



STADT GOTHA

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„LOGISTIKLAGER LANGENSALZAER STRASSE“**

**Teil 1
BEGRÜNDUNG**

Verfahrensträger:

STADT GOTHA

Stadtplanungsamt

Hauptmarkt 1 - 99867 Gotha

Vorhabenträger:

Firma Vermietung und Verpachtung Alexandra Klein

Goldbacher Landstraße 9 – 99869 Nessetal – OT Warza

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.1	Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.2	Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Rechtsverhältnisse	8
4.	Bodenordnende Maßnahmen	10
5.	Übergeordnete Planungen	10
6.	Planung	17
6.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	17
6.2	Allgemeine Ziele	17
6.3	Vorhabenbeschreibung	18
6.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.4.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	19
6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen	20
6.6	Erschließung	20
6.6.1	Verkehrsflächen	20
6.6.2	Ver- und Entsorgung	23
6.7	Brandschutz	25
6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	25
6.9	Altlasten	26



6.10	Denkmalschutz	27
6.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.13	Darstellungen ohne Normcharakter	28
7.	Flächenbilanz	29
8.	Kosten	29
	Hinweis	29
	Verfahrensvermerke	30

Anlagen: SVU Dresden
Stadt - Verkehr - Umwelt
Verkehrsgutachten zur Umnutzung des ehemaligen Praktiker-Marktes in der Langensalzaer Straße in Gotha
Abschlussbericht
Dresden, 26.04.2024

Ing.-Büro Frank & Schellenberger
Schallimmissionsprognose LG 93/2023
für die geplante Nutzungsänderung vom Baumarkt mit Gartencenter (Praktikermarkt) zur Lagerhalle in der Langensalzaer Straße 110 in 99867 Gotha
Eisenach/Leipzig, 30.12.2023

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.



Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am aufgeführten Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ebd.	ebenda
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
OT	Ortsteil
PlanZV	Planzeichenverordnung
S.	Seite
ROG	Raumordnungsgesetz
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
WAG	Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten



1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger, die Firma Vermietung und Verpachtung Alexandra Klein, Goldbacher Landstraße 9, 99869 Nesselal OT Warza, hat mit Schreiben vom 17.11.2022 bei der Stadt Gotha die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Logistiklager Langensalzaer Straße“ in der Flur 27 der Stadt Gotha, Flurstücke 271/1 und 273/1, beantragt. Für das Plangebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Baumarktes mit Gartencenter“ aus dem Jahr 1995. Aufgrund des Wegfalls des ursprünglichen Vorhabenträgers, der Schließung des damaligen „Praktiker-Marktes“ im Jahr 2013 und dem von der bisherigen Nutzung abweichenden Vorhaben der Fa. Vermietung und Verpachtung Alexandra Klein erfolgt die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Areal des ehemaligen Baumarktes.

Der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gotha vor Fassung des Satzungsbeschlusses abzuschließende Durchführungsvertrag ist wesentlicher Bestandteil des Planaufstellungsverfahrens. Er regelt die grundlegenden Fragen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens stehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Gotha das Ziel, für den ehemaligen Baumarkt eine neue Nutzung zu ermöglichen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine ca. 2,6 Hektar große Fläche. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Gelände des ehemaligen Baumarktes und Gartencenters mit Parkplatz, östlich an das Gelände angrenzende Gehölzstrukturen sowie zur Sicherstellung der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz Teilflächen der öffentlichen Straßen Müllersweg und Langensalzaer Straße (Bundesstraße 247). Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Gotha, an der Nordseite der Straße Müllersweg. Direkt gegenüber dem Plangebiet befinden sich Kleingärten.



Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient in diesem Zusammenhang der Beseitigung des städtebaulichen Missstands und der Reaktivierung der brachliegenden Bausubstanz durch die bauplanungsrechtliche Legitimierung einer neuen Nutzung.

1.2 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sein:

- Wiedernutzbarmachung aktuell brachliegender Bausubstanz,
- Verhinderung der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes,
- Verminderung der Flächenneuanspruchnahme durch die Nachnutzung eines bereits vorhandenen Betriebsgeländes,
- Errichtung neuer Laderampen im Plangebiet.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Stadt Gotha. Er umfasst die Flurstücke 271/3 und 273/1, zum Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen das Flurstück 271/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 203/2, 203/7, 271/4 und 320/11 in der Flur 27 der Gemarkung Gotha. Auf den Flurstücken 271/3 und 273/1 befindet sich das Betriebsgelände des ehemaligen Baumarktes.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistiklager Langensalzaer Straße“ der Stadt Gotha umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 Hektar.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 270/1 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Flurstücke 203/2 und 203/7 in der Flur 27 der Gemarkung Gotha.

Im Osten durch die Flurstücke 271/2 und 273/2 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des Flurstücks in der Flur 27 der Gemarkung Gotha.



Im Süden durch das Flurstück 273/3 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Flurstücke 203/2 und 203/7 in der Flur 27 der Gemarkung Gotha.

Im Westen durch die Flurstücke 220 und 221 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Flurstücke 203/2 und 203/7 in der Flur 27 der Gemarkung Gotha.

