



Stadt Gotha

Bebauungsplan Nr. 24.1

Urbanes Gebiet (MU)

„Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“

Teil II: Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

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 des Bebauungsplans	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.....	9
2.3	Klima und Luft.....	9
2.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.5	Landschaftsbild, Erholungseignung	15
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	16
2.7	Kultur- und Sachgüter.....	17
3	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Bestandsplan Biotoptypen, 2025
Anlage 2 Gutachten Fauna, Bellstedt 2024



1 Einleitung

Die Stadt Gotha beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.1 „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“, das brachliegende Gelände des ehemaligen Krankenhauses zu reaktivieren.

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. Außerdem sind im B-Plan-Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten und die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuprüfen.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Zur Entwurfsfassung des B-Plans wird eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt und ein vollständiger Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erarbeitet.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Vorentwurf werden alle bisher zum Plangebiet recherchierten und erhobenen Umweltinformationen dokumentiert und die mit der Wohngebietsausweisung 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 des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Gotha zwischen der Erfurter Landstraße, der Bahnlinie Gotha-Bad Langensalza, dem Nützeleber Weg und dem Gelände der Firma Enercon. Mit einer Fläche von 5,17 ha umfasst der Geltungsbereich das Gelände des ehemaligen „Stadtkrankenhauses Gotha“, welches von umfangreichem Gebäudebestand sowie von parkartigen Grünanlagen mit teils altem Baumbestand geprägt ist. Seit der Nutzungsaufgabe im Jahr 2002 liegt das Gelände brach, viele Bestandsgebäude und einige Bäume sind aufgrund starker Schäden nicht erhaltenswert, im nördlichen Bereich wurde der Rückbau der Gebäude bereits durchgeführt.

Ziel des Bebauungsplanes „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ ist die Schaffung eines neuen grünen Wohnquartiers für Mehrfamilienhäuser unter Umnutzung der beiden den Ort prägenden und erhaltenswerten Bestandsgebäude. Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet (GRZ 0,8) ist die Entwicklung eines 400 bis 500 Wohnungen umfassenden verdichteten Wohnquartiers geplant, welches mit weiteren Nutzungen wie beispielsweise Arztpraxen, eine Kindertagesstätte, ein Restaurant oder ein Friseursalon ergänzt wird.



Zur Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Raumes soll der ruhende PKW-Verkehr überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Ein zentraler Quartierspark mit Spielplatz, verschiedene begrünte Plätze, wertvolle Altbäume und neue Straßenbäume sowie einfriedende Grünstreifen sorgen für Aufenthaltsqualität und einen hohen Grünanteil im Wohnquartier. Zur Abschirmung von den nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen und dem östlich verlaufenden Bahngleis soll der vorhandene Gehölzbestand entlang der Gebietsränder erhalten und ergänzend verdichtet werden.

Wesentliche Auswirkungen:

- Reaktivierung brachliegender Bausubstanz, Beseitigung eines städtebaulichen Missstands
- Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäude, Ergänzung neuer Bebauung zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers aus 400 bis 500 Wohnungen
- Erhalt wertvoller Grünstrukturen (Altbäume, Grünflächen mit Baumgruppen, randliche Eingrünung), Neupflanzungen Bäume
- Verlust von Grünflächen und Gehölzbestand (u.a. kleiner Streuobstbestand)
- Verlust Hostbaum des Rotmilans



Abb. 1: Räumliche Lage des Geltungsbereichs auf dem Luftbild (Quelle: Thüringen Viewer)

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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 Geltungsbereichs 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, seitdem liegt es brach. Mit dem Bebauungsplan sind folgende umweltrelevante Veränderungen verbunden, deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht geprüft und bewertet werden.

- Umnutzung des derzeit brach liegenden Geländes als Wohngebiet
- Erhöhung der Versiegelung durch Verdichtung der Bebauung auf GRZ 0,8
- Verlust von Grünflächen, Entfernung von Gehölzen

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



2.1 Boden, Fläche

a) Zustandsbewertung

Gotha liegt in der Bodenlandschaft des Zentralen Thüringer Keuperbeckens. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Festgesteine des Mittleren Keupers, die aus Tonmergelsteinen mit geringmächtigen Einschaltungen oberflächennah vergipsten Anhydritsteinen bestehen. Darüber hat sich eine Lockergesteinsdecke aus quartären steinigen Terrassenschotter gebildet, lokal ist mit weichselzeitlichen Lößablagerungen und deren Verwitterungsprodukten zu rechnen.

