

**Stadt Schmalkalden
Altmarkt 1· 98574 Schmalkalden**

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Schmalkalden

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet
Schmalkalden/Schwallungen"**

Der Stadtrat der Stadt Schmalkalden hat am 13.05.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen" aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Schmalkalden und einer Offenlage durchgeführt.

Für den Planbereich ist der vom Stadtrat gebilligte Vorentwurf vom Juni 2025 maßgebend.

1. Anlass der Planung:

Der Bedarf an Gewerbeflächen für die Neuansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Gewerbebetrieben kann mit dem Flächenpotential der bestehenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet Schmalkaldens nicht mehr abgedeckt werden. Vorhandenen Gewerbegebiet sind ausgelastet und die Flächen des neuen Gewerbe- und Industriegebiets an der B19 sind bereits vollumfänglich vorbelegt.

Im Rahmen der Weiterentwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Schmalkalden ist daher beabsichtigt, das Gebiet westlich der B19, im Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Schwallungen und der Verbandskläranlage der GEWAS für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen zu erschließen.

Die Fläche befindet sich überwiegend in der Gemarkung Niederschmalkalden / Stadt Schmalkalden und zu einem geringeren Anteil in der Gemarkung Schwallungen / Gemeinde Schwallungen.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Schmalkalden besteht eine dringende Nachfrage nach gewerblich bzw. industriell zu nutzenden Flächen.

Im Zuge der Vorabstimmungen mit der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) wurde mit Beschluss (Empfehlung des Planungsausschusses) vom 25.05.2022 das Entwicklungsgebiet gemeinsam mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Nord in Schwallungen als erweitertes Regional bedeutsames Industriegebiet (RIG 4) bestätigt. Dies wird so im Rahmen der weiteren Planungsschritte für den neuen Regionalplan mitgeführt.

Die Plangebietsfläche besitzt aufgrund ihrer guten Verknüpfung mit dem überregionalen Verkehrsnetz mit direkter, ortsdurchfahrtsfreier Anbindung und aufgrund der Größe der verfügbaren Fläche eine besondere Standortgunst und Wirtschaftlichkeit.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen.

2. Geltungsbereich des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Wernshausen, südwestlich der Ortslage Niederschmalkalden, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kläranlage und grenzt an den nördlichen Rand des Gewerbegebietes der Gemeinde Schwallungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen“ besitzt eine Größe von ca. 34,86 ha.

Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Niederschmalkalden, Flur 00:

vollständig:

630/28, 630/29, 630/33 - 630/40, 631/5, 631/6, 632/15 - 632/28, 633/3, 633/5, 633/6, 634/3, 634/5, 634/6, 635/6 - 635/8, 636/4, 636/5, 637/10 - 637/13, 640/2, 640/3, 641, 989/4, 990, 996/6, 997/4, 998/2, 1002/2, 1003/4, 1003/5, 1004/2, 1005/2, 1006/6 - 1006/9, 1009/10, 1014 - 1021, 1022/1, 1022/2, 1023/4 - 1023/8, 1024, 1025/2, 1025/3, 1026 - 1029, 1030/4 - 1030/7, 1031, 1033, 1034, 1035/5 - 1035/8, 1036/7 - 1036/12, 1037/1, 1037/2, 1038 - 1042, 1043/2, 1043/3, 1044 - 1052, 1053/2, 1053/3, 1054, 1055/3, 1055/4, 1056/3, 1056/4, 1057/2, 1057/3, 1058, 1059/2, 1059/3, 1060 - 1063, 1064/2, 1065/2, 1070/2, 1071/12

teilweise:

222/7, 614/21, 614/23, 630/17, 630/21 - 630/27, 631/3, 637/8, 637/9, 638, 642/4, 643/3, 643/4, 644, 646/2 - 646/4, 646/6, 646/7, 653/11, 658/3, 659/2, 659/3, 660/4, 662/4, 662/5, 663/4, 663/5, 663/9,