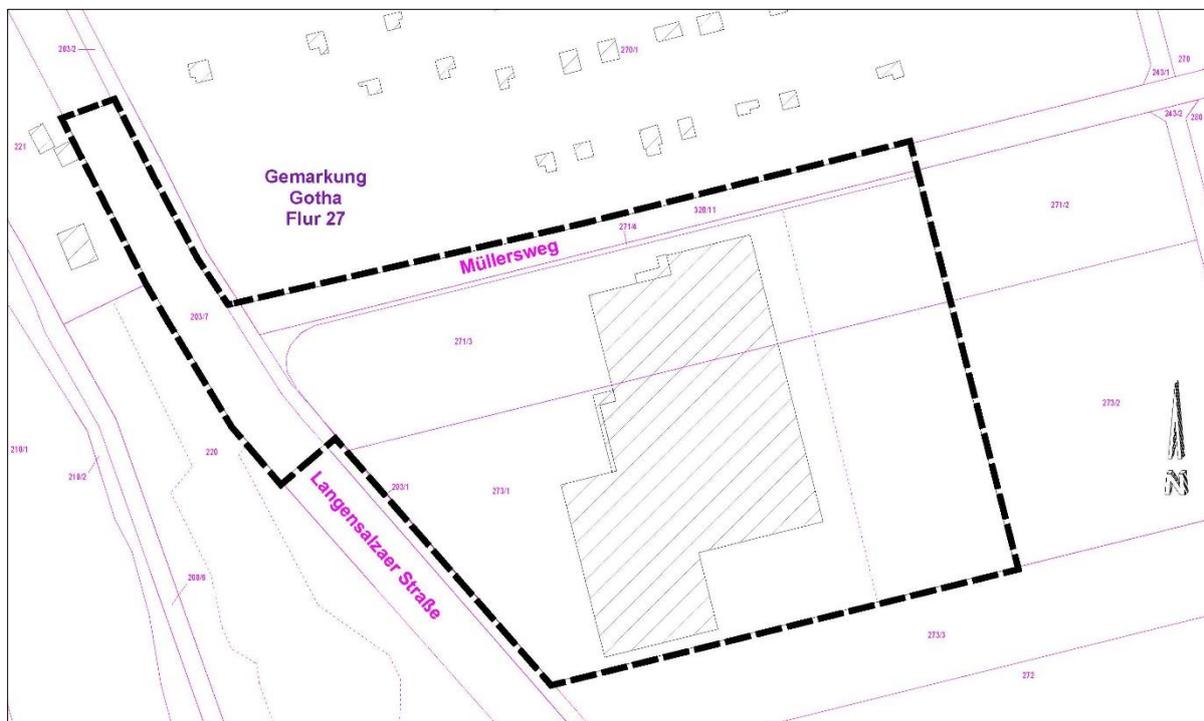


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (Quelle: Geoportal Thüringen)



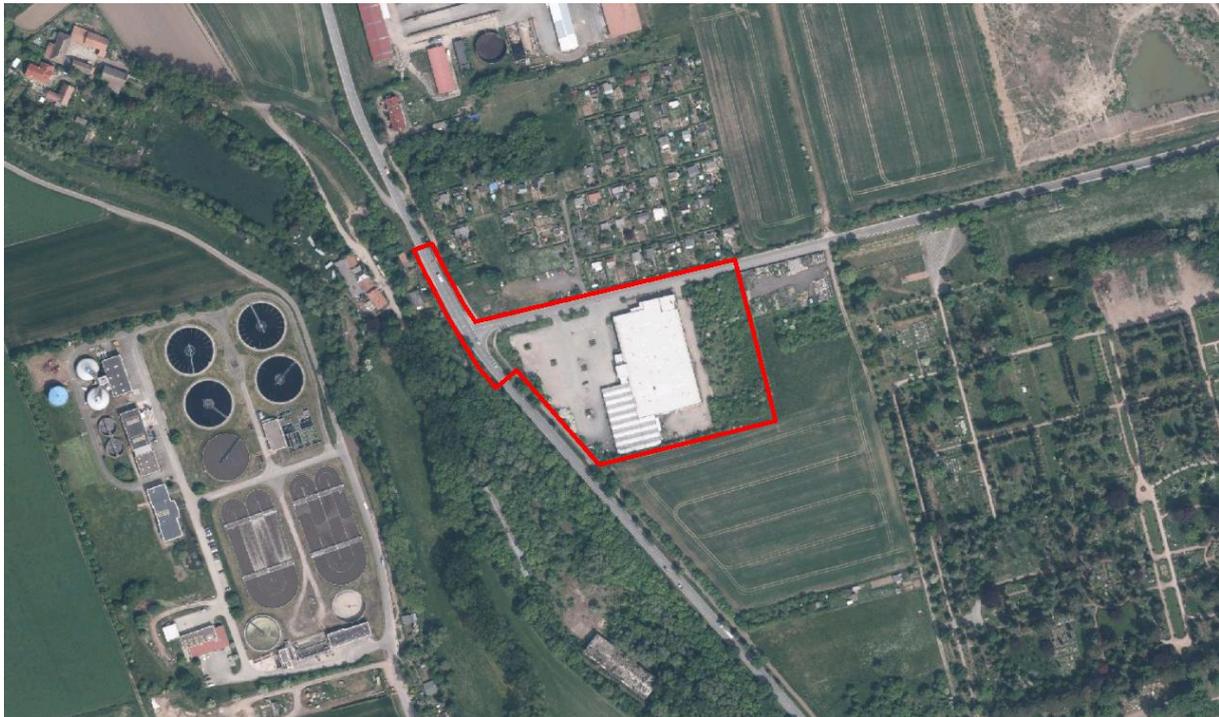


Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

3. Rechtsverhältnisse

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

Zur Einleitung des Verfahrens zur Planaufstellung wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Gotha am 27.04.2023 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistiklager Langensalzaer Straße“ gefasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Grundlage des § 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung des § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.



