



STADT GOTHA

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 31
WOHNGEBIET „SALZGITTERSTRASSE“**

BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

STADT GOTHA

Stadtplanungsamt
Hauptmarkt 1
99867 Gotha

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	5
1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	9
3. Rechtsverhältnisse	10
4. Planverfahren	11
5. Bodenordnende Maßnahmen	12
6. Übergeordnete Planungen	12
6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	12
6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	13
6.3 Flächennutzungsplan (FNP)	14
6.4 Landschaftsplan (LP)	15
6.5 Schutzgebiete	16
7. Planung	16
7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	16
A) Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen	19
7.4 Erschließung	19



7.4.1	Verkehr	19
7.4.2	Ver- und Entsorgung	21
7.5	Immissionsschutz	23
7.6	Altlasten	25
7.7	Baugrundverhältnisse	26
7.8	Denkmalschutz	26
7.9	Darstellungen ohne Normcharakter	27
B)	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
8.	Grünordnung	28
9.	Artenschutz	29
10.	Flächenbilanz	30
11.	Kosten	31
	Hinweis	31
	Verfahrensvermerke	31



Anlagen:

- TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG
Service Center Mittelthüringen
Schallimmissionsprognose (SIP)
Neubau barrierefreie Wohnanlage in Gotha, Salzgitterstraße – Realisierung über
B-Plan-Verfahren, Revision 1.
Aufgestellt am 18.02.2022

- SVU Dresden
Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger
Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld
Verkehrsuntersuchung Neubau barrierefreie Wohnanlage in der Salzgitterstraße in
der Stadt Gotha.
Dresden, 15.09.2021

- Bellstedt, Ronald
Zur Fauna im geplanten Wohngebiet „Salzgitterstraße“ in Gotha.
Gotha, 06.03.2022



Vorbemerkung

Das Büro P&P – Prognose und Planung, 01099 Dresden, hat im Jahr 2018 für die Stadt Gotha eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse für den Zeitraum bis 2035 erstellt (Endbericht vom 03.12.2018). Die Prognose bildet die Grundlage zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die in Vorbereitung der Wohnbauflächenbedarfsanalyse von dem Büro durchgeführten Analysen der Bautätigkeit zeigten bei den Wohnwünschen einzelner Nachfragegruppen Aspekte insb. im Hinblick auf qualitative Bedarfe auf, welche im Bestand nicht gedeckt werden können: *„Somit wird verständlich, warum es im Segment des Geschosswohnungsbaus zu Wohnungsneubau kommt, obwohl im Bestand Wohnungen aller Wohnungsgrößen zur Verfügung stehen. Tiefergehende Betrachtungen von geplanten sowie aktuell fertiggestellten MFH-Bauvorhaben (Anmerkung: MFH = Mehrfamilienhaus) lassen Rückschlüsse zu deren qualitativen Merkmalen zu. Hierbei handelt es sich vor allem um ... Wohnraum zur Miete oder zum Kauf mit speziellem Fokus auf die Barrierefreiheit.“* (P&P Prognose und Planung: Wohnbauflächenbedarfsanalyse Stadt Gotha 2035. Dresden 2018, S. 35 f.)

Der Nachfrageschwerpunkt liegt gemäß der o.g. Bedarfsanalyse im Segment des Mehrfamilienhausbaus bei kleineren barrierefreien Wohnungen mit ein bis drei Zimmern: *„Spätestens ab 2025 wird die Nachfrage nach dieser Wohnform den größten Anteil haben ...“.* (a.a.O., S. 40)

In ihrem Fazit empfehlen die Verfasser der Bedarfsanalyse die Nutzung vorhandener Baulücken im bestehenden Siedlungszusammenhang für den Mehrfamilienhaus-Neubau. (vgl. a.a.O., S. 49)



1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse ist es das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die in der Stadt Gotha bestehende Nachfrage nach Wohnraum im Segment des Geschosswohnungsbaus zu befriedigen. Zu diesem Zweck soll die an der Salzgitterstraße im Gothaer Stadtteil Siebleben gelegene Gartenbrache nachgenutzt und bauplanungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung entwickelt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich und infrastrukturell integrierte Lage mit Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, sehr guter Erreichbarkeit von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Einkaufsmöglichkeiten.

Die Fläche des Plangebietes wurde bis Anfang der 1990er Jahre als wohnungsnahes Gartenland für den benachbarten Plattenbauten genutzt. Nach der politischen Wende wurde die gärtnerische Nutzung sukzessive aufgegeben. Das gesamte Grundstück ist inzwischen eine für rechtswidrige Müllablagerungen genutzte Brache.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Plangebietes soll die Fläche für eine Wohnbebauung genutzt werden. Im Plangebiet sollen in zwei drei- resp. viergeschossigen Gebäuden ca. 90 Wohnungen geschaffen werden.