663/10, 663/13, 663/14, 664/11, 666/2, 667/4, 667/5, 668/1, 669/2, 669/4, 670/3, 671/2, 672/4, 684/15, 688/2, 690, 691/8, 707/7, 974/2, 975/2, 976/2, 977/4, 977/5, 978/2, 979/2, 980/4, 980/5, 981/2, 982/2, 983/2, 984/2, 985/2, 986/2, 987/5, 987/6, 988/4, 988/5, 989/3, 991/2, 992/2, 993/2, 994/4, 994/5, 995/4, 995/5, 996/5, 997/3, 999/4, 999/5, 1000/4, 1000/5, 1001/2, 1007/4, 1007/13, 1008/6, 1070/1, 1071/4, 1071/10, 1072/5, 1073/2 - 1073/12, 1079/2 - 1079/12, 1079/14, 1104

der Gemarkung Schwallungen, Flur 000:

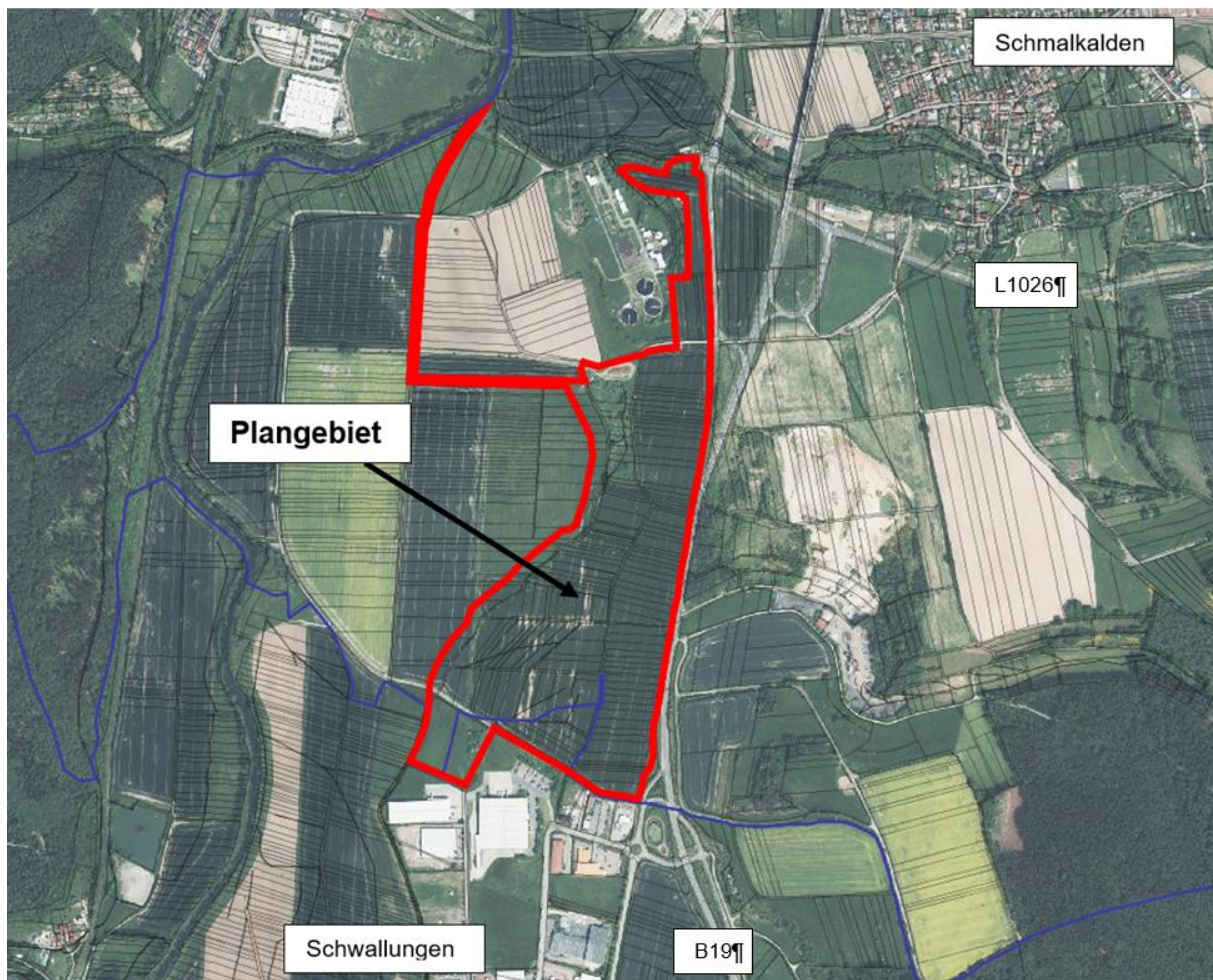
vollständig:

