschaften begleiten. Die im Nordwesten angrenzende Saale-Sandstein-Platte besitzt als natürliche Waldgesellschaften bodensaure Eichen-Buche-Mischwälder und Eichen-Birken-Kiefern-Mischwälder. Die Höhenkiefer herrscht vor. Die Talflanken würden Traubeneichen-Buchen-Mischwälder kennzeichnen. Im zentralen Teil der Saale-Sandstein-Platte wäre Hochmoorflora mit vereinzelt montanen Elementen vorherrschend, in den Randlagen, wie auf der Gemarkung Saalfeld, sind wärmeliebende, submediterrane und Waldsteppenelemente floristisch bestimmend. Die Differenziertheit der

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Vegetationsausstattung innerhalb der Gemarkung Saalfeld spiegelt sich auch in einer Vielzahl floristischer und dendrologischer Besonderheiten wider.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Gemarkung Saalfeld ist durch eine kompakte Bebauung des Talkessels geprägt, die Ausläufer entlang der Saale und in die Orlasenke hat. Die Siedlungsflächen sind überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, an die sich Waldflächen mit Wirtschafts- und Erholungsfunktionen anschließen. Den konzentrierten Siedlungsflächen mangelt es an wertvollen Grünzonen, auch ist der Anteil der Wasserflächen nur auf die Saale, die Lache, die Weira und kleine Bäche des Schiefergebirges sowie wenige Teiche beschränkt. Im Raum Saalfeld treffen fünf naturräumliche Einheiten, das westliche Thüringische Schiefergebirge, das östliche Thüringische Schiefergebirge, die Saale-Sandsteinplatte, die Orla - Senke, das mittlere Saaletal aufeinander und führen mit ihrem Formenreichtum zur Eigenart und Schönheit der Landschaft. Eine überaus reiche differenzierte Biotopvielfalt ist im Plangebiet aus den naturräumlichen Gegebenheiten heraus vorhanden.

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 4. Einfügen in die Gesamtplanung

Planungssystematisch ist der FNP in das vertikale ausgerichtete System der räumlichen Gesamtplanung eingebunden. Diese Eingliederung der örtlichen Bauleitplanung ist sinnvoll, da dadurch gewährleistet ist, dass die Anforderungen der überregionalen Planungen bei den Entscheidenden über die Darstellungen Berücksichtigung finden. Die übergeordneten Planungsebenen sind die Landes- und Regionalplanung, welche, nicht wie der FNP durch das Städtebaurecht, sondern durch das Raumordnungsrecht formal bestimmt werden. (Mitschang, 2003)

Das Thüringer Landesentwicklungsprogramm setzt, aufbauend auf das Raumordnungsgesetz (ROG) und das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG), den Rahmen der Entwicklung im Land fest. Regionale Raumordnungspläne, hier die Teile A und B, für Ostthüringen untersetzen diese Leitbilder der räumlichen und fachlichen Entwicklung. Nachgeordnete Planungen des Landkreises (Landschaftsplan) und der Kommunen (Flächennutzungspläne) ergänzen, konkretisieren und interpretieren diese Entwicklungskonzeption in der Planungshoheit der jeweiligen Gemeinde.

Dem Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld werden folgende landes- und regional-planerischen Ziele zugrunde gelegt:

#### 4.1. Vorgaben Landesplanung

Laut des Landesentwicklungsprogramms (Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP), 2004) soll die Gestaltung der räumlichen Struktur Thüringens soll darauf gerichtet werden, das Land in das Gesamtgefüge Deutschlands und Europas einzubinden und es zu einem vielgestaltigen und gesunden Wirtschafts-, Siedlungs- und Lebensraum zu entwickeln.

Den gesetzlichen Vorgaben (ThürLPIG) folgend hat die oberste Landesplanungsbehörde den Raumordnungsplan für das Gebiet des Freistaates Thüringen von 1993 fortgeschrieben. Dieser wurde von der Landesregierung, nach umfassender Diskussion und Abstimmung, am 21.09.2004 durch die Landesregierung beschlossen und am 30.10.2004 in Kraft getreten.

Der LEP stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes Thüringen und seiner Teilräume dar. Er beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie entsprechende Begründungen. Es werden Grundsätze und Ziele unterschieden. Die Bindungswirkung von Zielen der Raumordnung stellt die intensivste Stufe dar. Sie bewirken eine strikte Beachtungspflicht für ihre Adressaten, die nicht durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung überwunden werden kann. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Der LEP 2004 formuliert die Grundzüge einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung Thüringens in Deutschlands Mitte und setzt den Rahmen für Entwicklungs-, Ausgleichs- und Erhaltungsziele, die auf die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen gerichtet sind. Er stellt einen Konsens über eine an der Leitvorstellung einer

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

nachhaltigen Raumentwicklung ausgerichteten, ausgewogenen und damit zukunftsfähigen Raumentwicklung dar.

Die Grundsätze und Ziele des LEP 2004 sind in den Regionalplänen der vier Regionalen Planungsgemeinschaften zu untersetzen. (Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr)

### 4.2. Vorgaben Regionalplanung

Der Regionalplan Ostthüringen und dessen Vorlage zur Genehmigung wurden am 10.09.2010 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen. Die Vorlage zur Genehmigung erfolgte am 26.10.2010. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Begründungsverfassung (Juni 2011) liegt der von Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossene Regionalplan Ostthüringen noch zur Prüfung und Genehmigung durch die Oberste Landesplanungsbehörde vor und ist somit noch nicht verbindlich.

Mit dem Regionalplan legt die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen als Träger der Regionalplanung die räumliche und strukturelle Entwicklung ihrer Planungsregion – die allgemeinen Grundsätze der Raumordnung in den gesetzlichen Grundlagen und die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes ausformend und ergänzend – in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest:

- Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).
- Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).

Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 4 ROG):

- Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Das gilt auch bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen öffentlicher Stellen sowie bei Planfeststellungen und Genehmigungen mit der Rechtswirkung der Planfeststellung über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen von Personen des Privatrechtes. Die Beachtungspflicht gilt entsprechend bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die Personen des Privatrechtes in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durchführen, wenn öffentliche Stellen an den Personen des Privatrechtes mehrheitlich beteiligt sind oder die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. Zusätzlich ergibt sich nach § 1 Abs. 4 BauGB für die Gemeinden bei der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Nr. 4 ROG, u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung) sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Die Berücksichtigungspflicht gilt entsprechend bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die Personen des Privatrechtes in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durchführen, wenn öffentliche Stellen an den Personen des Privatrechtes mehrheitlich beteiligt sind oder die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.
- Hinzu kommt die Bindungswirkung nach § 4 Abs. 2 und 3 ROG für Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan entfalten in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Einzelnen, jedoch sind mittelbar, insbesondere durch nachfolgende Verwaltungsentscheidungen, aufgrund der genannten Beachtens- bzw. Anpassungspflicht Auswirkungen möglich. Die anhand raumordnerischer Instrumente (v.a. Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete) für Gebiete bestimmten raumbedeutsamen Funktionen heben bestehende Rechte weder auf noch ersetzen sie diese.

Der Regionalplan ist aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Die im Landesentwicklungsplan 2004 enthaltenen Vorgaben zu Ausweisungen in den Regionalplänen setzen dabei im Wesentlichen folgende Mindestinhalte bzgl. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest:

- Grundzentren und deren Versorgungsbereiche → LEP, 2.2.12,
- Siedlungszäsuren → LEP, 3.1.5,
- Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen → LEP, 3.3.4,
- Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen → LEP, 3.3.6,
- Regional bedeutsames Verkehrsnetz → LEP, 4.1.17,
- Vorranggebiete Windenergie → LEP, 4.2.8,
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung → LEP, 5.1.3,
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz → LEP, 5.1.15,
- Standortsicherung für Talsperren, Rückhaltebecken und Flutungspolder → LEP, 5.1.15,
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung → LEP, 5.2.4,
- Vorbehaltsgebiete und bei Bedarf Vorranggebiete Waldmehrung → LEP, 5.2.7,
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffe → LEP, 5.3.3,
- Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung → LEP, 5.4.4 sowie
- Regional bedeutsame Tourismusorte → LEP, 5.4.8.

Darüber hinaus werden ergänzend weitere, für die Entwicklung der Planungsregion notwendige, Ziele und Grundsätze der Raumordnung vorgegeben.(Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, 2010)

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 4.3. Städtedreieck

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wurde 1994 aus den vormals eigenständigen Landkreisen Saalfeld und Rudolstadt gebildet (Gesetz zur Neugliederung der Landreise und kreisfreien Städte in Thüringen –ThürNGG–, in Kraft getreten am 1. Juli 1994). Kreisstadt des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt ist die Stadt Saalfeld. Als „Städtedreieck am Saalebogen“ kooperieren die drei Städte seit 1997 in wichtigen Teilbereichen. Schwerpunkte bilden die Themen Wirtschaft und Arbeit, Verkehr, Flächenentwicklung und Tourismus. Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen mbH fungiert dabei als Moderator und Regionalmanager. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 15.05.2007 durch die Bürgermeister der drei Städte fortgeschrieben.

Das Städtedreieck nimmt wegen der vorhandenen Ausstattung sowie aufgrund enger funktioneller und siedlungsstruktureller Verknüpfung die Aufgaben eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gemeinsam wahr. Die oberzentralen Teilfunktionen ergeben sich in den Bereichen Kultur, Wirtschaft und Verwaltung (Ministerium für Bau und Verkehr, 2004). Als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen hat das Städtedreieck neben strukturellen und sozioökonomischen Funktionen (Arbeitsmarkt, Bildung, usw.) auch Aufgabe für die Bevölkerung die Grundversorgung zu leisten. Dies bezieht sich desweiteren auch auf soziale und andere Einrichtungen wie Grundschulen, Kindertagesstätten, Freizeiteinrichtungen für Jugendliche, Sporthallen, Freibäder, Bibliotheken, Bürger-/Kulturhäuser, Ärzteniederlassungen, Apotheken, Altenhilfe, Freizeiteinrichtungen für Senioren, Poststellen, Kreditinstitute, Versicherungsagenturen, Gaststätten, Beherbergungseinrichtungen etc. Im Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen sind deshalb ergänzend als oberzentrale Teilfunktionen auch die Bereiche Gesundheit, Sport und Kultur benannt. Der Städteverbund „Städtedreieck am Saalebogen“ bildet eine Grundlage der interkommunalen Zusammenarbeit mit neuen Perspektiven, wie es der Landesentwicklungsplan Thüringen 2004 für funktionsteilige zentrale Orte grundsätzlich einfordert.

### 4.4. Städtebauliche Entwicklungsziele

Wie wird Saalfeld 2020 aussehen, wie werden wir in unserer Stadt leben? Dies ist die Grundfrage, die der Fortschreibung 2010 des integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu Grunde liegt. Tragender Bestandteil ist hierin sicherlich der zweite Teil, der ein Bild und gleichzeitig Handlungsplan des (nötigen) Stadtumbaus in Saalfeld zeichnet. Ebenso wichtig für eine übergreifende Stadtentwicklung ist der erste Teil, in dem unter Beteiligung von Bürgern und Verwaltung das Leitbild der Stadt Saalfeld konzipiert wurde.

#### 4.4.1. Allgemeine Ziele (Leitbild)

Dieses „Leitbild Saalfeld 2020“ soll helfen, die Stadt und den Wirtschaftsstandort für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen. Die aktive kommunale Entwicklung wird in den nächsten Jahren noch konsequenter auf die neuen Herausforderungen und Chancen reagieren müssen. Deshalb ist ein ganzheitliches, das heißt alle gesellschaftlichen Handlungsfelder umfassendes Entwicklungs-, Handlungs-, Kommunikations- und Führungskonzept, nicht nur konzeptionell zu erstellen, sondern auch konsequent



## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

umzusetzen. Dazu bedarf es einer tragenden Stadt(vision)mission, die die Parameter für die Zielsetzung und die Stadt- und Marktentwicklung absteckt. Um allen Herausforderungen wirksam begegnen zu können, müssen langfristige Ziele stärker in den Mittelpunkt unserer Kommunalpolitik gerückt werden. Wir müssen in Saalfeld wissen, wie wir uns künftig nach außen und innen positionieren. Die Stadt braucht das Leitbild als eine Handlungsrichtlinie, in der die Richtung und die Kernpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung enthalten sind. Dabei stützt sich das „Leitbild Saalfeld 2020“ auf die wichtigsten strategischen, regionalen und kommunalen Konzepte wie z.B. auf das „Regionale Entwicklungskonzept“ und das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ und baut auf diese auf.

Dieses Leitbild gibt an, welches grundsätzliche Ziel sich die Stadt für die Zukunft setzt. Es ist visionär, aber nicht unrealistisch. Es beschreibt kurz und griffig den gewünschten Zustand, es setzt sich zusammen aus Visionen und Leitlinien. Das Leitbild ist kein abgeschlossenes Ergebnis, sondern ein stetig fortzuschreibender Prozess. Das allgemeine „Leitbild Saalfeld 2020“ setzt sich aus den folgenden thematischen Bausteinen zusammen, für die im Einzelnen konkrete Handlungsleitlinien aufgestellt wurden:

- 1. Stadt, Region, Identität
- 2. Wirtschaft und Arbeit
- 3. Tourismus
- 4. Stadtentwicklung, Verkehr, Wohnen
- 5. Innenstadt
- 6. Kultur, Sport, Freizeit
- 7. Soziales und Bildung
- 8. Natur, Umwelt und Freiraumgestaltung
- 9. Bürgerengagement, Stadtverwaltung, Stadtkommunikation

(Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

### 4.4.2. Formelle Planung (Sanierungsgebiete)

In Saalfeld liegen zu teilen wesentliche städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen vor. Daher ist die Stadt bemüht, durch Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 Abs. 1 BauGB diese zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Dazu wurden durch Satzung des Stadtrats zwei Sanierungsgebiete festgelegt, in denen Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB durchgeführt werden, um die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Kernstadt Saalfeld“ erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt am 17. August 1997, Neubekanntmachung am 14. Juli 2004. Das Gebiet umfasst mit einer Fläche von 31,24 ha die eigentliche historische Altstadt in den Grenzen der ehemaligen Wallanlagen der Stadt Saalfeld. Eine zeitliche Befristung wurde nicht beschlossen, sodass durch die Regelungen des Baugesetzbuches gemäß § 235 Abs. 4 BauGB die Rechtskraft spätestens am 31.12.2021

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

endet. Es wird im vereinfachten Verfahren, also ohne Anwendung der §§ 156 BauGB durchgeführt.

Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsareal“ erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt am 18.Mai 2005. Das Gebiet umfasst mit einer Fläche von 9,73 ha das unmittelbare Bahnhofsumfeld mit den angrenzenden Industriebrachen östlich der Kulmbacher Straße/ B85 und südlich der Bahnhofsstraße zwischen Kulmbacher Straße und dem Nebenarm der Saale, der Lache. Eine zeitliche Befristung wurde nicht beschlossen, sodass durch die Regelungen des Baugesetzbuches gemäß § 235 Abs. 4 BauGB die Rechtskraft spätestens am 31.12.2021 endet. Es wird im Vollverfahren, also mit Anwendung der §§ 156 BauGB durchgeführt.

### Zielstellungen

Einheitliche Zielstellung ist die Aufwertung der zentralörtlichen Funktion der Stadt und die Beseitigung der strukturellen und der daraus folgenden strukturellen Missstände, die durch die demographische Entwicklung eine zusätzliche Herausforderung ist.

#### Zielstellungen für das Gebiet „Kernstadt Saalfeld“:

##### 1. Erhaltung und Ergänzung des Stadtbildes und der historischen Stadtstrukturen

Die Saalfelder Kernstadt soll als bedeutendes Beispiel mittelalterlicher Stadtbaukunst sowohl in ihrer städtebaulichen Struktur als auch in ihrem wertvollen stadtbildprägenden Gebäudebestand erhalten und weiterentwickelt werden durch:

- die Sanierung der Kulturdenkmäler und stadtbildprägenden Gebäude,
- eine umfassende Stadtbildpflege,
- vorrangige Baulückenschließung gegenüber Abriss und Ersatzneubau,
- den Erhalt und die Wiederherstellung der Raumstruktur in allen öffentlich zugänglichen Bereichen,
- die Erhaltung der Wesensmerkmale der Flurstücksordnung im Stadtkörper und der Flurstücksgliederung im Baublock,
- behutsame Einordnung von Neu- und Erweiterungsbauten,
- Zonierung der Nutzungsdichte in den Blockinnenbereichen, Verzicht auf vollständige Quartierentkernung.

##### 2. Weiterentwicklung des Wohnens in der Kernstadt

Die Wohnnutzung soll als wesentliche Nutzungsart in den Altstadtquartieren durch ein qualitativ differenziertes Angebot an Wohnraum, verbunden mit einer zeitgemäßen wohnbezogenen Versorgungs- und Freiraumstruktur, gefestigt und ausgebaut werden. Dazu ist es erforderlich,

- Wohngebäude zu sanieren und neu zu errichten,
- Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen, zu verlagern,
- wohnungsnahen Gärten und Grünflächen zu erhalten bzw. zu schaffen,



## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- die wohnbezogene soziale Infrastruktur ab-zusichern.

### 3. Stärkung der Altstadt als Schwerpunkt für Handel, Dienstleistungen und Fremdenverkehr

Die Altstadt soll in ihrer Funktion als Versorgungsschwerpunkt der Gesamtstadt und des Umlandes und als touristisches Zentrum gestärkt und ausgebaut werden durch:

- den Erhalt und die Entwicklung einer klein-teiligen qualitativ vielseitigen und attraktiven Einzelhandelsstruktur,
- die Weiterentwicklung der Hauptgeschäftszonen Blankenburger Straße/ Obere Straße und Brudergasse/Saalstraße und der Erweiterungszone Fleischgasse/ Köditzgasse als vorrangige Standorte von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- die weitere Sanierung und den Neubau von Gebäuden mit Geschäftsnutzung, verbunden mit einer intensiveren Grundstücksüberbauung entlang der Hauptgeschäftszonen,
- den Ausbau eines qualitativ und quantitativ differenzierten Beherbergungs- und Gastronomieangebotes

### 4. Altstadtverträgliche Verkehrserschließung

Die Erreichbarkeit der Altstadt soll für alle Verkehrsteilnehmer differenziert nach Nutzergruppen und organisiert als konfliktfreies und ausgewogenes Nebeneinander der Verkehrsarten, gewähr-leistet werden durch:

- das Freihalten vom Durchgangsverkehr mit Ausnahme der Hauptsammel- und Sammelstraßen,
- die mögliche Ausweitung des Fußgängerbereiches auf den Nordteil der Oberen Straße und den Westteil der Saalstraße unter weitgehender Einbeziehung des Marktes,
- die Ausweisung und Gestaltung der übrigen Straßen- und Platzflächen als verkehrsberuhigte Bereiche,
- die Führung von Stadtbuslinien über den Markt,
- ein angemessenes Angebot von quartierbezogenen Stellplätzen,
- die Schaffung von weiteren Parkflächen für Besucher und Beschäftigte am Altstadtrand,
- die Erweiterung des Fußwegenetzes durch die Neuanlage bzw. die Wiederherstellung von Quartiersdurchwegungen und eines Wegesystems entlang der ehemaligen Stadtbefestigung und der altstädtischen Grünanlagen.

### 5. Erhalt und Erweiterung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Grünflächen in und am Rande der Kernstadt sollen als wesentlicher Bestandteil der historischen Stadtstruktur und als wichtige Voraussetzung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen erhalten und ausgebaut werden durch:

- eine Verknüpfung der einzelnen Freiraumelemente zu einem altstädtischen Freiraumsystem,

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- die Einbeziehung und Weiterführung der äußeren landschaftsräumlichen Elemente, insbesondere der Saaleue,
- die Wiederherstellung der historischen Gärten und Parkanlagen (Klostergarten, Park Kitzerstein/Hoher Schwarm),
- den Ausbau der traditionellen Parks als Grüngürtel entlang der ehemaligen Wall-Anlage (Dürerpark, Breitscheidstraße),
- die Aufwertung und landschaftsräumliche Gestaltung altstädtischen Steilufers zwischen Saaltor und Hohem Schwarm.

### Zielstellungen für das Gebiet „Bahnhofsareal“:

#### 1. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

- Bau ZOB
- Umbau Bahnhof
- Bau Planstraße A
- Bau P+R-Platz
- Bau Planstraße B
- Ausbau Kulmbacher Straße mit Bahnhofs- und Räditzkreuzung

#### 2. Brachflächenrevitalisierung

- Bau Planstraße A
- Bau Planstraße B
- Zwischenerwerbe
- Altlastensanierung

#### 3. Bestandsstabilisierung

- Umbau Bahnhof
- Sanierung Bahnhofstraße 6a
- Sanierung Kulmbacher Straße 5a
- Sanierung Post

#### 4. Aufwertung der öffentlichen Räume

- Bau ZOB
- Ausbau Kulmbacher Straße
- Umbau Bahnhofstraße

#### 5. Verbesserung der Arbeits- u. Lebensverhältnisse

- Zwischenerwerbe
- Umsetzung von Nutzern
- Abbrüche

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Als Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ist die „nördliche Altstadt“ in den Grenzen der früheren Vorstädte mit den verbindenden Erweiterungen begrenzt durch die Bebauung der westlichen Friedensstraße, den Siechengraben, die natürliche Grenze, die Saale und das Sanierungsgebiet Kernstadt ausgewiesen. Die Veröffentlichung des Beschlusses zum Beginn wurde im Amtsblatt des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt am 13. Juni 2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Fläche beträgt 35,39 ha.

Eine Neuausweisung von weiteren Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebieten kann erst nach Abschluss weiterer Gebiete erfolgen.

### 4.4.3. Informelle Planung (Stadtumbaukonzept)

Die Stadt Saalfeld ist ebenso wie viele andere Städte und Gemeinden in Deutschland auch weiterhin von einem erheblichen Einwohnerrückgang betroffen. Steigende Leerstandszahlen, insbesondere in Teilen der Gründerzeitviertel und rückwärtigen Bereichen der Altstadt, belegen dies.

Infolge setzte die Stadt bereits im Jahre 2002 auf die Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzept (SEK), das im Zeichen des Umbruchprozesses „Stadtumbau Ost“, eine Initiative des Bundes und der neuen Bundesländer, stand. Im September 2008 beschloss der Stadtrat die Überarbeitung dieses Stadtentwicklungskonzeptes mit besonderer Schwerpunktsetzung auf den wohnungswirtschaftlichen Teil. Das Konzept soll nach Analyse der stadtgeschichtlichen Entwicklung in allen Facetten Zukunftsszenarien herausarbeiten, die die Basis weiterer wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Entwicklung bilden.

Dieses SEK wurde 2010 fertiggestellt. Es setzte neue Maßstäbe für die Stadtentwicklung, auf welche der Flächennutzungsplan aufbauen muss. Folgende Entwicklungsziele und Handlungsprioritäten werden formuliert:

- Entwicklung der Stadt nach dem Modell der europäischen Stadt, der Stadt der stabilen Kerne und als Stadt der kurzen Wege;
- Siedlungsentwicklung unter dem Aspekt der Konsolidierung der Ortsränder;
- Stärkung der Altstadt durch Sanierung und behutsamer Erneuerung;
- Rückbau und Umstrukturierung der Plattenbaugebiete mit dem Schwerpunkt Gorndorf;
- Aufbau einer Grünvernetzung über das bestehende Grabensystem zum übergeordneten Grünzug der Saaleaue.

Durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen konnten die Großwohnsiedlungen vor allem in den letzten 8 Jahren stabilisiert werden. Dies erhebt jedoch nicht den Anspruch auf Endgültigkeit. Stadtumbau versteht sich als fortschreibendes Planungsinstrument zur nachhaltigen Entwicklung der Städte und Kommunen unter Berücksichtigung sich ändernder Rahmenbedingungen. Zukünftig wird die Herausarbeitung und Begründung von Prioritäten an Bedeutung gewinnen. In Saalfeld muss sich das Augenmerk in den kommenden Jahren stärker auf die Entwicklung der Altstadt und deren Randbereiche konzentrieren. Nach Jahren des Wachstums muss sich die Stadtentwicklung weiter auf die Steuerung dieser neuen Herausforderungen einstellen. Ziel ist es, trotz geringerer Einwohner eine funktionsfähige

## 4. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Stadt mit einer leistungsfähigen Wohnungswirtschaft und starken Unternehmen der Versorgungs- und Verkehrswirtschaft zu erhalten. Es geht nicht mehr nur um die Beseitigung städtebaulicher Missstände und um die Sanierung von Wohnungen, sondern um die planerische, soziale und wirtschaftliche Bewältigung eines tiefgreifenden Strukturwandels ostdeutscher Städte. Schrumpfung und Abriss sind nicht nur als Ausdruck einer Krise zu verstehen, sondern gepaart mit Aufwertung und Strukturanpassung als Chance auf dem Wege zu einer neuen Qualität der Stadt. Dafür wurden bisherige Planungsmethoden und -strategien auf den Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft seit 2000 angepasst. Qualitativer Stadtumbau als Chance künftiger Stadtentwicklung steht dabei nach wie vor im Vordergrund.

- Attraktivierung des Lebensraums – Stadt
- Stärkung zentraler Stadtlagen
- Konsolidierung des Wohnungsmarktes
- Stabilisierung der Infrastrukturen
- Weiterentwicklung von Grünräumen
- Weiterentwicklung des Kultur- und Bildungsangebots
- Sozialverträglicher Stadtumbau

(Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 5. Planungen – Grundsätze und Inhalte

#### 5.1. allgemeine Wertung der jetzigen baulichen Situation

Saalfeld besitzt nachfolgend bewertetes räumliches und funktionales Gefüge:

Der **Altstadtbereich** in den Grenzen der Stadtmauern hat seinen historisch gewachsenen Charakter weitgehend bewahrt, zu Teilen erneuert und diesen, getragen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, gefestigt. Es wurden vielfältige Anstrengungen unternommen, um die bisher dominante Wohnfunktion des Bereiches zu erhalten und durch strukturelle Einrichtungen, die zur Steigerung der Erlebnisvielfalt beitragen, zu ergänzen. Ein nicht unerheblicher Anteil städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen hat mitgeholfen, gesellschaftlich bedingte Fehlentwicklungen vergangener Jahre auszugleichen. In der Hauptsache sind um den Markt und in den Übergangsbereichen der abführenden Straßen Ladengeschäfte, Verwaltungseinrichtungen, Hotels und Restaurants, Banken und Büros anzutreffen, deren Vielfalt und Anzahl es nunmehr durch die Anordnung von zusätzlichen hochwertigen Einzelhandelsmagneten in die angrenzenden Gebiete der Altstadt auszuweiten gilt. Die Probleme einer gesicherten verkehrstechnischen Erschließung und der hinreichenden Parkraumbereitstellung einerseits sowie die Beachtung funktioneller Nutzungsmischungen, gestiegenem Verkehrsaufkommen und der Interessenvielfalt andererseits stellen sich kompliziert dar. Dies insbesondere, da das historisch gewachsene Quartierbild enge Grenzen setzt und der Erhalt der Nutzungsvielfalt, hier auch des Wohnens in der Altstadt, Kompromisse erfordert.