Die Verkehrserschließung sowie die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgt über die Salzgitterstraße.





Abb. 1: Schrägluftbild des Plangebietes, Blickrichtung nach Nordwesten; links der Verlauf der Salzgitterstraße
(Quelle: Ronald Bellstedt, Gotha)

1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Wiedernutzbarmachung und städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Brachfläche.
- Schaffung von Wohnraum mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Anbindung an vielfältige Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung.



- Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge.
- Stärkung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch Schaffung eines attraktiven Angebotes an Wohnraum.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezweckt die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im städtebaulichen Gefüge des Gothaer Stadtteils Siebleben. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

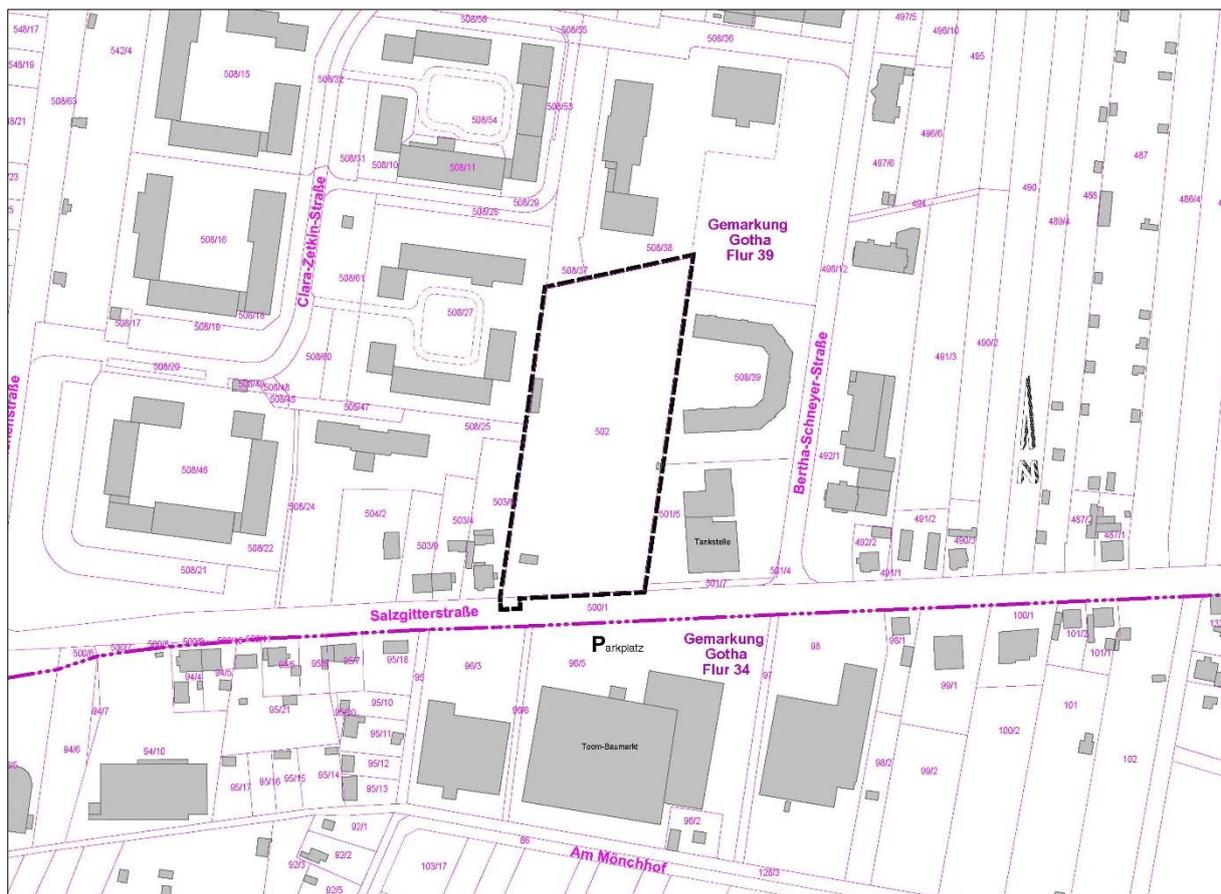


Abb. 2: Ausschnitt aus der Liegenchaftskarte mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)



2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Stadt Gotha im Stadtteil Siebleben. Es umfasst das Flurstück 502 in der Flur 39 der Gemarkung Gotha sowie zur Sicherung des Anschlusses an öffentliche Straßenverkehrsflächen eine Teilfläche der Straßenparzelle der Salzgitterstraße mit der Flurstücknummer 500/1 in der Flur 39 der Gemarkung Gotha.