Im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 22.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrats am 15.08.2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht, den zum Bebauungsplan erstellten Gutachten sowie den der Stadt Gotha bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Gotha und ergänzend zur Auslegung im Internet durch öffentliche Auslegung im Neuen Rathaus der Stadt Gotha.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets nicht entgegen. Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor, in dem sich der Geltungsbereich innerhalb einer Sonderbaufläche befindet (siehe dazu auch Ausführungen zum Flächennutzungsplan in Kapitel 5 dieser Begründung).

Nach Durchführung des Abwägungsverfahrens und Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat der Stadt Gotha am 28.11.2024 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Landratsamt Gotha zur Genehmigung vorgelegt.

Mit einem Rundschreiben vom 20.12.2024 hat das Thüringer Landesverwaltungsamt klargestellt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich zur Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Internet der Öffentlichkeit eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen sind.

Aufgrund des Bekanntmachungsfehlers erfolgt die Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt neben der Veröffentlichung im Internet zusätzlich im Rathaus Kurier Nr. 4 vom 24.04.2025 der Stadt Gotha.

Die Stadt Gotha weist in der Bekanntmachung darauf hin, dass auf die bereits abgegebenen



Stellungnahmen aus der 1. Offenlage verwiesen werden kann, sofern keine neuen Informationen ersichtlich sind.

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erfolgt im Zeitraum vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025 auf der Internetseite der Stadt Gotha sowie ergänzend durch Auslegung im Neuen Rathaus der Stadt Gotha.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfordert keine Umlegung oder Neuordnung der Grundstücke.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) des Freistaates Thüringen ordnet den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, zu denen die Stadt Gotha zählt, vor allem folgende höherwertige Funktionen eines Oberzentrums mit einhergehender regionaler Bedeutung zu:

- „*überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,*
 - *überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
 - *überregionale Verkehrsknotenfunktion (...),*
 - *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.“*
- (LEP 2025, Kap 2.2, S. 25)

Die Stadt Gotha verzeichnet durch ihre oberzentrale Teilfunktion vielfältige Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung in den Bereichen Wirtschaft, Bildung, Gesundheit, Freizeit und Kultur. (vgl. LEP 2025, Kap. 2.2, S. 25 ff.)

Das LEP 2025 formuliert als Leitvorstellung: „*Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als eigenständige Wohn- und Arbeitsräume erhalten bleiben.*“ (LEP 2025, Kap. 2.1, S. 18)



Zur wirtschaftlichen Entwicklung gemäß den Leitvorstellungen des LEP 2025 heißt es unter anderem: *„Durch die gezielte Weiterentwicklung der Landesteile sollen neue Chancen der wirtschaftlichen Entwicklung unter Ausnutzung der besonderen Potenziale der zentralen Lage sowie des leistungsfähigen Verkehrssystems als verbindendes Element erschlossen werden. ... Die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Thüringen soll unter Bereitstellung guter Investitionsmöglichkeiten gestärkt werden, damit die Thüringer Wirtschaft attraktive Arbeitsplätze und Aus- sowie Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung stellt.“* (LEP 2025, Kap. 4.1, S. 55)

Landesentwicklungsprogramm 2025 – Thüringen im Wandel, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 vom 06.08.2024 (LEP 2025)

Die Erste Änderung des LEP 2025 wurde am 09.07.2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und trat am 31.08.2024 in Kraft (vgl. GVBl. 12/2024 vom 30.08.2024). Die Erste Änderung betrachtet die Abschnitte 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie.

In der Karte Raumstruktur und Zentrale Orte ordnet die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen den Landkreis Gotha als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen gemäß Grundsatz G 1.1.2 ein. Die Stadt Gotha ist in dieser Karte als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft.

In seinen Leitvorstellungen zu den handlungsbezogenen Raumkategorien formuliert die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen, dass durch angepasste Strategien und Konzepte die endogene Regionalentwicklung gefördert und eigenständige Entwicklungsperspektiven genutzt werden sollen (vgl. Lesefassung LEP 2025, S. 10). Danach soll in **„den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen ... der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.“** (a.a.O., S. 11, Hervorhebung im Original)



Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der Regionalplan Mittelthüringen (vgl. RP-MT 2011, Karte 1-1: Raumstruktur) weist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus und verweist zur Charakterisierung der besonderen Eigenschaften auf das LEP 2025, welches besagt, dass „die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden“ sollen. (LEP 2025, Kap. 2.2, S. 25)