875/2, 875/3, 876/4 - 876/7, 877/4, 884/3, 887, 888/2, 889/2 - 889/4, 892/2, 892/3, 893/2 - 893/4, 897/17, 967/28, 976/20

teilweise:

977/47

Im Rahmen eines Flächentausches ist vorgesehen, einen Teil der Fläche der Gemarkung Sachwallungen zur Gemarkung Niederschmalkalden zu überführen.



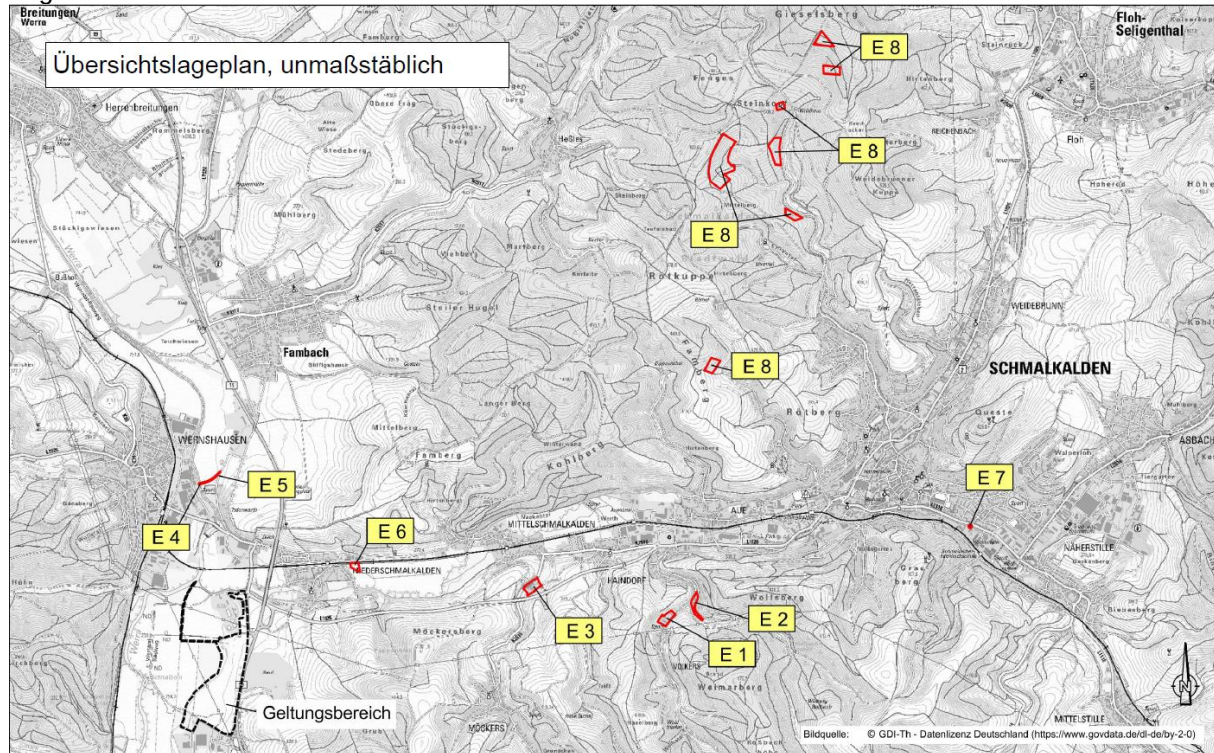
Übersichtsplan Quelle: © GDI-Th (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) – unmaßstäblich (entnommen am 24.10.2024)

