



STADT GOTHA

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24.1
URBANES GEBIET (MU)
„WOHNRESIDENZ AN DER ERFURTER LANDSTRASSE“

Teil 1
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 März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Rechtsverhältnisse	8
4.	Bodenordnende Maßnahmen	9
5.	Übergeordnete Planungen	9
5.1	Landesentwicklungsprogramm 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2025	9
5.2	Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	10
5.3	Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf RP-MT 2019)	11
5.4	Flächennutzungsplan	12
5.5	Landschaftsplan (LP)	13
5.6	Schutzgebiete	14
5.7	Altlasten	14
5.8	Denkmalschutz	15
6.	Planung	15
6.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	15
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen	17
6.2.4	Erschließung	18
6.2.4.1	Verkehrliche Erschließung	18
6.2.4.2	Versorgungstechnische Erschließung	18
6.2.5	Grünflächen	18
6.2.6	Klimaschutz	19
6.2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
7.	Flächenbilanz / städtebauliche Werte	21
8.	Kosten	22



Hinweis	22
Verfahrensvermerke	23

Anlagen:

- Anlage 1: Ingenieurbüro für Baugrund Siegfried JACOBI, Erfurt:
Orientierende Untersuchung. Objekt: Ehemalige Kreisheilanstalt; Haus 1 - 12
Gemarkung Gotha, Flur 33, Flurstück 66/1
Erfurter Landstraße 99867 Gotha
Erfurt, 13.05.2024
- Anlage 2: Landratsamt Gotha, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde
Bericht: Orientierende Untersuchung, Ehemalige Kreisheilanstalt, Haus 1 – 12;
Auftrags-Nr. S24-034, Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi GmbH, Erfurt den 13.05.2024
Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde
Gotha, 17.06.2024
- Anlage 3: Akustik + Schallschutz Rosenheinrich
(Bericht-Nr.: 04423-P-I)
Schallschutz gegenüber Außenlärm
Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in ein Wohnhaus (MFH),
Erfurter Landstraße 39 in 99867 Gotha, Flur 33, Fl.-Stk.: 66/1
Weimar, 21.11.2023



Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am aufgeführten Ort
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
DN	Nenndurchmesser
ebd.	ebenda
f.	folgende (bei Seitenangaben)
ff.	fortfolgende (bei Seitenangaben)
GG	Graugussrohr
LEP	Landesentwicklungsprogramm
NHN	Normalhöhennull
RP-MT	Regionalplan Mittelthüringen
vgl.	vergleiche

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



1. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 5,17 ha befindet sich im Osten der Stadt Gotha und umfasst das Gelände des ehemaligen „Stadtkrankenhauses Gotha“ im Bereich zwischen der Erfurter Landstraße, dem Nützleber 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 2002 einhergegangenen Nutzungsaufgabe brach. Aufgrund des langfristigen Leerstands und immer wieder auftretenden Schädigungen durch Vandalismus stellte sich der Gebäudebestand des ehemaligen Krankenhausareals bis auf wenige Ausnahmen als nicht erhaltenswert heraus. Da keines der früheren Krankenhausgebäude unter Denkmalschutz stand, ist der Rückbau der nicht erhaltenswerten Bausubstanz vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist der Rückbau bereits durchgeführt.

Das frühere Hauptgebäude sowie die ehemalige Apotheke an der Erfurter Landstraße sollen als repräsentative, stadtbildprägende Gebäude erhalten bleiben und sollen im Zuge der Überplanung zu Wohngebäuden umgenutzt werden.

Ziel des Vorhabens ist es, die beiden Bestandsgebäude in ein neues Wohnquartier für Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Grünanteil und parkartigem Charakter einzubetten. Mit dem in diesem Zusammenhang durchgeführten Bebauungsplanverfahren wird die Festsetzung des Wohnquartiers als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO angestrebt.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet erlaubt die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers im Kontext mit verschiedenen Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung oder Kultur. Vor diesem Hintergrund sollen die im städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude punktuell neben der Wohnnutzung um weitere Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Arztpraxen, eine Kindertagesstätte, ein Restaurant und einen Friseursalon ergänzt werden.

