



Stadt Gotha

Flächennutzungsplan 12. Änderung
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 24.1 Urbanes Gebiet (MU)
„Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“

Teil II: Umweltbericht

Vorentwurf

Verfahrensträger:

Stadt Gotha

Stadtplanungsamt

Hauptmarkt 1 - 99867 Gotha

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 - 99867 Gotha

T: 03621 29 159

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.2	Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen.....	5
2	Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	6
2.1	Boden, Fläche.....	7
2.2	Wasser.....	8
2.3	Klima und Luft.....	8
2.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.5	Landschaftsbild, Erholungseignung	10
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	11
2.7	Kultur- und Sachgüter.....	11
3	Vorläufiges Fazit der Umweltprüfung	12



1 Einleitung

Die Stadt Gotha beabsichtigt mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Osten des Stadtgebietes, für die im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 24.1 der Stadt Gotha für das Urbane Gebiet „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ aufgestellt wird. Das 5,2 Hektar große Gelände des ehemaligen Krankenhauses nördlich der Erfurter Landstraße soll für eine Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern erschlossen werden, wobei eine Mischung von Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Gewerbe und Handel vorgesehen ist. Das im rechtswirksamen FNP ausgewiesene Entwicklungsziel Gewerbe wird nicht weiterverfolgt.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung soll in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschießungsregelung). Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und die Abprüfung zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Umweltbericht zum B-Plan 24.1 behandelt.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Zur Entwurfsfassung der 12. FNP-Änderung wird eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt und ein vollständiger Umweltbericht erarbeitet.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Vorentwurf werden alle bisher zum Plangebiet recherchierten und erhobenen Umweltinformationen dokumentiert und die mit der Ausweisung als gemischte Baufläche verbundenen Umweltauswirkungen prognostiziert. Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich abschließend zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern.

1.1 Inhalte und Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst den nördlichen Bereich des ehemaligen Krankenhausareals und liegt im Osten der Stadt Gotha zwischen der Erfurter Landstraße, der Bahnlinie Gotha-Bad Langensalza, dem Nützeleber Weg und dem Gelände der Firma Enercon. Er ist im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der südliche Bereich des ehemaligen Krankenhausareals unmittelbar angrenzend an die Erfurter Landstraße ist im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Ziel der 12. Änderung ist es, auch das übrige brachliegende Krankenhausareal als gemischte Baufläche auszuweisen, um das Gelände in seiner Gesamtheit zu einem Urbanen Gebiet mit Mehrfamilienhausbebauung entwickeln zu können. 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. 1: Räumliche Lage des Geltungsbereichs auf dem Luftbild (Quelle: Thüringen Viewer)

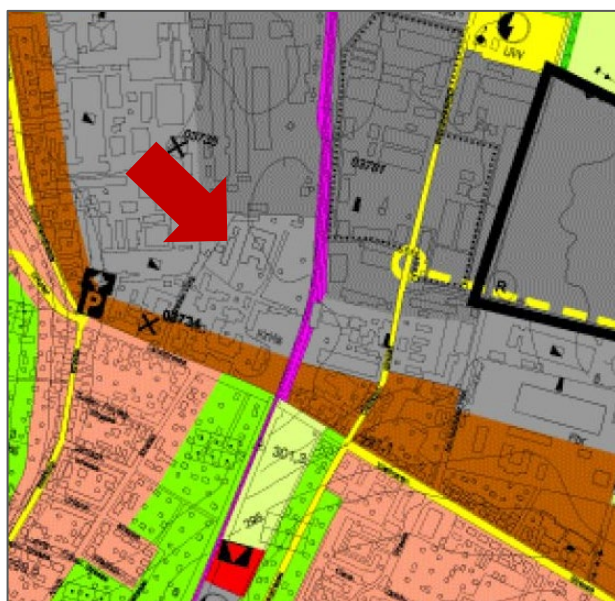


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger FNP: Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (roter Pfeil)