Im Plangebiet kommen natürlicherweise zwei Leitbodenformen vor, im nördlichen Bereich Löss-Schwarzerde (loe1) und im südlichen Bereich Sandiger Lehm - Braunerde über Kies (ds31). Die Löss-Schwarzerde weist eine hohe Leistungsfähigkeit, ein mittleres Nährstoffpotenzial und eine hohe Wasserspeicherfähigkeit auf. Die Sandiger Lehm - Braunerde weist eine mittlere Leistungsfähigkeit und eine mittlere Wasserspeicherfähigkeit bei allgemein ausgeglichenem Wasserhaushalt mit Versauerungstendenz auf.

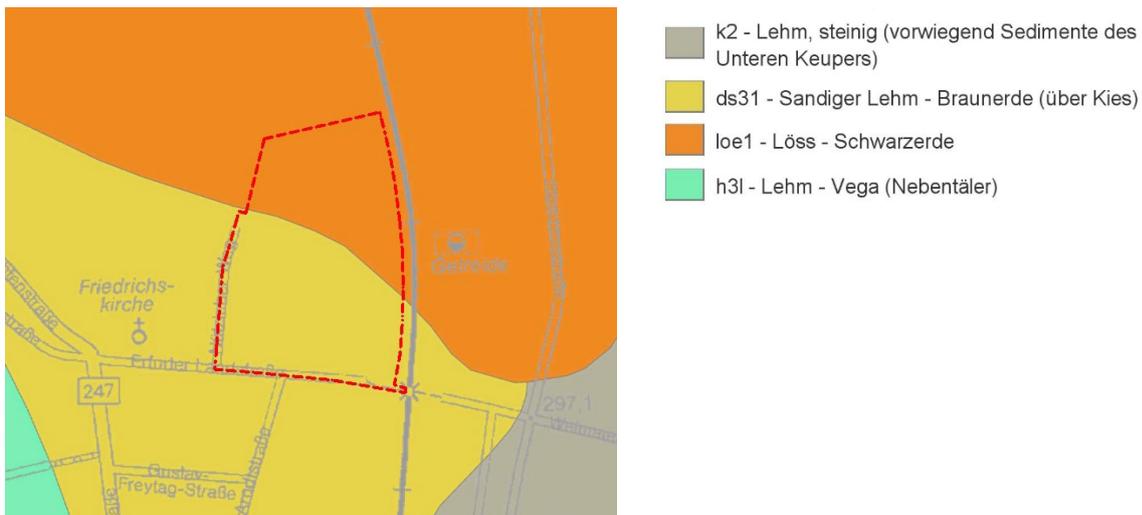


Abb. 2: Ausschnitt Bodengeologische Konzeptkarte (BGKK 100), Kartendienst TLUBN

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der seit 1878 bestehenden Bebauung und Versiegelung ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überprägt und überwiegend keine natürliche Bodenschichtung mehr zu erwarten. 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.

Da das Plangebiet als THALIS-Altlastenverdachtsfläche 27361 "Kreisheilanstalt Gotha, Haus 1-12" gelistet ist, forderte die UBB eine Untersuchung von drei Altlastenverdachtsteiflächen. Die orientierende

Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi GmbH konnte den Altlastenverdacht für die Teilbereiche Wäscherei und Aschebunker ausräumen. Für den Bereich Trafohäuschen ergibt sich bei Nutzungsänderung als Wohngebiet aufgrund erhöhter Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalte von 263 mg/kg die Forderung, das vorhandene Bodenmaterial nicht als Oberboden zu nutzen, sondern im Bereich des Trafohäuschens unbelasteten Mutterboden auf künftige Grünflächen aufzubringen. Bei Entsorgung des belasteten Bodenmaterials sind die Entsorgungsnachweise der UBB zur Kenntnisnahme zu übergeben.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Während der Bauphase:

Während der Bauphase kann es zu Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen oder die Lagerung von Baumaterial kommen, wodurch das Schutzgut zusätzlich beeinträchtigt werden kann.