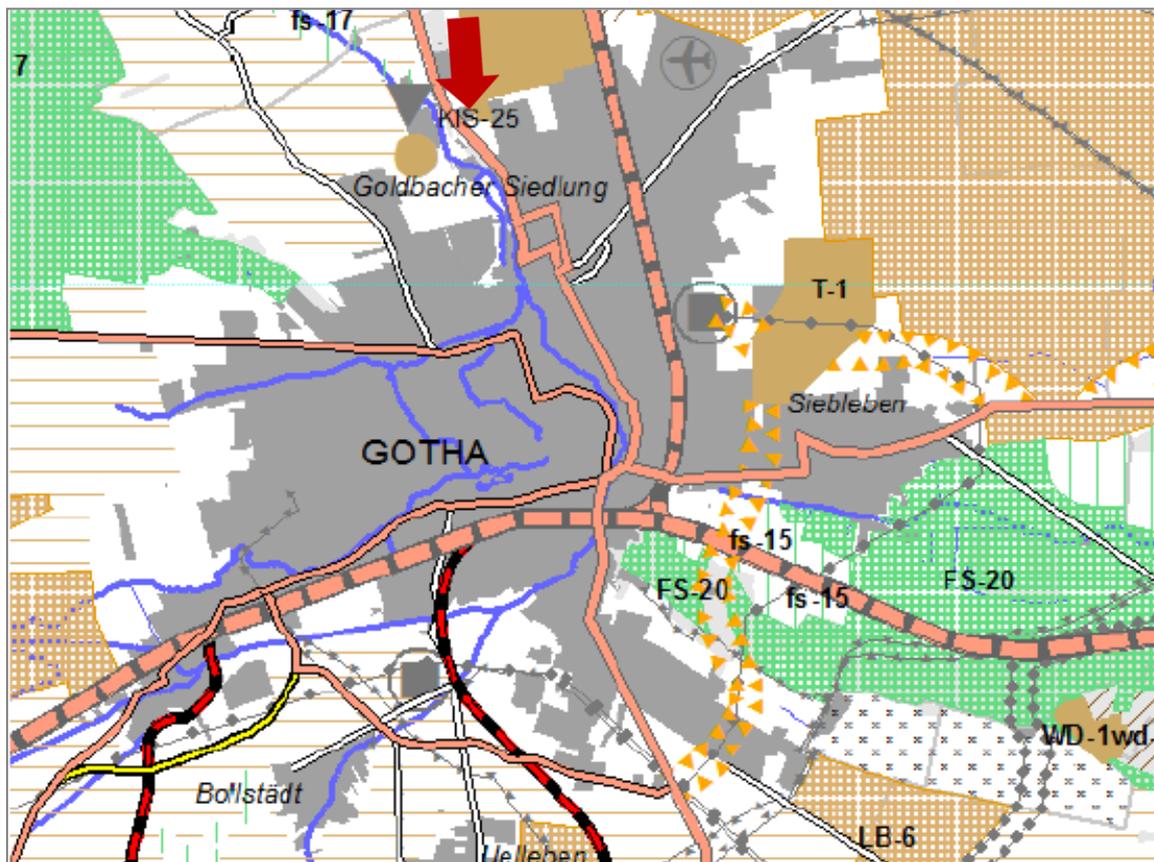


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte der vorgezogenen Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen (2018) im Abschnitt 2.2.2: Vorranggebiete. Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen – Z 2.2. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes

Ebenso liegt die Stadt Gotha an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse der in Ost-West-Richtung verlaufenden Thüringer Städtekette (vgl. RP-MT 2011, Karte 1-1:



Raumstruktur) sowie einer in gleicher Richtung verlaufenden europäisch bedeutsamen Schienenverbindung (vgl. RP-MT 2011: Raumnutzungskarte).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 als Siedlungsbereich ausgewiesen. Im Osten grenzt ein Ausläufer des Vorranggebiets Rohstoffe KIS-1 „Gotha, nördlich“ an das Plangebiet an.

Für die nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen trifft der Regionalplan keine Aussagen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete direkt berührt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Das Plangebiet ist darin als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkauf“ dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistiklager Langensalzaer Straße“ nicht mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Zweckbestimmung „Einkauf“ übereinstimmt, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in „Logistiklager“ (LL) geändert (siehe Abb. 6).

Die Stadt Gotha hat im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2022 eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Durchführung der vorgezogenen Beteiligung war noch nicht bekannt, dass sich für das brachliegende Gelände des ehemaligen „Praktiker-Marktes“ tatsächlich eine Nachnutzung abzeichnet. Vor diesem Hintergrund konnte eine Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen.

Seit Februar 2023 liegt darüber hinaus die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Gotha vor. Darin stellt die BBE Handelsberatung fest, dass die Stadt Gotha mit einer Flächendichte von rund 2.540 m² Baumarkfläche je 10.000 Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rund 1.430 m² je 10.000 Einwohner) und zum Landesdurchschnitt (1.810 m² je 10.000 Einwohner) einen erhöhten Ausstattungsgrad aufweist, sodass in diesem Segment eine gute Flächenausstattung gegeben ist (vgl. BBE Handelsberatung: Einzelhandels- und Zentrenkonzeption für die Stadt Gotha, 2. Fortschreibung, Erfurt 13.02.2023, S. 36 f.).



Eine Aufrechterhaltung des ehemaligen Praktiker-Marktes als Sondergebiet „Einkauf“ ist auch unter diesem Aspekt zwischenzeitlich obsolet.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gotha.
Der Pfeil zeigt auf das Plangebiet.



Abb. 5: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Stand:
Trägerbeteiligung November 2022





Abb. 6: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Stand: Überarbeitung Juni 2024

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt derzeit die Einarbeitung der Ergebnisse der „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ sowie der „Standortanalyse zur Ermittlung von Vorzugsflächen für PV-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet Gotha“. In dieser Fortschreibung erfolgt eine Änderung der Zweckbestimmung des bisher als Sondergebiet „Einkauf“ ausgewiesenen Gebietes in ein Sondergebiet „Logistiklager“.