Zum Zwecke der Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Raumes soll die Unterbringung des ruhenden Pkw-Verkehrs überwiegend innerhalb von Tiefgaragen erfolgen. Darüber hinaus wird ein zentral im Quartier vorgesehener Quartierspark mit Spielplatz zusätzliche Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld erzeugen.

Zur Abschirmung des Wohnquartiers von den nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen soll der in den nördlichen Randbereichen des Vorhabengebietes vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben. Am östlichen Rand des Areals ist eine Verdichtung des vorhandenen Grünbestandes vorgesehen, um eine Abschirmungswirkung zum in dieser Richtung angrenzenden Bahngleis zu schaffen.

Gehölzfällungen im Inneren des Plangebietes sollen auf ein für eine städtebaulich sinnvolle Erschließung des Wohnquartiers nötiges Minimum reduziert werden. Der erhaltungswürdige Gehölzbestand wird im Bebauungsplan nachhaltig durch Erhaltungsgebote gesichert. Dennoch notwendige Gehölzfällungen werden durch Neupflanzungen ausgeglichen. Darüber hinaus sollen Baumpflanzungen an entstehenden Platz- und Hofsituationen sowie im Straßenraum den parkartigen Charakter des neuen Wohnquartiers weiter unterstreichen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Auftrag der Stadt Gotha bereits mehrere Planungskonzepte entwickelt, um mögliche Planungsalternativen für das Plangebiet aufzuzeigen.



Nach aktuellem Planungsstand können mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Plangebiet zwischen 400 und 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der an der Erfurter Landstraße gelegene Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und der rückwärtige Teil des Geländes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in Fortschreibung. Im Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Schaffung von Bauflächen für ca. 400 bis 500 Wohnungen,
- Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche
- Stärkung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch Stabilisierung der Einwohnerzahl.



2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Ortslage Gotha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24.1 für das Urbane Gebiet „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ umfasst in der Flur 33 der Gemarkung Gotha die Flurstücke 47/3, 47/4, 66/1 und 67 und in der Flur 20 der Gemarkung Gotha eine Teilfläche des Flurstücks 10 mit einer Fläche von ca. 5,17 Hektar.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24.1 für das Urbane Gebiet „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ (Quelle: Thüringen Viewer)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 54/10 in der Flur 33 der Gemarkung Gotha.

Im Osten durch die Bahntrasse mit der Flurstücknummer 68/2 in der Flur 33 der Gemarkung Gotha sowie das Flurstück 7 in der Flur 20 der Gemarkung Gotha.



- Im Süden durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Straßenparzelle der Erfurter Landstraße mit der Flurstücknummer 10 in der Flur 20 der Gemarkung Gotha
- Im Westen durch die Flurstücke 39/3, 43/2, 43/10, 43/24, 48 und 54/10 in der Flur 33 der Gemarkung Gotha

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Urbane Gebiet „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Zur Einleitung des Verfahrens zur Planaufstellung wurde in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Gotha am 10.03.1993 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Erfurter Landstraße“ gefasst (Beschluss BV Nr. 858/93). Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sah die Überplanung einer Fläche von ca. 28 ha vor und umfasste neben dem Areal des ehemaligen Krankenhauses das westlich angrenzende Gebiet bis zur Oststraße sowie das nördlich angrenzende Gelände der Firma Enercon. Im Zuge der Fokussierung auf das Gelände des ehemaligen Krankenhauses im vorliegenden Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates am 27. März 2025 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24.1 „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ mit einem entsprechend verkleinerten Geltungsbereich gefasst.

Gemäß § 2 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), durchgeführt.

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

Die im Rahmen der Planaufstellung anzuwendenden gesetzlichen „*Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit*“. (§ 4a Abs. 1 BauGB)



4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan Nr. 24.1 für das Urbane Gebiet „Wohnresident an der Erfurter Landstraße“ begründet die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 BauGB).

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms 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. 28)

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. 27).

Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllt die Stadt Gotha als leistungsfähiges Zentrum der Versorgung und des Arbeitsmarktes eine bedeutende Funktion zur Stärkung Thüringens und zur Verbesserung des Arbeitsmarktes (vgl. a.a.O., S. 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. 40)

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.).