Nach Durchführung der Planung:

Anlagen- und betriebsbedingt ist aufgrund der Umnutzung des Geländes zu einem kompakten Wohnquartier mit GRZ 0,8 von zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden auszugehen. Dies betrifft einerseits vorbelastete Böden mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen, andererseits aber in kleinerem Umfang auch bisher vermutlich noch nicht bebaute Bereiche im Nordosten (grasreiche Ruderalflur und Streuobstwiese) und den südöstlichen Randbereich entlang der Bahntrasse. Bei vollständiger Ausnutzung der bebaubaren Flächen kann es zu einer Gesamtversiegelung von 3,75 ha kommen. Dies entspricht einer Neuversiegelung von 1,29 ha (25%). Bei der Vollversiegelung gehen großflächig alle Bodenteilfunktionen (Lebensraum, Regulation, Produktion) verloren. Bei der Teilversiegelung werden die Funktionen eingeschränkt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind als gering bis mäßig erheblich einzustufen und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig.

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: gering bis mäßig erhebliche Umweltauswirkungen,
Schutzgut Fläche: positive Umweltauswirkungen



2.2 Wasser

a) Zustandsbewertung

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 300 m verläuft der Wilde Graben.

Grundwasser

Im Plangebiet ist der Hauptgrundwasserleiter als Kluftgrundwasserleiter ausgebildet (HÜK200). Gemäß Untersuchungsbericht von Baugrund Jacobi ist aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des Tonsteinersatzes bereichsweise mit temporär und lokal auftretendem Schicht- und Stauwasser auf der Schichtoberkante sowie in klüftigen Lagen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 11 bis 12 m, durch den Kluftgrundwasserleiter ist ein gespannter Grundwasserdruckspiegel bei > 10 m u. GOK anzunehmen. Gemäß Landschaftsplan ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Plangebiet liegt weder im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten noch von Überschwemmungsgebieten. Vorbelastungen bzw. Gefährdungen des Grundwassers bestehen durch Schadstoffeintrag durch die bisherige Nutzung und die angrenzenden Straßen und die Bahnlinie.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Da das Plangebiet weit vom Wilden Graben entfernt ist, kann eine Beeinträchtigung des Fließgewässers ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan führt durch die Steigerung der Bebauungsdichte zur Erhöhung der Versiegelung um 1,29 ha. Auf diesen Flächen erhöht sich der Oberflächenabfluss, die Versickerung und die Grundwasserneubildung werden unterbunden. Die damit verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der Gegebenheiten von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser: geringe Umweltauswirkungen

2.3 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Thüringer Becken. Kennzeichnend für das Gebiet sind milde Temperaturen und geringe Niederschläge, was auf die Regenschattenwirkung auf der Leeseite des Thüringer Waldes als auch der Fahner Höhe zurückzuführen ist. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 10,0 °C bei mittleren Jahresniederschlägen von 714 mm (Wetterdienst.de, Station Waltershausen, 2020-



2025, Stand 04/2025). Die Hauptwindrichtung ist Südwest und West, die Durchlüftung des Stadtgebietes erfolgt von Süd nach Nord entlang der Kaltluftabflussbahn im Bereich Wilder Graben.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich eines Bereichs von Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad (hohe Aufheizung, geringe Luftfeuchte). Das Lokalklima ist demnach dem Klimatop Gewerbe- und Industriegebiete zuzuordnen. Dieser ist gekennzeichnet durch die Ausbildung von Wärmeinseln, geringer Luftfeuchtigkeit, verzögerter nächtlicher Abkühlung sowie Luftschadstoffemissionen. Mit den vorhandenen Gehölzstrukturen des Plangebiets werden die klimatischen Verhältnisse abgemildert. Südlich angrenzend bilden Kleingartenanlagen eine innerstädtische Grünzone. Die angrenzende Erfurter Landstraße und die Bahntrasse verursachen verkehrsbedingte Emissionen mit Lärm und Schadstoffen. Als Frischluftentstehungsgebiete fungieren die Waldgebiete Krahnberg und Seeberg.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Veränderungen durch die Umnutzung des brachliegenden ehemaligen Krankenhausareals in ein neues Wohngebiet sind aufgrund der steigenden Versiegelungsrate und dem Verlust von Gehölzbestand mit der Erhöhung von Temperatur und Verdunstungsrate verbunden. Aufgrund der begrenzten Flächengröße und der angrenzenden Kleingartenanlagen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nur als gering erheblich einzustufen. Zudem schaffen die geplanten Gehölzneupflanzungen und Dachbegrünungen zusätzlich zum Gehölzerhalt einen klimatischen Ausgleich.