Die erneute Vorlage des Vorentwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann aufgrund der Dringlichkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht abgewartet werden, da das Gebiet einen städtebaulichen Missstand darstellt. Zuletzt im Mai dieses Jahres wurde in der Tagespresse von Vandalismus und Diebstahl in dem durch eine hohe Zauneinfriedung gesicherten Gelände berichtet.

Für die Stadt Gotha liegen für das Plangebiet dringende Gründe vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, da anderenfalls ein Fortschreiten der Entwicklung des ehemaligen Baumarktes zu einer Bauruine droht. Die Anwendung der Maßgaben des § 8 Abs. 4 BauGB ist vor diesem Hintergrund gerechtfertigt.



Der Stadtrat der Stadt Gotha hat sich mit der seitens des Vorhabenträgers beantragten Nutzung auseinandergesetzt und der Nachnutzung des Plangebietes als Logistiklager zugestimmt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Auch das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung äußerte in seiner im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 14.03.2024 keine Bedenken gegen die Nachnutzung des Plangebietes. In der Stellungnahme heißt es: *„Die Reaktivierung des brachliegenden Areals eines ehemaligen Baumarktes wird aus kreisentwicklungsrelevanter Sicht ausdrücklich begrüßt.“*

Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan Gotha (Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel 1999) maßgeblich. Das Plangebiet ist darin als Fläche für die Entwicklung der Gewerbe, Industrie- und Militärflächen (auch brachliegender Flächen) mit der Zweckbestimmung Sondergebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 7).

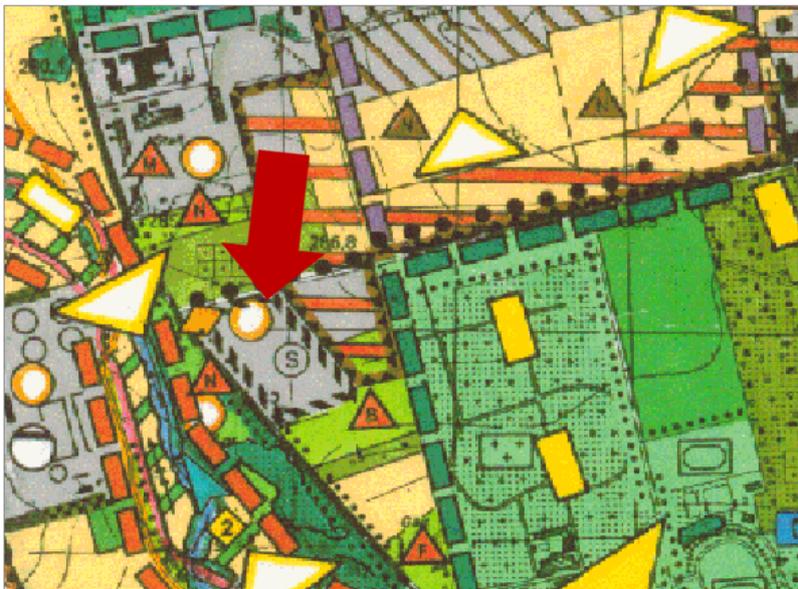


Abb. 7:

Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Gotha“

(Quelle: Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel, 1999).

Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.



Darüber hinaus ist das Plangebiet mit dem Hinweis „Überprüfung, ggf. Sanierung von Altablagerung/Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet. Östlich grenzt an das Plangebiet eine gesicherte Rohstoffabbaufäche an. Die Abbaufäche ist ergänzend mit der Signatur „geplante Siedlungserweiterung aus Sicht des LP nicht vertretbar“ gekennzeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistiklager Langensalzaer Straße“ folgt der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes dahingehend, dass keine über das bisherige Betriebsgelände des ehemaligen Baumarktes hinausgehende bauliche Entwicklung erfolgen wird.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt keine Schutzgebiete des Naturschutzes. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die in Kapitel 1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

6.2 Allgemeine Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Logistiklager“ geschaffen. Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu beachten.



6.3 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger, die Firma Vermietung und Verpachtung Alexandra Klein, strebt eine Nutzungsänderung des ehemaligen Baumarktes mit Gartencenter an der Langensalzaer Straße 100a in 99867 Gotha zu einem Logistiklager an. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Sanierung des Gebäudebestandes; gravierende Änderungen an der Kubatur des Gebäudes sollen nicht vorgenommen werden.

Als bauliche Maßnahmen sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Entfernung der auf dem Parkplatz vorhandenen Pflanzkübel sowie die Errichtung von Laderampen an der Nordseite des ehemaligen Gartencenters vor. Durch den Einbau moderner Laderampen sind Rufkommandos nicht notwendig. Ebenfalls erfolgt keine Lärmbelastung der Umgebung durch den Einsatz von Staplern, da ausschließlich Elektro-Stapler sowie sogenannte „Ameisen“ benutzt werden. Die Stapler werden ausschließlich in der Lagerhalle benutzt. Eine Nutzung der Fahrzeuge im Außengelände ist nicht vorgesehen.

Im Zuge der vorgesehenen Nutzungsänderung setzt der Bebauungsplan die Schaffung eines Logistiklagers für Handelswaren und Güter fest. Als nicht zulässig ist die Lagerung von Lebensmitteln, Gefahrgütern sowie explosiven Gütern und Stoffen festgesetzt. Es werden keine losen Güter umgeschlagen, sondern ausschließlich verpackte Ware.