5.2 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.

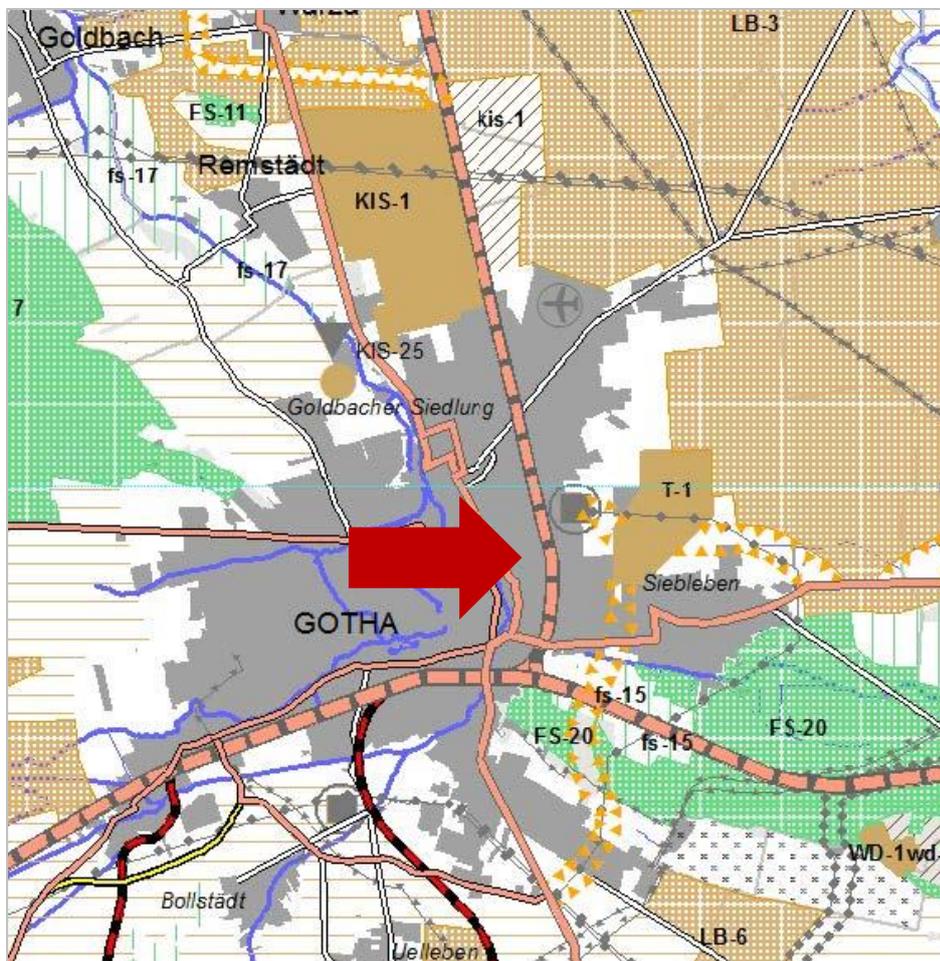


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen:
Räumliche Lage des Plangebietes



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 Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

Aktuell läuft das Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelthüringen. Abbildung 3 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“.