Das geplante Wohngebiet mit 400-500 Wohnungen stellt im Vergleich zur ehemaligen Krankenhausnutzung keine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen dar. Im Vergleich zu der ungenutzten Brachfläche sind erhöhte Verkehrsemissionen natürlich nicht zu vermeiden, die überwiegende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen mindert zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft.

Schutzgut Klima und Luft: geringe Umweltauswirkungen

2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

a) Zustandsbewertung

Die Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte im Februar 2025 durch eine Geländeaufnahme auf Grundlage einer Vermessung des südlichen Bereichs um das Hauptgebäude sowie der Baumstandorte im nördlichen Bereich. Um - wie mit der UNB abgestimmt - im Bestandsplan (Anlage 1) den Zustand vor Beginn der Abrissarbeiten im Jahre 2022 darzustellen, wurden ALK-Daten zum Gebäudebestand und Informationen aus historischen Luftbildern zu den befestigten Flächen recherchiert und ergänzt.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Krankenhausareal, welches seit über 20 Jahren brachliegt. Die Gebäude sind größtenteils nicht erhaltungswürdig und im nördlichen Bereich bereits rückgebaut. Die



Wege- und Platzflächen sind überwiegend mit Bitumen befestigt (9216), in Randbereichen finden sich auch teilversiegelte Wirtschaftsflächen (9214).

Die Freiflächen sind als gestaltete Grünanlage des ehemaligen Krankenhauses (9311) einzuordnen, welche zuletzt nur minimal gepflegt wurden. Die Verwilderung des Plangebietes steigert sich von den einsehbaren Bereichen an der Erfurter Landstraße im Süden bis hin zu den hinteren Bereichen im Norden. Die Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit Gehölzbestand zu beschreiben, weisen einen parkartigen Charakter auf und werden insbesondere durch zahlreiche und teils alte Bäume (6400) geprägt. Sträucher gibt es nur vereinzelt, die dichtbewachsenen Partien im nördlichen Bereich bestehen mehrheitlich aus Wildaufwuchs von Esche und Spitz-Ahorn.

Abweichend von diesen gestalteten Grünflächen zur Eingrünung der Krankenhausgebäude und zum Aufenthalt von Besuchern, hat der nordöstliche Bereich an der Bahnlinie einen anderen Charakter. Diese Fläche war vermutlich nicht bebaut, sondern diente anfangs als Gartenland zur Versorgung der Küche, später wurden Obstbäume gepflanzt und aktuell bilden 12 alte Apfel- und Kirschbäume einen Streuobstbestand auf Grünland (6510), der als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG einzuordnen ist. Südlich des Streuobstbestands sind grasreiche ruderale Säume (4711) ausgebildet, die nach Auswertung von Luftbildern wohl auch nördlich der Apfelbäume vorzufinden waren, bevor diese Flächen als Lagerplatz für Bauschutt-, Aushub- und Recyclingmaterial des Gebäuderückbaus flächenhaft überschüttet wurden.

Der Baumbestand setzt sich aus alten gepflanzten Bäumen und aus dem Wildwuchs der letzten 20 Jahre zusammen. Folgende Arten kommen u.a. im Plangebiet vor:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Malus domestica* (Kultur-Apfel)
- *Pinus nigra* (Schwarz-Kiefer)
- *Populus alba* (Silber-Pappel)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus cerasifera* (Kirschpflaume)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Robinia pseudoacacia* (Robinie)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

An Straucharten sind Haselnuss, Hartriegel, Liguster, Mahonie, Schlehe, Rose, Holunder, Spiere, Schneebeere und Eibe zu nennen.