Aufgrund der abgelegenen Lage ist in dem Gebäude die Einrichtung einer dem Betrieb zugehörigen Betriebswohnung mit einer Fläche von 97,3 m² als zulässige Nutzung festgesetzt. Diese Wohnung darf ausschließlich durch den Betriebsleiter genutzt werden. Diese Wohnung wird über eine Baulasteintragung gesichert.

Das Logistiklager wird ausschließlich während der Tagzeit von 7.00 bis 16.00 Uhr betrieben. Während der übrigen Tag- und der Nachtzeit ist die Anlage geschlossen.

Der abseits der Pflanzkübel vorhandene Gehölzbestand wird erhalten und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen bauplanungsrechtlich gesichert.

Zur Erschließung des Plangebietes werden die bereits vorhandenen Zufahrten von der Straße Müllersweg an der Nordseite des Geländes genutzt. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen geschaffen.



Die geplante Nutzung des Plangebietes ist in einem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die oben aufgeführten Maßnahmen und Nutzungsregelungen werden vor Fassung des Satzungsbeschlusses in einem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag festgeschrieben.

6.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt: *„Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 20 [der BauNVO] wesentlich unterscheiden.“* (BauNVO, § 11, Abs. 1)

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Zweckbestimmung „Logistiklager“ festgesetzten Nutzungen entsprechen den in der Vorhabenbeschreibung (siehe Kapitel 6.3 dieser Begründung) aufgeführten geplanten Nutzungen.

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Da der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan keine Neuversiegelung von Flächen vorsieht, erfolgt die Festsetzung der GRZ auf Grundlage des im Bestand vorhandenen Versiegelungsgrades. Hieraus ergibt sich die Festsetzung einer GRZ von 0,7 für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistiklager“.

Da mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Veränderungen an der Kubatur des Gebäudebestandes vorgesehen sind, orientiert sich die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ebenfalls am Bestand im Plangebiet. In diesem



Zusammenhang erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse. Im Sondergebiet SO 1, welches den überwiegenden Teil des ehemaligen Baumarktes und das Gartencenter umfasst, ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Sondergebiet SO 2 sind dem Gebäudebestand entsprechend zwei Vollgeschosse zulässig. Über dem künftig als Lagerhalle genutzten Geschoss sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Obergeschoss die Einrichtung einer Betriebswohnung vor.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Ausmaße der Bestandsbebauung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise fest. Gemäß Punkt 3 der textlichen Festsetzungen sind damit Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Festsetzung von Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenzen beinhalten das Bestandsgebäude sowie die für die Errichtung von Laderampen vorgesehene Fläche. Eine Überschreitung dieser Baugrenzen ist nur ausnahmsweise durch Gebäudeteile in einem geringfügigen Ausmaß bis maximal 1,00 Meter zulässig.

Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzten Flächen zulässig. Im Hinblick auf die bundespolitischen Ziele zur nahezu vollständigen Deckung des Strombedarfs bis 2035 aus erneuerbaren Energien ist eine Überdachung der Stellplätze zulässig, sofern die entstehenden Dachflächen für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.

6.6 Erschließung

6.6.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von Norden von der Langensalzaer Straße über die Straße Müllersweg. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden ausschließlich vorhandene



Erschließungsanlagen genutzt.

In Richtung Westen kreuzt der Müllersweg die Langensalzaer Straße bzw. Bundesstraße 247. Da durch die Umnutzung des aktuell leerstehenden ehemaligen Baumarktes von einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes ausgegangen werden muss, wurde durch das Planungsbüro „SVU Dresden Stadt-Verkehr-Umwelt“ ein Verkehrsgutachten angefertigt, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

In Kapitel 7 des Gutachtens, „Zusammenfassung / Fazit“, wird festgestellt, dass durch die Umnutzung des Areals mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 30 Fahrzeugen gerechnet werden müsse. Ausgehend von dieser Annahme wurde für den Knotenpunkt Langensalzaer Straße / Müllersweg eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass für die Abwicklung des durch die Umnutzung entstehenden Verkehrsaufkommens keine zusätzlichen Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung notwendig werden. Das Gutachten weist ergänzend darauf hin, dass die örtliche Erschließungssituation durch die ursprüngliche Nutzung auf ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen als die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen ausgelegt sei.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden in im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 14.03.2024 im Hinblick auf das Verkehrsgutachten folgende Aspekte angesprochen:

„Das vorgelegte Verkehrsgutachten betrachtet Verkehrszahlen aus der Dauerzählstelle in Warza bis 2021 (mehr als 3 km nördlich des Müllersweges) und einer einwöchigen Seitenradarerhebung ebenfalls nördlich des Müllersweges an unbenanntem Standort aus dem Jahr 2014. Eine Betrachtung der ausschließlich von Süden kommenden und nach Süden wieder abfließenden Verkehre erfolgt nicht.

Es erfolgt ebenfalls keine Betrachtung zu dem Umstand, dass der gesamte Verkehr aus dem östlich gelegenen und an den Müllersweg angebotenen Spanplattenwerk diesen Weg als Haupt-Werkszufahrt nutzt. Weiterhin wird das Verkehrsaufkommen an bis zu drei Mitarbeitern vor Ort und einem Lager-Input von bis zu 5 Lkw pro Tag festgemacht. Über die für eine Weiterverteilung an Endkunden zu erwartenden Verkehre wird nicht berichtet. Tageszeiten der Verkehrsabwicklung werden ebenfalls nicht betrachtet.“

Zu dem oben aufgeführten Belang nimmt der Gutachter aus verkehrsplanerischer Sicht wie folgt Stellung:



„Eine wesentliche Aufgabe der verkehrsplanerischen Untersuchungen bildet die Beantwortung der Fragestellung, ob die im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Praktiker Marktes zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommen leistungsfähig am Knotenpunkt Langensalzaer Straße / Müllersweg abgewickelt werden können.