Die **Südstadt**, hier das Gebiet zwischen der Altstadt, Garnsdorf, Altem Gehege und dem Bergfried, besitzt vorwiegend Wohnfunktion, die durch einzelne Gewerbe- und Mischnutzungen unterbrochen wird. Nach 1990 hat diese Nutzungstendenz, auch gestützt durch rechtskräftige Bebauungspläne, wie „Auf den Rödern“, sowie „Reinhardtstraße/Tryllerstraße“, eine Aufwertung erfahren. Kern dieses Areal ist die „Südstadtgalerie“. Durch die Ansiedlung einer Reha-Klinik auf dem Areal des Bergfriedes und des Bildungszentrums „Auf den Rödern“ wurde das Gebiet in seiner Nutzungsvielfalt bereichert. Ein Beispiel für eine gelungene Umbaumaßnahme ist das Gebiet des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes im Süden der historischen Altstadt. Als Industriebranche stellte sie für Nachnutzungen ein besonderes Problem dar, im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde jedoch eine zukunftssträchtige Lösung einer Quartiersgestaltung und -entwicklung gefunden. Einer Neustrukturierung bedarf auch das Stadtgebiet zwischen Kelzstraße, unterer Breitscheidstraße und den Saalewiesen, hier insbesondere beidseits der Bohnstraße. Infrastrukturell kann das Gebiet weitgehend als erschlossen bewertet werden, da die Ansiedlung von Handels-, Versorgungs-, sozialen Einrichtungen und solchen des Gemeinbedarfes bis 1998 ergänzt wurden und den allgemeinen Ansprüchen genügen. 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.

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

**Altsaalfeld**, der **Bahnhofsbereich** und das Gebiet um die **Kulmbacher-** und **Pestalozzistraße** waren bis 1989/90 von einem hohen Industrie- und Gewerbeanteil geprägt, der mit Wohnfunktionen durchmischt war. Mit dem gesellschaftlichen Wandel ist nicht nur ein erheblicher Rückgang der Beschäftigten zu verzeichnen, sondern auch Gewerbebrachen, wie der Wema oder den Baubetrieben im Bahnbereich. Frühzeitig eingeleitete bauleitplanerische Maßnahmen im Gebiet der Pestalozzistraße führten in diesem Bereich zu einer geordneten städtebaulichen Gewerbeneuansiedlung mit fast vollständiger Gebietsbelegung. Im ehemaligen Zeissgelände ist heute die Firma Trumpf Medizin Systeme GmbH ansässig. Dieser Standort wird aller Voraussicht nach (März 11) massiv um- und ausgebaut werden. Hierdurch wird ein moderner und konkurrenzfähiger Betrieb einer zukunftsweisenden Branche in Saalfeld entstehen, der neben einem erheblichen Zuwachs von neuen Arbeitsplätzen zudem auf eine Agglomeration weiterer (zuliefer-)Unternehmen hoffen lässt. Damit stellt diese Betriebsentwicklung eine äußerst glückliche ökonomische Investition dar, die sich auch städtebauliche in hervorragender Weise in das Areal zwischen Saale, Lache und Altsaalfeld einfügt. Weitere städtebauliche Ordnungsmaßnahmen an der Altsaalfelder Straße - ehemaliges Zeissgelände - und im Bahnhofsbereich - Kulmbacher Straße - sind eingeleitet.

Das „Neubaugebiet“ **Gorndorf**, als fast monofunktionale Wohnstadt für ehemals 1/3 der Bevölkerung Saalfelds entstanden, hat diesen Charakter nach 1990 auf Grundlage eines Rahmenplanes und erheblicher Folgeinvestitionen der Wohnungsgesellschaften, der Stadt und des Landes bereits zu einem erheblichen Teil gewandelt. Verbesserungen der Parkraumsituation, neue Innenhofgestaltungen, gestalterische und bautechnische Aufwertungen der Wohnblöcke, die Einordnung multifunktionaler Ergänzungsbauten, neue Versorgungs- und Sozialeinrichtungen, Straßenausbau, Gestaltung von Spiel- und Grünbereichen führten zu diesem Umschwung. Das Ziel, den Wohnstandort zu erhalten und eine sozial vielschichtige Bevölkerung an den Standort zu binden, ist eine längerfristige Aufgabe. Zukünftig soll im Kernbereich des Wohngebietes Gorndorf bei notwendigem weiteren Rückbau von Wohnungen darauf geachtet werden, dass auf den frei werdenden Flächen weitere kleinteilige Wohnungsmöglichkeiten für junge Familien und altersgerechter Wohnraum nach dem Beispiel der Wohnungsgenossenschaft entstehen. Die Möglichkeiten für barrierefreies Wohnen sind zu erweitern. Im Stadtteil Gorndorf sind frei werdende Fläche und Wohnquartiere verstärkt für notwendige Betreuungsangebote zur Verfügung zu stellen. Die Schaffung weiterer Grün- und parkähnlicher Anlagen ist fortzusetzen. Sollte sich in der Zukunft eine mögliche Flächennutzung für die Flächen der ehemaligen Kaufhalle, der Post sowie der Grundschule in Gorndorf ergeben, dann sind diese Flächen für Grünanlagen und kleingliedrigen Wohnungsbau oder Betreuungseinrichtungen zu nutzen.

Das Wohngebiet **Am Rainweg** wird durch den Bau der Weststraße eine verkehrstechnische Anbindung an das Gewerbegebiet Am Mittleren Watzbach erhalten. In den nächsten Jahren sollen die Wohnbedingungen für die Menschen dieses im Westen der Stadt liegenden Wohngebietes im Zusammenwirken mit den Wohnungsgenossenschaften und Wohneigentümern verbessert werden. Der Rückbau von Wohnhäusern und die damit frei werdenden Flächen sollen für die Schaffung von parkähnlichen Anlagen und Spielplätzen genutzt werden. Die Verbesserung der Parkraumsituation ist anzustreben.

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Das dörfliche Gebiet von **Graba** hat mit der städtebaulichen Ansiedlung des neuen Wohngebietes „Graba“ eine erhebliche Erweiterung erfahren. Mit entsprechenden Aufwendungen für die Infrastruktur und Verdichtungen der vorhandenen Wohnbebauung ist ein Bereich entstanden, der vorwiegend allgemeinen Wohngebietscharakter trägt. Durch das unmittelbare Angrenzen an die Altstadt und das Gewerbe- und Sondergebiet „Mittlerer Watzenbach“ ist das Gebiet auf keine funktionellen Ergänzungen angewiesen.

Der westliche Stadtteil zwischen **Garnsdorfer Straße**, Melanchthonstraße/ Promenadenweg, Beulwitzer Straße und Wittmannsgereuther Tal wird vorwiegend von Wohnbebauungen geprägt und hat für diese Nutzungen durch Bauleitplanungen an der Wittmannsgereuther Straße, dem Fürstenhuther Stollen und dem Ahornweg eine abrundende Ergänzung erhalten.

Die gärtnerische Nutzung längs des Siechenbachtals und der **Wittmannsgereuther Straße** hat nach 1990 teilweise eine Wandlung zur Wohnfunktion erfahren und zum heutigen Stand dabei ein Gemeindeverhältnis erreicht, dass zur Konfliktbewältigung für weitere Nutzungswandlung wohl einer städtebaulichen Ordnung bedarf.

In den ehemaligen **Dorfgebieten** Obernitz, Garnsdorf, Beulwitz, Crösten, Wöhlsdorf und Remschütz überwiegt mittlerweile der Wohncharakter. Nur in den Ortsteilen Altgorndorf, Aue am Berg und Köditz ist noch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auch im Erscheinungsbild zu verzeichnen.

Die überproportionale Entwicklung von Wohnbauland im Ortsteil **Beulwitz** mit drei neuen Wohngebieten hat nach 1990 zu einer infrastrukturell problematischen und im Zusammenhang mit dem neuen Gewerbegebiet zu einer negativ zu wertenden Erweiterung des Siedlungsgebietes geführt. Sowohl in Köditz als auch in Aue am Berg hat sich ein landwirtschaftliches Unternehmen etabliert, das nunmehr einen kontinuierlichen Fortbestand und eine verträgliche Nutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude erwarten lässt.

Das neu entstandene Sonder- und Gewerbegebiet am **Mittleren Watzenbach** ist mit Handels- und Gewerbeeinrichtungen fast vollständig belegt und hat sich zu einem eigenständigen Standort entwickelt, der mit der angrenzenden Konversionsfläche des ehemaligen Kasernengeländes Beulwitz seine städtebauliche Abrundung erhalten soll.

Das Areal der **Feengrotten** als Tourismuszentrum hat seit 1990 durch Rahmen- und Bebauungsplan eine neue Entwicklungsgrundlage erhalten. Darauf aufbauend wurden bereits Anlagen und große Teile des Umfeldes rekonstruiert und neu gestaltet.

Sowohl in den dörflichen Bereichen, wie **Aue am Berg**, **Beulwitz**, **Köditz** und **Remschütz**, kann durch zwischenzeitlich gefestigte wirtschaftliche Strukturen, die im Wesentlichen von zwei Unternehmen getragen werden, grundsätzlich von einer guten und ertragreichen Landbewirtschaftung ausgegangen werden. Gleichfalls unterliegen die Waldbestände im zunehmenden Maße einer naturnahen Bewirtschaftung.



## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

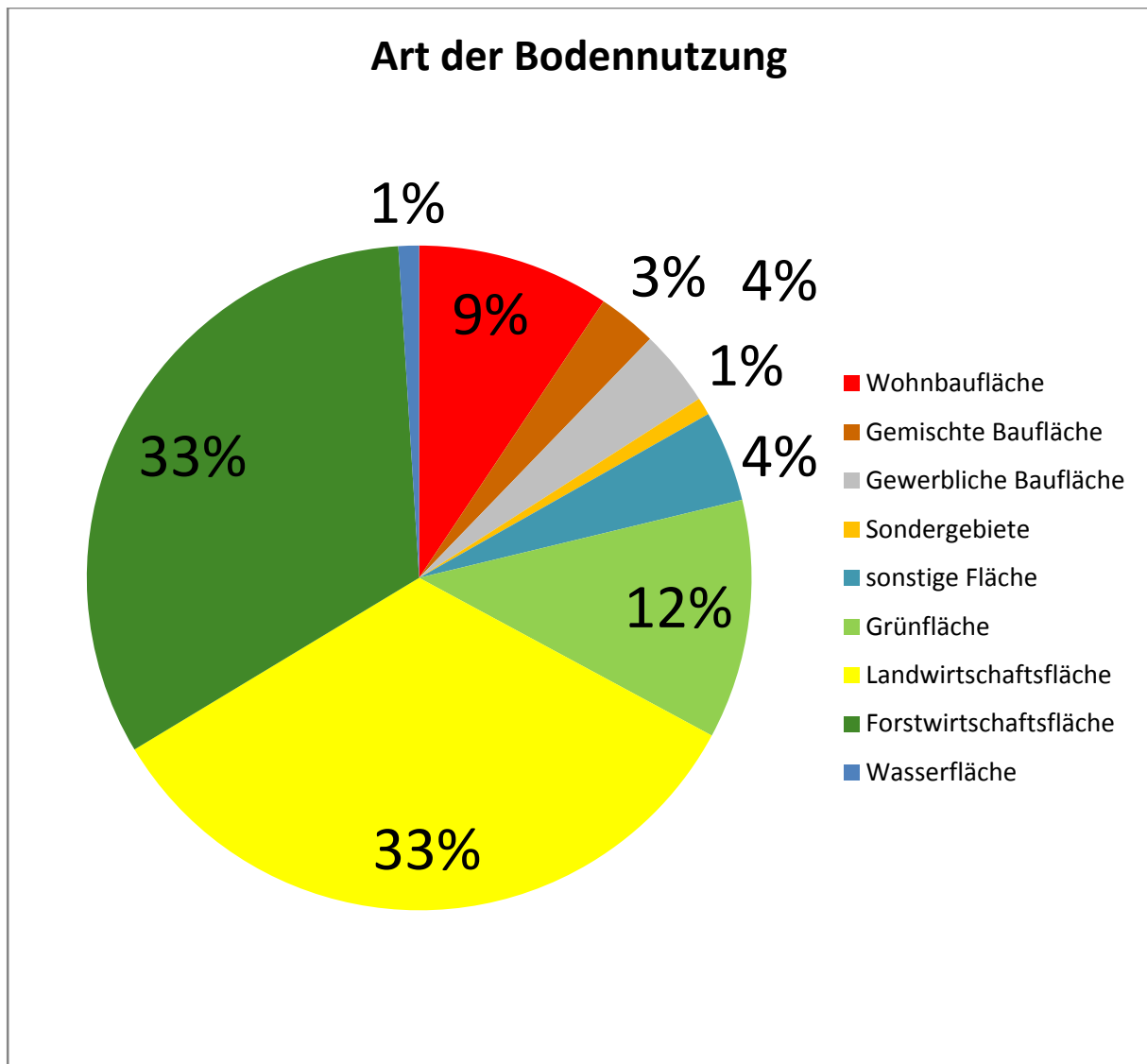
### 5.2. Grundzüge der Planung

Mit der Neuaufstellung des FNP der Stadt Saalfeld werden im Wesentlichen die Grundzüge der Planung aus dem bisherigen FNP übernommen. Die die Grundzüge verändernden städtebaulichen Planungen erstrecken sich vornehmlich auf die Abrundung und Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen, auf die Umwandlung von Wohnsiedlungsflächen in Gewerbegebiete, und auf die Rücknahme und Ausweisung neuer Sonderbauflächen.

Das Stadtgebiet nimmt in den Gemarkungsgrenzen eine Fläche von 44,720 km<sup>2</sup> ein. Nach Bodennutzungsarten unterschieden, verteilen sich die Flächenanteile wie folgt:

	<b>Flächennutzung 2011 in ha</b>	<b>Anteil in % (gerundet)</b>
Wohnbaufläche	418	9.4%
Gemischte Baufläche	128	2.9%
Gewerbliche Baufläche	166	3.7%
Sondergebiete	38	0.9%
sonstige Fläche	198	4.4%
Grünfläche	520	11.6%
Landwirtschaftsfläche	1.497	33.5%
Forstwirtschaftsfläche	1.458	32.6%
Wasserfläche	45	1.0%
<b>gesamt</b>	<b>4.470</b>	<b>100.0%</b>

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



### 5.3. Wohnbauflächen

Das Wohnen verteilt sich in der Stadt Saalfeld im Wesentlichen auf das Gebiet der Altstadt, die Südstadt, den Wohnungsbaustandort Graba mit der Möglichkeit einer Standorterweiterung, die Standorte im Ortsteil Beulwitz/Crösten sowie auf das Neubaugebiet Gorndorf mit ehemals fast einem Drittel der Bevölkerung.

In den Jahren nach 1990 fand, nicht zuletzt durch den Wohnungsmangel der vergangenen Jahrzehnte und die rückständige Wohnqualität, eine raumgreifende expansive Wohnbaulandentwicklung an mehreren Stadtrandgebieten statt, die von hohen steuerlichen Förderungen, fehlender Verfügbarkeit innerstädtischer Flächen und daraus resultierenden kommunalen Entscheidungszwängen begünstigt wurde. Der Anteil der Wohnbauflächen vergrößerte sich bis 1998 um ca. 35 ha.

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Die Stadt Saalfeld ist sich der Auswirkungen des demographischen Wandels auf Grund vorliegender Studien bewusst und beachtet die Bevölkerungsabnahme bei der Flächenausweisung. Das veränderte Wohnverhalten, namentlich die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten und ein erhöhter Anspruch auf mehr Wohnfläche, führt dazu, dass Anzahl und Größe der Wohnungen nicht, wie zu erwarten wäre, mit der sinkenden Bevölkerungszahl korrelieren, sondern konstant bleiben. Dennoch ist mittel- bis langfristig mit einer Abnahme der Wohndichte zu rechnen. Die Stadt Saalfeld reagiert darauf, indem sie Wohnbauflächenausweisungen in den peripheren Bereichen zurücknimmt.

Im Vergleich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2000 wurde daher die Ausweisung von Wohnbauflächen in mehreren Bereichen reduziert. Diese Zurücknahmen belegen aber den Willen der Stadt Saalfeld, sich auf die Innenstadt bzw. die Kernsiedlungszonen zu konzentrieren.

Dennoch steht die Stadt Saalfeld heute vor der Situation, dass die im Rahmen der Bauleitplanung in den beiden vergangenen Jahrzehnten entwickelten Flächen für den individuellen Wohnungsbau nahezu erschöpft sind. Bei heute durchschnittlich 20 Bauanträgen je Jahr, bei denen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt werden kann ergibt sich ein Flächenbedarf von 10.000 m<sup>2</sup> (1,0 ha). Da der FNP eine verbindliche planerische Aussage für die nächsten 10 Jahre haben soll, errechnet sich ein Wohnbaulandbedarf von 10 ha, den die Stadt Saalfeld den Bürgern zur Verfügung stellen möchte.

Die verbleibenden Möglichkeiten sind Baulücken im Bestand. Obwohl die Stadt Saalfeld frühzeitig ein Baulückenkataster eingeführt hat, um diese Flächen möglichst rasch einer Bebauung zuzuführen und somit die Innenentwicklung nachhaltig zu unterstützen, bestehen hier schwerwiegende Probleme. Die meisten dieser Baulücken sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort bebaubar. Allerdings liegt der überwiegende Teil in der Hand privater Eigentümer, von denen wenige zum Verkauf gewillt sind. Gründe hierfür sind in den meisten Fällen der absehbare familiäre Eigenbedarf. Trotz ständiger Aktualisierung und Prüfung dieser Innenbereichsflächen erweist sich das Potential der Nachverdichtung als weitgehend ausgeschöpft. Einzige, kurzfristige Alternative ist somit eine behutsame Neulandausweisung, mit dem die heutige tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum bedient werden kann. Diese Wohnbaulandentwicklung stellt auf eine stärkere Eigentumbildung und geänderte Wohnansprüche ab.

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

Zwischen 1990 und 2011 wurden folgende Wohnungsbaugebiete planungsrechtlich vorbereitet, erschlossen und belegt:

Standort:	Benennung der Planung	Rechtskräftig seit:	vorhandene Bauplätze:	belegte Bauplätze:	freie Bauplätze	Bemerkung
<b>genehmigte Bebauungspläne</b>						
WA Graba	B-Plan Nr. 07 - „Wohngebiet Graba“	1995	82	81	1	
Einkaufszentrum Reinhardtstraße	B-Plan Nr. 09 - Einkaufszentrum Tryllerstraße/Reinhardtstraße“	1994	11	5	(6)	keine direkte Flächenverfügbarkeit
„Auf den Rödern“	B-Plan Nr. 15 – „Auf den Rödern“	1994	40	40	0	
Grüne Mitte	B-Plan Nr. 22 - „Verpackungsmittelwerk“	2008	18	18	0	
„Wittmannsgereuther Straße“	B-Plan Nr. 28 - „Wohngebiet Wittmannsgereuther Straße“	1997	25	25	0	
„WA am Sportplatz (Beulwitz)“	B-Plan - „Am Sportplatz“, OT Beulwitz	1993	38	38	0	
Altes Gehege	B-Plan Nr. 39a – „Wohngebiet westlich der Pirmasenser Straße“	2009	28	20	8	Erschließung läuft während der Berichtserstellung
<b>Summe</b>			<b>242</b>	<b>227</b>	<b>(15) verfügbar 9</b>	
<b>Genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan</b>						
„Wohngebiet im Dorfe Crösten“ (Beulwitz)	V+E-Plan „Über dem Dorfe“	1993	12	12	0	

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

Standort:	Benennung der Planung	Rechtskräftig seit:	vorhandene Bauplätze:	belegte Bauplätze:	freie Bauplätze	Bemerkung
„Wohngebiet Winkelwiesen“ (Beulwitz)	V+E-Plan „Winkelwiesen“	1994	15	15	0	
„Wohngebiet Wachserzweg“	V+E-Plan „Wachserzweg“	1995	27	27	0	
„WA Rasenweg, 1. BA“ (Gorndorf)	V+E-Plan „Wohnbebauung Rasenweg - I. BA“	1997	4	4	0	
„WA Rasenweg, 2. BA“ (Gorndorf)		2000	8	8	0	
„WA an den Kräutergärten“ (Remschütz“)	V25 - „Wohnbebauung an den Krautgärten“	2000	4	4	0	
„WR Im alten Gehege“	V34 - „Wohnbebauung Altes Gehege“	1999	8	8	0	
„WA Kienberg“	V33a+b - „Wohnbebauung am Kienberg“	2003 (Planreife)	6	6	0	
„WA über den Tauschwitzer Bach / auf den Rödern“	V36 - „Wohnbebauung Über dem Tauschwitzer Bach/ Auf den Rödern“	2004	10	10	0	
„Rasenweg West, 3. BA“ (Gorndorf)		2010	12	6	6	
5 Kleinstpläne		bis 2000	6	6	0	
<b>Summe</b>			<b>112</b>	<b>105</b>	<b>7</b>	
<b>Aufgrund der laufenden Verhandlungen ist mit der vollständigen Belegung des B-Plans Nr. 39a zu rechnen. Insofern sind von den 15 verfügbaren Bauplätzen nochmal 8 abzuziehen. Damit verfügt Saalfeld über eine Baulandreserve von 7 Bauplätzen bei bislang durchschnittlich 20 Bauanträgen im Jahr.</b>			<b>354</b>	<b>333</b>	<b>(22) 15</b>	

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Die Stadt Saalfeld ist heute ein Anziehungspunkt für Neubürger. Gerade im Angesicht der sinkenden Bevölkerungszahlen ist es der Leitgedanke der Stadtverwaltung, der Innenentwicklung des Stadtkerns den Vorzug gegenüber der Expansion „auf der grünen Wiese“ zu geben. Immer mehr der momentan unternutzen Immobilien im Stadtkerngebiet befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Diesen Modernisierungstau zu bewältigen ist jedoch eine langwierige Aufgabe, die auch in dem Quartiersmanagement erlebbar ist, das die Stadt Saalfeld seit 2010 betreibt. Um eben die langfristige Stadtentwicklung auf den Innenbereich zu fokussieren, werden zahlreiche faktische oder geplante Baulandflächen zurückgenommen und in der Planung für die zukünftige Bodennutzung als unversiegelte Grünfläche dargestellt.

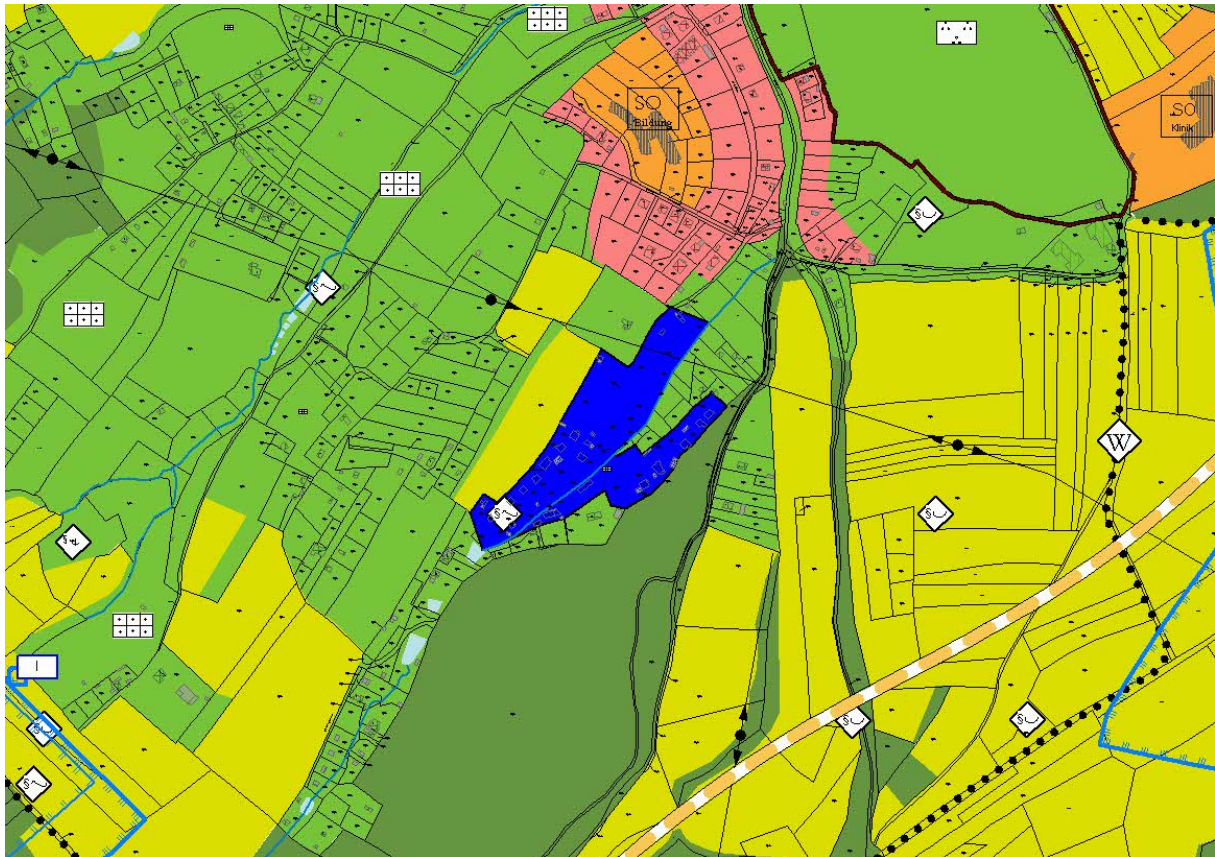
Dennoch ist es aus Sicht der Stadt Saalfeld unerlässlich, steuernd eingreifen, um ihre Aufgabe der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang erfüllen zu können: Ein anhaltender Nachfragedruck bei insgesamt vorhandenem Mangel an (nachfragegerechtem) Bauland führt zu einem Anstieg der Preise. Ein freier Zugang zum Markt ist somit für bestimmte Zielgruppen der Bevölkerung in Saalfeld nicht in vollem Umfang gewährleistet. Erschwerend kommt hinzu, dass Nachbarkommunen ein entsprechendes Angebot und ein niedrigeres Preisniveau aufwiesen, was die Gefahr von Abwanderungstendenzen aufwirft.

