

Verfahrensträger:

STADT GOTHA

über: Stadtplanungsamt

Hauptmarkt 1

99867 Gotha

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

info@planungsgruppe91.de

Feststellungsexemplar des Flächennutzungsplans bearbeitet durch:

Stadt Gotha

Hauptmarkt 1

99867 Gotha



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.	Räumliche Einordnung des Plangebietes	4
3.	Planungsanlass / Planungsziele	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	7
4.2	Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)	9
4.3	Landschaftsplan der Stadt Gotha	10
5.	Änderung des Flächennutzungsplans	11
6.	Quellenangaben	11



1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gotha ist seit dem Jahr 2006 rechtswirksam.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Osten des Stadtgebietes. Auf dem nördlich der Erfurter Landstraße gelegenen Gelände des ehemaligen Krankenhauses soll eine ca. 5,2 Hektar umfassende Fläche für eine Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern erschlossen werden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Ausweisung des nördlichen Teils der Fläche als gewerbliche Baufläche wird somit nicht weiterverfolgt.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 24.1 der Stadt Gotha für das Urbane Gebiet „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ aufgestellt.

2. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Osten der Stadt Gotha. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Gelände des ehemaligen „Stadtkrankenhauses Gotha“ im Bereich zwischen der Erfurter Landstraße, dem Nützeleber Weg, der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie und dem Gelände der Firma Enercon. Das Gelände liegt seit der mit der Eröffnung des Helios Kreiskrankenhauses Gotha/Ohrdruf im Jahr 2022 einhergegangenen Nutzungsaufgabe brach.

Im Süden wird der Geltungsbereich der 12. Änderung durch den Teil des ehemaligen Krankenhausareals begrenzt, welcher im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. In westlicher Richtung grenzen gewerbliche, vorrangig zu Lagerzwecken genutzte Flächen an den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes an.





Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gotha (Quelle: Geoportal Thüringen)

3. Planungsanlass / Planungsziele

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gotha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der südliche Teilbereich des ehemaligen Krankenhausareals ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha. Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dort als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (der rote Pfeil zeigt auf den Änderungsbereich)

Ziel der 12. Änderung ist es, auch das übrige brachliegende Krankenhausareal als gemischte Baufläche auszuweisen, um das Gelände in seiner Gesamtheit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO als verdichtetes Wohnquartier mit Mehrfamilienhausbebauung und in diesem Kontext einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Arztpraxen, Kindertagesstätte, Restaurant und Friseursalon entwickeln zu können. Die Stadt Gotha folgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, um darauf aufbauend den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zur Änderung des FNP erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24.1 der Stadt Gotha für das Urbane Gebiet (MU) „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“.