Die Werte der 3 km entfernt gelegenen Dauerzählstelle in Warza wurden hierbei ausschließlich dazu verwendet, um die Verkehrswerte der Zählstelle in der Langensalzaer Straße (unmittelbar im Bereich des Ortseinganges Gotha) aus dem Jahr 2014 im Hinblick auf die allgemeine Verkehrsentwicklung im Verlauf der B 247 zu validieren. Hierbei wurde festgestellt, dass in den vergangenen Jahren keine grundlegenden verkehrlichen Veränderungen erfolgt sind und entsprechend weiterhin von ähnlichen Verkehrsaufkommen wie im Jahr 2014 im Verlauf der Langensalzaer Straße auszugehen ist.

Für die Ein- und Ausbiegerströme am Knotenpunkt mit dem Müllersweg lagen hingegen keine Informationen zum Verkehrsaufkommen vor. Dennoch ist eine Einschätzung der Leistungsfähigkeit möglich. Hierzu wurde eine Sensitivitätsanalyse vorgenommen. Hierbei wurde untersucht, bis zu welchem maximalen Verkehrsaufkommen die Verkehre aus der Nebenrichtung leistungsfähig abgewickelt werden können. Ein entsprechendes Vorgehen ist verkehrsplanerisch für eine Grundeinschätzung durchaus zulässig und bei umfangreichen Reservekapazitäten auch ausreichend.

Im Rahmen der Sensitivitätsuntersuchungen wurde festgestellt, dass eine leistungsfähige Anbindung des Müllersweges an die Langensalzaer Straße bis zu einem Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 5.300 Kfz/24h gegeben ist (Übergang von Qualitätsstufe D zu E).

Durch die prognostizierten Zusatzverkehrsaufkommen sowie auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen (Spanplattenwerk, Hauptfriedhof, etc.) wird dieser Maximalwert mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht erreicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die zusätzlichen prognostizierten Verkehrsaufkommen mit 30 Kfz/24h im Verhältnis zur Maximalkapazität (entspricht 0,6 %) sehr gering sind. Aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht besteht entsprechend kein Handlungsbedarf.

Die Zahl der Fahrtbewegungen wurde auf Grundlage der konkreten Angaben zu den geplanten Nutzungen (Einlagerung bzw. Umschlag verpackter Ware) auf Basis der



verkehrsplanerischen Fachliteratur ermittelt bzw. validiert und ist für diese plausibel.“

(Stellungnahme SVU Dresden, 28.04.2024)

In dem überarbeiteten Verkehrsgutachten (Stand: 26.04.2024) weist der Gutachter nochmals darauf hin, dass die Verkehrsaufkommen durch die ursprüngliche Nutzung, auf welche die Erschließungssituation ausgelegt sei, deutlich höher waren als die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen. Aus verkehrsplanerischer Sicht empfiehlt der Gutachter unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung des Plangebietes eine Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf die innerörtliche Regelgeschwindigkeit von 50 km/h und benennt in diesem Kontext die Rahmenbedingungen der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung sowie die Sichtbedingungen am Knotenpunkt Langensalzaer Straße / Müllersweg (vgl. a.a.O., S. 16).

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr äußert in seiner im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 14.03.2024 unter Zugrundelegung des Verkehrsgutachtens keine Einwände gegenüber der vorgelegten Planung. Bzgl. der im Gutachten angeregten Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit empfiehlt die Behörde dem Vorhabenträger, unter Bezug auf die Begründung im Gutachten einen entsprechenden Antrag bei der Verkehrsbehörde zu stellen.

6.6.2 Ver- und Entsorgung

In einer vom Vorhabenträger zur Wasserversorgung des Plangebiets eingeholten Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbands Gotha und Landkreisgemeinden (WAG) vom 02.02.2024 informiert dieser, dass das Grundstück gemäß § 4 Abs. 2 der Wasserbenutzungssatzung des WAG erschlossen sei: *„Der Trinkwasserhausanschluss an die öffentliche Versorgungsleitung DA 125 PE im Müllersweg ist bereits vorhanden und zu nutzen.“*

Unter gleichem Datum informiert der WAG zur Abwasserentsorgung, dass das Grundstück gemäß § 4 der Entwässerungssatzung des WAG schmutzwasserseitig nicht erschlossen sei. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolge derzeit über eine bestehende private Druckentwässerung in die öffentliche Entwässerungsanlage am Haupteingang des Gothaer Friedhofs, Langensalzaer Straße 98, in den Schacht M3182.



Weiter informiert der WAG, dass für das Grundstück zur Vorbehandlung des Schmutzwassers der Bau einer Grundstückskläranlage nicht erforderlich sei, da die Abwasserbehandlung in der Kläranlage Gotha vorgenommen werde.

Zur Einleitung des anfallenden Regenwassers heißt es in der Stellungnahme, dass dieses in die öffentliche Entwässerungsanlage im Müllersweg an den Regenwasserkanal EI 900/600 SB abzuleiten sei. Gemäß § 16 der Entwässerungssatzung seien in die Grundstücksentwässerungsanlage, sofern mit dem Abwasser Leichtflüssigkeiten wie z.B. Öle oder Fette abgeschwemmt werden können, Fettabscheider einzubauen.