Abb. 3: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 Wohngebiet „Salzgitterstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,06 Hektar.



Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch das angrenzende Gustav-Freytag-Gymnasium mit den Flurstücknummern 508/37 und 508/38 in der Flur 39 der Gemarkung Gotha.
- Im Süden durch die Parzelle der Salzgitterstraße mit der Flurstücknummer 500/1 in der Flur 39 der Gemarkung Gotha.
- Im Osten durch das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 508/39 sowie die Tankstelle auf den Flurstücken 501/5 und 501/7 in der Flur 39 der Gemarkung Gotha.
- Im Westen durch das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 503/6 und die mit Wohngebäuden bebauten Flurstücke 508/25 und 508/27 in der Flur 39 der Gemarkung Gotha.

3. Rechtsverhältnisse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gotha liegt aus dem Jahr 2006 vor. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.



Eine Vorprüfung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Durchführbarkeit nach § 13a BauGB ergab, dass

- sich der Geltungsbereich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs befindet,
- die beabsichtigte Zielsetzung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dient und
- der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 3.630 m² und liegt damit unter der gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

4. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Wohngebiet „Salzgitterstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2019 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.12.2019 in der Ausgabe 12/2019 des Gothaer Rathaus-Kuriers.

In der Sitzung des Stadtrats vom 13.05.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Gotha für das Wohngebiet „Salzgitterstraße“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 27.06.2022 bis zum 29.07.2022.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

In seiner Sitzung vom 17.11.2022 hat der Stadtrat die eingegangenen Stellungnahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.



5. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan erfordert keine Umlegung oder Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 BauGB).

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm stuft die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ein. In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums „*sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere*

- *überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,*
- *überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
- *überregionale Verkehrsknotenfunktion (...),*
- *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.“* (LEP 2025, S. 25)

Die Stadt Gotha nimmt oberzentrale Teilfunktionen auf dem Gebiet der hier vorgehaltenen zentralen Bildungseinrichtungen mit landesweitem Einzugsbereich, bedeutenden Einrichtungen auf dem Gebiet der Kunst und Kultur sowie im Bereich der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistung wahr (vgl. a.a.O., S. 26).

Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums hält die Stadt Gotha darüber hinaus zahlreiche und vielfältige Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Einzelhandel und Dienstleistungen, Bildung, Gesundheit, Kultur und Freizeit vor (vgl. hierzu a.a.O., S. 25 und 27).

Im Kap. 2.4 Siedlungsentwicklung formuliert das LEP 2025 als Grundsatz, dass die „*Siedlungsentwicklung ... sich am **Prinzip ,Innen- vor Außenentwicklung‘** orientieren“ solle. „Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* (a.a.O., S. 35)

Zur Begründung dieses Grundsatzes führt das LEP 2025 unter Bezugnahme auf den § 2



Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) u.a. aus, dass *„die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden“* soll (ebd.).

6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der RP-MT 2011 weist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur) und verweist bezüglich der besonderen Eigenschaften von Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums auf das Landesentwicklungsprogramm, wonach in diesen Mittelzentren *„die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden“* sollen. (LEP 2025, S. 25)

Die regionalplanerischen Grundsätze zur Entwicklung der Stadt Gotha fokussieren sich dabei auf die Weiterentwicklung der Stadt

- als Standort für das Finanzwesen und die Ausbildung im Verwaltungswesen und
- die Sicherung der kulturellen Einrichtungen. Benannt werden hier das Schloss Friedenstein mit dem Ekhoftheater und die Thüringen Philharmonie Gotha.

Die Karte 3-1 Verkehr weist Gotha als im funktionalen Schienennetz und Netz des öffentlichen Verkehrs zentral gelegen aus. Südlich verläuft die Bundesautobahn (BAB) 4; in 20 km Entfernung befindet sich der Flughafen der Landeshauptstadt Erfurt.

Zur Siedlungsentwicklung führt der RP-MT 2011 aus, dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll resp. im *„Rahmen der Siedlungsentwicklung ... bestehende Baugebiete ausgelastet ... werden (sollen), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen“*. (RP-MT 2011, S. 15).