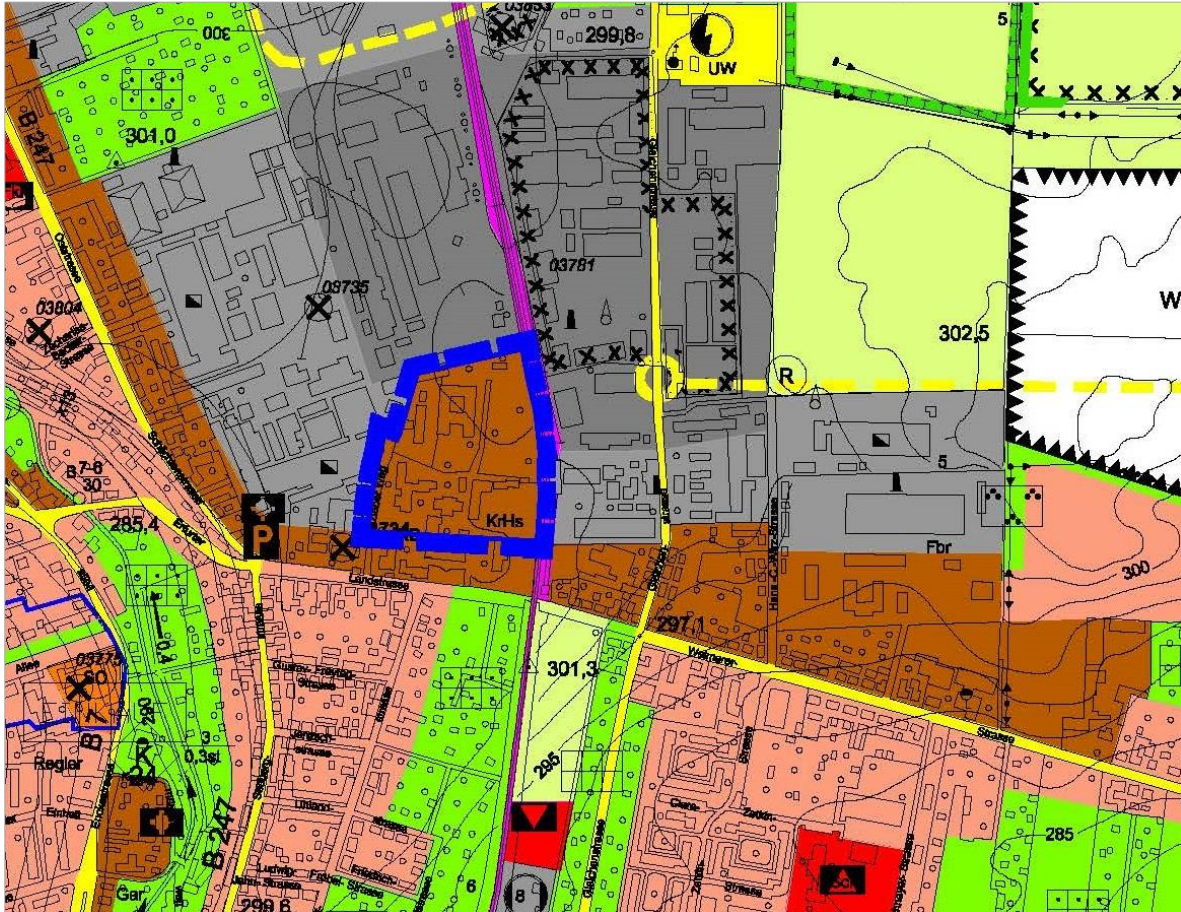


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha mit Darstellung des Änderungsbereiches

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der Regionalplan Mittelthüringen weist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur). Die regionalplanerischen Grundsätze zur Entwicklung der Stadt 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 Friedenstern mit dem Ekhotheater 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.

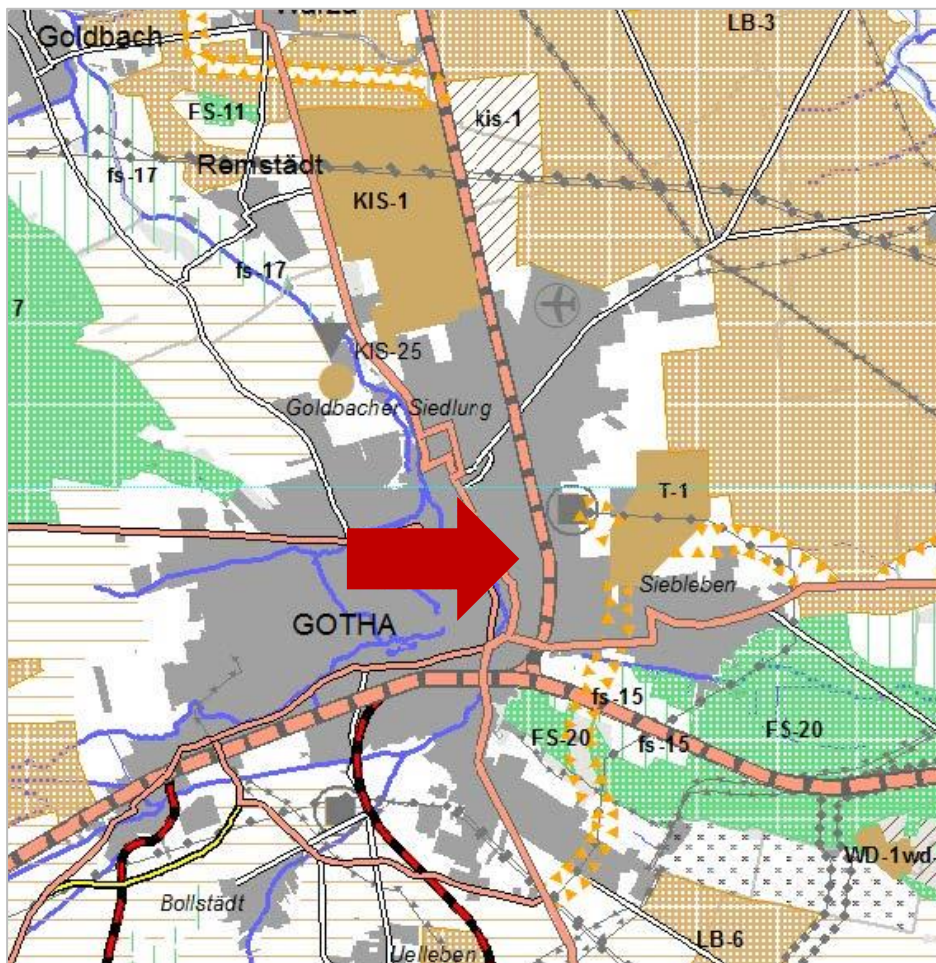


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen:
Räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Siedlungsbereich ausgewiesen. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine als großräumig bedeutsam eingestufte