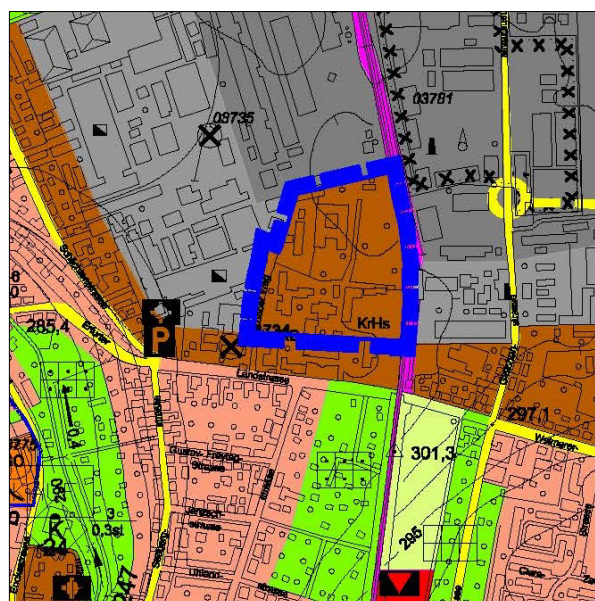


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP mit Darstellung der geplanten 12. Änderung (blaue Einfassung)

1.2 Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen und zu beachten.

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- FFH – Richtlinie
- Gesetz über Natur und Landschaft (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.



Wasserhaushalt

Nach § 48 Abs. 3 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Naturschutz

Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 Abs. 1 BImSchG verankert.

1.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Als nächstgelegenes Schutzgebiet erstreckt sich in einer Entfernung von 1.800 m südöstlich des Plangebietes das FFH-Gebiet 54 „Seeberg - Siebleber Teich“, welches auch die Naturschutzgebiete NSG 379 „Seeberg“ und NSG 39 „Siebleber Teich“ umfasst. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist mit der 12. Änderung des FNP nicht zu erwarten.

2 Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen erläutert.

Die Stadt Gotha liegt zentral innerhalb des gleichnamigen Landkreises. Das Plangebiet an der Erfurter Landstraße befindet sich östlich der Kernstadt Gotha und wird dem Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland zugeordnet. Das Relief des Änderungsbereichs ist schwach geneigt von 302,00 m im SW auf 299,50 m ü. NN im NO. Das Gelände wurde von 1878 bis 2002 als Krankenhaus genutzt, liegt seitdem brach und sollte gemäß rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche entwickelt werden.

Mit der 12. Änderung des FNP sind folgende umweltrelevante Veränderungen verbunden, deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht geprüft und bewertet werden.

- Die geplante Flächennutzung wird von Gewerblicher Baufläche in Gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet) geändert, um eine Mischung aus Wohnen und weiteren Nutzungen zu ermöglichen. Damit sind nur geringfügige Umweltauswirkungen verbunden.



Die Umweltauswirkungen werden zusammenfassend in folgenden Kategorien bewertet: erheblich/ mäßig erheblich/ gering/ keine/ positive Wirkung.

Die mit der Nachnutzung des derzeit brach liegenden Geländes einhergehenden Auswirkungen wie die Erhöhung der Versiegelung durch Verdichtung der Bebauung auf GRZ 0,8, der Verlust von Grünflächen sowie die Entfernung von Gehölzen sind Gegenstand der Umweltprüfung des Bebauungsplans.

2.1 Boden, Fläche

a) Zustandsbewertung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überprägt und überwiegend keine natürliche Bodenschichtung mehr zu erwarten. Das Plangebiet ist als THALIS-Altlastenverdachtsfläche 27361 "Kreislehranstalt Gotha, Haus 1-12" gelistet. Gemäß orientierender Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi GmbH ergibt sich für den Bereich Traföhäuschen bei Nutzungsänderung als Wohngebiet die Forderung, das vorhandene Bodenmaterial nicht als Oberboden zu nutzen, sondern unbelasteten Mutterboden auf künftige Grünflächen aufzubringen. Zudem ist von stofflichen Belastungen der Böden durch die angrenzenden Verkehrsflächen (Straßen, Bahngleise) auszugehen. Somit sind die natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensraum, landwirtschaftliches Produktionsmittel) schon vor der Planung stark beeinträchtigt. Eine Bewertung des Bodenfunktionserfüllungsgrades vom TLUBN liegt nicht vor. Die Gewerbefläche besitzt eine sehr geringe Wertigkeit für das Schutzgut Boden.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die Änderung der Flächennutzung von gewerblicher zu gemischter Baufläche ist bezogen auf die mögliche Versiegelung bei gleichbleibender Grundflächenzahl (GRZ 0,8) nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Boden verbunden. Ein größerer Anteil an Wohnnutzung minimiert hingegen mögliche gewerbliche Emissionen. Der weitere Umgang mit den vorhandenen Bodenschadstoffen ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.