Abb. 3: Baumgruppe westl. Hauptgebäude (2 Rotbuchen, 1 Säulen-Eiche) zum Erhalt festgesetzt



Abb. 4: li. Horstbaum Rotmilan: Spitz-Ahorn Nr. 29 am östlichen Plangebietsrand nahe Bahntrasse



Abb. 5: Blick Ri. N: Baumgruppe aus alten Eichen und Linden (zum Erhalt festgesetzt) hinter Abbruchflächen



Abb. 6: Streuobstbestand auf Grünland (§) (Apfelbäume) am östlichen Plangebietsrand nahe Bahntrasse



Abb. 7: Blick Ri. S zum Hauptgebäude: Gebäudereste vor Schwarz-Kiefern des ehem. Innenhofs



Abb. 8: Blick Ri. O: Bauschuttalagerung nach Gebäudeabriss, Laubbäume im nördlichen Bereich, re. GE Enercon



Abb. 9: Überblick Plangebiet Ri. NO, Luftbildschrägaufnahme R. Bellstedt, 2025

Die Fauna des Alten Krankenhausgeländes wurde von Ronald Bellstedt 2024 untersucht (Anlage 2).

Für die Gruppe der **Vögel** konnten im Plangebiet 33 Brutvogelarten (u.a. die in den Roten Listen Thüringen/Deutschland als gefährdet eingestuften Arten Rotmilan, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Star) und 4 Arten als Nahrungsgast (Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Turmfalke) nachgewiesen werden. Das parkartige Gelände mit alten Bäumen und extensivem Offenland (Brache) bietet attraktive Brutmöglichkeiten und Nahrungsflächen, sogar das Hauptgebäude wurde von Kohlmeisen zur Brut genutzt. Hervorzuheben ist der Rotmilan-Horst auf einem Spitz-Ahorn in einer Baumgruppe am SO-Rand nahe der Bahntrasse, die erfolgreiche Brut 2024 brachte zwei Jungvögel hervor. Der Rotmilan (*Milvus milvus*) gilt international als streng geschützte Art mit ungünstigem Erhaltungszustand (Anhang II der Berner und Bonner Konvention, Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) und ist auch in Deutschland, wo 50 % des Weltbestands brüten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13-14 BNatSchG streng geschützt.

Für die Gruppe der **Fledermäuse** konnten im Plangebiet keine Quartiere ermittelt werden. Brandschäden in der oberen Etage des Hauptgebäudes sind für eine Besiedelung abträglich. An der Erfurter Landstraße

konnten Flugbewegungen der in Gotha häufigsten gebäudebewohnenden Zwergfledermaus nachgewiesen werden.

Für die Gruppe der **Lurche und Kriechtiere** wurde einmalig ein adultes Weibchen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) unweit der Bahntrasse gefunden, eine Population mit Jungtieren war nicht nachweisbar. Das Hauptvorkommen der FFH Anhang IV-Art liegt im Bereich der Schlackegrube westlich der Alten Deponie in Gotha Ost (ehem. Lehmgrube), die geschotterte Bahntrasse dient als Biotopverbund. Stetig gelang der Nachweis von in Thüringen nicht seltenen Blindschleichen (*Anguis fragilis*), die gesetzlich besonders geschützt sind (§ - BArtSchV). Von der Erdkröte (*Bufo bufo*) konnten einzelne adulte Exemplare nachgewiesen werden.