Zugleich entspricht die hier vorliegende Planung dem im RP-MT 2011 formulierten Grundsatz 2-1 der *„Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz“*. (RP-MT 2011, S. 14)



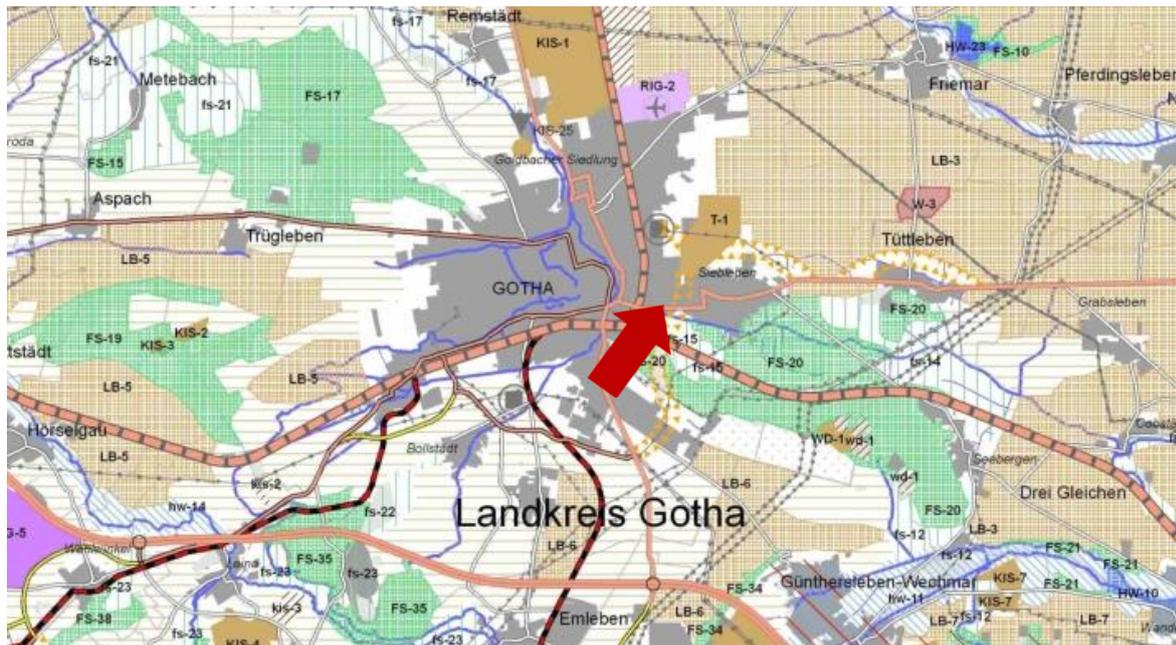


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:
Räumliche Lage des Plangebietes

In der Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 (vgl. Abb. 4) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen. Ausgewiesene Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Das Plangebiet ist darin als Wohnbaufläche ausgewiesen, wodurch die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht (vgl. Abb. 5). Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit Rechnung getragen.





Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gotha, 2006. Der blaue Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes

6.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Gotha“ (Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel, 1999) maßgeblich (vgl. Abb. 6).

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche im besiedelten Bereich und ist der Gebietskategorie „Kleingärten/Grabeland“ mit dem Entwicklungsziel „Beibehaltung der Ausdehnung und Nutzungsintensität; Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen“ zugeordnet.

Gut 20 Jahre Jahre nach Formulierung des landschaftsplanerischen Entwicklungsziels zeigt sich das Plangebiet als Gartenbrache, deren Nutzung vollständig aufgegeben wurde.

Somit verfolgt der Bebauungsplan dem im Landschaftsplan formulierten Grundsatz: „Bebauung auf brach liegenden Flächen im Siedlungsbereich vor einer Bebauung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.“ (LP, S. 226)





Abb. 6: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Gotha“
(Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel, 1999): Räumliche Lage des Plangebietes

6.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die nähere Umgebung des Plangebietes werden nicht durch Schutzgebiete berührt.

7. PLANUNG

7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitt 1.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater



Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen.

Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung wird begründet mit der städtebaulichen Prägung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Wohnbebauung – in der näheren Umgebung vor allem im Segment des Geschosswohnungsbaus.

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ermöglicht gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben der Errichtung von Wohngebäuden die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet zulässig.

Die weiteren in § 4 Abs. 3 BauNVO unter den Nummern 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind als nicht zulässig festgesetzt. Für die oben genannten, als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen stehen im Stadtgebiet Gotha andere Flächen, z.B. in Gewerbegebieten, zur Verfügung.

Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist aus Gründen des Naturschutzes sowie aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Stadtbild als nicht zulässig festgesetzt.



Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie stellen stadtbildverträglichere Alternativen zur Nutzung regenerativer Energie dar und berücksichtigen gleichermaßen die Belange des Klimaschutzes.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet unter Beachtung der durch Geschosswohnungsbau geprägten Eigenart der näheren Umgebung mit 0,4 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich nutzen zu können und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Zum Zwecke einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebietes ist im Textteil des Bebauungsplanes unter Zugrundelegung des § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,6 als zulässig festgesetzt.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14,00 Meter in den in der Planzeichnung als WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebieten sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,00 Meter in dem als WA 3 gekennzeichneten Gebiet orientieren sich an der Umgebungsbebauung. So berücksichtigt die für das Gebiet WA 3 festgesetzte maximal zulässige Höhe von 11,00 Meter die Höhe der westlich angrenzenden Nachbarbebauung mit zwei Vollgeschossen und steilem Walmdach, während sich die Gebäudehöhe von 14,00 Meter an den die Umgebung prägenden Plattenbauten mit vier bis sechs Geschossen orientiert.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen nimmt Bezug auf im Bebauungsplan festgesetzte untere Bezugshöhen, welche in dem von Nordwesten nach Südosten um ca. 2,20 Meter geneigten Gelände in Meter über NHN bestimmt werden. Auch die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens bezieht sich auf die für die Gebiete WA