Für das Schutzgut Fläche ist die Reaktivierung von baulichen Brachflächen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers positiv zu werten. Es handelt sich um einen erschlossenen Standort.

Schutzgut Boden: keine Umweltauswirkungen,
Schutzgut Fläche: positive Umweltauswirkungen



2.2 Wasser

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten und weist keine Oberflächengewässer auf. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 11 bis 12 m, das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Durch Schadstoffeintrag von bisherigen Nutzungen, angrenzenden Straßen und der Bahnlinie bestehen Vorbelastungen bzw. Gefährdungen des Grundwassers. Der natürliche Wasserhaushalt der Fläche ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits stark eingeschränkt.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die Änderung der Flächennutzung von gewerblicher in gemischte Baufläche ist nicht mit einer höheren Versiegelung verbunden. Für das Schutzgut Wasser werden durch die 12. FNP-Änderung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet.

Schutzgut Wasser: keine Umweltauswirkungen

2.3 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet befindet sich im Süden einer großen Gewerbefläche mit hohem Versiegelungsgrad (hohe Aufheizung, geringe Luftfeuchte). Das Lokalklima ist gekennzeichnet durch die Ausbildung von Wärmeinseln, geringer Luftfeuchtigkeit, verzögerter nächtlicher Abkühlung sowie Luftschadstoffemissionen. Mit den vorhandenen Gehölzstrukturen des Plangebiets und durch südlich angrenzende Kleingartenanlagen werden die klimatischen Verhältnisse abgemildert. Die angrenzende Erfurter Landstraße und die Bahntrasse verursachen verkehrsbedingte Emissionen mit Lärm und Schadstoffen.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Änderung der Darstellung von Gewerbegebiet in Urbanes Gebiet ist nicht mit einer Erhöhung der Versiegelung oder des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Ein höherer Anteil an Wohnnutzung minimiert mögliche gewerbliche Emissionen. Es werden keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet.

Schutzgut Klima und Luft: keine Umweltauswirkungen



2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Krankenhausareal, bestehend aus verschiedenen Gebäuden, befestigten Flächen und Grünflächen. Die parkartig gestalteten Grünflächen sind von Rasen- oder Wiesenflächen mit zahlreichen und teils alten Bäumen geprägt. Im nordöstlichen Bereich an der Bahnlinie gibt es einen kleinen Streuobstbestand umgeben von ruderalen Säumen. Das etwa zur Hälfte versiegelte Areal liegt seit über 20 Jahren brach und ist entsprechend verwildert.



Abb. 4: Überblick Plangebiet Ri. NO, Luftbildschrägaufnahme R. Bellstedt, 2025

Die Fauna des Alten Krankenhausgeländes wurde von Ronald Bellstedt 2024 untersucht. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Geländes ist aufgrund der allgemeinen Artenvielfalt einer innerstädtischen Brache mit häufig vorkommenden und weit verbreiteten Arten mit geringen Habitatsprüchen als gering bis mittel zu beurteilen. Hervorzuheben ist ein Rotmilan-Horst auf einem Spitz-Ahorn nahe der Bahnlinie, des Weiteren kommen z.B. der Gartenrotschwanz, die Blindschleiche, der Trauer-Rosenkäfer, der Schmetterling Gemeines Wiesenvögelein und zahlreiche Wildbienen vor.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch Änderung der Flächennutzung von Gewerbe in gemischte Bebauung wird auf dem ehemaligen Krankenhausareal, welches für Tiere und Pflanzen eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt, vor allem eine Wohnnutzung ermöglicht. Dies geht bei gleicher GRZ von 0,8 nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen oder die biologische Vielfalt einher. Der Wunsch, ein überwiegend zum Wohnen genutztes Gebiet so stark wie möglich zu begrünen bzw. vorhandene Bäume für diesen Zweck zu erhalten, ist größer als bei einem reinen Gewerbegebiet.