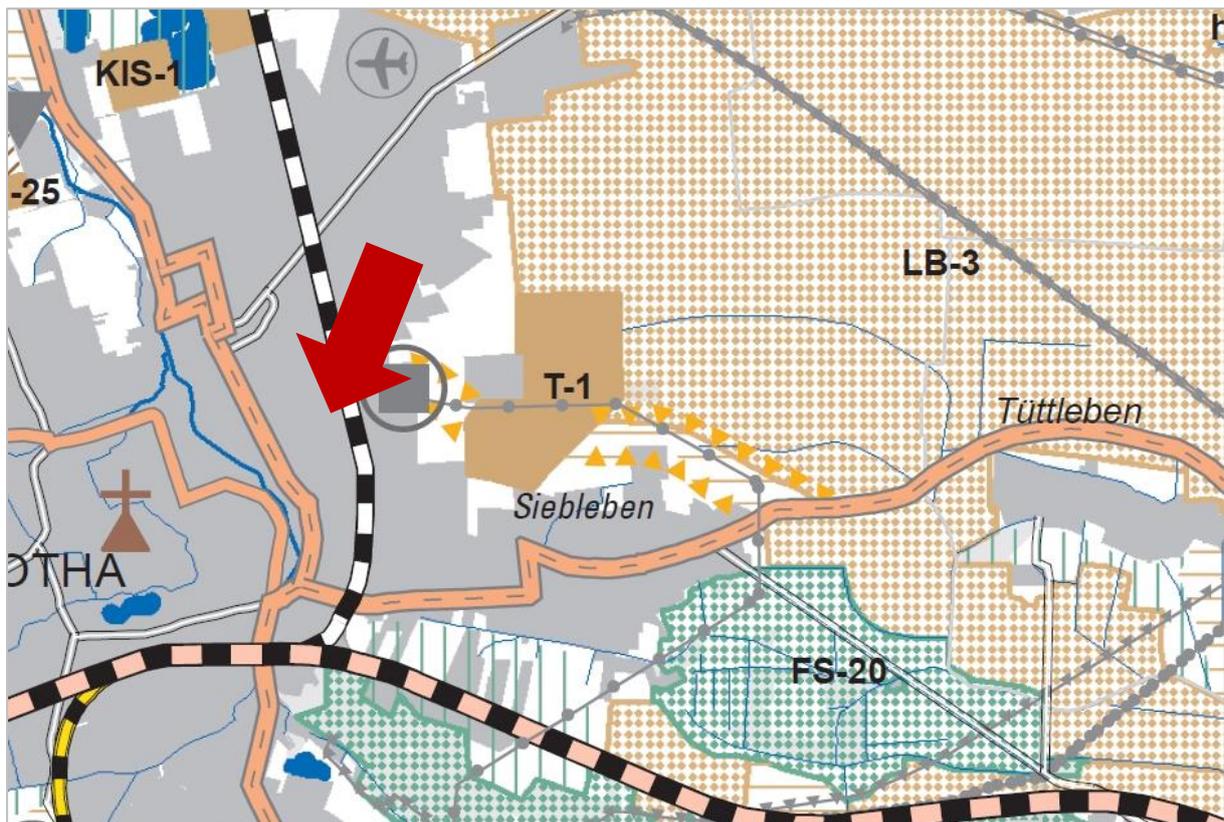


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen, Stand September 2019: Räumliche Lage des Plangebietes



5.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Gotha ist seit dem 16.07.2006 rechtswirksam. Das Plangebiet ist dort im an die Erfurter Landstraße angrenzenden Bereich als gemischte Baufläche und im nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abb. 4).

Da der Bebauungsplan Nr. 24.1 „Wohnresidenz and der Erfurter Landstraße“ nicht mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche übereinstimmt, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes, in welcher das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen wird.

Die Aufstellung der als 12. Änderung des Flächennutzungsplans bezeichneten Änderung erfolgt im Parallelverfahren.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gotha.



5.5 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan – soweit möglich – erhaltenswerter Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt ist. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung.