Für externe Kompensationsmaßnahmen werden folgende Flurstücke in die Planung einbezogen, sind jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

- externe Ersatzmaßnahme E1 (Rekultivierung Stallgelände „Volkers“): innerhalb der Flurstücken 47, 48, 49, und 50 in der Flur 11 in der Gemarkung Aue sowie auf den Flurstücken 53, 54, 55, 188/56, 190/58, 192/58, 216/58 und 215/58 in der Flur 1 der Gemarkung Volkers.
- externe Ersatzmaßnahme E2 (Rekultivierung Stallgelände „Aue/Roßbach“): innerhalb der Flurstücke 49, 50 und 51 in der Flur 9 in der Gemarkung Aue
- externe Ersatzmaßnahme E3 (Rekultivierung Stallgelände „Mittelschmalkalden“) auf dem Flurstück 248 in der Flur 8 der Gemarkung Mittelschmalkalden
- externe Ersatzmaßnahme E4 (Rückbau und Rekultivierung alte Werra-Brücke östlich Wernshausen) auf den Flurstücken 100 und 101 in der Flur 22 der Gemarkung Fambach sowie auf Flurstück 907/1 in der Flur 0 der Gemarkung Wernshausen

- externe Ersatzmaßnahme E5 (Rückbau und Rekultivierung Dammbauwerk der ehemalige Trusetalbahn zwischen Wernshausen und Fambach) auf dem Flurstück 100 in der Flur 22 der Gemarkung Fambach
- externe Ersatzmaßnahme E6 (Extensivgrünland Niederschmalkalden) auf dem Flurstücken 341/35, 341/36 und 341/39 in der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden
- externe Ersatzmaßnahme E7 (Rückbau und Rekultivierung alte Brücke über die Stille auf den Flurstücken 82 und 23/1 in der Flur 29 der Gemarkung Schmalkalden)
- externe Ersatzmaßnahme E8 (Waldumbau Stadtwald Schmalkalden) auf Teilflächen des Flurstückes 38/2 in der Flur 4 sowie der Flurstückes 2/16 in der Flur 1 und des Flurstückes 33 in der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden

Lage der externen Maßnahmen:



3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Gem. § 3 Abs.1 BauGB soll die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert werden.

Zu diesem Zweck wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden/Schwallungen", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, Stand Juni 2025, in dem Zeitraum

vom 14.07.2025 bis einschließlich 18.08.2025

auf der Internetseite der Stadt Schmalkalden veröffentlicht unter:
<https://www.schmalkalden.de/bauverwaltung-stadtentwicklung-2/>

Zusätzlich werden die Unterlagen in der Stadtverwaltung Schmalkalden, Altmarkt 1, 98574 Schmalkalden im Bauamt, Raum 1.12 während der Öffnungszeiten

Montag	von 08:30 – 12:00 Uhr
Dienstag	von 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 15:00 Uhr
Mittwoch	von 08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag	von 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 17:00 Uhr
Freitag	von 08:30 – 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Anregungen zum Vorentwurf vorzugsweise elektronisch per Mail, aber auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Mail-Adresse für elektronische Stellungnahmen:

Hinweis: Bei der Abgabe von Stellungnahmen ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist andernfalls nicht möglich. Ohne Zuordnung der Stellungnahme kann die Einschätzung der Betroffenheit privater Belange erschwert sein.

Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens eingewilligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung des Stadtrates anonymisiert beraten und entschieden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden angeschrieben und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Umweltprüfung

Das Verfahren zum Bebauungsplan erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

Schmalkalden, den 11.06.2025

K a m i n s k i
Bürgermeister

Siegel