### 5.3.1. Rücknahme: Tauschwitzter Bach

Das Gebiet im Süden Saalfelds ist von einer ungeordneten Entwicklung von Garten- und Wochenendhäusern geprägt. Seit Entstehung dieser Kleingartenbereiche existiert das Problem fast faktischer Ganzjahresbewohnung. Die ungenehmigte oder auch genehmigte Umnutzung dieser Gartenhäuser wurde gebilligt und unterstützt, so dass das Areal um den Tauschwitzter Bach als Wohnbaufläche in den letzten FNP aufgenommen wurde. Ein solches Zugeständnis zum Ausbau und der Nutzung der Wochenendhäuser führt jedoch regelmäßig zu Konflikten. Beispielhaft zu nennen ist das erhöhte Verkehrsaufkommen, die technische Ver- und Entsorgung (Abwasserbehandlung als Hauptproblem) sowie die stetig steigenden Versorgungs- und Dienstbarkeitsansprüche der Anwohner (Winterdienst, Post, Müllentsorgung etc.) auf den unausgebauten Zuwegungen. Stadtrat und Stadtverwaltung sind bestrebt, eine weitere Verfestigung von Siedlungsstrukturen in der Peripherie zu verhindern. Mittel- bis langfristig soll die Entwicklung darauf ausgerichtet sein, den naturnahen Charakter der Außenbereiche zu erhalten (Verhinderung weiterer Ausbauten) oder wieder herzustellen (perspektivischer Rückbau der Außenbezirke). Dies korrespondiert mit dem Stadtentwicklungsziel, die Innenstadt auch wieder zum Zentrum der Wohnnutzung in Saalfeld zu machen und dahingehend Wohnungsbau und Umfeldgestaltung entsprechend zu fördern. Die Größe der nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellten Fläche ist mit 3,3 ha zu veranschlagen.



## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



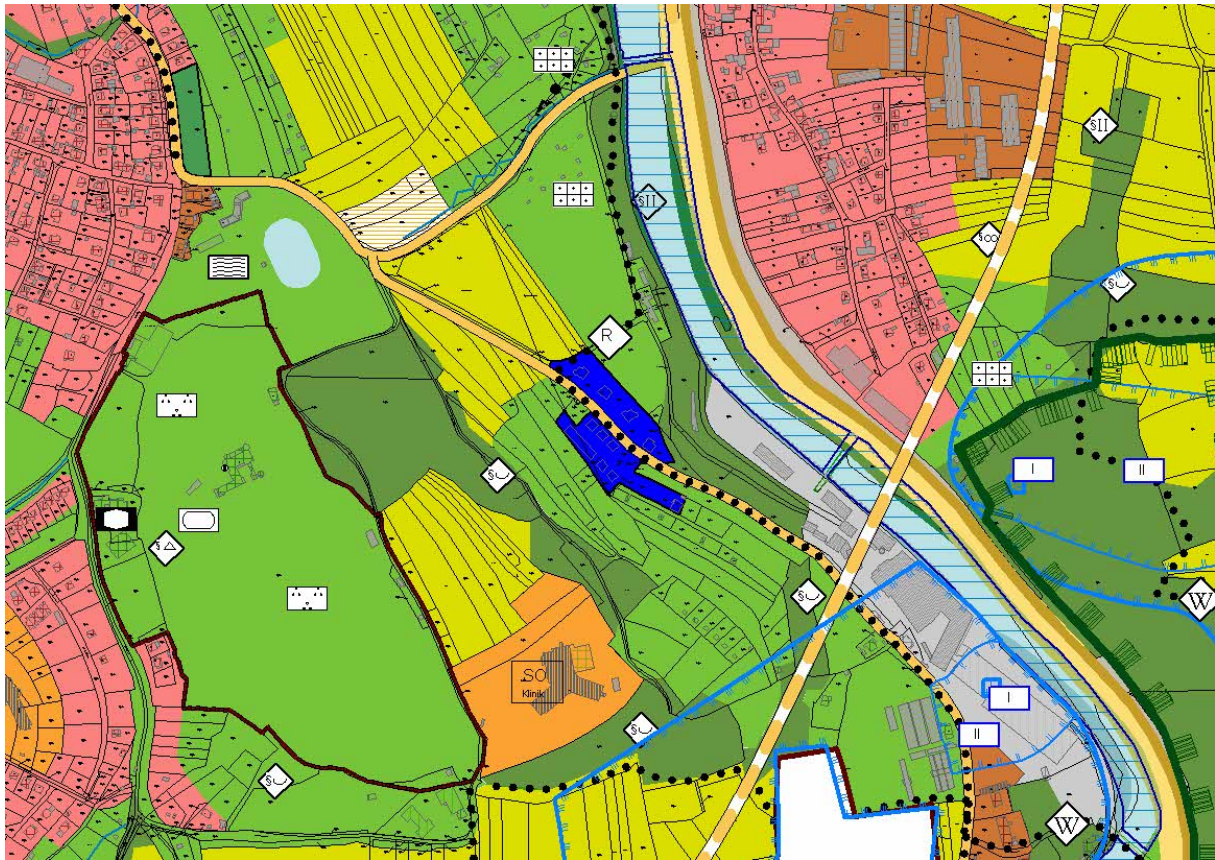
Abwägung für den Rückbau des Standorts Tauschwitzer Bach	
Pro	Contra
Außenbereich	
Splittersiedlung mit sehr hoher Gefahr der Verfestigung	
Steigenden Ansprüche an die Daseinsversorgung	

### 5.3.2. Rücknahme: Am Sperberhölzchen

Am Sperberhölzchen im Südosten des Stadtgebiets, in der Nähe der Schokoladenfabrik, ist dortige Wohnbebauung bislang auch als Wohnbauland im FNP dargestellt worden. Diese solitäre Wohnbaufläche ist umgeben von Dauerkleingärten und Grünzügen. Die Darstellung als Wohnbaufläche im Entwurf des FNP galt bislang als Bestandsicherung. Einhergehend mit dem Grundsatz, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu bevorzugen, wird die Darstellung Grünfläche statt Wohnbaufläche gewählt. Die bestehende Nutzung wird durch diese Darstellung nicht aufgehoben, sondern genießt Bestandsschutz. Allerdings soll die Darstellung als Grünland zukünftige Anfragen nach Wohnbebauung und somit eine weitere Ausdehnung des Standorts verhindern. Die Fläche hat eine Größe von 1,4 ha.



## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



<b>Abwägung für den Rückbau des Standorts Sperberhölzchen</b>	
<b>Pro</b>	<b>Contra</b>
Splittersiedlung, mit Gefahr der Verfestigung	In der Nähe der Schokoladenfabrik als ausgebauter Gewerbestandort
	Noch keine Bebauung von erheblichen Gewicht

Die oben aufgeführte Rücknahme der Wohnbebauung aus den Stadtrandlagen und der Peripherie beläuft sich in der Summe auf ca. 5ha.

<b>Standort des Rückbaus</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>(gerundet) ha</b>
Sperberhölzchen	51.425	-1,4
Tauschwitzer Bach	33.299	- 3,3
<b>Gesamt - Rücknahme von bebauter/beplanter Fläche</b>	<b>16.2558</b>	<b>- 4,7</b>

Diese planerische Veränderung hat bewusst das Ziel, die Verfestigung der Wohnbebauung in den zentrenfernen Randlagen entgegenzustehen und somit, in Anbetracht der sinkenden Bevölkerungszahlen, das Siedlungsgeschehen Richtung Innenstadt bzw. zur

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Nachverdichtung der bestehenden Baulandgebiete zu verlagern. Die Baulandbereitstellung gehört jedoch zu den wichtigsten Aufgaben der Stadt Saalfeld.

Um der ungebrochen starken Nachfrage nach Wohnraum auch kurzfristig gerecht zu werden, ist es für die Stadt Saalfeld unumgänglich, durch die Entwicklung und Lückenschließung der Siedlungsråder, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsgruppen Rechnung zu tragen. Dies ist für eine nachhaltige Gleichgewichtswahrung der Bevölkerungszahl essentiell, denn die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Baugrundstücke ist eine wichtige Voraussetzung für die Stadtentwicklung und wesentlich für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Saalfeld als Mittelzentrum und Kreisstadt.

Die im Folgenden beschriebene Baulandausweisung in den Arrondierungsbereichen des Stadtgebiets bietet sich insbesondere für die Entwicklung erschwinglichen Baulands an, da man durch Lückenschließungen den Anforderungen nach einer kleinparzelligen und somit kostensparenden Bauweise gerecht werden kann. Dies kommt in besonderem Maße den Bedürfnissen der jungen Familien mit Kinder(wunsch) entgegen, die in der Zeit der Familiengründung sich nicht für größere Grundstücksgrößen entscheiden können.

### Entwicklungsmaßnahmen

#### 5.3.3. Entwicklung: Knochstraße

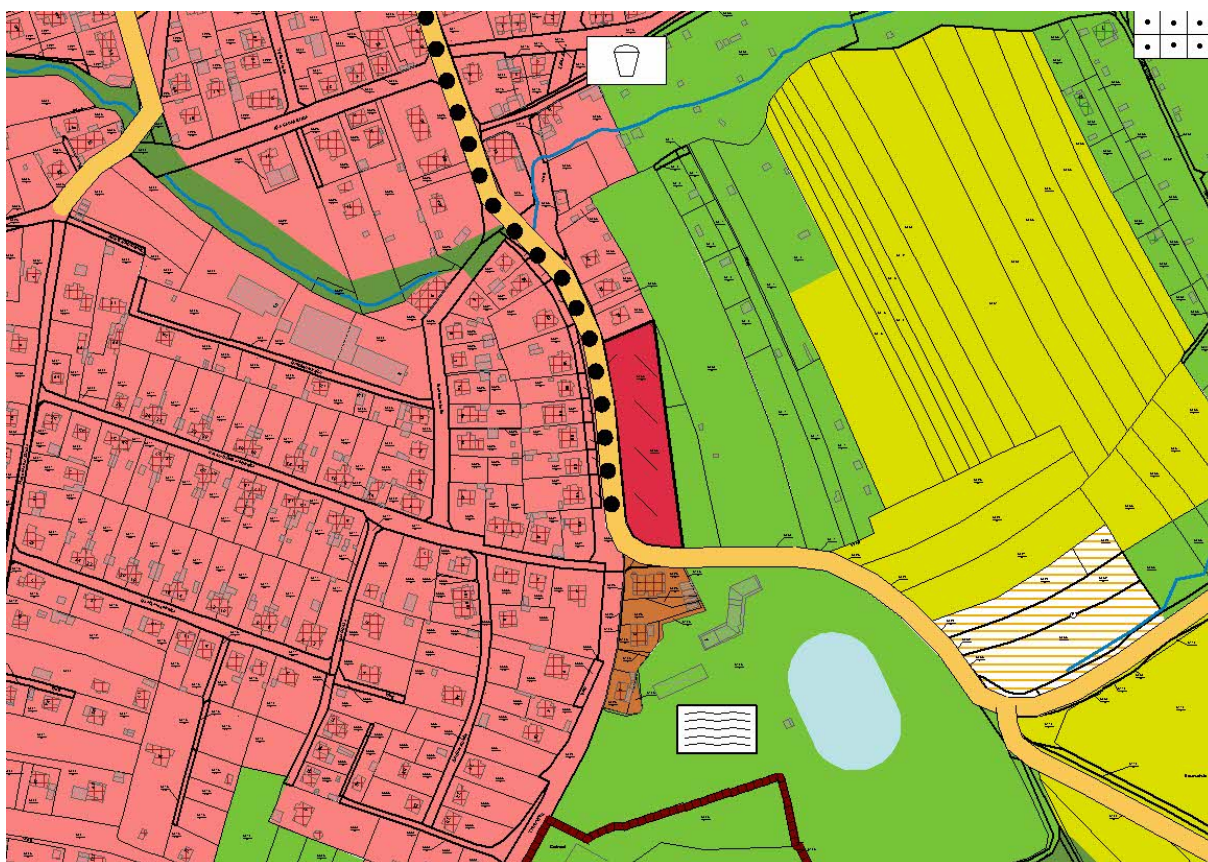
Der Standort der Knochstraße wurde in den 1990er Jahren im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt und sollte der großen Nachfrage für Flächen des individuellen Wohnungsbaus Rechnung tragen werden. Der Bebauungsplan trat 1995 in Kraft. Er sollte Baurecht für die städtebaulich geordnete Entwicklung von bis zu 25 Einfamilienhäusern regeln. Allerdings blieben alle Bemühungen der Stadt Saalfeld oder potentieller Bauträger, zu einem marktfähigen Preis in das Eigentum der Flächen zu gelangen, erfolglos. Somit stand aus Sicht der Raumordnung baureifes Land in Saalfeld zur Verfügung. Dieses konnte aber faktisch nicht genutzt werden.

Um zum Einen das dringend benötigte Bauland auszuweisen, zum Anderen aber die Baulandpolitik im Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu halten, entwickelte die Stadt Saalfeld einen alternativen Bebauungsplan, musste im Gegenzug aber die größere Bebauung im Hinterland der Knochstraße zurück nehmen.

Unverändert bietet sich aus Sicht der Stadtplanung eine Straßenrandbebauung an, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Mit diesem Lückenschluss wird der Bebauungszusammenhang des Umfeldes hergestellt, im Norden und Westen durch die Einfamilienhäuser, im Süden durch die Gebäude des Saalfelder Freibades. Die Größe dieser Straßenrandbebauung beläuft sich auf lediglich 0,4 ha.



## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



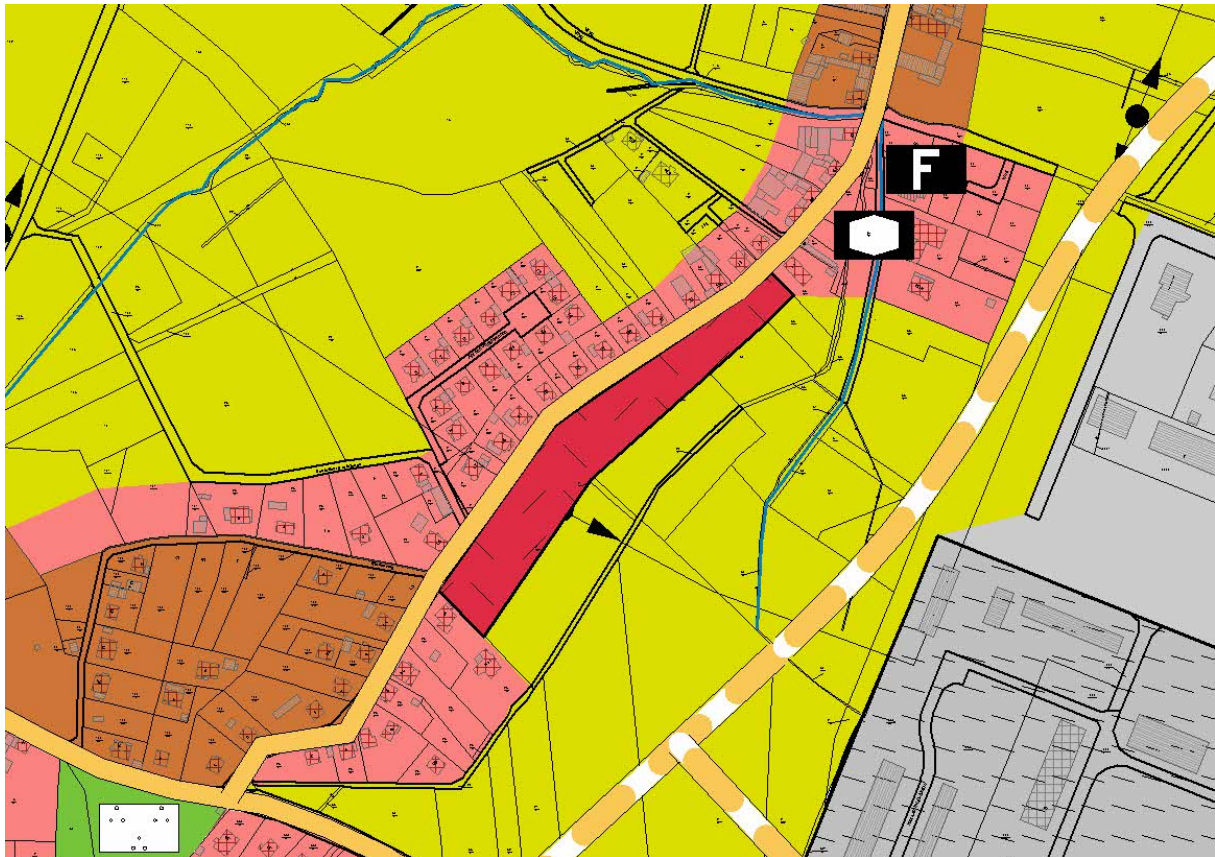
Abwägung für die Entwicklung des Standorts Knochstraße	
Pro	Contra
Nutzung der vorhandenen Infrastruktur	Immissionen durch Straßenverkehr, Minderung der Wohnqualität
Abrundung der Ortskante	
Keine besondere ökologische Wertigkeit des Standorts, da anthropogen geprägt	

### 5.3.4. Entwicklung: Straße der Freundschaft

Die Straße der Freundschaft liegt im Nord-Westen der Stadt Saalfeld zwischen den Ortsteilen Beulwitz und Crösten.

Die angrenzende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser, teilweise noch durch dörflichen Charakter, geprägt. Starkes Argument für den Ausbau dieser Potentialfläche ist die Nutzung der bereits bestehenden technischen und sozialen Infrastruktur. Die Straße mitsamt den verlegten Medien wird in naher Zukunft erneuert werden, unweit entfernt liegt ein Kindergarten. Der Standort ist verkehrsgünstig sowohl zur B 85, dem Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach als auch zum Stadtzentrum gelegen. Die Fläche dieser potentiellen Straßenrandbebauung ist ca. 0,9 ha groß.

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



<b>Abwägung für die Entwicklung des Standorts Straße der Freundschaft</b>	
<b>Pro</b>	<b>Contra</b>
Nutzung der vorhandenen Infrastruktur	Im Osten verläuft die Trasse der möglichen Westtangente
Abrundung der Ortskante	
Keine besondere ökologische Wertigkeit des Standorts, da anthropogen geprägt	

### 5.3.5. Entwicklung: Altes Gehege

Trotz der demographisch rückläufigen Entwicklung in Saalfeld ist ein Bedarf an Wohnbauland über das Angebot im innerstädtischen Raum hinaus vorhanden. Die Plangebiete sind bis auf wenige einzelne Parzellen belegt oder die Verfügbarkeit der Flurstücke liegt nicht vor.

Als eine mögliche Alternative zur zeitnahen Gewinnung von Wohnbauland wurde bereits im Jahre 2005 ein Bebauungsplan für das „Alte Gehege“ im Süden der Stadt aufgestellt. Auf einer Fläche von rund 10 ha sollte Baurecht für 65 Wohneinheiten vorbereitet werden. Das Vorhaben sollte in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. In der weiteren Diskussion wurde eine Plangebietsreduzierung entwickelt. Als neuer Bebauungsplan (Nr. 39a Wohngebiet westlich der Pirmasenser Straße) wurde der erste Bauabschnitt des alten

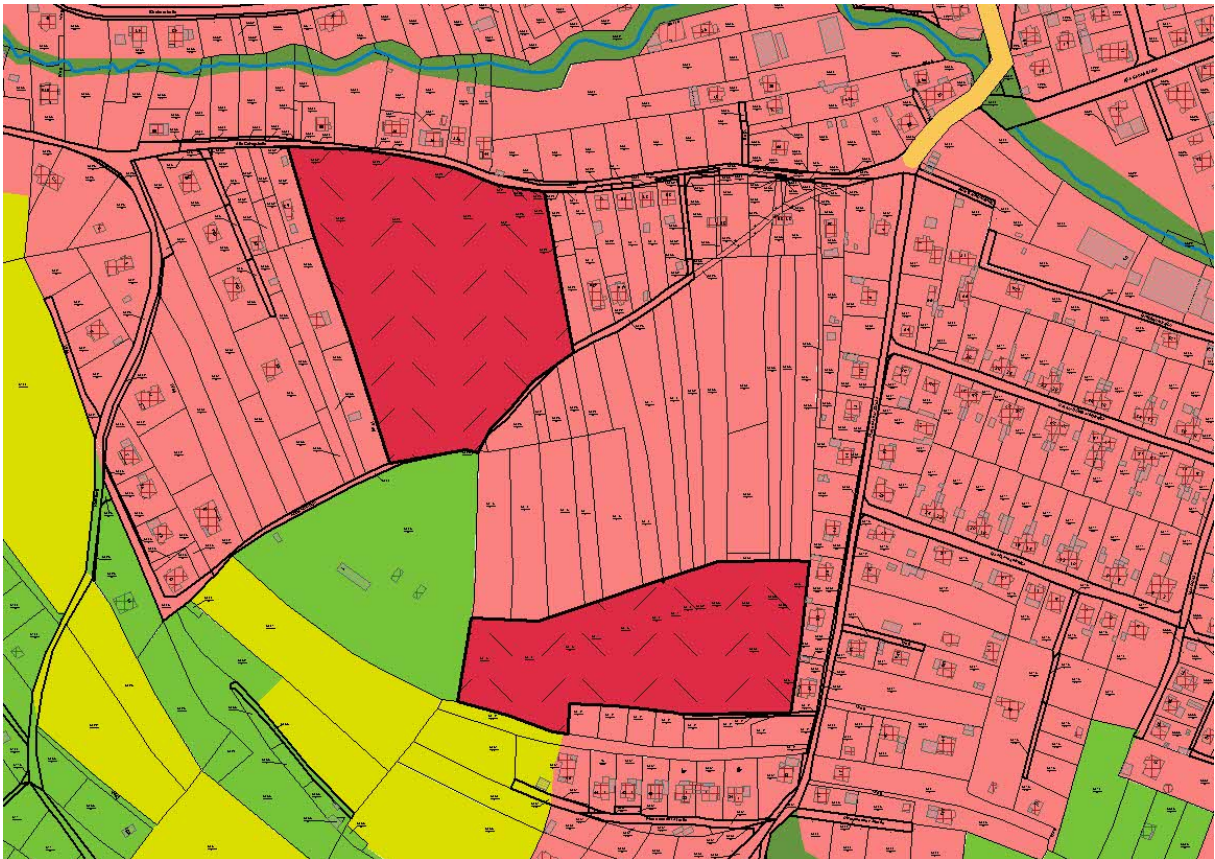


## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

Bebauungsplans (Nr.39 Altes Gehege) umgesetzt. Die Fläche wurde auf 3,8 ha eingegrenzt, es wurde 28 Wohneinheiten geschaffen, von denen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (Mai 2011) bereits eine große Zahl verkauft ist und dem Markt nicht mehr zur Verfügung steht. Es ist damit zu rechnen, dass der Bebauungsplan in Kürze ausgeschöpft sein wird.

Da der Bedarf nicht gedeckt wurde, bietet es sich aus städtebaulicher Sicht an, die Raum- und Siedlungskante dieses Stadtteils zu schließen. Hierzu muss das an der Alten Gehegstraße Gebiet in Bebauung aufgenommen werden. Die 2,2 ha große Fläche wird bald von allen vier Seiten umbaut werden, ein Lückenschluss des Siedlungsbildes ist hierzu qualifiziert.

Bei der zweiten in Rede stehenden Fläche handelt es sich um das südlich des jetzt umgesetzten B-Plans (Nr.39a) Gebiet von 1,5 ha Ausdehnung.