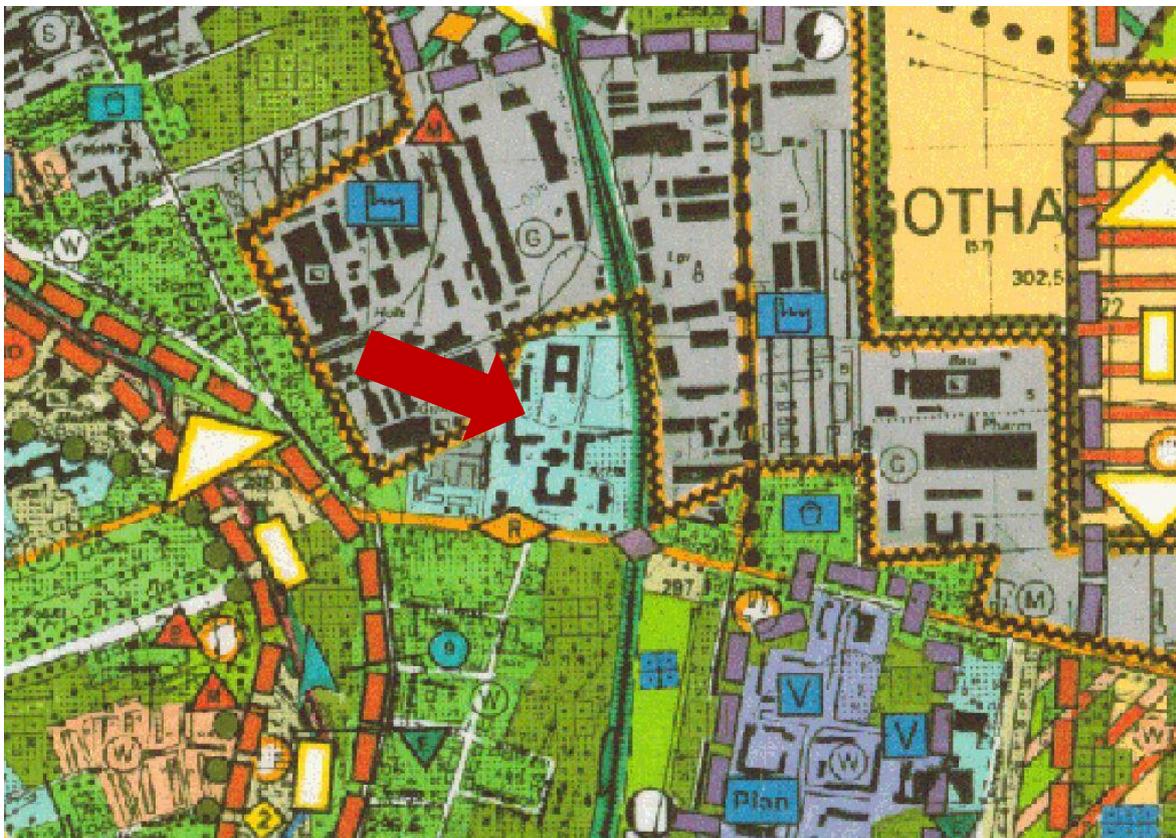


Abb. 6: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Gotha“ (Stadt + Natur, 1999)



5.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Das dem Plangebiet nächstliegende Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 54 „Seeberg-Siebleber Teich“ (1,8 km Richtung Südosten), welches die Naturschutzgebiete „Seeberg“ und „Siebleber Teich“ beinhaltet.



Abb. 7: Lage des FFH-Gebietes (gelbe Fläche) und des Naturschutzgebietes (orange Fläche eingefärbt) in ca. 2,5 km Entfernung (Thüringenviewer)

5.7 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 27361 geführte Altlastenverdachtsfläche „Kreislehranstalt Gotha, Haus 1 – 12“. Zu dieser Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zählen die folgenden drei Einzelflächen, welche im Jahr 2024 durch die Fa. Baugrund Jacobi im Rahmen einer orientierenden Untersuchung betrachtet wurden:

- ALVF 1 Trafohäuschen/Netzersatzanlage
- ALVF 2 Wäscherei/Desinfektionsraum
- ALVF 3 Aschebunker

In einer zu den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung abgegebenen Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Gotha vom 17.06.2024 heißt es, dass der Altlastenverdacht



für die ALVF 2 und 3 ausgeräumt werden könne. Für die ALVF 1 formuliert die Untere Bodenschutzbehörde aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken die folgende Forderung:

„Das derzeit vorhandene Bodenmaterial im Bereich des ehem. Trafohäuschens darf im Zuge der geplanten Umnutzung nicht als Oberboden (0 – 0,3 m) bei Errichtung der Wohngebäude genutzt werden. Für den Teilbereich des ehem. Trafohäuschens ist unbelasteter Mutterboden auf künftigen Grünflächen aufzubringen.“

5.8 Denkmalschutz

Zur denkmalschutzrechtlichen bzw. archäologischen Relevanz des Plangebietes liegen von Seiten der Denkmalbehörde bisher keine Informationen vor.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Abfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gotha sowie beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

6. PLANUNG

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die im Kapitel 1 dieser Begründung 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.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets als verdichtetes, von Mehrfamilienhäusern geprägtes Wohnquartier mit im Quartier gelegenen Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und Daseinsvorsorge.