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf Ebene des Bebauungsplans erarbeitet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: keine Umweltauswirkungen

2.5 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet ist als ehemaliges Krankenhausgelände von Bebauung und Grünflächen geprägt. Der langfristige Leerstand, Schäden durch Vandalismus und Verwilderung beförderten die Entwicklung einer unattraktiven Außenwirkung für das Stadtbild, wobei der hier betrachtete nördliche Bereich von der Erfurter Landstraße nicht direkt einsehbar ist. Aktuell erfüllt die von Gewerbe umgebene und unzugängliche Brache trotz naturnaher Landschaftselemente keine Erholungsfunktion.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit der 12. Änderung des FNP beabsichtigte Nutzungsänderung von gewerblicher in gemischte Baufläche ermöglicht eine Wohnbebauung auch auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Krankenhausareals. Für das Landschaftsbild ergeben sich attraktivere, stärker gegliederte Gebäudefassaden, auch für die Erholungseignung ist mit einer Aufwertung zu rechnen. Durch die Erschließung mit Wegen sowie die Ausstattung mit Grünflächen und einem Spielplatz bietet das Urbane Gebiet zukünftig mehr Erholungsmöglichkeiten als ein reines Gewerbegebiet.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung: positive Umweltauswirkungen



2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet ist seit fast 150 Jahren anthropogen geprägt und durch die Nutzung als Krankenhaus in besonderem Maße mit der Gesundheit des Menschen verknüpft. Aufgrund der langjährigen Brache war der Gebäudebestand im nördlichen Bereich nicht erhaltungswürdig und wurde abgebrochen. Das Plangebiet hat derzeit als Gewerbefläche keine wirtschaftliche Bedeutung. Die östlich verlaufende Bahntrasse und die umgebenden Gewerbeflächen stellen eine Vorbelastung im Hinblick auf Emissionen dar. Das Plangebiet ist als THALIS-Altlastenverdachtsfläche 27361 "Kreisheilanstalt Gotha, Haus 1-12" gelistet.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche anstelle einer gewerblichen Baufläche zielt auf die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ab, welches aus einer Mischung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen, Gewerbe und Handel ein Urbanes Gebiet ergibt. Die Schaffung von weiterem benötigtem Wohnraum und beispielsweise einer Kita ist für das Schutzgut Mensch positiv zu beurteilen.

Die bestehenden Belastungen des Plangebietes, wie Lärm und Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten und von der Bahntrasse sowie Altlasten bereiten Konflikte im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Schutzgut Mensch vor. Diese Konflikte sind in der verbindlichen Bauleitplanung mittels Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu reduzieren und die schutzbedürftige Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für die Wohnnutzung in der angrenzenden gemischten Baufläche an der Erfurter Landstraße ist die 12. FNP-Änderung mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden, da mit deutlich geringeren Emissionen zu rechnen ist.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: keine bis geringe Umweltauswirkungen

2.7 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale nach Thüringer Denkmalschutzgesetz oder sonstigen Sachgüter bekannt.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die 12. FNP-Änderung sind für die in der weiteren Umgebung vorhandenen Kulturdenkmale der Stadt Gotha keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



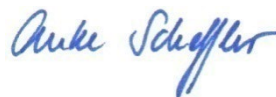
Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Umweltauswirkungen

3 Vorläufiges Fazit der Umweltprüfung

Durch die 12. FNP-Änderung, bei der eine gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet) geändert wird, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch können aufgrund bestehender Belastungen der Fläche geringe Umweltauswirkungen entstehen, die durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden oder reduziert werden können. Für die Schutzgüter Fläche und Landschaftsbild, Erholungseignung ergeben sich positive Auswirkungen, für die restlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter) sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gotha, im März 2025

Planverfasser:



Anke Scheffler
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)