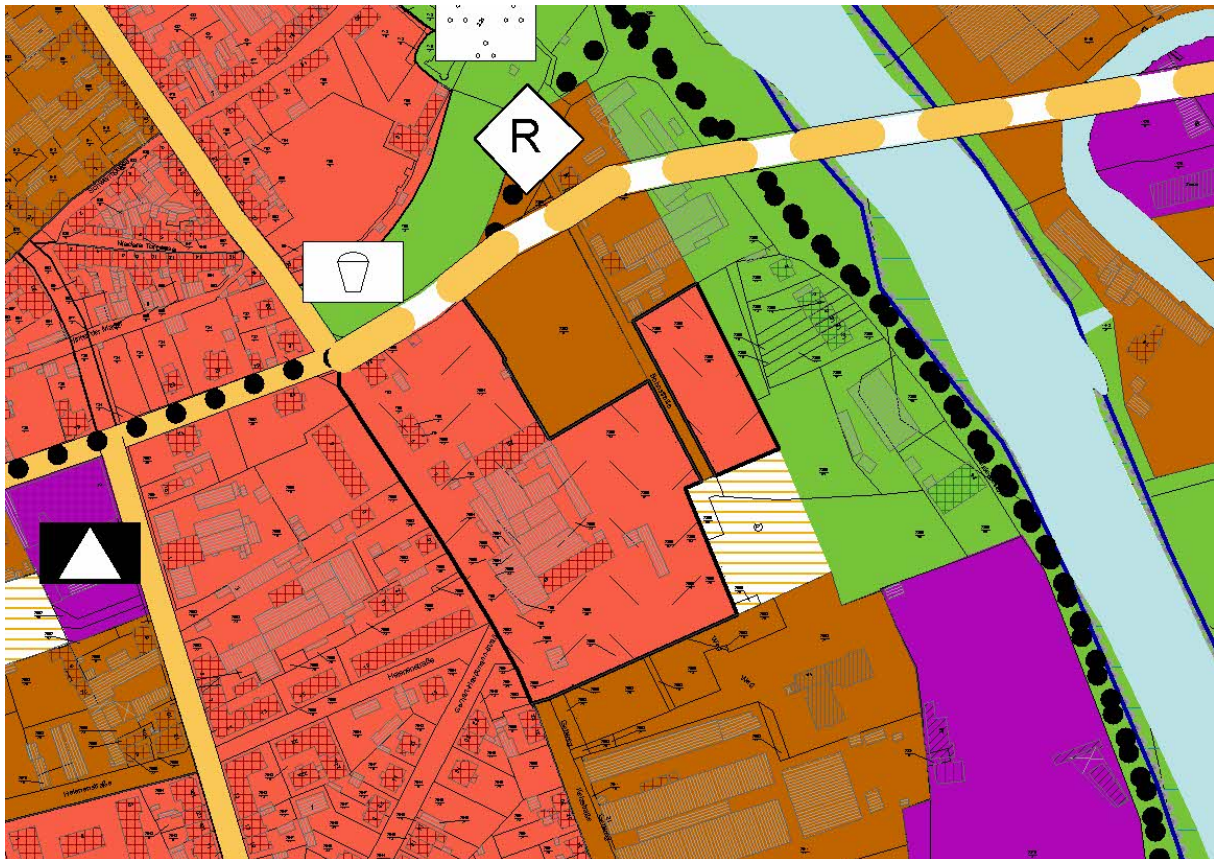
<b>Abwägung für die Entwicklung des Standorts Altes Gehege und Alte Gehegstraße</b>	
<b>Pro</b>	<b>Contra</b>
Schließung der Siedlungskante	Flächenversiegelung
Lückenschluss – Teil einer großflächigen Bauleitplanung	
Sehr attraktive Wohnlage	

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

### 5.3.6. Entwicklung: Kelzstraße / Bohnstraße

Aufgrund der Durchmischung unterschiedlichster Nutzungsarten kommt es im unmittelbaren Stadtteilgefüge zu teilweise schwerwiegenden Nutzungskonflikten. Ein solch erheblicher Konflikt, der vom ehemaligen Schlachthofgelände ausging, existiert durch die Insolvenz des Unternehmens als solcher nicht mehr. Die derzeit bestehende Brachsituation stellt allerdings noch einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, dessen Beseitigung als eine vordergründige Planungsaufgabe gelten werden muss. Aus stadtplanerischer Sicht wäre abzuwägen ob hier sinnvoll, die vorhandene Fläche für eine Bebauung mit Wohngebäuden nach zu nutzen ist. Ein hoher Durchgrünungsgrad sowie eine Öffnung zur Saale sollten als Planungsziele dabei verfolgt werden.

Dargestellt ist eine Vorbehaltsfläche bzw. –korridor für den Bau einer zweiten Saalebrücke, wie es in der Fortschreibung des Altstadterschließungskonzepts<sup>1</sup> 2008 vom Stadtrat beschlossen wurde.



Abwägung für die Entwicklung des Standorts Kelzstraße / Knochstraße	
Pro	Contra
Zentrumsnah	Altlasten – Bodenbelastung durch Schlachthof und Druckereibetrieb
Nähe zur Saaleue	
Innerstädtische Konversionsfläche	Lärm- und Abgasemissionen auch am

<sup>1</sup> Beschluss-Nr.: 215/2008



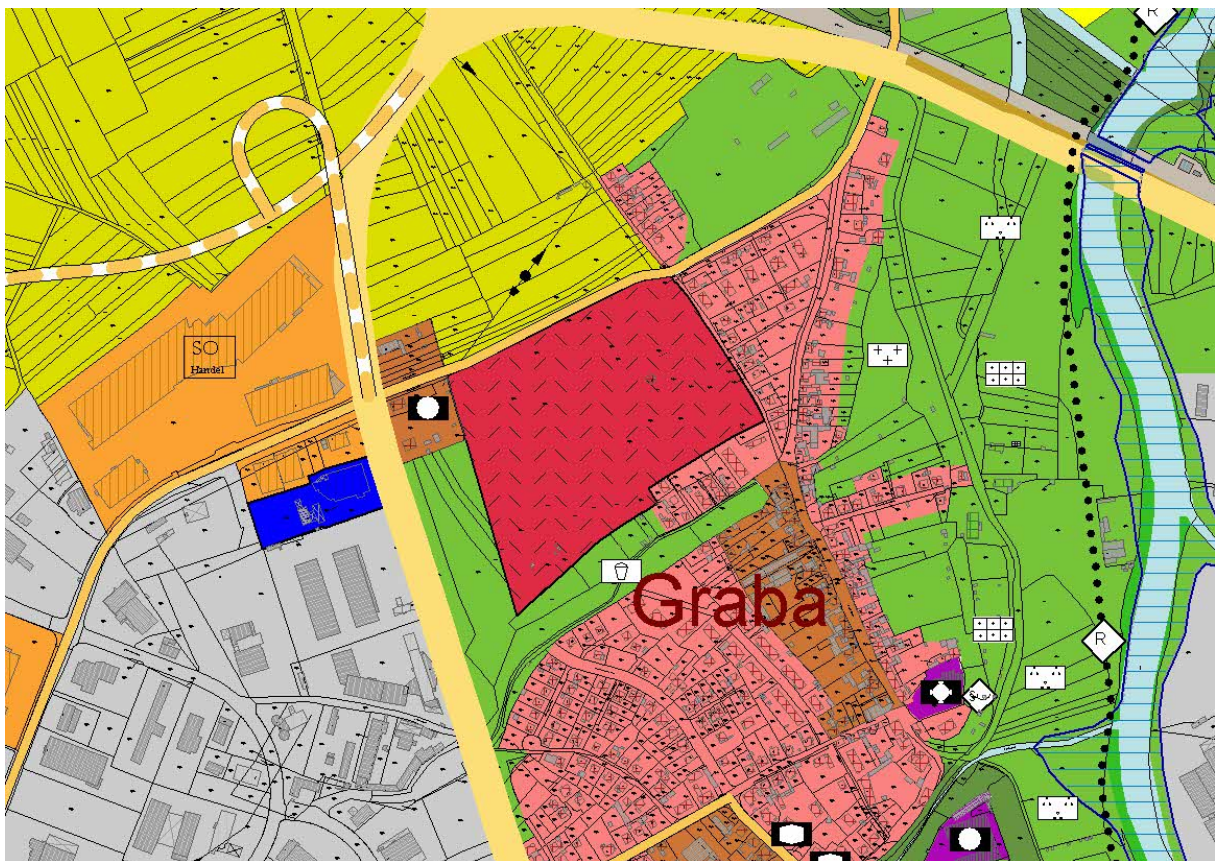
## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

	Wochenende - Parkplatz für Innenstadt- und Stadionbesucher
--	--

### 5.3.7. Entwicklung: Graba

Die Stadt Saalfeld muss ihren Bürger als Form der Daseinsfürsorge Bauland zur Verfügung stellen. Die Stadt weiß um die tendenziell rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Dennoch ist zum heutigen Zeitpunkt aber auch für die kommenden Jahre eine starke Nachfrage vorhanden. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs sind die oben genannten Flächen unverzichtbar. Sie sind wesentlich für die Funktion eines Mittelzentrums und gelten für die Stadt Saalfeld als Entwicklungsflächen 1. Priorität für die zukünftige Stadtentwicklung.

Dennoch ist absehbar, dass die volle Ausschöpfung der Flächen der 1. Priorität den kurzfristigen Bedarf nur über die nächsten Jahre decken kann. Mit der Aufstellung des FNP möchte die Stadt Saalfeld ihren städtebaulichen Willen und Entwicklungsziele jedoch über einen Zeithorizont von 15 Jahren vorgeben. In Anbetracht dieses Zeithorizonts lässt sich, unter der Annahme der minimalen Bedingungen, ein Bedarf von 10 ha errechnen. Zur Deckung dieses Bedarfs muss unvermeidlich eine Expansion in die Fläche geschehen. Hierzu ist der Standort Graba der favorisierte Standort. Der Standort ist baulich gefasst und eindeutig determiniert. Die Flächenverfügbarkeit ist mit der LEG als Eigentümer zahlreicher Flächen zu großen Teilen gegeben. Der Entscheid zur Neuausweisung dieser großen Reservefläche der 2. Stufe würde Bauland von 8,5 ha erbringen.





## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

<b>Abwägung für die Entwicklung des Standorts Graba</b>	
<b>Pro</b>	<b>Contra</b>
Das Gebiet wird als Reservefläche benötigt, um der konstanten Nachfrage nach kleinen Bauflächen gerecht zu werden.	Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Umwidmung wäre ein Interessenkonflikt.
Für das Gebiet lag bereits eine Planung vor.	Im Verhältnis ein hohes Maß an Flächenversiegelung
Das Gebiet befindet sich zu großen Teilen in Eigentum der LEG, was eine zügige und kooperative Planung erhoffen lässt.	
Günstige Verhältnisse für die technische Infrastruktur: Verkehrsflächen, Abwasser etc	

### Fazit

<b>Standort der Neuausweisung Abrundung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>(gerundet) ha</b>
Knochstraße	4.159	+ 0,4
Straße der Freundschaft	9.416	+ 0,9
Altes Gehege	15.616	+ 1,5
Alte Gehegstraße	22.232	+ 2,2
<b>1. Gesamtfläche der Neuausweisung Abrundung</b>	<b>51.423</b>	<b>+5,0</b>
<b>Standort der Nachverdichtung/Erschließung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>(gerundet) ha</b>
Kelzstraße/Bohnstraße	20.304/3.103	+2/+0,3
Graba	85.235	+8,5
<b>2. Standort der Nachverdichtung/Erschließung</b>	<b>108.642</b>	<b>+10,8</b>
<b>Gesamtfläche der Wohnfläche – 1.+2.</b>	<b>160.065</b>	<b>+ 15,8</b>

Die Wohnbaulandausweisung der Stadt Saalfeld/Saale ist angemessen: den 5 ha Bauland mit planungsrechtlicher Entwidmung stehen 5 ha an Lückenschluss bzw. Abrundung gegenüber.

Die Stadt Saalfeld wird die negativen städtebaulichen Folgen des demographischen Wandels spüren. Vor dem Hintergrund der sinkenden und alternden Bevölkerung soll die Innenstadt- und Nachverdichtung des Bestands stärker in das planerische Handeln der

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Stadtplanung rücken, was auch von der Stadtplanung mittels einer sehr erfolgreichen Städtebauförderung und einem Quartiersmanagement unterstützt wird. Die Potentiale dieser Maßnahmen haben, wie zuvor beschrieben, ihre Grenzen. Um aber den benötigten Flächenbedarf für die volle Gültigkeitsdauer des FNPs zu decken, ist es vonnöten, eine Reserve von Wohnbauland zu haben. Diese Flächenausweisung der „2. Stufe“ wird nur für den Fall genutzt, wenn die Flächen des Lückenschlusses/ der Abrundung voll belegt sind, der tatsächlich vorliegende Bedarf an Bauland aber dennoch nicht gedeckt ist. Als solche „Reservefläche“ wäre der Standort Graba zu sehen. Sollten die Flächen der 1. Priorität in den nächsten fünf bis Jahren belegt sein, so kann der Standort Graba in kleineren, bedarfsorientierten Bauabschnitten entwickelt werden. Rein rechnerisch würde durch diese Ausweisung lediglich die zurückgenommene Fläche ersetzt werden, die Flächenbilanz damit ausgeglichen.

### 5.3.8. Rücknahme: Gorndorf-Lerchenbühl

Das ehemals problematische Randgebiet Saalfelds hat sich in den letzten sieben Jahren zu einem weitestgehend stabilen Wohnstandort entwickelt. Der Leerstand hat sich auf einen verschwindend geringen Prozentsatz reduziert, die Gebäude sind nahezu alle saniert. Der Bevölkerungsrückgang konnte durch umfassende Investitionen (gezielten Rück- und Umbau, Aufwertung des Wohnumfeldes) der Wohnungsunternehmen gestoppt werden.

Der Rückbau dieses nicht mehr benötigten Wohnraums, der von den Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht vermietet und somit auch nicht erhalten werden kann, soll in den nächsten Jahren fortgesetzt werden, bis sich ein faktisches Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Saalfelder Wohnmarkt einstellt. Ein größeres, zusammenhängendes Areal ist der Standort „Lerchenbühl“ im Stadtteil Gorndorf. Zwar wurden diese Gebäude in monolithischer Geschossbauweise erst Ende der 1980er Jahre errichtet, sind somit die jüngsten in Gorndorf, dennoch wird deren Randlage gleichermaßen von Unternehmen und Stadtverwaltung als problematisch eingestuft. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Wohnungsunternehmen der Rückbau vereinbart (siehe SEK 2010, UG 4).

Um die vorhandene technische Infrastruktur, wie Erschließungstraßen und Ver- und Entsorgungsleitungen, nicht aufgeben zu müssen, wird der Standort „Lerchenbühl“ im Entwurf des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Die Gesamtfläche des Standortes beträgt 7,7 ha.

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



Abbildung 1 – Lerchenbühl (UG 4), zurück genommene Wohnbaufläche, aus: Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Abwägung für den Rückbau des Standorts Lerchenbühl			
Pro		Contra	
Der Rückbau ist das Ergebnis der Trägerübergreifenden Abstimmung des SEKs	der	Der Geschosswohnungsbau wird immer noch stark nachgefragt – geringer Leerstand	
Er unterstützt die Ziele der Wohnungswirtschaft	der	Grundsätzlich attraktive da naturnahe Wohnlage	

### 5.3.9. Erhalt: Am Katzensteig / Vor der Heide

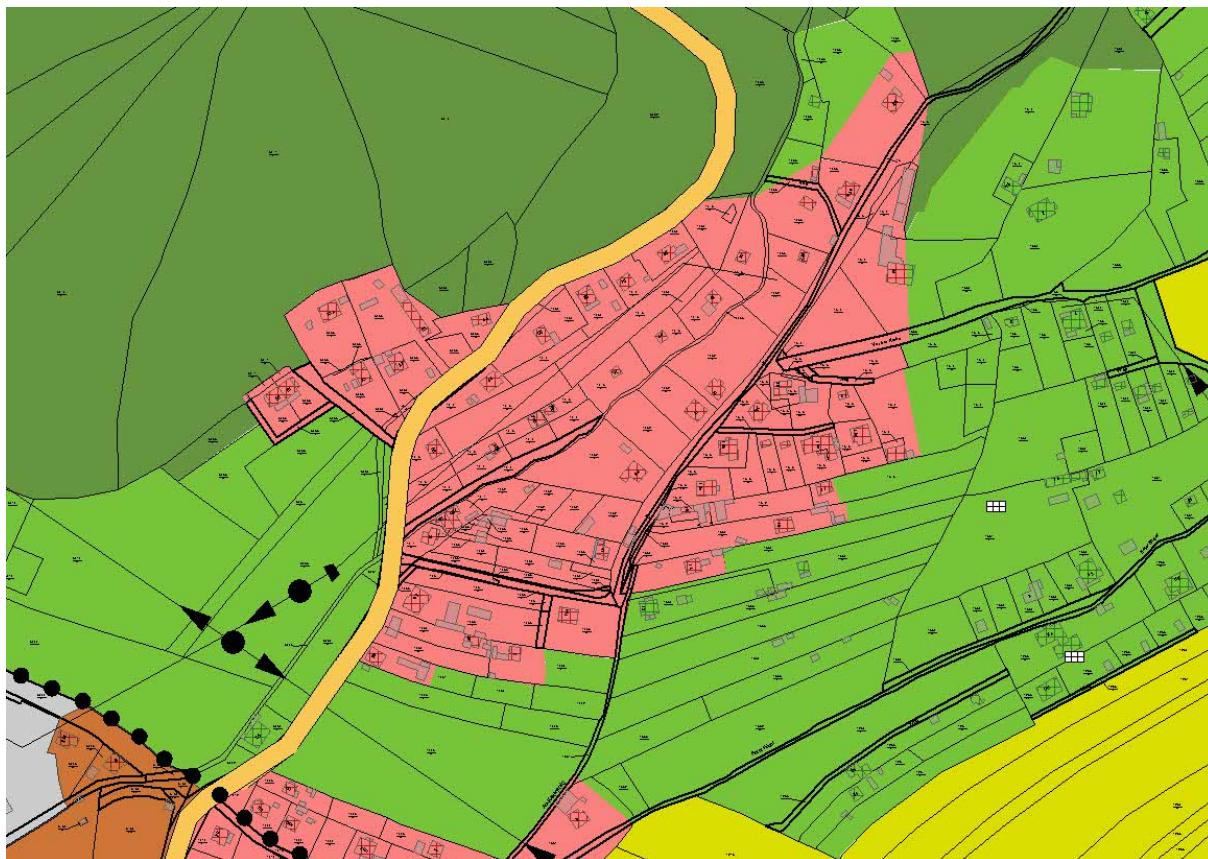
Die Situation stellt sich ähnlich zu der Am Tauschwitz Bach dar. Auch in diesem nördlichen Außenbereich entstand in Zeiten der DDR eine Vielzahl von Gartenhäusern, die seither sukzessive zu dauerhaften Wohnhäusern umgebaut werden. Auch hier soll eine weitere Konsolidierung dieser Entwicklung unterbunden werden.

Dieses Gebiet betreffend wurde enge Absprache mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt (ZWA) getroffen. Der Zweckverband hat abgestimmt zur Aufstellung des FNP sein zentrales Abwasserbeseitigungskonzept aufgestellt. Obwohl die Stadt Saalfeld grundsätzlich hier bereit war, die Darstellung als Wohnbaufläche zurück zu nehmen, um ein Ausufern der Bautätigkeit zu verhindern, sind jedoch die beiden Planungsträger übereingekommen, die Abwasserinfrastruktur auch durch den Erhalt und die Lückenschließung des

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

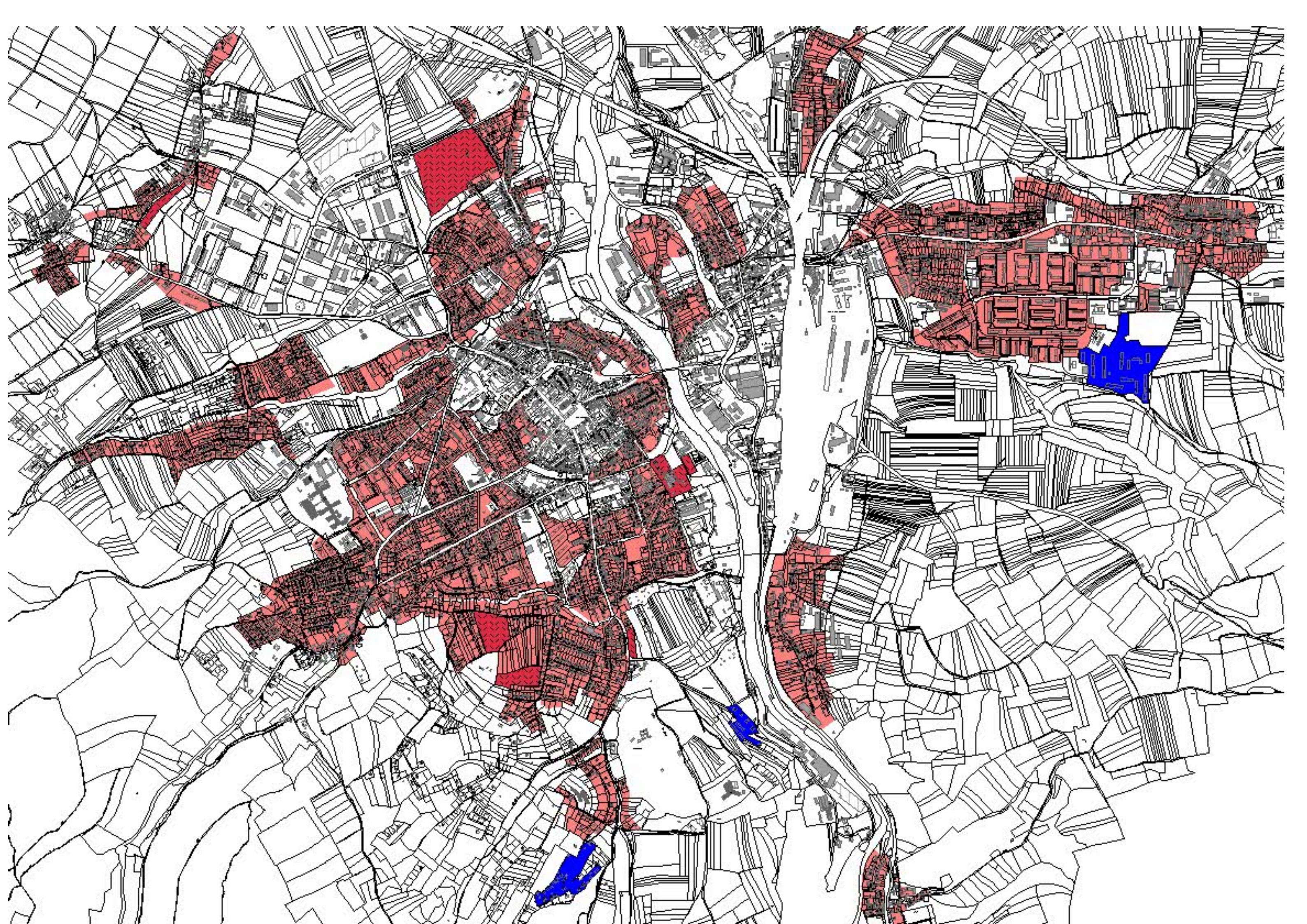
---

Wohnbaugebiets zu nutzen. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung soll jedoch verhindert werden.



<b>Abwägung für den Erhaltung des Standorts Am Katzensteig</b>	
<b>Pro</b>	<b>Contra</b>
Der Abwasserverband ZWA wird das Gebiet mittelfrist an die zentrale Kläranlage anschließen.	Splittersiedlung
	Die Verkehrswege sind nur notdürftig ausgebaut.







## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 5.4. Gemischte Bauflächen

Eine gemischte Baufläche dient neben der Wohnnutzung auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnfunktion nicht wesentlich stören. Mischgebietsflächen sind sowohl in den Dorflagen Aue am Berg, Crösten, aber auch in der Innenstadt dargestellt. Dies begründet sich in dem breiten Nutzungsspektrum dieser Bebauungsgebiete. Der Gebietscharakter ist durch die Durchmischung der Nutzungen geprägt, die jedoch gleichrangig sind. Diese Mischung von Nutzung entspricht dem städtebaulichen Bedürfnis nach Baugebieten, die die Verwirklichung bestimmter unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen.

In der Kernstadt können dies Standorte des Handwerkes und Gewerbes, Einrichtung der öffentlichen und privaten Infrastruktur und des Einzelhandels sein. Ziel ist die Vermeidung von Gebieten mit einseitiger Nutzungsstruktur. Insofern können diese Mischgebiete die Absicherung von zentralen Versorgungsbereichen mit Einzelhandel und öffentlichen und privaten Dienstleistungen wahrnehmen und zugleich in einer verdichteten Stadtentwicklung die planungsrechtliche Grundlage für das Wohnen zu leisten.

Das Mischgebiet berücksichtigt auch Orte und Ortsteile mit dörflichem Charakter, für die es sich als städtebaulich erforderlich erweist, eine derartige Nutzungsdurchmischung zu beschreiben. Hierdurch wird die Möglichkeit der Unterbringung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe planungsrechtlich gesichert.

Im FNP werden so zum Einen innerstädtischem Bereich als Mischgebietsfläche dargestellt, die Einrichtungen bspw. des Einzelhandels beherbergen, die durch einen überörtlichen Einzugsbereich und einen hohen Publikumsverkehr gekennzeichnet sind. Die Mischgebiete der Innenstadt sind zudem gesamtstädtisch von hoher Bedeutung und weisen ein hohes Maß Verdichtung der baulichen Nutzung auf. In den Ortsteilen sichern die Mischgebiete das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Land- und Forstwirtschaft.

Bei den dargestellten Flächen handelt es sich allesamt um Bestandsflächen. Im FNP werden keine gemischten Bauflächen ausgewiesen.