Das als „Urbanes Gebiet“ festgesetzte Plangebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht



wesentlich stören; dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO). Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich innerhalb der als Urbanes Gebiet MU 4 festgesetzten Flächen zulässig. Begründet wird diese Festsetzung mit dem Planungsziel, in diesen Bereichen ein Quartierszentrum etablieren zu wollen, für das die gastronomischen Nutzungen als Anziehungspunkt fungieren sollen.

Die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung begründet die Stadt Gotha mit der Nichtvereinbarkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit dem Planungsziel zur Schaffung eines familienfreundlichen Wohnquartiers, insbesondere da auch die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen, beispielsweise eine Kindertagesstätte, ausdrücklich erwünscht ist. Die Unzulässigkeit der Tankstellen wird damit begründet, dass sich im Umfeld des Plangebietes bereits zwei Tankstellen maximal ca. 5 Fahrminuten entfernt befinden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

a) Grundflächenzahl

Die für die Bauflächen festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gewährleistet eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in den als MU 1 gekennzeichneten Gebieten auf 15,00 Meter begrenzt, um die Errichtung viergeschossiger Gebäude zu ermöglichen.

Für die als MU 2 gekennzeichneten Flächen wurde eine maximale Höhe von 12,00 Meter festgesetzt, um die Bebauung in diesen Bereichen auf drei Geschosse zu begrenzen. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um auszuschließen, dass die Gebäude im Zentrum des nördlichen Teils des Plangebietes die Bebauung am Rand des Geltungsbereiches überragen.

Für das als MU 3 gekennzeichnete Baugebiet erfolgte die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von 18,00 Meter auf Grundlage der Höhe des dortigen Bestandsgebäudes. Das Bestandsgebäude wird zu Wohnzwecken umgenutzt und als repräsentativer Baukörper im künftigen Wohnquartier erhalten bleiben. Aufgrund der prägenden Wirkung des Baukörpers und seinem historischen Bezug zur Vergangenheit des Plangebietes ist es das Planungsziel, dass dieses Gebäude das höchste Bauwerk innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bleibt.

In den als MU 4 gekennzeichneten Baugebieten soll analog zu den Baugebieten MU 1 eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Aufgrund der vorgesehenen gezielten Ansiedlung von



Schank- und Speisewirtschaften in den Baugebieten MU 4, ist in diesen Bereichen eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 15,50 Meter festgesetzt, um künftigen Bauherren einen größeren Spielraum in Hinblick auf die Deckenhöhen der gastronomisch genutzten Geschosse zu ermöglichen.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen nimmt Bezug auf im Bebauungsplan für die einzelnen Baufelder festgesetzten unteren Bezugshöhen, welche in dem von Südwesten nach Nordosten um ca. 2,50 Meter geneigten Gelände in Meter über NHN bestimmt werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten um 1,00 Meter ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Photovoltaik-Dachanlagen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen

Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in einer offenen Bauweise als Einzelhäuser errichtet werden. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt für Gebäude somit eine Längenbegrenzung von maximal 50 Meter.

Unter Zugrundelegung des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Diese Festsetzung eröffnet den Bauherren im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts individuelle Gestaltungsspielräume bei der Gebäudegestaltung.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist im Plangebiet ausschließlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze sowie Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage oberirdischer Stellplätze ist somit räumlich begrenzt, wodurch innerhalb des Plangebietes Pkw-freie Freiflächen zum Aufenthalt im Freien ermöglicht werden.