Schienenverbindung. Im Regionalplan Mittelthüringen ausgewiesene Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

4.2 Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)

Aktuell läuft das Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelthüringen. Abbildung 5 zeigt einen Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan-Entwurfs (Stand September 2019). Bezüglich der Flächenausweisungen ergeben sich im Entwurf des Regionalplanes keine Änderungen. Die Einstufung der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Schienenverbindung wurde neu formuliert und lautet im Entwurf „Verbindung des schnellen Schienenpersonennahverkehrs“.

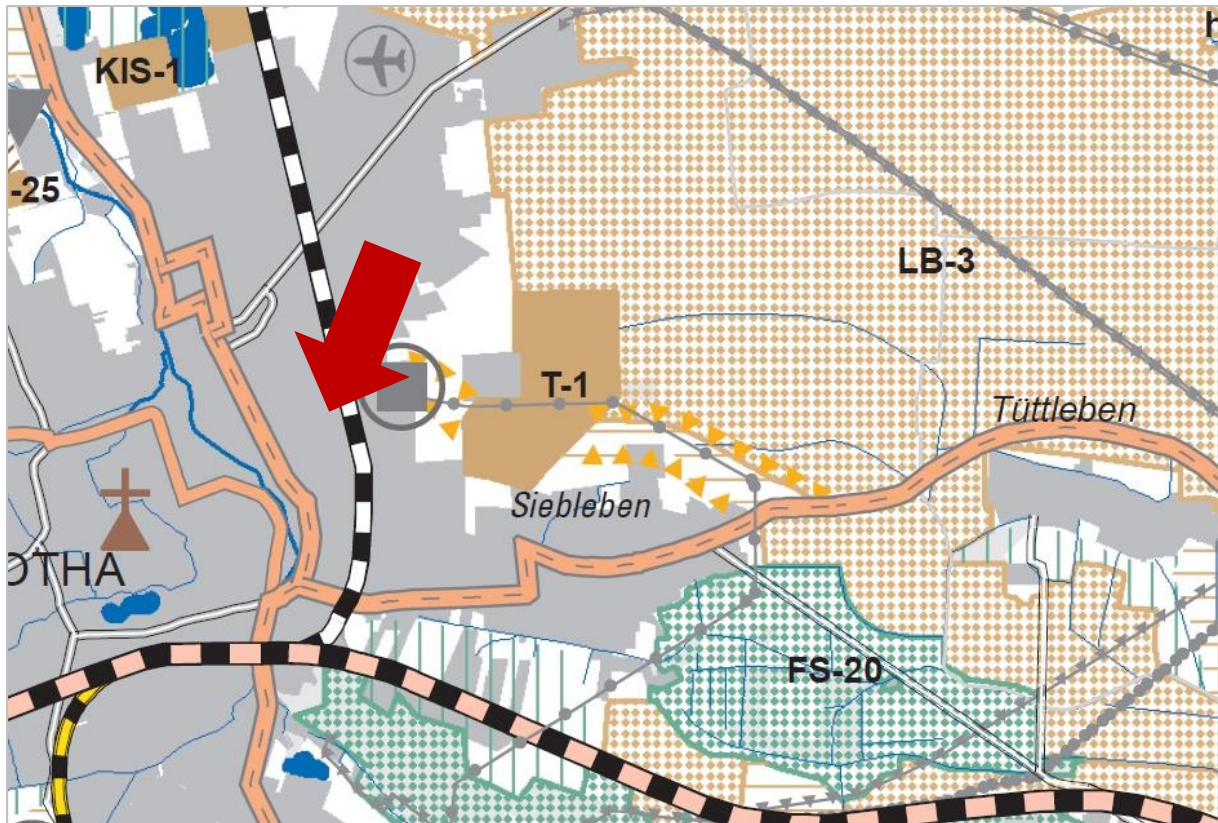


Abb. 5: Auszug aus dem Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen, Stand September 2019: Räumliche Lage des Plangebietes

4.3 Landschaftsplan der Stadt Gotha

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist der Landschaftsplan „Gotha“ (Stadt + Natur, 1999) maßgeblich. Das Plangebiet ist in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes ist das Plangebiet mit der Signatur „Sicherung und Entwicklung der größeren Gebiete mit öffentlichen Gebäuden als stadtoökologisch und klimatisch wertvolle Bereiche – Erhalt des häufig wertvollen Vegetations- (Großbaum-)Bestandes, Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Fassadenbegrünung (Vorbildcharakter)“. Der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wird dahingehend gefolgt, dass im parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 24.1 Urbanes Gebiet „Wohnresident an der Erfurter Landstraße“ erhaltenswerter Gehölzbestand soweit möglich zum Erhalt festgesetzt ist. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung.