### 5.5. Gewerbliche Bauflächen

Für Gewerbeansiedlungen sind zwischen 1990 und 2000 ca. 93 ha, zumeist ehemalige landwirtschaftliche Nutzflächen, neu als Bauland erschlossen worden, womit einem Bedarf von durchschnittlich 10 ha je Jahr Rechnung getragen wurde. Diese überproportional extensive Entwicklung von Gewerbeflächen bis etwa 1995/96 hatte ihre Ursachen in ungeklärten Eigentumsverhältnissen, Betriebsaufgaben, Rationalisierungen, daraus resultierender Arbeitsmarktprobleme, Umstrukturierungen und geförderten Neugründungen. Entwicklungsflächen waren vorwiegend wegen bereits erwähnter ungeklärter Eigentumsfragen kurzfristig nur im Außenbereich verfügbar. Eine weitere derartige Außenbereichsentwicklung ist sowohl vom Bedarf als auch aus stadtplanerisch/ökologischen Gründen nicht gewollt und notwendig. Stattdessen wurde in den letzten Jahren zur

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Schaffung einer Reserve für gewerbliche Bauflächen gezielt Konversionsflächen in Saalfeld durch Bebauungspläne in moderne, Zielgruppenorientierte Gewerbegebiete umgestaltet. Hierzu zählt insbesondere das Kasernengelände, welches in enger Zusammenarbeit mit der LEG Thüringen entwickelt wird. Das Gebiet hat neben der Standortgunst zur B 85 auch den Vorteil der direkten Nachbarschaft zu dem florierenden Gewerbegebiet „Mittlerer Watzelbach“



## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

Tabelle 6 Gewerbegebiete mit Bebauungsplan

Standort	Benennung der Planung	Rechtskräftig seit:	vorhandene Fläche in ha:	belegte Fläche in ha:	freie Fläche in ha :	Bemerkung
Am Silberstollen (Läusebach), Beulwitz	B-Plan GE (A) Beulwitz „Gewerbegebiet am Silberstollen“	1992	8,8	7,5	1,3	Restbelegung wegen dezentraler Lage und Erschließungsproblem schwierig. Die Restfläche von ca. 1,3 ha ist wegen einer Elt.-Freileitung und Altbergbauanlagen nur eingeschränkt nutzbar und vorwiegend als Erweiterungsfläche geeignet.  <b>Arbeitsplätze: ca. 220</b>
Am Mittleren Watzenbach	B-Plan Nr. 02 „Gewerbe- und Sondergebiet Mittlerer Watzenbach“	1992	33,0	28,0	5,0	Die ca. 5,0 ha freie Gewerbeflächen sind nur als zusammenhängende Grundstücke mit mehr als 1,0 ha oder für Erweiterung ansässiger Firmen verfügbar.  <b>Arbeitsplätze: ca. 1.000</b>
Pestalozzistraße	B-Plan Nr. 03 „Pestalozzistraße“	1992	4,5	4,5	0,0	<b>Arbeitsplätze: ca. 140</b>
An der Heide	B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet An der Heide“	1996	10,0	7,5	2,5	Wegen der Grundstückstiefen von über 80 m nur als größere Gewerbeeinheiten oder zur Betriebserweiterung geeignet  <b>Arbeitsplätze: ca. 400</b>
Kasernengelände Beulwitz	B-Plan Nr. 18a „Gewerbegebiet An der Kaserne“	2008	9,5	0,0	9,5	Flächenentwicklung und -vergabe durch LEG
ehemals Zeiss-Gelände	B-Plan Nr. 29 „Gewerbegebiet Altsaalfeld“, nicht abgeschlossen. Wird durch V+E-Plan eines Investors ersetzt werden	Nicht abgeschlossen Stand 1997	11,4	6,0	5,4	Möglicherweise Neuentwicklung durch einen Investor  <b>Arbeitsplätze: ca. 360</b>
Geraer Bahnbogen	B-Plan Nr. 36 „Industriegebiet Am Bahnbogen“, Saalfeld	2006	11,0	0,0	11,0	Das B-Plangebiet ist mit seinen 11,0 ha Fläche das letzte verbleibende bauleitplanerisch geordnete Industriegebiet Saalfelds. Das Gebiet ist vorzugsweise auf einen Großinvestor ausgerichtet. Eine Untergliederung in Gewerbeparzellen würd eine Unternutzung bedeuten und regionalen oder landesplanerischen Zielen entgegenstehen.  <b>Arbeitsplätze: ca. 130</b> in angrenzenden GE-Gebieten ohne Bauleitplanung
Maxhüttengelände (Halde), Hoheitsgebiet von Saalfeld	Rahmenplan Halde, B-Plan PZV MHU Nr. 6 „West“	1999	30,0	30,0	0,0	Entwicklung und Vergabe der Fläche durch LEG bzw. PZV MHU  <b>Arbeitsplätze: ca. 70</b>

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

Tabelle 7 Gewerbegebiete ohne Bebauungsplan

Standort	Benennung der Planung	Rechtskräftig seit:	vorhandene Fläche in ha:	belegte Fläche in ha:	freie Fläche in ha:	Bemerkung
Bahnhofsgebiet	Flächen der Deutschen Bahn AG am Bahnhof		ca. 32,0	ca. 20,0	ca.12,0	neuer Gewerbebestandort der Stadt Saalfeld (wird angestrebt). ca. 12,0 ha (Schätzwert, da Angaben der DB-AG fehlen) <b>Arbeitsplätze: -</b>
Eibischbrunnen	Remschützer Straße, kein Gebiet mit verbindlicher Bauleitplanung		ca. 17,5	ca. 12,0	5,5	Erweiterung der angesiedelten Firmen möglich <b>Arbeitsplätze: ca. 240</b>
Hinterm Bahnhof	Güterbahnhof, Hinterm Bahnhof – Pößnecker Straße		18,5	12,0	6,5	Die freien Flächen sind vorwiegend in Verfügung der Deutschen Bahn AG und wegen fehlender Entwidmung nur eingeschränkt zur Verfügung. Wegen der Standortlage und dessen Erschließung besteht hier nur für ein eingeschränktes Klientel Interesse, z.B. Logistik
Hochhalde MHU	Deponiefläche		4,5	3,0	1,5	Die freien Flächen sind allein zur Deponieerweiterung vorgesehen <b>Arbeitsplätze: ca. 30</b>
Industriestraße	Außerhalb des B-Plans Nr. 36: Eisenstraße, Pößnecker Straße		18,0	18,0	0,0	<b>Arbeitsplätze: ca. 430</b>
Kasernengelände	Außerhalb B-Plan Nr. 18a		5,0	3,0	2,0	Die nicht mehr im beplanten Bereich liegenden freien Flächen des Kasernengeländes können ähnlich wie B-Plangebiet 18a beschrieben mit Beachtung des § 34 BauGB genutzt werden.
Kulmbacher Straße	SAMAG und Umfeld		4,0	4,0	0,0	
Kulmbacher Straße, Bahnhofsgebiet			5,0	ca. 3,0	2,0	Ziel: Verdichtung und Ordnung der Gewerbebestände SAMAG-Gelände <b>Arbeitsplätze: ca. 220</b>
Metallaufbereitung Wöhlsdorf	Gemarkungsgrenze nach Rudolstadt-Schwarza		8,0	8,0	0,0	Bestandsschutz, planerische Sicherung des Industriebereiches oder Maßnahmen zur Renaturierung erforderlich, <b>Arbeitsplätze: ca. 20</b>
Schokoladenfabrik	kein Gebiet mit vorhandener Bauleitplanung, Gemarkungsgrenze nach Reschwitz		ca. 4,7	4,7	0,0	Flächen im Bestand, Erweiterung nicht vorgesehen <b>Arbeitsplätze: ca. 600</b>
Wöhlsdorf - Schwarza	Schrottplatz		8,0	8,0	0,0	
Wöhlsdorf – Wasserwerk	Mischanlage		1,5	1,5	0,0	<b>Arbeitsplätze: ca. 10</b>

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

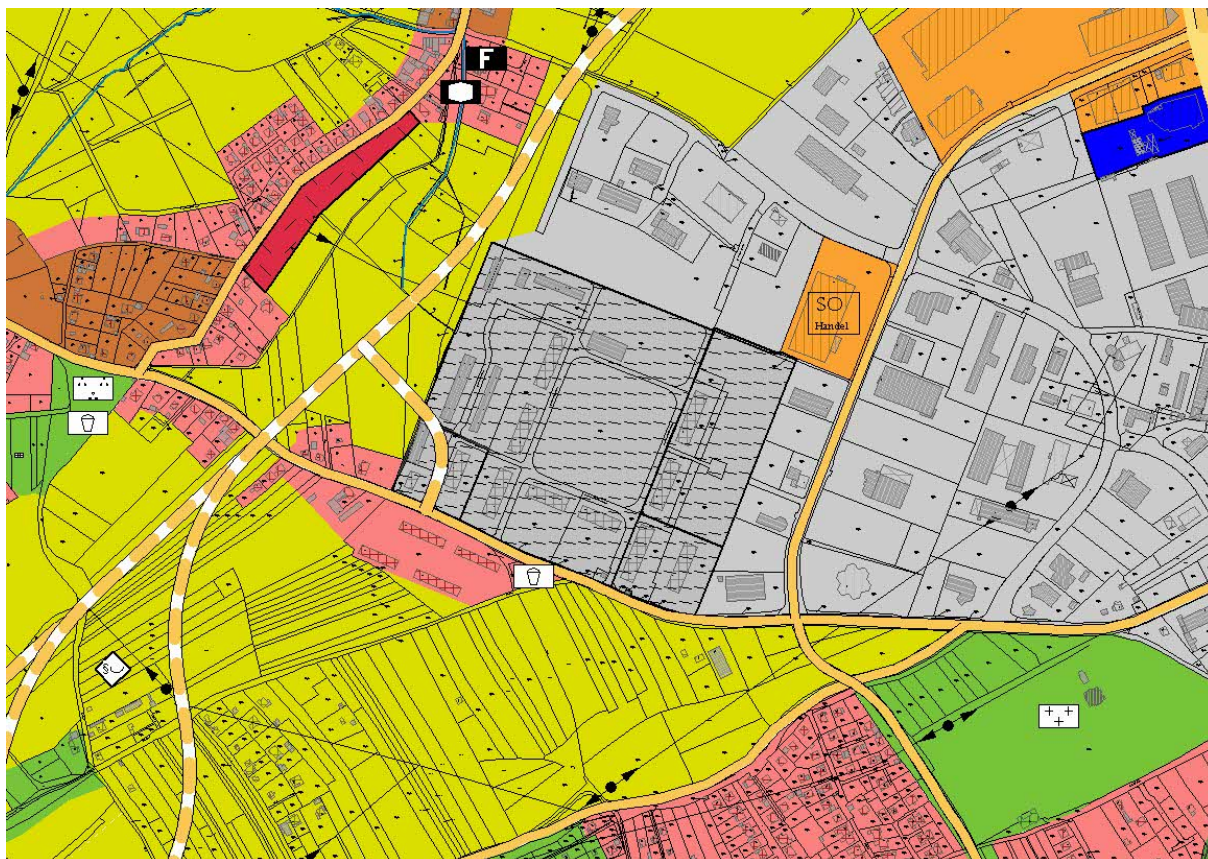
Zusammenfassend ist festzustellen, dass von den theoretisch verfügbaren ca. 60,8 ha Gewerbeflächen in der Stadt Saalfeld nur wenige für ein breites Nutzungsspektrum geeignet oder verfügbar sind. Da nach Erhebungen der Stadt Saalfeld jährlich 3-5 ha Gewerbeflächen neu belegt werden, ist die Entwicklung des Kasernengeländes durch die beauftragte LEG Thüringen in Verbindung mit der planenden Kommune zur Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen für besonders mittelständige Unternehmen erforderlich. Somit kann von einer mittelfristigen Auslastung des Kasernengeländes besonders als attraktiver Standort in Verbindung mit dem Handels- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzbach ausgegangen werden.

### 5.5.1. Entwicklung: Kasernengelände:

Die im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 zu großen Teilen als Wohngebiet ausgewiesene Fläche ist im aktuellen Entwurf als Gewerbefläche dargestellt. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände, nunmehr im Eigentum des Freistaates Thüringen. Zurzeit wird diese ehemalige militärische Konversionsfläche in Zusammenarbeit mit der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) entwickelt. Als Planungsziele werden angestrebt:

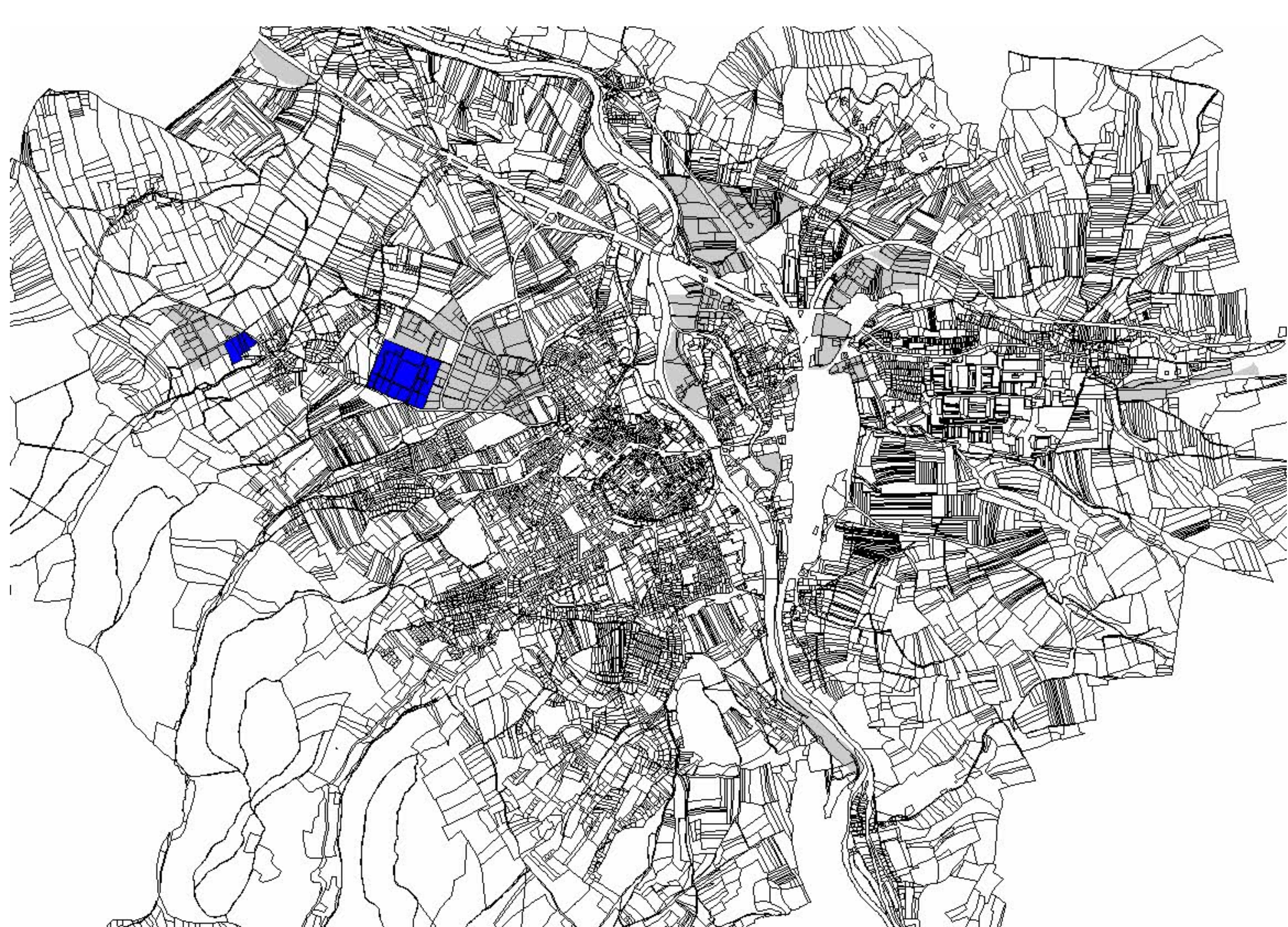
- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am Stadtrandgefüge
  - Aufwertung einer militärisch genutzten Brachfläche
  - Beseitigung eines Altstandortes
  - Planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbebestandes für kleinflächiges Gewerbe
  - Optimale Ausnutzung der Grundstücke
  - Möglichst uneingeschränkte Nutzungsvielfalt am Standort für eine optimale Vermarktung
  - Schutz der vorhandenen schutzwürdigen Bebauung
  - Klar definiertes minimales Erschließungssystem
  - Verkehrsberuhigung durch Reduzierung auf einen Zufahrtsbereich
- 
- Möglichster Erhalt des Grünbestandes
  - Ökologischer Ausgleich möglichst im Plangebiet
  - Sicherstellung der Belange des Immissionsschutzrechtes

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



<b>Abwägung für die Entwicklung des Standorts Kaserne</b>	
<b>Pro</b>	<b>Contra</b>
Konversionsfläche – ehemalige Kaserne	
Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit der LEG	
Direkte Nachbarschaft zu dem florierenden Gewerbegebiet „Mittlerer Watzenbach“	







## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

### 5.6. Sondergebiete

Besonders im Zusammenhang mit der Lebensmittelversorgung ging es zu Beginn der 1990er Jahre, wie in vielen Städten Ostdeutschlands, in den Städten des Saaledreiecks sehr stark um den „Frequenzbringer täglicher Bedarf“, der auf der „Grünen Wiese“ billig abgedeckt werden konnte. Beste Beispiele für diese Entwicklung sind die großflächigen Verbrauchermärkte „Marktkauf“ in Saalfeld oder „Kaufland“ in Rudolstadt.

Mit der nach 1990 erfolgten Auflösung der staatlichen Handelsorganisation „HO“ und des „Konsum“ kam es zwischenzeitlich zu Problemen bei der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung. Mit der Übernahme der Kaufhallen in Gorndorf und in der Sylvester-Lieb-Straße durch REWE entspannte sich diese Situation. In den Folgejahren wurde durch Neubauten in der Melanchthon- und Hannostraße „Lidl“, in der Reinhardtstraße „HaWege“, in der Pestalozzistraße „Okay“, eine verbrauchernahe Versorgung geschaffen. Unter dem Einfluss der raumordnerisch und bauplanungsrechtlich strittigen Ansiedlungen eines „plaza“ SB-Warenhauses, eines Elektrofachmarktes und des „Praktiker“ - Baumarktes in der Gemeinde Unterwellenborn beschloss 1992 die damalige Stadtverordnetenversammlung, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel am Mittleren Watzenbach mit max. 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche zu beplanen. Die ohne Zustimmung der Stadt erfolgten Nutzungsänderungen des ehemaligen GHG „Obst und Gemüse“ zum „Philips“ - Sonderpostenmarkt und zum „Aris-Center“, sowie die Verkaufsraumflächen im nunmehr eingemeindeten Ortsteil Beulwitz tragen heute entscheidend zum Missverhältnis von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu denen in Innenstadtlagen bei.

Der großflächige Einzelhandel verteilt sich in Saalfeld zum Stand Februar 2010 wie folgt (Berichtsgrundlage ist das Regionale Einzelhandelskonzept REHK bzw. stadteigene Erhebungen):

VKF Einzelhandel insgesamt: 54.540 m<sup>2</sup>  
davon großflächiger Einzelhandel **!Ungültige Zeicheneinstellung** 28.683 m<sup>2</sup>

(über 800 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche)

Name	Anschrift	m <sup>2</sup>
Mobau	Am Cröstener Weg	830
Toom Baumarkt	Mittlerer Watzenbach	6.671
Dänisches Bettenlager	Mittlerer Watzenbach	1.190
MediMax	Mittlerer Watzenbach	1.071
Marktkauf	Mittlerer Watzenbach	5.379
Getränkemarkt Marktkauf	Mittlerer Watzenbach	1.067
Teppich Frick	Mittlerer Watzenbach	948
Askania	Mittlerer Watzenbach	937
Saalfelder Holzzentrum	Kulmbacher Straße 78	900

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Name	Anschrift	m <sup>2</sup>
Kaufhaus JOH	Obere Straße	2.932
Tegut	Reinhardtstraße	2.028
Klinkau	Zum Silberstollen 6	4.730
<b>Gesamt</b>		<b>28.683</b>

Teilweise handelt es sich hierbei um gewachsene Einzelhandelsstandorte. Eine Entwicklung oder gar Entstehung von Standorten für den großflächigen Einzelhandel kann es aber nur im Rahmen der Bauleitplanung geben.

Bei der Darstellung von Sondergebietsflächen sind also die Sondergebietsflächen für den Einzelhandel von hervortretendem Gewicht. Hier gibt es zum einen eine Rücknahme von bestehenden teilweise peripheren Flächen, zum anderen werden neue Flächen an integrierten Standorten ausgewiesen.

### 5.6.1. Rücknahme: ehemaliges Möbelhaus Reuss

Die Sondergebietsfläche für den großflächige Einzelhandel, hier die Branchen Möbel und Heimtextilien mit 6.850m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wurde in den 1990er als Fläche des Bebauungsplans Nr.2 „Mittlerer Watzzenbach“ entwickelt. Das sich dort angesiedelte Möbelhaus ging in Konkurs, das Gebäude stand lange Zeit leer. 2009 stellt ein Unternehmen der Elektrofertigung einen Antrag auf Nutzungsänderung mit der Absicht, das ehemalige Möbelhaus in ein Produktionsgebäude umzuwandeln. Als Zulassungsvoraussetzung der Nutzungsänderung wurde die Umwandlung der Sonderbaufläche in eine Gewerbefläche notwendig. Da das Vorhaben als begrüßenswert eingestuft wurde, wurde der Bebauungsplan geändert, was in der Folge eine Aufgabe von Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels in erheblichen Maß mit sich brachte.



## 5. Rahmenbedingungen und Ziele



Abwägung für die Rücknahme des Standorts „Möbelhaus Reuss“	
Pro	Contra
Es wurde eine sehr gute Nachnutzung gefunden	Es wurde genehmigte, großflächige Verkaufsfläche aufgegeben. Ein Ausgleich, auch mit einem anderen Sortiment, sollte an anderer Stelle wieder aufgenommen werden.
Keine Unterversorgung in der Branche Möbel	

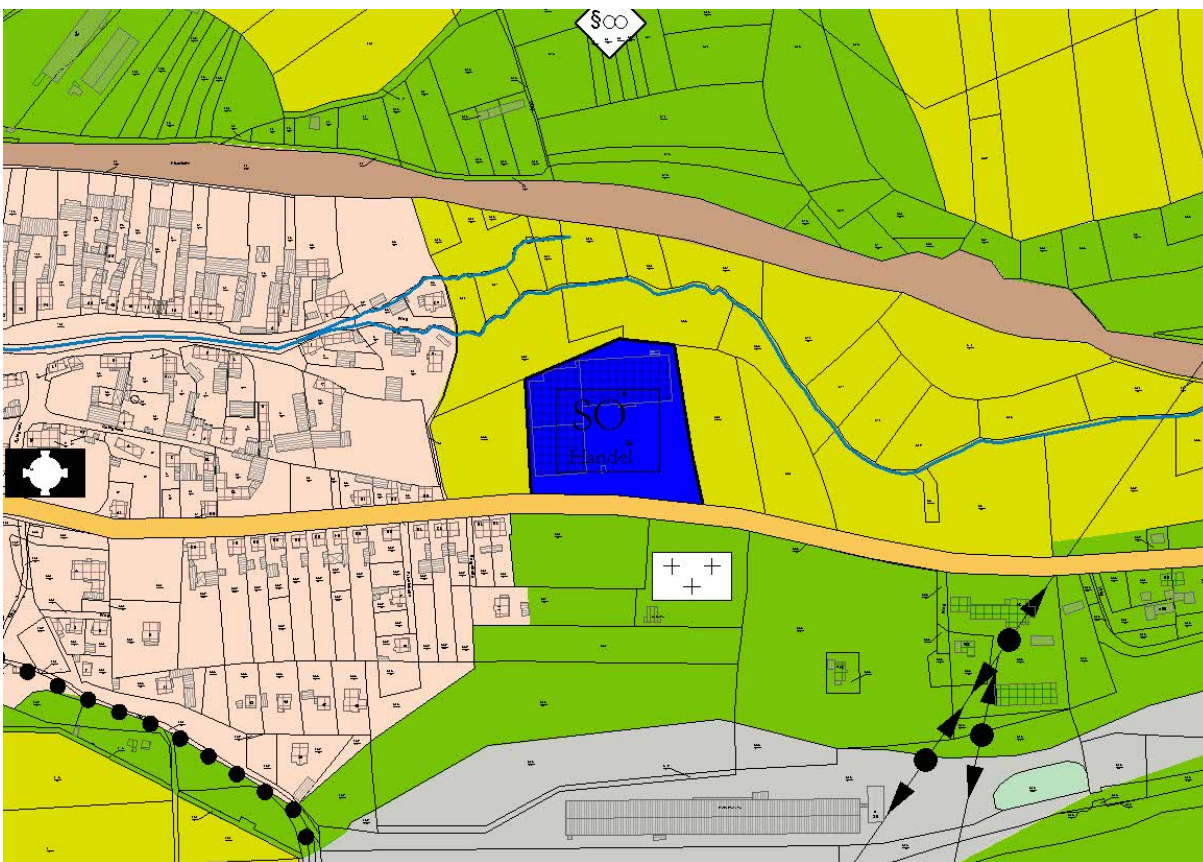
### 5.6.2. Rücknahme: Heimtextilmarkt Hammer

Der Heimtextilmarkt „Hammer“ liegt an der Geraer Straße im Stadtteil Gorndorf in Richtung Unterwellenborn. Das Sortiment begrenzt sich auf eine breite Auswahl an Heimtextilien, die Verkaufsfläche ist mit 2.300 m<sup>2</sup> zu beziffern. Der Markt ist in den frühen 1990er Jahren entstanden ohne einen Bauleitplan entstanden. Er ist aus heutiger Sicht als ein Einzelhandelsstandort in einer städtebaulich nicht integrierten Lage einzustufen.

Aus Sicht der Verwaltung ist hier die Aufhebung der Sonderbaufläche geboten, da es sich um eine großflächige Verkaufseinrichtung in einer nicht eingebundenen Lage handelt. Eine Aufhebung der Darstellung hätte für den Betreiber, eine längerfristige Nutzungsunterbrechung ausgenommen, keine rechtlichen Konsequenzen. Vielmehr unterstreicht die Rücknahme der Sonderbaufläche den Willen der Stadt Saalfeld, den

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

Einzelhandel langfristig in die zentralen und städtebaulich eingebundenen Standorte umzulagern. Für den Hammer-Markt ist aus Sicht der Stadtplanung die neu entstehende Sonderbaufläche im Bahnhofsareal prädestiniert.



Abwägung für die Rücknahme des Standorts „Hammer-Markt“	
Pro	Contra
Der Standort ist peripher	
Der Bestandschutz sichert den Betrieb	
Es werden Alternativflächen zur Verfügung gestellt	

Standorte des Rückbaus	m <sup>2</sup>	(gerundet) ha
Auffassung von Sondergebietsflächen ehemals Möbelhaus Reuss, im Zuge B-Plan Watzenbach, evtl. 2. Kaufhalle in Gorndorf	10.462	- 1,0
Geplante Auffassung des Hammer-Textil-Marktes in Gorndorf	8.896	- 0,8
<b>Gesamt - Rücknahme von Sonderbauflächen</b>	<b>19.358</b>	<b>- 1,9</b>



## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

### Neuaufnahme

#### 5.6.3. Entwicklung: Sonderbaufläche Bahnhof

Neu ausgewiesen wird ein Sondergebiet für den Einzelhandel im Bahnhofsareal. Dieser Standort ist in dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) aufgenommen und positiv bewertet worden, da dieser Standort sehr wohl den Anforderungen eines integrierten Standortes entspricht: „Einzelhandelsgroßprojekte sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) errichtet werden“ (Grundsatz 3.2.3 LEP Thüringen 2004).