Für die Gruppe der **Insekten und Begleitfauna** wurden u.a. die im Osten von Gotha auf Brachflächen weit verbreitete und relativ häufige Blauflügelige Ödlandschrecke (§ BNatSchG), der Trauer-Rosenkäfer (*Oxythyrea funesta*), der Glattschienige Pinselkäfer (*Trichius gallicus*), der Gemeine Rosenkäfer (*Cetonia aurata*), der Metallblaue Spitzmausrüssler (*Oxystoma pomonae*) sowie die Schmetterlinge Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*) und Gemeines Wiesenvögelein (*Coenonympha pamphilus*) auf den blütenreichen Brachflächen des Plangebiets nachgewiesen. Des Weiteren konnten 25 verschiedene Arten an Wildbienen, Gold- und Faltenwespen (alle besonders geschützt nach § - BArtSchV) beobachtet werden, z. B. die Blauschwarze Holzbiene (*Xylocopa violacea*) als größte heimische Wildbiene.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Geländes ist aufgrund der allgemeinen Artenvielfalt einer innerstädtischen Brache mit häufig vorkommenden und weit verbreiteten Arten mit geringen Habitatansprüchen als gering bis mittel zu beurteilen.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die ergänzende Neubebauung und Umnutzung der Krankenhausbrache zu einem dichten Wohngebiet mit GRZ 0,8 gehen extensive und ruderale Grünflächen sowie ein Teil des Baumbestands verloren. Etwa die Hälfte der bestehenden Grünflächen bleiben erhalten, ca. 1,29 ha werden neu versiegelt. Um weitergehende Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden besonders wertvolle Gehölzstrukturen wie alte Eichen und Buchen und die umgebenden Grünflächen zum Erhalt festgesetzt. Durch die Biotopinanspruchnahme ergeben sich naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die aufgrund der geringen bis mittleren Bedeutung als mäßig erhebliche Umweltauswirkungen einzustufen sind.

In der Umgebung Gotha Ost sind noch etliche ausreichend große Brachflächen als Ersatzhabitate vorhanden, so dass kein relevanter Entzug von Brut- oder Nahrungshabitaten zu befürchten ist. Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind Baumneupflanzungen als Einzelbäume, Gruppen, Reihen und als Ergänzung der grünen Randbereiche vorgesehen.

Der kleine Streuobstbestand und auch der Horstbaum des Rotmilans können aufgrund der geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Der Verlust dieser geschützten Habitate ist als Eingriff zu werten, der zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen kann und für den bei der unteren Naturschutzbehörde Befreiungsanträge nach § 67 BNatSchG zu stellen sind.



Um baubedingte Zugriffe auf Individuen zu vermeiden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sind sämtliche Gehölzfällungen und das Abschieben des Oberbodens vor Baubeginn außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mäßig erhebliche Umweltauswirkungen

2.5 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet an der Erfurter Landstraße wurde von 1878 bis 2002 als Krankenhaus genutzt, und liegt seit Eröffnung des neuen Helios Klinikum Gotha brach. Die bauzeitlichen Gebäude, insbesondere das Hauptgebäude und die Apotheke, in Verbindung mit dem sie umgebenden, teils alten Baumbestand charakterisieren das Stadtbild des Alten Krankenhauses an der Erfurter Landstraße. Die Freiflächen sind parkartig gestaltet und durch mangelnde Pflege und Sukzession verwildert. Der langfristige Leerstand und Schäden durch Vandalismus beförderten die Entwicklung einer unattraktiven Außenwirkung, die als visuelle Beeinträchtigung des Stadtbildes zu beurteilen ist.

Der innerstädtische Standort in Gotha Ost wird im Norden, Westen und Osten durch Gewerbe- und Industrieflächen geprägt. Im Süden und Südosten schließen sich Wohnbebauung und Kleingärten an.

Während der Krankenhausnutzung bot das strukturierte Gelände ausreichend Erholungsmöglichkeiten, aktuell erfüllt die von Gewerbe umgebene und unzugängliche Brache trotz naturnaher Landschaftselemente keine Erholungsfunktion. Relevante Sichtbeziehungen bestehen nur von der Erfurter Landstraße, zur Bahntrasse ist das Gelände größtenteils eingegrünt. Seit dem Umbau des Bahnübergangs zu einer Unterführung ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer (vor 2002) dient der östliche Bereich der Erfurter Landstraße als Sackgasse nur noch der Erschließung der Anlieger, was als Verkehrsberuhigungsmaßnahme zu werten ist.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Reaktivierung und Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche führt zu Veränderungen der Gebietsstruktur, es wird zukünftig mehr Gebäude und weniger Grünflächen geben. Die Ergänzung moderner Wohngebäude wird unter Erhalt wertvoller Gehölz- und Grünstrukturen das Stadtbild nicht weiter beeinträchtigen, sondern die unattraktive Wirkung im Straßenraum verbessern. Auch die Erholungseignung kann durch die Umnutzung zu einem neuen Wohnquartier, indem der ruhende Verkehr überwiegend in Tiefgaragen untergebracht wird, und die Neupflanzung von Bäumen gesteigert werden. Dazu sind der Erhalt und die weitere Ergänzung der randlichen Eingrünung als Sichtschutz unbedingt erforderlich.