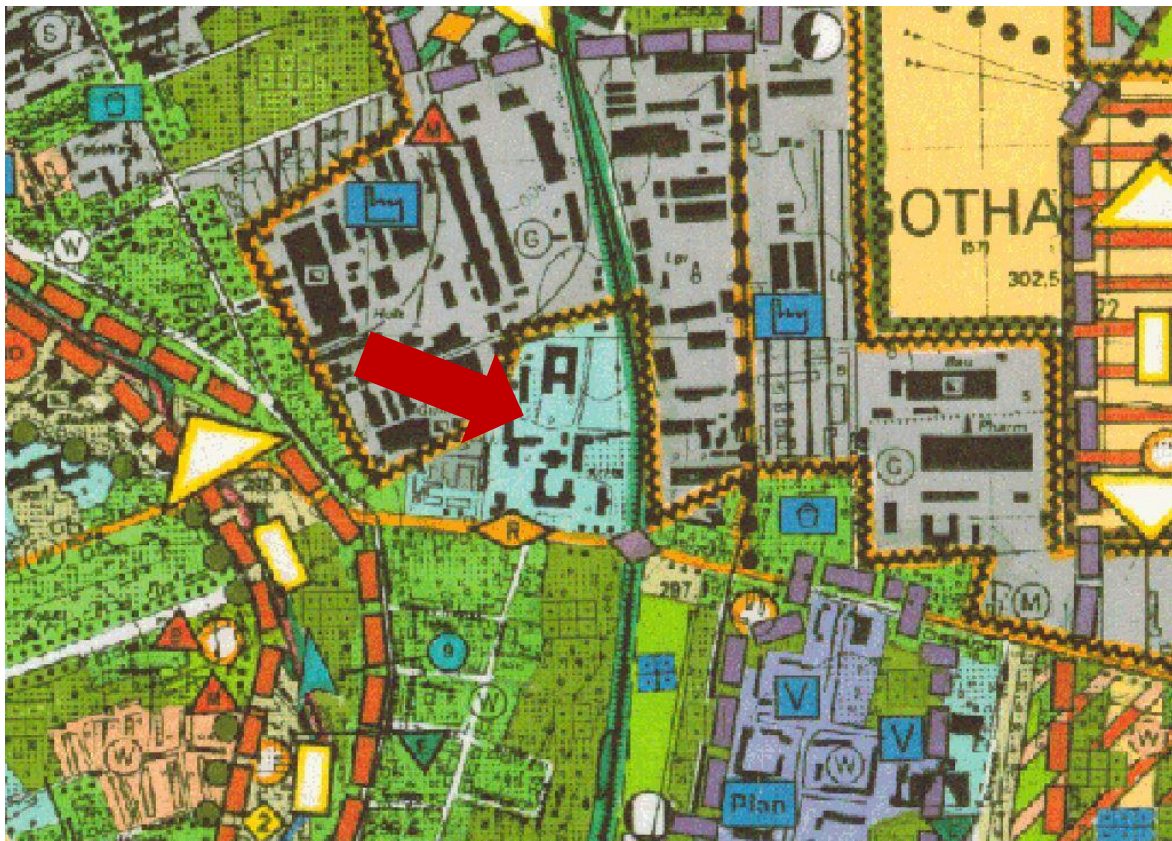


Abb. 6: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Gotha“ (Stadt + Natur, 1999)



5. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 12. Änderung des FNP umfasst eine Änderung der Darstellung der gewerblichen Baufläche in gemischte Baufläche.

Der Änderungsbereich schließt sich unmittelbar nördlich an eine im rechtswirksamen FNP als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche an und steht im unmittelbaren Nutzungszusammenhang mit dieser Fläche. Aus diesem Grund ist die Ausweisung des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche vor dem Hintergrund der Nachnutzung der Brachfläche städtebaulich sinnvoll. Schutzgebiete werden durch die Änderung des FNP nicht berührt. Da der Änderungsbereich im 1. Entwurf des RP-MT 2019 als Siedlungsbereich ausgewiesen ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbereich mit den raumordnerischen Zielstellungen des künftigen Regionalplans korrespondiert. Der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.

6. Quellenangaben

Ingenieurbüro Stadt und Natur
Landschaftsplan Gotha
Erfurt 1999

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.):
Regionalplan Mittelthüringen.
Weimar 2011