Abwägung für die Ausweisung des Standorts Bahnhofsareal	
Pro	Contra
Der Standort ist städtebaulich integriert	
Die Fläche wurde im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts im interkommunalen Konsens und Zustimmung des Gutachterbüros gefunden.	
Städtebauliche Entwicklung von Brach- und Konversionsflächen	

## 5. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Standort der Neuausweisung Bahnhofsareal	m <sup>2</sup>	(gerundet) ha
Bahnhofsareal	16.896	+1,6
<b>Gesamt - Neuausweisung von Sonderbauflächen</b>	<b>51.423</b>	<b>+ 1,6</b>

Der Bahnhof ist Bindeglied zwischen den bevölkerungsreichsten Stadtteilen, der Innenstadt und Gorndorf, einem Stadtteil in dem nicht weniger als 1/3 der Stadtbevölkerung lebt (Entfernung Bahnhof-Gorndorf ca. 1 km). Der Bahnhof ist städtischer, regionaler und überregionaler Hauptverkehrsknotenpunkt (SPNV Regionalexpress + ICE-Halt, städtischer und regionaler ZOB sowie Park+Ride-Parkplatz). Durch die geplante Westtangente wird der reine Durchgangsverkehr aus dem Gebiet herausgenommen werden, so dass die verkehrlichen Belastung (Herausnahme des Durchgangsverkehrs MIV) in diesem wichtigen Bereich stark abnehmen wird.







## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 5.7. Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllen öffentliche Aufgaben und sind grundsätzlich für die Allgemeinheit zugänglich. Dazu zählen z. B. Schulen, Kultureinrichtungen, Krankenhäuser, Jugendzentren, öffentliche Bäder. Für eine Darstellung im FNP ist es keine Bedingung, dass der Betrieb durch die öffentliche Hand geführt wird. Sportanlagen können unabhängig davon dargestellt werden, ob sie auch Gemeinbedarfseinrichtungen sind. (Meißner, Kommentierung: 01.05.2010)

#### 5.7.1. Öffentliche Verwaltung

Die Stadtverwaltung der Stadt Saalfeld ist im Historischen (Markt 1) und dem Technischen (Markt 6) Rathaus angesiedelt. Beide Gebäude befinden sich unmittelbar am Marktplatz der Stadt Saalfeld.

In Saalfeld sind verschiedene Einrichtungen und Fachbereiche des Landratsamtes des Kreises Saalfeld-Rudolstadt angesiedelt. Hierunter fallen das Schloss in Saalfeld als Hauptsitz der Kreisverwaltung sowie die Außenstellen des Gesundheitsamtes im Rainweg und der Brand- und Katastrophenschutz am Eckartsanger in unmittelbarer Nachbarschaft der Thüringenkliniken.

#### 5.7.2. Polizei, Feuerwehr und Rettungskräfte

Saalfeld ist Sitz einer der sieben Polizeidirektionen Thüringens. Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst die drei Landkreise Saalfeld-Rudolstadt, Saale-Orla und Sonneberg. (Freistaat Thüringen, Thüringer Polizei)

#### 5.7.3. Bildungseinrichtungen

Saalfeld verfügt über mehr als 25 Schulen und Bildungseinrichtungen in städtischer und anderer Trägerschaft. Im Bereich der städtischen Schulverwaltung befinden sich derzeit drei Grundschulen und zwei Regelschulen. Dies sind die

- Staatliche Grundschule "Caspar Aquila"
- Staatliche Grundschule Saalfeld
- Staatliche Grundschule Saalfeld-Gorndorf
- Staatliche Regelschule "Geschwister Scholl"
- Staatliche Regelschule "Albert Schweitzer"

Weiterhin befinden sich in der Verwaltung des Landkreises die Berufsschulen, Fachschulen, Förderschulen, Gymnasien, Musikschulen und Volkshochschulen. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

Die zwei Gymnasien und Kreisverwaltung sind das Heinrich-Böll-Gymnasium in der Sonneberger Straße und das Erasmus-Reinhold-Gymnasium in Gorndorf. Ferner gibt es

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

zwei staatliche Förderzentren mit den Schwerpunkten geistige Entwicklung beziehungsweise Lernförderung. Die Kreisstadt ist zudem Standort der SBBS Medizinische Fachschule Saalfeld „Georgius Agricola“ sowie einiger Schulen in freier Trägerschaft (sowohl Grund-, Regel- als auch berufsbildende Schulen), die von freien Trägern verwaltet werden.

Saalfeld ist ebenfalls, neben Rudolstadt, Sitz der Kreisvolkshochschule Saalfeld-Rudolstadt, die aus dem Zusammenschluss der Kreisvolkshochschulen Saalfeld und Rudolstadt hervorgegangen ist. Sie versteht sich als kommunale Erwachsenenbildungseinrichtung des Landkreises.

### 5.7.4. Kultur und Soziales

#### 5.7.5. Gesundheit

Die Thüringen-Kliniken "Georgius Agricola" GmbH, errichtet 1955, sind ein Krankenhaus der Schwerpunktversorgung.(Thüringen Kliniken "Georgius Agricola")

#### 5.7.6. Kirchliche Zwecke

In Saalfeld sind zahlreiche Kirchgemeinden unterschiedlicher Konfessionen vertreten. Dazu zählen:

Name der Kirche	Adresse	Konfession
Corpus Christi	Pfortenstraße 14	Römisch-Katholische Kirche
Gertrudiskirche	An der Gertrudiskirche 2	Evangelische Kirche Grabau
Johanneskirche	Kirchplatz 4	Evangelische Kirche
Kapelle Aue am Berg	An der Gertrudiskirche 2	Evangelische Kirche Grabau
Marienkirche Gorndorf	Am Anger 9	Evangelische Kirche Gorndorf
Pfarrkirche in Obernitz	Kronacher Straße 3	Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinden Obernitz
Siebenten-Tags-Adventisten	Hüttenstraße 4	Landeskirchliche Gemeinschaft Siebenten-Tags-Adventisten
St. Paulusgemeinde	Alter Markt 2	Ev.-Luth. Freikirche

Die größte Kirche der Stadt ist die gotische Johanneskirche. Die evangelische Stadtkirche ist zugleich eine städtebauliche Dominante in der historischen Innenstadt Saalfelds. Im Westen der Altstadt liegt das zwischen 1490 und 1520 im Renaissancestil errichtete ehemalige Franziskanerkloster. Es dient heute nicht mehr geistlichen Zwecken; in ihm ist heute das Thüringer Heimatmuseum untergebracht. Die katholische Kirche in Saalfeld befindet sich in der Pforten-/Schillerstraße. Das Gebäude wurde 1905/06 im neuromanischen Stil errichtet und verfügt heute noch weitestgehend über die Originalausstattung der Bauzeit. Im Stadtteil Gorndorf befindet sich die ebenfalls evangelische Marienkirche. Die vermutlich im Mittelalter

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

der heiligen Maria geweihte Kirche wurde zusammen mit der Siedlung Gorndorf bereits im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt.

### 5.7.7. Sport und Spielstätten

Angebote für Sport und sportlich-spielerische Erholung gehören zum verpflichtenden Kern Bildungs- und Freizeitangebote in unserer Gesellschaft und somit auch zur originären Aufgabe der Stadt Saalfeld. Für die Bewertung des Bestandes an Sportanlagen sowie für die Ermittlung des Bedarfes bzw. Fehlbedarfes wurde der 2007 der Sportstättenleitplan (Sportstättenleitplan der Stadt Saalfeld, 2007) der Stadt Saalfeld aufgestellt, der alle fünf Jahre aktualisiert wird. In diesem werden folgende Sportstätten aufgenommen und beurteilt<sup>2</sup>:

- Sporthallen
- Sportplätze und Sportanlagen
- Hallen- u. Freibäder
- Öffentliche Sport- u. Freizeitflächen
- Sondersportanlagen

Die Ziele greifen direkt in viele Politikbereiche ein.

• Sozialpolitik	➤ integrative Wirkung bei drohender Fehlentwicklung in der Gesellschaft
• Gesundheitspolitik	➤ Prävention, Rehabilitation
• Bildungspolitik	➤ Persönlichkeitsentfaltung
• Freizeitpolitik	➤ vermitteln von Spaß, Freude und Erfolg
• Stadtentwicklungspolitik	➤ Bewegungs- und Spielräume sind Elemente einer menschlichen Stadt

Aus diesen politischen Notwendigkeiten leitet sich die staatliche Verpflichtung ab, eine entsprechende Sportstätteninfrastruktur zu schaffen.

### Sport- und Tennisplätze

#### 1. Stadion An den Saalewiesen

Das Stadion an den Saalewiesen der Stadt Saalfeld, verfügt über eine sehr gut ausgestattete Leichtathletikanlage. Hauptnutzer sind die Sportvereine VfL 06 Saalfeld, Saalfelder Leichtathletik-Verein. Außerdem nutzen das Stadion andere Vereine, die Schulen der Stadt und des Landkreises die Polizeiinspektion, das Bildungszentrum und die Bürger der Stadt Saalfeld. Durch diese Vereine, Institutionen und die Öffentlichkeit, sowie Sport- und Kinderfeste ist eine optimale Nutzung gewährleistet.

- Sportliche Nutzfläche: 23.884 m<sup>2</sup>
- Kunstrasenplatz, Rasentrainingsplatz, Kugelstoßanlage, Stadion mit Rasenplatz und einer LA-Anlage Kampfbahn Typ B mit 6 Rundlaufbahnen und 8 Sprintstrecken (alle mit Flutlicht)

---

<sup>2</sup> Stufe 1 = in gebrauchsfähigem Zustand, keine oder nur geringfügige Mängel.

Stufe 2 = deutliche Mängeln, im wesentlichen brauchbar, jedoch sind umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich.

Stufe 3 = Anlage mit schwerwiegenden Mängeln, weitere Nutzung gefährdet

Stufe 4 = Anlage unbrauchbar

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- Bauzustandsstufe 1
- fehlende Parkflächen

### 2. Sportplatz FC Lok Saalfeld

Der Hauptnutzer ist der FC Lok Saalfeld. (Weitere Einrichtungen und Vereine der Stadt nutzen das Gelände teilweise.) Weitere Nutzer sind die Fußballvereine der Stadt Saalfeld, der Leichtathletikverein und das Bildungszentrum. Die gesamte Anlage befindet sich seit April 2004 in Eigentum der Stadt Saalfeld. Dringende Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Gewährung von Ordnung und Sicherheit, wie die Abdichtung der Dachhaut, Reparatur von Teilen der Sanitär- u. Heizungsanlage, Malerarbeiten und Grünflächenpflege wurden durchgeführt.

- Sportliche Nutzfläche: 13.991 m<sup>2</sup>
- Hauptfeld (Rasen), Nebenplatz (Rasen), Kleinfeldplatz (Tenne), Trainingsplatz
  
- Bauzustandsstufe 2
- Anlagen für leichtathletische Nutzung nicht mehr vorhanden.
- Sanitäranlagen teilweise saniert.
- Tribünenanlage und Pumpenstation sind sanierungsbedürftig.
- Umläufe bestehen aus korrodiertem Stahlrohr
- Auf dem Gelände wohnen zwei Mietparteien. (Mieterschutz)

### 3. Sportplatz Remschütz

Der Sportplatz wird von der TSG Bau Remschütz als Hauptnutzer und von weiteren Freizeitmannschaften für Fußball und Volleyball genutzt. Die Verträge werden entsprechend des Bedarfs jährlich verlängert. Weiterhin wird der Platz für Dorffeste in Remschütz genutzt.

- Sportliche Nutzfläche: 7.144 m<sup>2</sup>
- Fußballfeld (Rasen), Kleinfeldfußball (Rasen), Volleyballfeld (Sand)
  
- Bauzustandsstufe 2
- Elektranlage im Sportlerheim ist 2004 teilweise saniert.
- Unzureichende Umkleide- und Sanitäranlagen.
- Nebengebäude und Pumpenstation ist sanierungsbedürftig.
- Fehlende Abgrenzung zur Straße.

### 4. Sportplatz Beulwitz

Der Sportplatz wird ausschließlich von Freizeitmannschaften und für Dorffeste in Beulwitz genutzt. Für den Wettkampfbetrieb ist der Platz nicht geeignet.

- Sportliche Nutzfläche: 3.600 m<sup>2</sup>
- Fußballfeld (Rasen), Volleyballfeld (Sand)



## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- Bauzustandsstufe 2
- Es gibt keine Umkleide- und Sanitäranlagen.
- Der Platz untersteht keiner ständigen Pflege.

### 5. Leichtathletik- und Multifunktionsanlage in Gorndorf (RS Gorndorf)

- Sportliche Nutzfläche: 2.412 m<sup>2</sup>
- Kunststoffflächen, Kugelstoß, Weitsprunganlage
  
- Bestandsstufe 1

### 6. Tennisanlage Kleiststraße/Körnerstraße

Die Nutzung des Tennisplatzes erfolgt durch den Sportverein MTV 1876 e.V. Saalfeld und ist beschränkt für die Öffentlichkeit möglich. Der Platz liegt in einem Wohngebiet, hat keine Parkflächen.

- Sportliche Nutzfläche: 550 m<sup>2</sup>
- Tennisplatz (Flutlicht)
  
- Bestandsstufe 1
- Die Nutzung erfolgt durch die Abteilung Tennis des MTV 1876 Saalfeld e.V.
- Umkleidemöglichkeiten wurden in einem Pavillon geschaffen.
- 2003 wird die Sanitäreinrichtung erneuert.
- 2005/6 wurde die Spielfläche komplett saniert

### 7. Tennisanlage Bergfried

Die Nutzung der Anlage erfolgt durch den 1. TC Saalfeld e.V. und ist beschränkt für die Öffentlichkeit möglich.

- Sportliche Nutzfläche: 1.800 m<sup>2</sup>
- 3-Platz-Anlage (Flutlicht)
  
- Bestandsstufe 1
- Die 3-Platz-Tennis-Anlage mit Tenniswand wurde 2002/2003 vollständig saniert.
- Die Anlage erhielt auch einen neuen Zaun und eine Flutlichtanlage.
- In die Plätze wurde eine Beregnungsanlage installiert.
- Umkleide- und Sanitäreinrichtungen sind vorhanden.

### 8. Kegelsportanlage Saalfeld

Die Kegelanlage wird fast ausschließlich durch den Saalfelder Kegelsportclub, in beschränktem Maße auch öffentlich genutzt.

- Sportliche Nutzfläche: 324 m<sup>2</sup>
- Kegelhalle 6 Bahn Anlage

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- Bestandsstufe 1
- Die Sportanlage ist nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren in einem sehr guten Zustand.
- Die Sanitäranlagen sind noch sanierungsbedürftig

Der Sportplatz „Eckardtsanger“, der Sportplatz „an der Saale“ und der Sportplatz „Prinz-Louis-Ferdinand-Straße“ werden als Bolzplätze in den jeweiligen Wohngebieten hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen genutzt und stehen nicht unter ständiger und dauernder Pflege.

### **Bäder**

#### Hallenbad

In den Jahren 1995 bis 1998 wurde das städtische Hallenbad umfassend saniert.

- Bauzustandsstufe 1
- Gesamt: Wasserfläche 378,5 m<sup>2</sup>

#### Freibad

In den Jahren 1999/2000 wurde das Saalfelder Freibad umfassend saniert.

- Bauzustandsstufe 1
- Gesamt: Wasserfläche 1.837 m<sup>2</sup>

### **Sondersportanlagen**

Der Bedarf ergibt sich bei Bestehen eines Sportvereins mit einer Sportart, die eine Sondersportanlage erfordert. Voraussetzung für die Erhaltung/Errichtung von speziellen Anlagen ist ein voraussehbarer anhaltender Bedarf für viele Nutzer und Altersgruppen.

- Reitsportanlagen in Remschütz und Graba
- Schießsportanlagen in Beulwitz und der Kapellenstrasse in Saalfeld
- Skaterpark am Brauhaus
- Skaterpark Eckardtsanger
- Skateranlage Gorndorf
- Castinganlage mit Anglerheim am Weidig
- Bowlingbahn in der Langenschaderstrasse

### **5.7.8. Einrichtungen für sonstige Zwecke**

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 5.8. Verkehr

In der Regel erfolgt die Planung der überörtlichen Verkehrsflächen wie Straßen (durch das Straßenbauamt) und Schienen (durch die Deutsche Bahn AG) durch eine übergeordnete Fachplanungsbehörde. Neben dieser nur bedingten Einflussnahme auf den fremden Planungsträger kann die Stadt Saalfeld aber dennoch die Grundlage für einen möglichst störungsfreien Verkehrsablaufs auf dem Stadtgebiet bilden.

#### 5.8.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt liegt gemeinsam mit den Nachbarkreisen Sonneberg, Ilmkreis, Weimarer Land, Saale-Orla-Kreis und Saale-Holzland-Kreis in einer mit Autobahnen und mit Hauptverkehrsadern unterversorgten Region Thüringens. Die genannten Landkreise sind derzeit weiträumig durch folgende Autobahnen und Anbindungsknoten umgrenzt bzw. erschlossen:

- A 9 Hermsdorfer Kreuz, Triptis, Schleiz,
- A 4 Hermsdorfer Kreuz, Jena, Weimar, Erfurt,
- A 70 Bayreuth, Bamberg, Schweinfurt

Der Bau einer Zubringerautobahn zur A 71 nach Arnstadt wurde diskutiert, dann aber wieder verworfen. Stattdessen wird der Bau der Bundesstraße 90n Saalfeld-Stadtilm-A 71 geplant. Zur A 9 sind es 35 km nach Osten, die A 4 verläuft 40 Kilometer nördlich und die A 71 30 Kilometer westlich von Saalfeld.

Saalfeld ist über die Bundesstraßen 85 (Weimar-Kronach) und 281 (Eisfeld-Gera) an das Bundesstraßennetz angebunden. Die stark belegten Bundesstraßen B 85 und B 281 haben als nächst größere Zielorte die Städte Rudolstadt, Weimar und Jena im Norden, Pößneck und Gera im Osten, Ludwigsstadt und Kronach im Süden und Ilmenau, Suhl im Thüringer Wald. Infolge der in den Jahren 2001 und 2006 gebauten Umgehungsstraßen (Nordtangente Saalfeld und Ortsumgehung Gorndorf) haben sich die Verkehrsverhältnisse in der Innenstadt deutlich verbessert. Die Altstadt wurde um 30% entlastet und Gorndorf um etwa 60%. Durch die mit der geplanten West- bzw. Südtangente und dem aktuellen Bauvorhaben „Weststraße“ zu erwartenden Verkehrsverlagerungen werden künftig auch die Belastungen in der Weststadt stark rückläufig sein. Auch nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraßen und gänzlichen Herausnahme der Bundesstraßen aus dem Stadtkern liegen innere Hauptverkehrsströme noch zu wesentlichen Teilen auf der nördlichen Zentrumstangente (NZZ), die die Stadtteile West, Zentrum, Bahnhof und Gorndorf miteinander verbindet. Die NZZ ist auf Grund ihrer Lage die Hauptader der Stadt und soll mittelfristig verkehrsdämpfend umgestaltet werden. Eine kräftige Verkehrsentslastung dieser Strecke kann nur mit einer zweiten Saalebrücke erreicht werden. Wegen der damit verbundenen Verkehrsverlagerung in andere bebaute Bereiche sowie der hohen Kosten besteht laut Stadtratsbeschluss diese Trassierungsmöglichkeit bislang nur als Option. Das Altstadterschließungskonzept, der Lärmaktionsplan und Luftqualitätsplan ergänzen sich in ihren Hauptaussagen zur Förderung der alternativen Verkehrsarten.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Ostthüringens wurde zur verbesserten Anbindung des Städtedreiecks am Saalebogen an die A 9 der Bau der Nordtangente Saalfeld realisiert.

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Zur Anbindung an die A 71 sind der weitere Ausbau und die Neutrassierung der B 88 sowie der L 1048 (Richtung Landeshauptstadt Erfurt) notwendig. Mit den geplanten verbesserten Anbindungen an das überregionale Streckennetz und dem Ausbau des Schienennetzes (Verkehrswegeplan Deutsche Einheit) soll Saalfeld als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eine wirtschafts- und fremdenverkehrsbelebende Aufwertung und dem gemäße Bedeutung erhalten. Stadtstrukturell wird für eine verträgliche Abwicklung der Verkehrsverhältnisse in und um die Innenstadt vorzugsweise eine zweite innenstadtnahe Saalequerung erforderlich. Eine solche zusätzliche Saalequerung zwischen den beiden bestehenden Brückenbauwerken ist in jedem Fall aus nicht verkehrlichen Überlegungen sehr problematisch. Eine unbestritten zu verwirklichende Zielstellung besteht weiterhin in der Entlastung der Altstadt von dem immer noch völlig unverträglichen Durchgangsverkehr über den Marktplatz. Der Markt mit seinem historischen Ensemble besitzt das größte Identifikationspotenzial für Einwohner und Besucher und verdient verkehrsberuhigt zu werden. Folgende Schlussfolgerungen lassen sich aus der Positionierung zu den verkehrlichen Rahmenbedingungen und den Entwicklungschancen auch zukünftig ableiten:

- Wahren der Option einer südlich des Stadtzentrums gelegenen zusätzlichen Saalebrücke
- geordnete Straßennetzentwicklung auf der Grundlage einer sensiblen Wirkungsanalyse
- zu den vorgesehenen Maßnahmen
- Aufbau eines regionalen, die Gesamtstadt einschließenden detaillierten Verkehrsmodells als Hilfsmittel für eine fundierte Wirkungsuntersuchung im Rahmen der Stadtentwicklung (Westtangente, zusätzliche Saalebrücke, Erschließung der Innenstadt).

Ein besonderes Augenmerk in der Straßenplanung liegt auf der Planung einer Ortsumfahrung. Seit 1993 gibt es Planungen zu einer Ortsumgehung für Saalfeld. Hierbei stehen grundsätzlich zwei Hauptvarianten, einer West- und einer Südtangente, zur Entscheidung. Diese Hauptvarianten fächern sich hinsichtlich der genauen Trassenführung wiederum in zahlreiche Untervarianten auf. Dieser Planungsprozess geschieht in enger Absprache mit dem Straßenbauamt Mittelthüringen. Das Projekt ist im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2003 als Vorhaben der Einstufung „Vordringlicher Bedarf“ (B 281 OU Saalfeld (Westtangente), TH8108, Bundesverkehrswegeplan BVWP2003).

Auf der Verkehrskonferenz in Rudolstadt im Januar 2010 wurde der aktuelle Planungsstand bekanntgegeben. Demnach befinden sich die Planunterlagen nach wie vor in Bonn im Bundesverkehrsministerium. Ob die zwei vorliegenden Varianten, eine davon oder gar keine untersucht werden, hängt von einer Nachbeurteilung ab, die auf Basis der bundesweiten Verkehrsprognose 2020/25 erstellt werden soll. Im Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld können zum jetzigen Zeitpunkt somit nur Korridore, die auch die Vielzahl der Untervarianten beinhalten, dargestellt werden. Die Darstellungsform ist mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Städtebau/Bauleitplanung, abzustimmen.



## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

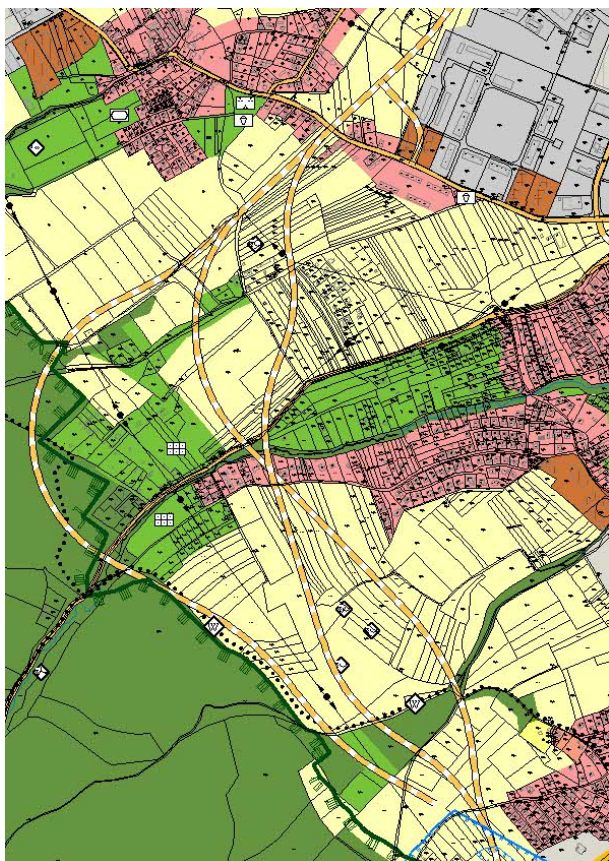


Abbildung 2 - Westtangenten mit Untervarianten

Eine gewichtige Frage ist, wie die Stadt Saalfeld dieses Vorhaben in de FNP handhaben soll. Es gilt eine Entscheidung treffen, ob eine verwirrende Vielzahl von Haupt- und Untervarianten gewählt werden soll oder aber auf die Skizzierung der Trassenkorridore verzichtet werden soll, da hierzu keine Gewissheit über den endgültigen Verlauf vorliegt. Zu diesem Punkt erhofft sich die Stadt Saalfeld eine eindeutige Stellungnahme seitens des TLVwA (Raumordnung)

→ Ergebnis: In jedem Fall nachrichtliche Übernahme, Darstellung in Beikarte

### 5.8.2. Schienennetz

Saalfeld liegt im Schienennetz an der Magistrale München-Berlin, die zum Kernnetz der Deutschen Bahn gehört. Der Bahnhof Saalfeld ist geprägt durch die Bündelung der drei Strecken:

- Saaleck - Saalfeld (von Berlin)
- Arnstadt - Saalfeld
- Leipzig - Gera - Saalfeld - Probstzella - (München)

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Diese Bahnstrecken besitzen hohe wirtschaftliche und fremdenverkehrliche Bedeutung. In der Region wurde eine Städteinitiative gegründet, die gegen die mit der ICE-Verlagerung der Strecke Berlin-Jena-München zu erwartenden Qualitätseinbußen hinsichtlich der Anbindungen und Taktfolgen im Bahnverkehr vorgeht.