Die Errichtung von Tiefgaragengeschossen ist sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Um den künftigen Bauherren eine entsprechende Flexibilität bei der Planung der Erschließung der Gebäude zu ermöglichen, ist die Errichtung der Zufahrten für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Tiefgaragen zulässig. Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten sowie Einrichtungen zur Be- und Entlüftung der Tiefgaragen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zum Zwecke der Gliederung der Einzelnen Baukörper ist das jeweils oberste Geschoss von Gebäuden als Staffelgeschoss auszubilden. Bei der Ausbildung des Staffelgeschosses ist das Mauerwerk, hinter welchem sich Wohnfläche befindet, um mindestens einen Meter von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.



6.2.4 Erschließung

6.2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz von der südlich verlaufenden Erfurter Landstraße sowie über den westlich verlaufenden Nützleber Weg. Für die in Richtung Norden in das Plangebiet führende Zufahrtsstraße wurde eine Parzellenbreite von 9,00 Meter festgesetzt. Die Gliederung der Verkehrsfläche erfolgt in einen Gehweg mit einer Breite von 2,50 Meter sowie eine Fahrbahn mit 6,50 Meter. Zum Zwecke einer Entschleunigung des Verkehrs sind entlang dieser Zufahrtsstraße durch die Pflanzung von Bäumen zwei Verengungen der Fahrbahn auf 4,00 Meter vorgesehen.

Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Flächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen vollständig als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Innerhalb der Ringstraße im Norden des Plangebietes sind zudem Baumpflanzungen zur Entschleunigung des motorisierten Verkehrs vorgesehen, durch die eine partielle Einengung der Mischverkehrsfläche auf 5,50 Meter erfolgt.

6.2.4.2 Versorgungstechnische Erschließung

Aufgrund der Historie des Plangebietes ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits Leitungsbestand vorhanden. Im Rahmen der entsprechenden Beteiligungsverfahren wird die Stadt Gotha in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Versorgungsträgern den Umgang mit Bestandsleitungen und ggf. erforderliche Maßnahmen wie Umverlegungen abstimmen.

Im Nordosten des Geltungsbereiches berücksichtigt der Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits den Leitungskorridor eines im Bestand vorhandenen Stromkabels, indem der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsinhabers festsetzt. Der weitere Leitungsverlauf außerhalb der mit einem Leitungsrecht versehenen Flächen befindet sich innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen.

6.2.5 Grünflächen

Zum Zwecke der Abschirmung des Quartiers von den nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen sowie der unmittelbar östlich gelegenen Bahntrassen sind entlang der nördlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt. Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ ist am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt, um die dort vorhandenen Gehölzstrukturen an der Zufahrt zum Plangebiet nachhaltig zu sichern.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der



Zweckbestimmung „Quartierspark mit Spielplatz“ fest. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung einer Fläche zur Naherholung im direkten räumlichen Zusammenhang des Quartiers.

Zur Erhaltung des auf den Grünflächen vorhandenen Gehölzbestandes erfolgt unter Zugrundelegung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB eine Überlagerung der Grünflächen mit zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen. Ergänzend wird der Gehölzbestand durch Pflanzgebote auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB weiter verdichtet, insbesondere auch um die Abschirmwirkung in Richtung Norden und Osten zu verbessern.

6.2.6 Klimaschutz

Bei der Errichtung der Gebäude wird den Belangen des Klimaschutzes im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise durch Anwendung der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baugenehmigung rechtskräftigen Energieeinsparverordnung (EnEV) Rechnung getragen.

Im öffentlichen Raum wird durch grünordnerische Festsetzungen zu Pflanzgeboten eine mittel- und langfristige Verbesserung des Kleinklimas durch Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum erzielt. Laubbäume produzieren bei der Photosynthese Sauerstoff und reduzieren den CO₂-Gehalt der Luft. Sie binden Stäube und reduzieren in der warmen Jahreszeit die Aufheizung versiegelter Flächen.

In Teil B – Textteil des Bebauungsplanes – werden die Belange des Klimaschutzes durch Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen auf den privaten Grundstücken beachtet. Das gleichzeitige Untersagen der Nutzung von losen Kies- und Steinschüttungen zur Gestaltung sogenannter „Schottergärten“ leistet zudem zusammen mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche einen Beitrag zur Verringerung der Aufheizung der privaten Grundstücksflächen durch Flächenversiegelung. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Fassaden leisten einen zusätzlichen Beitrag zur Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes.