1 bis WA 3 festgesetzten unteren Bezugshöhen und darf diese um maximal einen Meter überschreiten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten um 2,00 Meter ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Photovoltaik-Dachanlagen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen

Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in einer von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise als Einzelhäuser errichtet werden. Unter Bezugnahme auf den § 22 Abs. 4 BauNVO ist im Textteil des Bebauungsplanes eine Längenüberschreitung der für die offene Bauweise geltenden Begrenzung auf 50 Meter festgesetzt. Die Länge der Einzelhäuser darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 55,00 Meter betragen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich in der zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage (TGa) im Gebiet WA 1 sowie als oberirdische Stellplätze in dem in der Planzeichnung des Bebauungsplanes umgrenzten und mit der Zweckbestimmung „Stellplätze (St)“ festgesetzten Bereich zulässig. Die Anlage oberirdischer Stellplätze ist somit räumlich begrenzt, wodurch innerhalb des Plangebietes Pkw-freie Freiflächen zum Aufenthalt im Freien ermöglicht werden.

7.4 Erschließung

7.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt von Süden über die angrenzende Salzgitterstraße (Flurstück 500/1 in der Flur 39 der Gemarkung Gotha). Die als private Straßenverkehrsfläche an der Westseite des Plangebietes entlangführende Erschließungsstraße dient zugleich als Rettungsweg, welcher im Norden des Plangebietes eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr bietet.

Für die Zufahrten und Aufstellflächen von Feuerwehrfahrzeugen gelten die „Muster-



Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr - in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ in Verbindung mit der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr über die Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmung vom 14. Juni 2012.“

Die Freihaltung der notwendigen Sichtdreiecke an der Einmündung der Privatstraße in die Salzgitterstraße ist im Zuge der weiteren Planung zu beachten.

Aufgrund des Straßenquerschnitts von 7,70 Meter ist das einseitige Längsparken im Straßenraum ohne Behinderung des motorisierten Verkehrs möglich. Eine Ausnahme bildet die Straßenaufweitung im Nordwesten des Plangebietes: hier beträgt der Straßenquerschnitt 8,90 Meter, was in diesem Bereich ein beidseitiges Längsparken ermöglicht.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro SVU Dresden – Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger – vor dem Hintergrund des mit den geplanten Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der richtungsbezogenen Verkehrsströme eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes und zu den Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Straßennetz.

Infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ist laut SVU Dresden in Summe der Ein- und Ausfahrten mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 371 Fahrzeugen zu rechnen. *„Angesichts der konkreten örtlichen Rahmenbedingungen ist aktuell eine Vollenbindung des Grundstückes an der Salzgitterstraße ohne Einschränkungen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht zu empfehlen. Die zulässigen Fahrrichtungen sollten auf das Rechtsabbiegen (rechts rein) und das Rechtseinbiegen (rechts raus) beschränkt werden. ... Grundsätzlich ist festzustellen, dass auch mit den Einschränkungen (nur rechts rein und rechts raus) die zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommen leistungsfähig und effektiv abgewickelt werden können. Aus verkehrlicher Sicht ist eine Erschließung des Baugrundstückes mit den geplanten Wohnnutzungen gesichert.“* (a.a.O., S. 23)

Das Gutachten stellt abschließend fest, dass mit der Inbetriebnahme der Ortsumfahrung Siebleben eine Freigabe aller Abbiegebeziehungen für die Grundstückszufahrt ohne Einschränkungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit möglich sei. (ebd.)



7.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Gotha und Landkreisgemeinden“ (WAG). In seiner im Rahmen der Grundlagenermittlung abgegebenen Stellungnahme vom 23.03.2022 teilte der Zweckverband mit, dass die äußere Erschließung des Geltungsbereiches in seiner Gesamtheit gemäß § 4 Abs. 2 der Wasserbenutzungssatzung (WBS) und § 4 der Entwässerungssatzung (EWS) des WAG gegeben sei.

Ergänzend gibt der WAG die folgenden Hinweise:

Trinkwasserversorgung

„Ein möglicher Anbindepunkt zur Versorgung des o.g. B-Plan-Gebietes mit Trinkwasser ist mit der in der Salzgitterstraße befindlichen Trinkwasserleitung DN 125 GG grundsätzlich gegeben.