RegionalExpress-Züge verkehren von Saalfeld nach Erfurt, Gera und Bayreuth und Regionalbahnen nach Arnstadt, Naumburg, Lichtenfels, Gera, Bad Lobenstein–Blankenstein und über Rottenbach nach Katzhütte. Die Bahnstrecke nach Sonneberg über Probstzella wurde 1997 stillgelegt und die Bahnstrecke nach Hof 1945 von der innerdeutschen Grenze unterbrochen. Sie wird heute nur noch bis Blankenstein befahren, der fünf Kilometer lange Abschnitt im Grenzgebiet (Höllentalbahn) ist stillgelegt, allerdings ist ein Wiederaufbau in der Diskussion.

Voraussichtlich 2017 wird Saalfeld seinen ICE-Halt ganz oder Großteils verlieren, da der Hochgeschwindigkeitsverkehr dann auf der neuen Schnellfahrstrecke Nürnberg-Erfurt weiter westlich über Ilmenau abgewickelt werden wird. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

### 5.8.3. ÖPNV

Die OVS, die Omnibusverkehr Saale-Orla Rudolstadt GmbH mit Sitz in Saalfeld, bedient den öffentlichen Personennahverkehr den Stadt- und Regionalbereich um Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg sowie Pößneck. Überregionale Verbindungen führen in die Oberzentren Erfurt, Jena und Gera. (Omnibusverkehr Saale-Orla-Rudolstadt GmbH (OVS))

### 5.8.4. Radverkehr

Im Jahre 1990 existierte in Saalfeld, am südlichen Ortsausgang bis zur Schokoladenfabrik, ein einziger, bundesstraßenbegleitender Rad- und Gehweg. Es gab keine Vernetzung, keine Radfernwege und nur mäßigen Radverkehr. Die Mobilität und der Ausbau des Straßennetzes nahmen seitdem erheblich zu. Der wachsenden Motorisierung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Lebensqualität durch Staub und Lärm soll mit der Entwicklung der alternativen Verkehrsarten ein Gegentrend gegeben werden.

Oberstes Ziel der städtischen Radverkehrsplanung war somit und ist weiterhin der Aufbau eines die gesamte Stadt erfassenden Radwegenetzes und die Qualitätsverbesserung in der Führung und den Anlagen des Radverkehrs. Eine große Rolle spielt hierbei die Einarbeitung der für den Radverkehr verbesserten neuen Straßenverkehrsordnung 2009 (46. StVO-Novelle) und der darauf abgestimmten Empfehlungen für Radverkehrsanlagen 2009 (ERA 2009). Dieser Ausbau und Verbesserung des Radverkehrswegenetzes wurde in den letzten 20 Jahren kontinuierlich vorangetrieben. Stand und weitere Planung wurde in dem Radverkehrskonzept 2010 zusammengefasst. (Stadtplanungsamt, 2010)

Hauptbestandteile des gegenwärtigen und künftigen Radwegenetzes sind

- die Ost-West-Achse vom Stadtteil Gorndorf über den Bahnhof zur Altstadt/Weststadt,

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- die Nord-Süd-Achse vom Gewerbegebiet Watzenbach über die Altstadt zur Südstadt und zum Freibad

sowie die Verbindungen zu den Ortsteilen Remschütz, Obernitz, Köditz, Beulwitz, zu den Gewerbegebieten, zur Schokoladenfabrik, nach Unterwellenborn zum Stahlwerk, zum Krankenhaus und zu allen Schulen.

Im Zusammenhang mit dem deutschlandweiten/europäischen Tourismus erlangen die Radfernwege (Saaleradweg, Waldrandroute, Saale-Orla-Radweg), die regionalen Rundwege (Städtedreieck-Radweg, Bergbauroute) sowie deren Anbindung an den Bahnhof, die städtischen Sehenswürdigkeiten (Altstadt, Feengrotten) und an das innere Radwegenetz immer größere Bedeutung.

### 5.8.5. Fußgängerverkehr

Als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist die Blankenburger Straße als Fußgängerzone ausgewiesen. Sie verbindet den Marktplatz mit dem Blankenburger Tor. In dieser Fußgängerzone, die jedoch für Radfahrer freigeben ist, konzentrieren sich große Teile des innerstädtischen Einzelhandels.

### 5.8.6. Ruhender Verkehr

Öffentliche Pkw-Stellplätze	Straße	Anzahl Stellplätze
P1 – Knochstraße	Knochstraße	196
P2 – Am Schlachthof	Breitscheidstraße	30
P3 – Promenadenweg	Promenadenweg	40
P4 – Am Schießteich	Am Schießteich	150
P5 – Bahnhof	Kulmbacher Straße	229
P6 – Hüttenstraße	Hüttenstraße	60
P7 – Tiefgarage	Darrtorstraße	117
P8 – Beulwitzer Straße	Beulwitzer Straße	213
P9 – Schulplatz	Schulplatz	30
		!Ungültige Zeicheneinstellung

Friedensstraße / Beulwitzer Straße

Caravanstellplätze	Straße	Anzahl Stellplätze
Feengrottenweg	Feengrottenweg	30
Reschwitzer Straße	Reschwitzer Straße	11
		!Ungültige Zeicheneinstellung

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 5.9. Ver- und Entsorgung

Hierzu gehören die Flächen und Anlagen für die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Wärme sowie die Anlagen zur Abfall- und Abwasserbeseitigung. Unerheblich ist hierbei, ob die Anlagen öffentlich oder privatwirtschaftlich betrieben werden.

#### 5.9.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Saalfeld erscheint durch den Zweckverband (ZWA Saalfeld-Rudolstadt) hinreichend gesichert (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010). Eine Veranlassung zu Ausweisung weiterer oder Umstufung vorhandener Trinkwasserschutzzonen erscheint mittelfristig nicht gegeben.

#### 5.9.2. Elektroenergieversorgung

Durch das Stadtgebiet verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen. Betreiberunternehmen ist E.ON.

Die städtische Versorgung der Stadt mit Elektroenergie ist vorwiegend durch eigene Stadtwerke Saalfeld SWS sichergestellt. Das Leitungsnetz der Stadtwerke Saalfeld (SWS) wird wachsen. Die SWS dürfen per Konzessionsvertrag bis 31. März 2030 weiterhin das Gas- und Stromnetz der Stadt Saalfeld nutzen und dieses Elektrizitätsnetz weiter ausbauen bzw. auch im Bereich Beulwitz übernehmen. (Kronthaler, 2011).

Die Tatsache, dass die Konzession über eine Kommune in ihrer Gesamtheit zu haben ist als Vorteil zu sehen, da Baumaßnahmen innerhalb der Kommune vor Ort besser koordiniert werden können. Weitere Netzentwicklungen sind in Absprache mit anderen Erschließungsmaßnahmen zu betreiben. Vorkehrungen dafür mit der Ausweisung von Flächen besonderer Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan sind mittelfristig nicht erforderlich. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

#### 5.9.3. Gasversorgung

Geplant ist, dass ab 1. Januar 2012 das Gas- und Stromnetz von Beulwitz von SWS übernommen wird. SWS wird dazu mit dem jetzigen (Stand: April 2011) Netzbetreiber E.ON Verhandlungen aufnehmen, um das Netz abzukaufen. Damit kämen zum jetzt 173 Kilometer umfassenden SWS-Gasnetz etwa fünf Kilometer dazu, in Aue am Berg liegt kein Erdgas an. Das SWS-Stromnetz würde sich von jetzt 442 Kilometer auf rund 470 Kilometer erweitern.

Hausanschlüsse bei Strom gibt es im Ortsteil Beulwitz rund 500, Gasanschlüsse rund 200. Die noch aktuellen Konzessionsverträge mit E.ON für das Gebiet Beulwitz laufen für Gas am 20. Oktober 2011 und für Strom am 25. Februar 2012 aus. Die Gemeinde Arnsgereuth, die wohl zum 1. Januar 2012 nach Saalfeld eingemeindet wird, hat bestehende Konzessionsverträge mit E.ON bereits verlängert (Kronthaler, 2011).



## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 5.9.4. Fernwärmeenergieversorgung

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbebereichen mit Fernwärme hat in der Stadt Saalfeld nach 1990 stark rückläufige Tendenzen. Dieser nachteiligen Entwicklung soll zielstrebig entgegengewirkt werden, indem im Verbund mit den Stadtwerken Saalfeld als maßgeblichem Versorger eine Erweiterung der Versorgung im Neubaugebiet Gorndorf sowie eine zentrale Versorgung im Bereich der Südstadt angestrebt wird und künftige Gewerbeflächen (An der Heide, Bahnhofsbereich, Geraer Bahnbogen) in Überlegungen zur zentralen Versorgung einbezogen werden. Als Entscheidungsgrundlage wird ein auszuarbeitender Wärmetlas für die Stadt gesehen. Diese Entwicklungsrichtung steht auch im Einklang mit Bestrebungen des Bundes und des Deutschen Städtetages, Erzeugungsanlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung für Nah- und Fernwärmeversorgung stärker zu fördern und einen Gesetzesrahmen dafür zu erlassen. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

### 5.9.5. Fernmeldewesen

### 5.9.6. Abfallentsorgung

Auf dem Territorium von Saalfeld sind nach Abschluss der Deponie Eichtal und deren Rekultivierung keine weiteren Anlagen der Müllentsorgung vorgesehen, die einer planerischen Ausweisung bedürfen. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

### 5.9.7. Abwasserbeseitigung

Mit Inbetriebnahme der Zentralen Kläranlage (ZKA) 1996/97 ist eine der Voraussetzungen für eine flächendeckende Abwasserbehandlung gegeben. Um die Kapazitäten dieser Anlage ausschöpfen zu können, muss der Generalentwässerungsplan (Fachplan) konsequent umgesetzt werden. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

Dieser Generalentwässerungsplan wurde im Jahr 2010 als Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) 2009/10 genehmigt und beschreibt für das Gemeindegebiet Saalfeld zum einen den heutigen Stand des Abwasserentsorgungsnetzes, gibt zum anderen aber auch die geplanten Ausbaustufen und Investitionen, gestaffelt nach verschiedenen Kategorien, bis zum Jahr 2025 an. (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA), 2010)

Die Inhalte des Konzepts decken sich mit den Ergebnissen der Besprechungen, die im vergangenen Jahr zwischen Stadtverwaltung und dem ZWA geführt wurden. Im Mittelpunkt stand hierbei die Frage, ob die beiden in Aufstellung befindlichen Planwerke, das ABK des ZWA und der FNP der Stadt Saalfeld/Saale in ihren Aussagen harmonisieren.

Schwerpunkte der Beratungen waren die Splittersiedlungen „Am Katzensteig“ und „Am Tauschwitz Bach“. Erstere wird laut ABK zu Teilen an das Abwassernetz angebunden

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

werden, weitere bleibt nicht erschlossen. Korrespondierend wird der zukünftig an das Kanalnetz angeschlossene Bereich „Am Katzensteig“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der nicht erschlossene Bereich „Am Tauschwitz Bach“ wird als Grünfläche dargestellt, um eine Verdichtung der Wohnnutzung zu unterbinden. Dies geschieht indes im Einklang mit den Zielvorstellungen des ZWA hinsichtlich einer wirtschaftlichen Abwasserentsorgung. In dieser Hinsicht verfolgen beide Akteure sich ergänzende Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Siedlungsgebiets in Saalfeld.

### Erläuterungsbericht für das Stadtgebiet Saalfeld

Saalfeld (mit Köditz, Gorndorf, Graba und Garnsdorf) hatte 2003 26.729 Einwohner und hat 06/09 24.877 Einwohner. 23.818 Einwohner leiten das Abwasser in die Kläranlage Saalfeld. Weiterhin wird das Abwasser aus Industrie und Gewerbe mit 11.868 EGW eingeleitet.

Bis 2015 sollen weitere 122 Einwohner angebunden werden. Im Einzelnen sind das

- T0 7 Kulmbacher Straße und T0 7.1. Kulmstraße sind Investitionen zur Kapazitätserhöhung des HS rechte Saaleseite bis zum RÜB B/P. Dieser ist Voraussetzung für den Anschluss bis Kaulsdorf. Die Kanäle waren zudem zu sanieren. Die Investitionen werden in Zusammenhang mit dem Straßenbau ausgeführt.
- T0 12.2.1. Die Friedhofstraße mit 64 Einwohnern wird mit einem Schmutzwasserkanal an die Kläranlage Saalfeld angebunden.
- T0 9.4. Das Trennsystem Langenschader Straße und das T0 16 RÜB A 2 (201 8) sind Voraussetzungen für den weiteren Betrieb des HS A vom RÜB B/P bis Unterwellenborn (Überarbeitung GEP 07/04). Durch die Auftrennung des sanierungsbedürftigen Mischwasserkanals Langenschader Straße kann das Beckenvolumen RÜB A 2 wesentlich reduziert werden.
- T0 21, 21 .I, 22 Die 2 RÜB im HS H sowie das RÜB F stellen wesentliche Investitionen zur Abwasserbehandlung der Stadt Saalfeld im Zeitraum bis 201 5 dar. Köditz Ortsrand - Taubenhügel Hier erfolgt der Anschluss von 52 Einwohner an die Kläranlage Saalfeld mit Anschluss an das Ortsnetz Köditz.

2016	In der Flut, Mittelweg	92 Einwohner
2016	Brendelsgarten - Siechenbach	33 Einwohner
2016	Lachenstraße 16 - 24	11 Einwohner
2016	Wachserzweg	57 Einwohner
2018	RÜB A 2 Straße der Freiheit	.I.
2019	An der Heide	14 Einwohner
2019	4 GG Langenschader Straße	.I.
2022	Adrianstal Nr. 4, 6	6 Einwohner
2023	Wetzelstein	14 Einwohner
2023	Gorndorf - Am Bahndamm 3, 5, 50	10 Einwohner
2023	Am Katzensteig, Langenschader Str., obere	168 Einwohner
2024	Altes Gehege, hinteres	33 Einwohner
		438 Einwohner

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Nach 2024 sollen die Grundstücke mit hohem Investitionsaufwand im näheren Stadtrandgebiet erschlossen werden. Hier bedarf es auf Grund des langen Zeitraumes der wiederholten Betrachtung (Fortschreibung) U. a. unter demographischen Gesichtspunkten.

Insgesamt sind ab 2025 noch 114 Einwohner zu erschließen.

209 Einwohner im Außenbereich sollen nie erschlossen werden. Entsprechend Lageplan sind die einzelnen Grundstücke überwiegend in 3 großen Freizeitgebieten - Adrians-, Schleifenbachtal

- Vor der Heide
- Wittmannsgereuther Straße

inmitten von Freizeitgrundstücken verteilt.

Saalfeld ist im Außenbereich umgeben von ca. 1.000 Grundstücken mit Bebauung, jedoch ohne dort wohnhafte Einwohner. Es handelt sich um Wochenend-, Garten und Freizeitgrundstücke sowie Nebenwohnungen. 980 Grundstücke wurden dargestellt.

880 Eigentümer wurden schriftlich befragt nach Nutzung des Grundstückes, Art der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. 586 Eigentümer gaben Auskunft.

246 Grundstückseigentümer äußerten sich zur Abwasserbeseitigung.

- Ca. 10 % betreiben einen Sammelbehälter oder biolog. Kläranlage.
- Ca. 40 % betreiben eine Kompostierung.
- Ca. 50 % betreiben Anlagen mit Versickerung unbestimmter Bauart.

Zum rechtlichen Status der Bebauungen wurde die Stadtverwaltung Saalfeld um Information gebeten. Bisher nicht geklärt werden konnte, auf welchen Grundstücken Abwasser anfällt. Es handelt sich teilweise um Grundstücke, die über den öffentlichen Verkehrsraum nicht zugänglich sind.

Der Nachweis, dass in Gärten und Freizeitgrundstücken Abwasser anfällt, ist schwierig. Hier gibt es keine Informationen zum sanitären Ausstattungsgrad. Das o. g. Selbstauskunftersuchen erbrachte wenige verwertbare Ergebnisse. Der Wasserverbrauch ist nur bei Einzelanschlüssen zum Nachweis geeignet. Die Grundstücke wurden in hellgrün dargestellt und sollen damit von den Grundstücken mit dort gemeldeten Einwohnern (blau) getrennt betrachtet werden. Bei Wochenendgrundstücken wird eine Regelung mit abflusslosem Sammelbehälter und Entsorgungsnachweis angestrebt, sofern Abwasser anfällt. Auf vielen Grundstücken gibt es nur eine Trockentoilette mit Kompostierung und damit keinen Abwasseranfall. Die Grundstücke, auf denen Abwasser anfällt, sollen schrittweise ermittelt werden.

### **Erläuterungsbericht Aue am Berg**

Aue am Berg hat 144 Einwohner. 135 Einwohner sind an den Kanal angebunden. 9 Einwohner versickern das Abwasser. Aue am Berg hat ein zu Ca. 20 % saniertes Kanalnetz

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

im Mischsystem. Für Aue am Berg liegt die Sanierungsanordnung für 2026 vor Aue am Berg soll 2021 an die Kläranlage Saalfeld angeschlossen werden.

### **Erläuterungsbericht Beulwitz und Crösten**

Beulwitz und Crösten hat 06109 696 Einwohner. 577 Einwohner des südlichen Teils der Ortslage sind an die Kläranlage Saalfeld bereits angeschlossen. Das erfolgt mit Druckleitung in Richtung Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach zur Kläranlage Saalfeld. 9 Einwohner im Bornweg sowie 29 Einwohner des Wohngebietes werden 2017 angebunden. 2014 soll der nördliche Teil der Ortslage, gemeinsam mit Wöhlsdorf an Remschütz West angebunden werden.

### **Erläuterungsbericht Wöhlsdorf**

Wöhlsdorf hat 67 Einwohner. Weiterhin fallen die Filterspülabwässer des Wasserwerkes Wöhlsdorf des ZWA an. Die Filterspülabwässer wurden nicht in EGW umgerechnet und erscheinen nicht auf der Liste Anschlussgradiententwicklung. Wöhlsdorf mit Wasserwerk soll 2014 gemeinsam mit Beulwitz/Crösten an Remschütz West und damit an die Kläranlage Saalfeld angeschlossen werden. Hierzu wird ein Schmutzwasserkanal von Crösten kommend entlang der Straße der Freundschaft-Dorfstraße mit Kreuzung von Bahn- und Bundesstraße nach Remschütz geführt und gemeinsam mit dem westlichen Teil von Remschütz zur Kläranlage geleitet. Als 1. Bauabschnitt wurde der Kanal vom Wasserwerk zur TOK Wöhlsdorf bereits verlegt. Ein noch bewohntes älteres Bahngelände soll nach 2024 erschlossen werden, wenn es dann noch bewohnt ist. Das Verwaltungsgebäude des Mischwerkes hat eine biologische Kleinkläranlage mit Versickerung und soll nie angeschlossen werden.

### **Erläuterungsbericht Wöhlsdorf**

Remschütz hat 417 Einwohner und wird durch die Saale in 2 Ortsteile getrennt. 239 Einwohner sind an den Kanal angeschlossen. 178 Einwohner leiten ihr Abwasser in die Saale bzw. versickern es. Der westliche Ortsteil ist ein Straßendorf. Durch eine Druckwasserentwässerung soll das Schmutzwasser der nördlichen Florian-Geyer-Straße in südliche Richtung geführt und gemeinsam mit dem Schmutzwasser aus Wöhlsdorf zur Kläranlage gepumpt werden.

Remschütz West soll 2013 an die Kläranlage angebunden werden und ist die Voraussetzung zum Anschluss von Crösten und Wöhlsdorf.

Der östliche Ortsteil von Remschütz wird durch die Deutsche Bahn (München – Berlin) durchschnitten. Hier soll das Schmutzwasser in Richtung Saalfeld (Betriebsgebäude des ZWA) geführt und über den vorhandenen Saaledüker zur Kläranlage Saalfeld weitergeleitet werden. Remschütz Ost soll 2015 angebunden werden.

Das Gebiet Florian-Geyer-Straße 1 - 6 (ARIS-Center) soll 2022 an den Sammler L angebunden werden.

### **Erläuterungsbericht Oberritz**



## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Obernitz hat am 21.07.2008 254 Einwohner. 86 Einwohner entwässern über 2 TOK's in die Saale. 168 Einwohner versickern ihr Abwasser oder leiten es direkt in die Saale. Durch Obernitz, Unterort, wurde die im Bau befindliche Abwasserdruckleitung von Kaulsdorf zur Kläranlage Saalfeld verlegt. Die Leitung liegt in der Geschwister-Scholl-Straße. Die Entwässerungsbedingungen in Obernitz sind kompliziert. Der Ort wird durchschnitten von der B 85 und der DB. Im Unterort soll ein SK von der Einleitestelle 1 in der Geschwister-Scholl-Straße verlegt und an der o. g. Druckleitung nach Saalfeld angebunden werden. An der Einleitestelle in die Saale ist ein Pumpwerk vorgesehen. Der Oberort ist z. T. an die TOK angebunden, z. T. wird über eine Gemeinschaftskläranlage in die Saale entwässert. Im Oberort soll ein SK verlegt und mit o. g. Pumpwerk an die Druckleitung in Richtung Saalfeld angebunden werden. Damit werden bis 2024 alle 254 EW an die Kläranlage Saalfeld angebunden. Nach Abgleich der Einwohnerlisten Juni 2008 des Einwohnermeldeamtes wurden keine weiteren Einwohner mit Hauptwohnsitz im Außenbereich ermittelt.

### 5.9.8. Windenergie

Mit Änderung des BauGB zum 01.01.1998 zählen Windenergieanlagen zu den privilegierten Vorhaben, die nach §35 Abs. 1 Satz 6 BauGB auch im Außenbereich zulässig sind. Baurecht könnte grundsätzlich für einzelne Anlage (max. 4 Anlagen, darüber hinaus handelt es sich dann um „Windparks“, die raumordnerisch zu entscheiden sind) mit einem Bauantragsverfahren erlangt werden.

Der Regionale Raumordnungsplan Teil B – Ostthüringen (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (RROP), 26.10.2010), als höherrangige Landesplanung, benennt für den Raum Saalfeld keinen geeigneten Standorte als Vorranggebiete oder Vorbehaltsfläche. Entsprechend werden auch im FNP keinerlei entsprechende Flächen dargestellt. In der Begründung des FNP wird auf die Aussagen der Landesplanung (RROP, Punkt 10.2.4.) hingewiesen. Sobald in einem FNP Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind, deren Eignung aber gutachtlich belegt sein muss, kann die Errichtung von Anlagen an anderen Stellen mit hoher Wahrscheinlichkeit verhindert werden. Dass der Raum Saalfeld geeignete Standorte besitzt, wird eigentlich schon in der Erhebung im RROP widerlegt. Insofern auf privater Initiative aufbauend der aufwendige Nachweis einer Standorteignung dennoch geführt wird, wäre der RROP mit seinen Aussagen ein wesentlicher Versagungsgrund, da eine verbale Standortversagung in der Begründung des FNP nicht ausreicht. (Stadt Saalfeld, Baudezernat, 1998)

### 5.9.9. Solarenergie

Solarenergieanlagen auf einem Gebäude können sind bis zu einer bestimmten Dimensionierung, die dem privaten Nutzen genüge reicht, verfahrensfrei installiert werden. Einschränkungen gibt es jedoch im innerstädtischen Bereich, der dem Geltungsbereich der Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung zugeordnet ist. Hier sind Solar- und Photovoltaikanlagen grundsätzlich zugelassen,

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- wenn diese in Solardachziegeln, farbgleich und formgleich der bestehenden Dachdeckung oder
- auf / in einer anthrazitfarbenen und schwarzen Dacheindeckung und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar und integriert errichtet werden. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2011)

Bei größeren Anlagen, die meist einem gewerblichen Zwecke dienen, muss ein Bauantrag gestellt werden. Für derartige Anlagen mit größerem Bedarf bieten sich einige Flächen als Standorte für Solarenergieanlagen an. (Stadt Saalfeld, Brief Erster Beigeordneter, 04.05.2009)

- Ehemalige Deponie „Eichental“: geeignete Fläche 2,5 ha
- Brachfläche „Eibischbrunnen“: geeignete Fläche 7,5 ha
- Ehemalige Sandgrube Remschütz: geeignete Fläche 8-10 ha
- Erweiterungsfläche des Umspannwerkes „Am Taubenhügel“: geeignete Fläche 2,7 ha
- Halde Unterwellenborn (Westseite): k.A.

### 5.9.10. Wasserenergie

An der Saale, genauer an dem Zeisswehr, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Energie mittels Kleinwasserkraftwerke gegeben. Hierzu lagen verschiedene Vorschläge vor. Im Sinne der Stadt ist jedoch, dass eine solche Anlage von den Saalfelder Stadtwerken (SWS) gebaut und betrieben wird.

### 5.10. Grünflächen

Grünflächen haben eine vorrangige Erholungsfunktion. Der überwiegende Teil der Grünflächen wird im FNP ohne besondere Zweckbestimmung, meist also als naturnahe Fläche, dargestellt. Soweit die Fläche aber eine zusätzliche Funktion haben soll, wie beispielsweise die Nutzung als Kleingartenanlage oder Sportfläche, sollte diese Funktion bereits im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Saalfeld wird von großflächigen Waldflächen umgeben und liegt am Rande des Thüringer Waldes. Die Saale bildet als dominanter Grünzug die wichtigste zusammenhängende Freiraum- und Erholungszone im Stadtgebiet. Sie bietet nur ansatzweise vorhandene Grünnetzungen. Die Erlebbarkeit der Stadt von der Saale ist durch die eingeschränkte Nutzbarkeit entlang der Saale und die starke Bewaldung des Steilufers zur Altstadt kaum möglich. Ein großer Teil des südöstlichen Uferbereiches ist durch überörtliche Verkehrsanlagen der B 85 und der Bahnlinie stark eingeengt. Am übrigen Ostufer liegen belastende Industrie- und Gewerbeanlagen, welche erheblich in das Stadtgebilde einwirken. Die Verbindung der Altstadt zum Fluss ist durch fehlende Sichtachsen und Wegeverbindungen nur unzureichend ausgebildet. Die Flussufer als wichtige Erlebnisräume werden im städtischen Freiraumsystem kaum wahrgenommen.