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. Der Standort und die alten Gebäude sind für viele Menschen mit Emotionen und Erinnerungen verbunden, hier erblickten zahlreiche Gothaer das Licht der Welt.

Aktuell hat die Brache keine wirtschaftliche Bedeutung. Große Teile des Gebäudebestands sind aufgrund Leerstands und Vandalismus nicht erhaltungswürdig, im nördlichen Bereich ist der Rückbau bereits erfolgt. 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, nähere Erläuterungen enthält Kapitel 2.1.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der brach liegende Altstandort soll wieder in Nutzung gebracht werden. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans werden das Hauptgebäude und die Apotheke erhalten und durch ergänzende Wohnbauten zu einem neuen kompakten Wohnquartier entwickelt. Die Schaffung von Wohnraum ist ein wichtiges Ziel für die Stadt Gotha, die Umsetzung des Bebauungsplans wird einen entscheidenden Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leisten. Die Erhaltung der charakteristischen und das Krankenhaus prägenden Gebäude und wichtiger Altgehölze trägt zum Fortbestand der Identität des Ortes bei.

Baubedingt wird es Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die zu Beeinträchtigungen der nahen Wohn- und Kleingartennutzung führen können, sich aber aufgrund der überwiegend angrenzenden Gewerbeflächen nicht erheblich nachteilig auf den Menschen auswirken. Die Nutzung als Wohngebiet mit 400 bis 500 Wohnungen erhöht den Quell- und Zielverkehr auf der Erfurter Landstraße, die Auswirkungen sind im Vergleich zum Betrieb des Krankenhauses oder einer Gewerbefläche jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Positiv wirkt sich die flächensparende Ausnutzung der vorhandenen Erschließung des Plangebietes aus. Durch Untersuchungen konnte der Altlastenverdacht an zwei Standorten ausgeräumt werden, am dritten Standort Trafohäuschen soll der Boden mit erhöhtem Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalt entsorgt oder mit unbelastetem Mutterboden überdeckt werden, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Mit dem B-Plan wird die Altlastenproblematik geklärt.



Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: keine 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 den Bebauungsplan sind für die in der weiteren Umgebung vorhandenen Kulturdenkmale der Stadt Gotha keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Umweltauswirkungen

3 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist lt. § 1 a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen steht bei der Eingriffsregelung an erster Stelle. Nur für unvermeidbare Eingriffe sind nachgeordnet Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen negative Umweltauswirkungen möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, also im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut gemacht werden können.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24.1 Urbanes Gebiet (MU) „Wohnresidenz an der Erfurter Landstraße“ werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden durch Neuversiegelung von 1,29 ha sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch Änderung der Biotopstruktur und Habitatverlust erwartet. Diese mäßig erheblichen Umweltauswirkungen erfüllen den Eingriffstatbestand lt. § 14 Abs. 1 BNatSchG, so dass im weiteren Bebauungsplanverfahren die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig ist.

Bei der detaillierten Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplans werden folgende Schritte der Eingriffsregelung bearbeitet:



- Maßnahmenplanung zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für nicht vermeidbare erhebliche Eingriffe
- Planung von Ausgleichsmaßnahmen
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Das Gelände ist bauplanungsrechtlich zweigeteilt: der kleinere südliche Teil an der Erfurter Landstraße ist als Innenbereich, der größere nördliche Teil als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Demzufolge sind durch unterschiedliche Zuständigkeiten bei der Bilanzierung voraussichtlich verschiedene Maßstäbe anzusetzen.

Generell erfolgt die Biotopwertbilanz gemäß dem Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005) und dient der Ermittlung des Ausgleichsumfangs. Bei erforderlichen Baumfällungen ist außerdem die Baumschutzsatzung der Stadt Gotha anzuwenden.

Da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes den Ausgleichsbedarf voraussichtlich nicht erfüllen, müssen externe Ausgleichsmaßnahmen gefunden und geplant werden.

Gotha, im März 2025

Planverfasser:



Anke Scheffler
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)