6.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält unter der Zielstellung einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen. Aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen sind Grundstückseinfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.

Pro 100 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie pro 2 m² Fläche ein Strauch gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen haben in Gruppen zu



jeweils 5 Pflanzen zu erfolgen. Weiterhin ist an den zeichnerisch mit dem Planzeichen „Anpflanzen: Bäume“ festgesetzten Standorten je Planzeichen ein Laubbaum gemäß Artenliste 3 zu pflanzen. Diese Pflanzfestsetzungen befinden sich sowohl innerhalb der festgesetzten Grünflächen um den Gehölzbestand weiter zu verdichten, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen um eine optische Aufwertung des Quartiers und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten sowie im Straßenraum um als geschwindigkeitsreduzierte Maßnahme die Sicherheit im Quartier zu erhöhen. Zur Herstellung von Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten ist eine Abweichung von bis zu 3,00 Meter von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB setzt der Bebauungsplan erhaltungswerte Einzelbäume zeichnerisch zum Erhalt fest, abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Diese Festsetzung dient der nachhaltigen Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes.

6.2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes liegt eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Akustik + Schallschutz Rosenheinrich aus dem Jahr 2023 vor, in welcher der auf das im Baugebiet MU 3 gelegene Bestandsgebäude einwirkende Außenlärm untersucht wird. Gegenstand der Untersuchung waren die Emissionen des Schienenverkehrs auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke sowie die Emissionen des Straßenverkehrs in den Bereichen Erfurter Landstraße und Arndtstraße. Als Ergebnis der Untersuchung formuliert das dieser Begründung in der Anlage beigefügte Gutachten Anforderungen an die erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen sowie Fenstern.

Im weiteren Planverfahren erfolgt die Erstellung einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden soweit erforderlich in den weiteren Planungsstufen ggf. in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält im Textteil unter dem Buchstaben B) bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Grundstückseinfriedungen. Um für das Plangebiet den Charakter eines offenen, durchgrüntes Quartiers zu erzielen, sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen auf eine maximal zulässige Höhe von 1,20 Meter begrenzt. Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als gärtnerisch angelegte Flächen dient der Durchgrünung des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund sowie aus Gründen des Artenschutzes ist die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies, Splitt- und Schottergärten nicht zulässig.



Darüber hinaus leistet diese Festsetzung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Gegenüber unversiegelten Freiflächen heizen sich geschotterte oder vollständig versiegelte Flächen stärker auf und beeinträchtigen gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens. In diesem Zusammenhang wird das Mikroklima in einem Quartier durch die Minimierung von Flächenversiegelungen verbessert. Einen weiteren Beitrag zum Klima und Umweltschutz in Bezug auf die Gebäude leisten die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Unter dem gestalterischen Aspekt der Schaffung eines städtebaulich homogenen Quartiers setzt der Bebauungsplan Flachdächer als einzige zulässige Dachform fest.

7. FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE

Größe des Geltungsbereiches	ca. 51.696 m²
davon:	
- Urbanes Gebiet (MU)	ca. 36.637 m ²
davon:	
- überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)	ca. 29.310 m ²
- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen	ca. 7.327 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 8.197 m ²
davon:	
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 4.076 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“	ca. 4.121 m ²
- Grünflächen	ca. 6.862 m ²



8. KOSTEN

Die der Stadt Gotha durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer, welcher zugleich der Investor ist, übernommen.

Die Kosten für die Bauleitplanung werden vom Grundstückseigentümer getragen. Die Kosten für die Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung und Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung sowie die Realisierung der baulichen Vorhaben incl. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Diese Kostentragung wurde zwischen der Stadt Gotha und dem Grundstückseigentümer in einem vor Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossenen Erschließungsvertrag verbindlich geregelt.

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.

Gotha, den

.....

Kreuch
(Oberbürgermeister)



VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im März 2025

Planverfasser:



Daniel Fries
(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)

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

Gotha, den

.....

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

.....

Kreuch
(Oberbürgermeister)