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Das vorhandene Grabensystem, das sich vor allem aus Lositzgraben, Köditzgraben, Siechenbach (bis Schloßwiesen), Zechenbach, Weira, kleiner und großer Bernhardsgraben zusammensetzt, zieht sich gleichmäßig aus der freien Landschaft in das Stadtgefüge hinein und bietet zusammen mit dem grünen Ring um die Altstadt ein großes Potenzial für eine angestrebte Grünvernetzung. Bei der Verteilung der Sport- und Freizeitanlagen wird deutlich, dass Teilbereiche im Norden und Westen der Stadt unterversorgt sind. (Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

### 5.10.1. Parkanlagen

In Bereichen mit städtebaulicher Verdichtung, wie im Städtedreieck, sollen regionale Siedlungsfreiräume als landschaftsräumlich zusammenhängende Bereiche mit besonderen ökologischen oder naherholungsbezogenen und siedlungsgliedernden Funktionen ausgewiesen werden. In diesen Bereichen soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden (Saaleaue). Neue Grünflächen sollen im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden. Insbesondere Gewässerufer und Talzüge sowie Frischluftschneisen, exponierte Hanglagen, Höhenrücken und -kuppen sind von einer Bebauung frei und weitgehend zugänglich zu halten. Ein übergeordnetes Ziel bei der weiteren Entwicklung und Gestaltung des Freiraumes stellt auch heute noch die Grünraumvernetzung aus der freien Landschaft in die Stadt dar. Dabei bietet das vorhandene Grabensystem ein großes Potenzial, welches vorrangig genutzt werden sollte. Bei der Schaffung von Grünverbindungen zur Saaleaue spielt die Freihaltung der Auen und Bachtäler eine zentrale Rolle. In diesem Zusammenhang ist es ebenfalls erforderlich, bestehende Gewerbebestände landschaftsökologisch zu optimieren, d.h. landschaftlich in ein Gesamtkonzept einzubinden und den Durchgrünungsgrad zu erhöhen. Weiterhin ist die Renaturierung bzw. Revitalisierung der bestehenden Gewerbebrachen, vor allem im Bereich der Saaleaue voranzutreiben und innerstädtische Grünstrukturen auszubauen. Dies beinhaltet ebenso die Schaffung von Straßenbegleitgrün an stark frequentierten Straßen, wie Friedensstraße, Knochstraße, Gorndorfer Straße und Kulmbacher Straße aber auch den Ausbau des Grünringes zwischen dem Blankenburger Tor und dem Darrtor sowie die Gestaltung der Grünverbindung Viehtreibe- Lerchenhölzchen. Vorhandene Park- und Grünanlagen wie der Schlosspark, der Park am Hohen Schwarm, der Bergfriedpark und der Klostergarten sind im Bestand zu sichern und als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. In ökologisch und landschaftsästhetisch sensiblen Bereichen ist eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche zu stoppen. Landschaftsstrukturen und Grünbestände in Siedlungen und Freiräume zwischen den Orten sollen erhalten und zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Der Luftaustausch für die Siedlungsgebiete ist zu sichern und zu verbessern. Wohnbereiche und Erholungsgebiete sollen vor Beeinträchtigungen durch emittierende Einrichtungen durch geeignete Standortwahl der Emittenten geschützt werden. Die Freiraumqualitäten bestehender Wohngebiete sind durch die Sicherung funktionstüchtiger innerörtlicher Freiräume sowie die gestalterische und funktionelle Verflechtung der Siedlungsbereiche mit der Landschaft zu stärken. Die Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum als wichtiges städtebauliches Ziel erfordert die Erhaltung durchgrünter Innenstadtquartiere. Die

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Verbindung der Altstadt mit dem Neubaugebiet Gorndorf soll über die Grün- und Sichtachse im Zuge der Albert- Schweitzer- Straße erhalten und ausgebaut werden. Ein weiteres Entwicklungsziel für das Neubaugebiet ist die Schaffung einer Grünverbindung von der Stauffenbergstraße zum Bernhardsgraben (Grünes Kreuz).(Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt, 2010)

### 5.10.2. Dauer- und Kleingärten, Gartengebiete

Wird zurzeit vom Grünflächenamt aufgestellt. (Mai 2011)

### 5.10.3. Spielplätze

Soll vom Grünflächenamt (Frank Bock?) aufgelistet werden → Spielleitplan, Spielplatzstudie

### 5.10.4. Friedhöfe

Saalfeld verfügt über fünf Friedhöfe: den Hauptfriedhof samt Krematorium, sowie die Ortsteilfriedhöfe in Graba, Gorndorf, Köditz und Oberritz. Die Belegungsfläche auf den städtischen Friedhöfen beträgt etwa 2 m<sup>2</sup>/EW und liegt damit unter dem Richtwert von 4 m<sup>2</sup>. In der Perspektivplanung zum Hauptfriedhof werden deshalb Erweiterungsflächen gefordert, die im Flächennutzungsplan auf derzeitigem Gartenland zwischen Friedhof und Wittmannsgereuther Straße aus-gewiesen werden und deren mögliche Verfügbarkeit damit gesichert werden soll.

## 5.11. Wasserflächen

Im FNP sollen in erster Linie die bedeutsamen Wasserflächen vollständig erfasst und dargestellt werden. Zu den Wasserflächen zählen die oberirdisch stehenden oder fließenden Gewässer wie Flüsse, Bäche, Weiher, Seen oder Teiche.

### 5.11.1. Wasserflächen

Im Stadtgebiet befinden sich die

#### a) Gewässer I. Ordnung - Flüsse

- Saale (Sohlbreite 20 m i. M.)
- Lache (Seitenarm der Saale)

#### b) Gewässer II. Ordnung – Bäche

- „Siechenbach“
- „Weira“



## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- „Köditzbach“
- „Tiefenbach“
- „Schleifenbach“
- „Zeichenbach“
- „Läusebach“

Die Bachläufe nehmen einen natürlichen Verlauf, sind geführt und auch zum Teil verrohrt.

c) Seen: sind im Stadtgebiet nicht vorhanden

d) Teiche:

- Seerosenteich am Bergfried
- Schlossteich im Park
- Teiche im Adrianstal (Zuchtteiche)
- Teiche im Wittmannsgereuther Tal
- Teiche an den „Sauren Wiesen“
- Teiche am Tauschwitzer Bach
- Teich in Gorndorf (Weiher)
- Biotop Gymnasium Reinhardtstraße
- Zechengrundteiche
- Kiesgrube Remschützer Straße
- Teich am Feengrottenweg (Confiserie)

### 5.11.2. Trinkwasserschutzgebiete

Ziel ist die dauerhafte Sicherung eines größtmöglichen Wasserreservoirs mit Trinkwasserqualität bzw. Sicherung der Wasserqualität bestehender Trinkwassergewinnungsanlagen durch eine Aufrechterhaltung bestehender Trinkwasserschutz-zonen und Einhaltung der daraus erwachsenden Nutzungsanforderungen. In Saalfeld liegen die Stufen I bis III vor.

Ort	Stufe I – III
Feengrotten	Stufe I + II

### 5.11.3. Hochwasserschutzgebiete

Dargestellt sind die Hochwasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete entlang der Auenbereiche der Saale und die Regenrückhaltebecken im Bereich der Weira.

Für einen prognostizierten Zeitraum von 15 Jahren für diesen Flächennutzungsplan liegen für Flächen besonderer Zweckbestimmung keine weiteren Bedarfsangaben vor. Der Flächennutzungsplan sieht mit den im Bestand erfassten Arealen eine jeweils mögliche Erweiterung (z. B. Flächen der Energieversorgungsanlagen) vor.

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Im Interesse von Natur und Landschaft wird die Ausweisung dieser Gefährdungsräume jedoch großzügig empfohlen, um Konflikte mit der Siedlungsentwicklung schon mit vorbereitender Leitplanung zu vermeiden.

### 5.12. Landwirtschaft und Wald

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist die Normalnutzung des Außenbereichs und nimmt anteilig die größte Fläche in Anspruch.

Dem Schutz des Bodens als Basis land- und forstwirtschaftlicher Produktion soll Vorrang eingeräumt werden, besonders in den landesplanerisch definierten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten wie im Raum Saalfeld nördlich von Crösten und südlich von Gorndorf. Der Flächennutzungsplan folgt hier grundsätzlichen regionalplanerischen Vorgaben und steht auch im Einklang mit der Landschaftsplanung des Landkreises (siehe auch Fachplanung Landschaftsplan). Die ausgewiesenen Entwicklungsflächen in den freien Landschaftsraum für bauliche Nutzung entsprechen in ihrer Größenordnung einer angemessenen Stadtentwicklung und stellen die Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Unternehmen nicht grundsätzlich in Frage.

Die augenblicklich 7 landwirtschaftlich tätigen Unternehmen auf dem Territorium der Stadt Saalfeld arbeiten auf der Grundlage speziell abgestimmter Betriebskonzepte und betreiben einen kontrolliert-integrierten Ackerbau nach Maßgaben des Thüringer KULAP-Programms (Programmteil A 7). Aufgrund der Gebietscharakteristik mit nicht günstigen Boden- und Erzeugerbedingungen für die Landwirtschaft soll die vorherrschende Tendenz reiner Marktfruchtproduktion durch Erhalt der Tierbestände, Steigerung der Milchproduktion, Erhalt typischer Fruchtbauarten und mehrgliedriger Fruchtfolgen geprüft werden. Dies ist auch als förderfähiger Ausgleich für eingegrenzte Flächenverfügbarkeit durch Intensivierung und Nutzungsvielfalt zu werten.

Diese landesplanerische Zielstellung steht derzeitiger praktizierter Nutzung teilweise entgegen, bildet aber hier mit eine Basis für Gebietsausweisungen und städtische Entwicklungsziele. Im Allgemeinen, wie auch in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten soll die land- und forstwirtschaftliche Flächennutzung darauf gerichtet werden, dem Schutzgut Wasser (Grundwasser/Trinkwasser) Vorrang einzuräumen und auch naturnahe Oberflächenwassersysteme zu schützen sowie klimaökologische Ausgleichsfunktionen von Flächen zu beachten und Lebensräume gefährdeter Arten zu erhalten. Mit dem Erhalt, der nachhaltigen Nutzung und der Ergänzung des Waldbestandes soll, über das Maß reiner wirtschaftlicher Nutzung hinaus, die Schutz- und Erholungsfunktion gestärkt werden und die Interessenverknüpfung von Eigentum und Gemeinwohl erfolgen.

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 5.13. Flächen für die Entwicklung, Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Verwirklichung von Bebauungsplänen werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Die Darstellung von Flächen für die Entwicklung, Schutz und Pflege, dient insbesondere der Kompensation dieser Eingriffe. Die Darstellung muss städtebaulich veranlasst sein. Die Darstellung reiner Naturschutzziele ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Durch die Darstellung können aber die Inhalte der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan integriert werden.

#### 5.13.1. Flächen für den Ausgleich von Eingriffen

Für geplante Bauflächen können an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen vorsehen und diese Flächen bereits vorab im Flächennutzungsplan einander zugeordnet werden. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Eine frühzeitige Zuordnung der Flächen kann spätere Bebauungsplanverfahren beschleunigen. Da Bebauungspläne nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, besteht aber das Risiko, dass die erforderlichen Flächen nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis zur Verfügung stehen, da die Darstellung auch zu Bodenwertsteigerungen führen kann. (Mitschang, 2003)

#### 5.13.2. Flächen für den Biotopschutz

### 5.14. Aufschüttungen und Abgrabungen

Es muss sich um selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen handeln und nicht einer anderen Nutzung, wie zur Herstellung einer Verkehrsfläche, zugehörig sein. Diese Geländeänderung muss jedoch einen größeren Umfang haben, um i.S.d. § 29 Abs.1 BauGB bauplanungsrechtlich überhaupt relevant zu sein.

Im Falle der Stadt Saalfeld ist die Halde des Stahl- und Walzwerks Maxhütte (*Stahlwerk Thüringen GmbH*, heute der spanischen Grupo Alfonso Gallardo angehörig) in Unterwellenborn. Während das Werk selbst auf dem Gebiet der Nachbargemeinde liegt, so erstreckt sich doch die Schutthalde zur Hälfte auf das Saalfelder Stadtgebiet. Dies ist in den gemeinsamen Bebauungsplänen des Planungszweckverbandes (PZV) festgehalten.

### 5.15. Bergbau

#### Rohstoffe im Tageabbau (Auszüge aus RROP-OT - Teil B)

##### Sande

Im Raum Saalfeld sind zwei Abbaustandorte für Sande, die aber der zeitlich nicht mehr genutzt werden. Die ehemalige Sandgrube bei Remschütz ist im ersten Quartal 2011 in das

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Eigentum der Stadt Saalfeld übergegangen. Zurzeit wird über eine Renaturierung geplant. Eine derzeit nicht mehr betriebene Sandgrube bei Aue am Berg fand im verbindlich erklärten Regionalen Raumordnungsplan für Ostthüringen keine Erwähnung mehr, weil den Belangen von Natur und Landschaft sowie einer geordneten Dorfentwicklung Vorrang eingeräumt wurde. Der Flächennutzungsplan übernimmt nachrichtlich die Abbaufäche, eine Rekultivierung dieser etwa 5 ha großen Fläche vor weiterem Abbau ist jedoch Zielstellung und steht damit im Einklang mit der Landesplanung.

### Werkstein

An der unmittelbaren Gemarkungsgrenze nach Fischersdorf befindet sich ein raumordnerisch gefasstes Vorbehaltsgebiet für Werksteinabbau (Knotenkalk) in einer Größe von 5,9 ha. Ein Bewilligungsbescheid für weiteren Abbau liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan gibt in diesem Bereich jedoch den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz den Vorrang, auf eine nachrichtliche Darstellung von Abbaufächen wird daher auch verzichtet.

### Untertageabbau

Einen Untertageabbau hat es in Saalfeld seit dem Mittelalter gegeben, wenn auch nur im kleineren Maße (Wittmannsgereuther Tal, Fürstenhuther Stollen). Dennoch kommt immer wieder zu Erdfällen, welche aber mehr von der Bodenstruktur oder unverdichteten Aufschüttungen herrühren.

## 5.16. Altlasten

Untersuchungsgebiete

## 5.17. Bilanz der Bodennutzung



## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 6. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen

#### 6.1. Schutzgebiete nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen

Das natürliche Biotopverbundsystem sind die Auen entlang der Saale. Die „Hauptader“ für Saalfeld ist die Saale. Mit dem Bau der Saaletalsperren im Oberlauf des Flusses wurden die nachfolgenden Auen überwiegend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig damit war ein Verlust an ökologisch wertvollen Kleinstrukturen verbunden. Die Bachauen auf der Gemarkung Saalfeld sind in Teilen noch sehr naturnah ausgeprägt. Im Siedlungsbereich sind die Bäche mit ihren Auen stark eingeschränkt, in Teilbereichen sogar verrohrt. Die Einengung der natürlichen Auenfunktion, die Minimierung der Biotopverbundfunktion auf das unmittelbare Gewässer und deren teilweise Unterbrechung tragen entscheidend zur Destabilisierung des Naturhaushaltes bei.

Der natürliche Biotopverbund der Auen wird durch Grünstrukturen, die das Offenland gliedern, ergänzt. Der Bereich westlich der Stadt Saalfeld bis zum Stadtwald ist mit Baumhecken/Vorwäldern und Gärten reich strukturiert. Den Südosten der Stadt beherrscht der Rote Berg mit den beiden Bernhardsgräben und dem Teufelsgraben. Diese ausgeprägten Erosionsgräben sind durch große intensiv genutzte Ackerfluren voneinander getrennt. Der Nordrand der Bernhardsgräben begrenzt das Neubaugebiet Gorndorf. Ein Anschluss der genannten Gräben an die Saale- bzw. Weiraaue ist derzeit nicht deutlich ausgebildet. Im Nordosten der Stadt werden die großflächigen Ackerfluren vereinzelt durch Baumheckenstrukturen unterbrochen. Diese Grünzüge, die vom Waldrand zum Tal verlaufen, erfahren den Bahndamm als deutliche Barriere.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes und der Funktionen für den Naturhaushalt sind nachfolgende Gebiete unter Schutz gestellt:

- NSG „Bohlen“
- LSG „Thüringer Wald“
- LSG „Obere Saale“
- FND „Feuchtgebiet Wittmannsgereuther Tal“
- FND „Trift am Steinig“
- FND „Teich“ (Altgorndorf)
- FND „Ockerkalkaufschluss bei den Feengrotten“

Als weitere unter Schutzstellungen sind zu empfehlen:

- „Weischwitzer Weichholzaue“ als NSG
- „Kellerberg“ als NSG
- „Vor der Heide“ als LSG
- „Zechsteinriffe“ (östl. v. Gorndorf) als GLB
- „Rote Felsen“ (westl. V. Köditz) als GLB

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Darüber hinaus gibt es auf den Gemarkungen der Stadt Saalfeld eine Vielzahl besonders geschützter Biotope entsprechend § 18 ThürNatG, die im Flächennutzungsplan erfasst und dargestellt sind.

Mit der Überplanung von Gebieten, die derzeitig landschafts- und stadträumlich ungeordnet sind, wie Wittmannsgereuther Tal, Altes Gehege, Geraer Bahnbogen, Altsaalfelder Straße usw., soll eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden, die die historisch gewachsene Nutzung abwägend berücksichtigt, klimarelevante Gebiete schützt und bodenschonend hochwertige Wohn- bzw. Gewerbestandorte vorbereitet.

### 6.2. Denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen / Denkmalensemble

#### Denkmalschutz und Denkmalpflege in der Stadt Saalfeld

Die tausendjährige Geschichte der Stadt Saalfeld und seiner älteren aber auch jüngeren Ortsteile sowie die Frühbesiedlung der Gemarkungen ist in den Boden- und Einzeldenkmälern oder Denkmalensembles gemäß § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz ablesbar. Die Denkmale konzentrieren sich auf die Wüstungen, Stadt- und Ortsteilzentren sowie repräsentative Bauten der einzelnen Epochen.

#### Bodendenkmale

In der Gemarkung bestehen acht Bodendenkmale mit einer Gesamtfläche von ca. 44 ha, wobei zwei (die Schwedenschanze, die Wallburg Gleitsch, einschließlich Teufelsbrücke) außerhalb der bebauten Ortslage bestehen. Fünf von ihnen wurden im Umfeld von Kirchen, Schlössern und dem hohen Schwarm aufgefunden und eines, Saalfelder Feengrotten, das aus der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, dem Bergbau, hervorgegangen ist.

Eine mengen- und flächenmäßige Konzentration besteht im Stadtzentrum mit den folgenden Objekten:

- Burg „Hoher Schwarm“, kurzzeitiges Zisterzienserkloster
- Schlossareal auf dem Petersberg
- Kirchberg mit Pfarrkirche St. Gertrudis

In den Ortsteilen Gorndorf und Oberritz gelten die „künstliche Erhebung an der Kirche“ und „das Schloss – mittelalterliches Burgareal“ zu den geschützten Arealen.

Ein Teil des Stadtgebietes gilt als Denkmalverdachtsflächen, die zumindest bei Erdarbeiten von Bedeutung sind, aber derzeit noch nicht ausgewiesen sind.

#### Denkmalensembles

Vier Denkmalensembles sind im Plangebiet festgesetzt:

- Stadtkernstadt Saalfeld Saale

## 6. Rahmenbedingungen und Ziele

---

- Schloßstraße im historischen Stadtzentrum der Stadt
- Florian-Geyer-Straße 71 bis 91 in der historischen Ortslage Remschütz
- und Wohnanlage Stauffenbergstraße 7-47 und 146 bis 168, den Nachkriegswohnbauten der 1950iger Jahre im Stadtteil Gorndorf.

Der Flächenanteil beträgt ca. 90 ha, wobei sich Bodendenkmale und Denkmalensemble in der Altstadt überschneiden.

### **Einzeldenkmale**

Desweiteren konzentrieren sich etwa 75 % der Einzeldenkmale in der historischen Altstadt, dem Stadtzentrum und dem näheren Umfeld. Bemerkenswert ist, dass gerade die Bebauung am Sperberhölzchen, die nicht mehr im unmittelbaren geschlossenen Siedlungsbezug, wohl aber zur Industrie- und Gewerbefläche steht, bedeutsame Einzeldenkmale vereint, sodass schon aus denkmalpflegerischer Sicht die Splittersiedlung weiterhin Bestand hat. Das Schloss, der Sitz des Landratsamtes, mit seinen Freianlagen, die Villa Bergfried, und die Laubenkolonie am Neumühlenweg stellen zusätzlich flächenmäßig großer Einzel- und Gartenbaudenkmale dar.

Der hohe Anteil schützenswerter Bausubstanz verpflichtet auch im öffentlichen Interesse zu einer besonderen Ortsbildpflege.

## 7. Fazit – Auswirkungen des Flächennutzungsplans

Abschließende Betrachtung über die Situation, Bedarfe und Entwicklungen der Aspekte: Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wirtschaft und Arbeitsplätze, Sport, Freizeit und Erholung, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild, Umweltschutz, Abwägung

Weiterer Ausblick

## 7. Rahmenbedingungen und Ziele

---

### 8. Anlagen:

#### **8.1.Anlage 1: Fachplan – Bauleitplanung**

Übersichtsplan Bauleitplanung, liegt vor

#### **8.2.Anlage 2: Fachplan – Verkehrsentwicklungskonzept**

Pläne digitalisieren bzw. einspielen - TBA

#### **8.3.Anlage 3: Fachplan – technische Ver- und Entsorgung**

ABK, Hochleitungsnetz bereits übernommen

#### **8.4.Anlage 4: Fachplan – Grünstruktur und Landschaftsplan**

Roos, keine größeren Veränderungen – bzw. Röhling wird aktualisieren +GFA

#### **8.5.Anlage 5: Fachplan – Hochwasser und Klimafunktionskarte**

Roos, keine größeren Veränderungen – bzw. Röhling wird aktualisieren + GFA

#### **8.6.Anlage 6: Fachplan – Geologie und Altlastenverdachtsflächen**

Übernehmen von ROOS, hat sich ja nichts geändert

#### **8.7.Anlage 7: Aktuelle Denkmalliste der Stadt Saalfeld**

Zusammen mit Birgit, liegt zu Teilen vor



## 7. Rahmenbedingungen und Ziele

---

BauGB. (01.02.2009, 41. Auflage). *Baugesetzbuch*. München: Deutscher Taschenbuch Verlage GmbH & Co. KG.

Freistaat Thüringen, Thüringer Polizei. (kein Datum). *Polizei Thüringen*. Abgerufen am 11. März 2011 von <http://www.thueringen.de/de/polizei/saalfeld/>

Kronthaler, v. I. (2011). Mehr Netz für die Stadtwerke Saalfeld. *OTZ*.

Meißner, J. (Kommentierung: 01.05.2010). *Kommentar BauGB*. Münster: LEXsoft Wissensmanagement für Städte und Gemeinden.

Ministerium für Bau und Verkehr. (2004). *Landesentwicklungsplan Thüringen 2004*. Erfurt: Freistaat Thüringen.

Mitschang, S. (2003). *Der Flächennutzungsplan*. Bonn: Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH vhw.

Omnibusverkehr Saale-Orla-Rudolstadt GmbH (OVS). (kein Datum). OVS. Abgerufen am 11. 03 2011 von <http://www.ovs-online.eu/www/ovs/unternehmen/>

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (RROP). (26.10.2010). *Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen (RROP)*. Gera: Regionale Planungsstelle beim Thüringer Landesverwaltungsamt.

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen. (2010). *Regionalplan Ostthüringen - Einführung und Verfahrensstand, Beschluss Nr. 10/08/10 vom 10.09.2010*. Gera: Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen.

(2007). *Sportstättenleitplan der Stadt Saalfeld*. Saalfeld: Kultur- und Sozialdezernat, Abteilung Sport/Bäder.

Stadt Saalfeld. (kein Datum). [www.saalfeld.de](http://www.saalfeld.de). Abgerufen am 06. 06 2011 von [http://www.saalfeld.de/files/1099663E44D/Wirtschaftsgeschichte\\_II.pdf](http://www.saalfeld.de/files/1099663E44D/Wirtschaftsgeschichte_II.pdf)

Stadt Saalfeld, Baudezernat. (1998). *Stellungnahme zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Stadtgebiet Saalfeld*. Saalfeld: Stadt Saalfeld, Baudezernat.

Stadt Saalfeld, Brief Erster Beigeordneter. (04.05.2009). *Standortvorschläge für Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet von Saalfeld, Brief an die LEG Thüringen*. Saalfeld.

Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt. (2011). *Gestaltungssatzung 2011*. Saalfeld: Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt.

Stadt Saalfeld, Stadtplanungsamt. (2010). *Stadtentwicklungskonzept Saalfeld – Fortschreibung 2010*. Saalfeld; Erfurt.

Stadt Saalfeld; Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH. (2009). *Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung*. Saalfeld; Weida.

## 7. Rahmenbedingungen und Ziele

---

Stadtplanungsamt. (2010). *Radverkehrskonzept 2010*. Saalfeld.

Thüringen Kliniken "Georgius Agricola". (kein Datum). Abgerufen am 6. 3 2011 von [http://www.thueringen-kliniken.de/saalfeld/index\\_saalfeld.htm](http://www.thueringen-kliniken.de/saalfeld/index_saalfeld.htm)

Thüringer Landesamt für Statistik. (kein Datum). *Thüringer Landesamt für Statistik*. Abgerufen am 25. 02 2011 von <http://www.tls.thueringen.de/seite.asp>

(2004). *Thüringer Landesentwicklungsplan (LEP)*.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr. (kein Datum). <http://www.thueringen.de/de/tmblv/>. Abgerufen am 20. 06 2011 von <http://www.thueringen.de/de/tmblv/rolp/plaene/th/content.html>

Werner, G. (1995). *Geschichte der Stadt Saalfeld*. Saalfeld: K. Urlaub GmbH.

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA). (2010). *Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) 2009/10 für Saalfeld*. Saalfeld: Konzept.