Die Löschwasserbereitstellung ist nicht Aufgabe des WAG, sondern gemäß § 2 des Thüringer Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz – ThürBKG -) des zuständigen Aufgabenträgers (Gemeinde).“

Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden informiert in seiner Stellungnahme vom 23.03.2022, dass ein möglicher Anbindepunkt zur Entsorgung der innerhalb des o.g. B-Plan-Gebietes anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer mit dem in der Salzgitterstraße verlaufenden Mischwasserkanal DN 500 SB grundsätzlich gegeben sei. Das Entwässerungssystem des Plangebietes sei als Trennsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen, wobei eine vollumfängliche Einleitung der dort anfallenden häuslichen Schmutzwässer in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG erfolgen könne.

Zugleich weist der WAG darauf hin, dass die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswässer nicht vollumfänglich in die Anlagen des WAG eingeleitet werden können, da in der Generalentwässerungsplanung der Stadt Gotha lediglich 3.700 m² des Plangebietes mit einem Befestigungsgrad von 30% berücksichtigt seien. *„Alle nicht direkt über die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG zu verbringenden Niederschlagswässer sind innerhalb des o.g. B-Plan-Gebietes in geeigneter Form*



zurückzuhalten bzw. zu verbringen.“ Unter Bezugnahme auf den zur Niederschlagswasserableitung gegebenen Hinweis sind unterirdische Niederschlagswasserrückhaltungseinrichtungen im Zuge der sich an die Aufstellung des Bebauungsplanes anschließenden Planungsstufen vorzusehen.

Bzgl. der Festsetzung der Gebieterschließungsstraße als Privatstraße gibt der WAG in der o.g. Stellungnahme folgenden Hinweis: *„Hierzu ist zu beachten, dass der WAG lediglich Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in sein Anlagevermögen übernehmen kann, die sich in öffentlich gewidmeten Flächen befinden.*

Dies bedeutet, dass alle nicht in öffentlich gewidmeten Flächen zu errichtenden Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch Dritte zu unterhalten sind. Für den Bereich der Wasserversorgung bedeutet dies zudem, dass an der ersten Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum Schächte zur Unterbringung der notwendigen Mengennmessungen (Wasserzähler) zu errichten sind.“

In seiner im Planverfahren abgegebenen Stellungnahme vom 22.06.2022 gibt der WAG den ergänzenden Hinweis, dass das Entwässerungssystem des Plangebietes als Trennsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen sei, wobei eine Einleitung der dort anfallenden häuslichen Schmutzwässer in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG erfolgen könne.

Ggf. behördlich geforderte Nachweise, die zusätzlich zur bestehenden Generalentwässerungsplanung (GEP) und/oder Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) des WAG erforderlich werden, seien vollumfänglich durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Löschwasserversorgung

Bzgl. der Belange des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den Anforderungen des Amtes für Brandschutz der Stadt Gotha ein Grundschutz an Löschwasser durch die Verfügbarkeit von mindestens 1.600 l/min. (96 m³/h) für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet sein muss. Dabei darf der Fließdruck in Löschwasserversorgungsanlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.



Klimaschutz

Unter dem Aspekt des Klimaschutzes ist im Bebauungsplan die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als zulässig festgesetzt. Diese Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen jedoch ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Energie

Die Stadtwerke Gotha Netz GmbH teilen in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2022 mit, dass ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Erdgasversorgung grundsätzlich möglich sei.

Für den Bereich Strom informiert das Versorgungsunternehmen, dass die Anschlussvariante an das öffentliche Elektrizitätsnetz vom konkreten Leistungsbedarf der Bebauung abhängig sei. Es stehen eine Niederspannungsversorgung aus der vorhandenen Ortsnetztransformatorstation „Salzgitterstraße“ am Standort Salzgitterstraße 8 und eine neue Ortsnetztransformatorstation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Mittelspannungseinspeisung aus der Salzgitterstraße zur Auswahl. Die Stadtwerke empfehlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche an der Salzgitterstraße für eine Ortsnetztransformatorstation einzuplanen.

Weiter teilen die Stadtwerke mit, dass die Lage des Plangebietes die Voraussetzungen für einen Fernwärme-Anschluss erfülle. Der nächste Anschlusspunkt befinde sich ca. 65 Meter von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt.

7.5 Immissionsschutz

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet eine auf die Umgebungsbebauung Bezug nehmende geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.

Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Dahingehend stellen Wohnungen die Nutzung innerhalb des Gebietes mit dem höchsten Schutzanspruch dar. Die weiterhin zulässigen Nutzungen (siehe



Aufzählung im Kapitel 8.4.1 Art der baulichen Nutzung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Durch die südlich des Plangebietes entlangführende und das Plangebiet erschließende Salzgitterstraße (Bundesstraße 7) sowie durch die Geräuschemissionen der südlich der Salzgitterstraße gelegenen Handelsflächen mit Kundenparkplätzen sowie der östlich an das Plangebiet angrenzenden Tankstelle sind auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen zu erwarten, welche im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Zu diesem Zweck wurde durch den TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG eine Schallimmissionsprognose erstellt, welche in der Anlage dieser Begründung beigelegt ist. Für die Erarbeitung des Gutachtens wurde die städtebauliche Planung für die Wohnbebauung als Grundlage herangezogen. Zum Nachweis der Immissionen wurden aus dieser Planung sieben sogenannte Referenzpunkte als Immissionsorte (IO 01 bis IO 07) an den Fassaden der Gebäude zu den nächstgelegenen Straßen bzw. Gewerbeflächen ausgewählt. Dabei wurden die Immissionsorte anhand der zulässigen Höhe der geplanten Gebäude bei 2,80 Meter (Erdgeschoss), 5,80 Meter (1. Obergeschoss), 8,80 Meter (2. Obergeschoss) und 11,80 Meter (3. Obergeschoss) verortet. Für diese Immissionsorte wurden die Geräuschemissionen, welche von den relevanten Abschnitten der umliegenden Straßen- bzw. Gewerbeflächen ausgehen, ermittelt. Im Anhang 5 der Schallimmissionsprognose sind die Immissionsorte visualisiert.

Nach Feststellung der Schallimmissionsprognose führt der Gewerbelärm der östlich angrenzenden Tankstelle sowie der südlich der Salzgitterstraße gelegenen Handelsflächen und Kundenparkplätze nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte Tag und Nacht im Plangebiet. Aus dem Gewerbelärm sind somit keine Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet abzuleiten. (vgl. TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG: a.a.O., S. 18)

Für die Immissionsorte 01 bis 03 stellt das Gutachten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) durch den von der Salzgitterstraße ausgehenden Verkehrslärm fest. Da die Lärmimmissionen den Abwägungsspielraum der 16. BImSchV teilweise überschreiten, wird die Festsetzung von Schallminderungsmaßnahmen im Textteil des Bebauungsplanes vorgeschlagen:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm an Fassaden, an denen die Beurteilungspegel die



Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 BB1 bzw. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV überschreiten, wird vorgeschlagen:

1. *Südliche Fassade des Bebauungsplanes (Gebäude A Südfassade) Lärmpegelbereich V – Festlegung des erforderlichen, resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ {dB} für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Wohnhäuser: $R'_{W,res} \geq 45$ dB.*
2. *Östliche Fassade des Bebauungsplanes (Gebäude A SO-Ecke) Lärmpegelbereich IV – Festlegung des erforderlichen, resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ {dB} für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Wohnhäuser: $R'_{W,res} \geq 40$ dB.*
3. *Östliche Fassade des Bebauungsplanes (Gebäude A Ostfassade) Lärmpegelbereich III – Festlegung des erforderlichen, resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ {dB} für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Wohnhäuser: $R'_{W,res} \geq 35$ dB.“ (a.a.O., S. 21)*

Die vorgeschlagenen Textfestsetzungen wurden in den Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 4 aufgenommen.

7.6 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2020 mit, dass die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) verzeichnet sind. Für das Plangebiet bestehe kein Altlastverdacht.

Die Tauber Delaborierung GmbH informiert in ihrer Stellungnahme vom 02.06.2021 zur Kampfmittelgefährdung des Planstandorts, dass aus den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und des Firmenarchivs keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht abzuleiten waren.



7.7 Baugrundverhältnisse

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) informiert in seiner im Planverfahren abgegebenen Stellungnahme vom 11.07.2022, dass im Plangebiet nur ein relativ geringes Risiko (B-b-I-4) für subrosionsbedingte Baugrundsenkungen bestehe. Erdfälle oder -senkungen seien nicht auszuschließen, bislang im Plangebiet aber nicht bekannt.

Die Behörde weist weiter darauf hin, dass im Rahmen der Untersuchung und Bewertung der Baugrundverhältnisse die Subrosionsgefährdung zu berücksichtigen und auf lokal ungewöhnlich hohe Lockergesteinsmächtigkeiten, ggf. auch mit organogenen Einlagerungen, zu achten sei, da es sich hierbei möglicherweise um unbekannte, zwischenzeitlich natürlich bzw. auch anthropogen bereits wieder verfüllte Subrosionsformen handeln könnte.

Es wird der Hinweis gegeben, dass durch Eingriffe in den Baugrund, insbesondere durch Versickerung von wenig mineralisierten Wässern Subrosionsprozesse ausgelöst oder aktiviert werden können, was zur Bildung von Erdfällen führen könne. Eine Versickerung von Oberflächenwässern sollte folglich vermieden werden.

7.7 Denkmalschutz

Der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie informiert in seiner Stellungnahme vom 16.06.2022, dass das Plangebiet in der Nachbarschaft bereits bekannter archäologischer Fundstellen (Siedlungen der Jungsteinzeit, der vor-römischen Eisenzeit sowie der römischen Kaiserzeit) liege.

Es müsse daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG, Neubekanntmachung vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 ThürDSchG – gerechnet werden.



Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind der Behörde zum Zwecke der denkmalfachlichen Begleitung der Arbeiten mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

7.8 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält Höhenangaben die aus einem Lage- und Höhenplan (erstellt durch das Vermessungsbüro ÖbVI Dipl.-Ing. Reinhard Kräling, Erfurt) übernommen wurden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen.

Unter Zugrundelegung des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten sind. Die Herstellung flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt und Schottergärten bzw. entsprechende Schüttungen sind als nicht zulässig festgesetzt.

Des Weiteren ist im Textteil des Bebauungsplanes für an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Salzgitterstraße) angrenzende Grundstückseinfriedungen eine Höhenbegrenzung auf 1,20 Meter über der Oberkante der Fahrbahn festgesetzt. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung des Grundstückes in den städtischen Raum.



8. Grünordnung

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,06 Hektar.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine Brachfläche, welche nach der Nutzung als Gartengelände der Sukzession überlassen war.

Das Gelände ist großflächig mit rechtswidrig abgelagertem Müll und Sperrmüll bedeckt.



Abb. 9: Müllablagerungen entlang des durch das Gebiet verlaufenden Trampelpfades



*Abb. 10: Birkenbestand im Nordosten des Plangebietes
(im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt)*

Im gesamten Plangebiet hat sich eine Ruderalvegetation mit dichtem Gehölzaufwuchs aus Sträuchern, u.a. Hasel, Liguster und Rosen, entwickelt. Neben alten Obstbäumen dominieren im Gebiet Esche und Spitzahorn sowie als Nadelbäume Fichte und Lärche, welche teilweise abgestorben sind. In dem zum Bebauungsplan durch Ronald Bellstedt erstellten artenschutzfachlichen Gutachten weist dieser auf zwei für den Artenschutz bedeutende Bäume – eine Walnuss und eine Süßkirsche – hin.



Die im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 5.2 aufgeführten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingrünung sowie dem ökologischen Ausgleich – insbesondere für die heimische Vogelwelt – zur Kompensation des Verlusts der Bestandsvegetation. Neben der gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens 18 Laubbaum-Hochstämme gemäß im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzter Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon mindestens sechs Laubbaum-Hochstämme 1. Ordnung.

9. Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es weiterhin verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Anlässlich der geplanten Baugrunderkundung erfolgte zu den in diesem Kontext zu beachtenden Belangen des Artenschutzes am 04.05.2021 gemeinsam mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha und dem Gartenamt der Stadt Gotha in einem Ortstermin die Klärung der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Es wurde festgelegt, dass die für die Baugrunderkundung notwendige Arbeitsfeldfreimachung ab dem 15.07. eines Jahres erfolgen könne. Die Arbeiten sind durch den Gutachter Ronald Bellstedt fachlich zu begleiten.

Weiter wiesen die Behörden im Kontext des Ortstermines darauf hin, dass für die Rodung von Gehölzen in Abhängigkeit von der Jahreszeit (überwinternde Kleinsäuger, Brut- und Setzzeit) eine ökologische Baubegleitung durch ein fachkundiges Büro sicherzustellen sei.

Das artenschutzfachliche Gutachten ist dieser Begründung in der Anlage beigelegt.



10. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches **ca. 10.610 m²**

davon:

Baugebiet (WA): **ca. 9.076 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO): **ca. 3.630 m²**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen: **ca. 5.110 m²**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **ca. 336 m²**

Verkehrsflächen: **ca. 1.534 m²**

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche **ca. 39 m²**

- private Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung
„verkehrsberuhigter Bereich“ **ca. 1.489 m²**

- private Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung
„Fußweg“ **ca. 6 m²**



11. KOSTEN

Der Stadt Gotha entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Salzgitterstraße“ keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch den Eigentümer des Grundstücks getragen.

HINWEIS

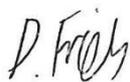
Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Februar 2023

Planverfasser:



Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)



Jutta H. Schlier

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und
Stadtplanerin)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 öffentlich aus.

Gotha, den

.....

Knut Kreuch
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gotha, den

.....

Knut Kreuch
Oberbürgermeister