In seiner im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahme vom 22.02.2024 informiert der WAG, dass die äußere Erschließung des Plangebietes in seiner Gesamtheit gemäß § 4 Abs. 2 der Wasserbenutzungssatzung gegeben und gemäß § 4 der Entwässerungssatzung nicht vollständig gegeben sei. Bzgl. der nicht gegebenen schmutzwasserseitigen Erschließung heißt es in der Stellungnahme, dass anfallende häusliche Schmutzwässer über die oben aufgeführte private Abwasserdruckleitung in den in der Langensalzaer Straße befindlichen Mischwasserkanal DN 300 STZ eingeleitet werden können.

In ihrer Stellungnahme vom 14.03.2024 empfiehlt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gotha, die Sinkeimer in den Straßenabläufen mit Filtersäcken auszustatten und diese regelmäßig zu reinigen bzw. auszutauschen.

Seitens der Versorgungsträger TEN – Thüringer Energie AG, Stadtwerke Gotha GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Thüringer Netkom GmbH, 50Hertz Transmission GmbH und Neptune Energy Deutschland GmbH wurden keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben geäußert.

Die Stadtwerke Gotha NETZ GmbH informieren in ihrer Stellungnahme vom 19.02.2024, dass sich im Planungsbereich eine Ortsnetztransformatorstation befindet. Die im Nordwesten des Plangebietes gelegene Transformatorstation wurde in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.



6.7 Brandschutz

Zum Planvorhaben liegt ein Brandschutzkonzept des Ingenieurbüros für Tragwerksplanung, Bauphysik und Bauüberwachung Dipl.-Ing. Thomas Zaspel, 99423 Weimar, vor. Gemäß diesem Konzept werden zwei Zufahrten für die Feuerwehr in der erforderlichen Breite vorgesehen.

Der Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden wird über einen vorhandenen unterirdischen Löschwasserbehälter mit > 400 m³ sichergestellt. Das Brandschutzkonzept führt aus, dass in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle / Feuerwehr eine jederzeit zugängliche Saugstelle mit entsprechender Kennzeichnung herzustellen ist.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Zur Prüfung der aus der Umnutzung des ehemaligen Baumarktes resultierenden Schallemissionen sowie möglicher Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebietes vorhandene schutzwürdige Nutzungen liegt zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger (IFS) erstellte Schallimmissionsprognose LG 93/2023 vom 30.12.2023 vor.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen weist das in der Anlage beigefügte Gutachten einen Gesamt-Beurteilungspegel für die Tagzeit von 52 dB(A) für die Emissionen der geplanten Nutzung als Lagerhalle aus. Der in der TA Lärm ausgewiesene Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) wird in der Mitte des nächstgelegenen Immissionspunktes (IP 1, siehe Anlage 2 der Schallimmissionsprognose) um 8 dB(A) unterschritten.

Gemäß dem Gutachten ergeben sich die berechneten Beurteilungspegel *„nur unter Berücksichtigung folgender Randbedingungen zum Schallschutz:*

- Betriebszeiten an Werktagen in der Tagzeit maximal von 7.00 – 17.00 Uhr,
- Lieferverkehr zur An- und Auslieferung mit maximal 10 LKW/Tag,
- außer der Verladung der LKW und des Parkplatzlärms der Mitarbeiter finden keine weiteren



lärmrelevanten Aktivitäten im Freien des Betriebsgeländes der geplanten Lagerhalle statt.“
(a.a.O., S. 12)

Die den im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange versehentlich nicht beigelegte Schallimmissionsprognose wurde mit Schreiben vom 15.04.2024 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Äußerung bis zum 17.05.2024 nachgereicht.

In der am 24.04.2024 eingegangenen Stellungnahme der Abteilung 7 – Immissionsüberwachung – des TLUBN werden im Kontext zu der vorgelegten Schallimmissionsprognose keine Bedenken geäußert. Die Behörde teilt mit, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich seien.

6.9 Altlasten

In ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 14.03.2024 informiert die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha, dass die in der Flur 27 der Gemarkung Gotha gelegenen Flurstücke 271/3 und 273/1 Teil einer Altablagerung nach § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) seien, welche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Nummer 03745 geführt wird. In der Stellungnahme heißt es: „Gemäß den Angaben im THALIS erfolgte die Ablagerung von Siedlungs- und Industrieabfällen sowie Aschen, Schlacken und Stäuben aus der Verbrennung von ca. 1965 bis Anfang der 1970er Jahre. Im Rahmen von bisher durchgeführten Untersuchungen wurden Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Ablagerungskörper nachgewiesen. In der Bodenluft wurden leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) in geringen Konzentrationen nachgewiesen (Stand 2000).“

In Bezug auf altlasten-/bodenschutzfachliche Belange fordert die Behörde, dass Tiefbaumaßnahmen, Entsiegelungen und sonstige Maßnahmen, die in den Abfallkörper eingreifen oder sich positiv auf die Mobilisierung von Schadstoffen – wie z.B. Freisetzung von Deponiegasen, Verlagerung von Schadstoffen durch Versickerung – auswirken können, im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen seien.



6.10 Denkmalschutz

In seiner Stellungnahme vom 22.02.2024 weist der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft bekannter archäologischer Fundstellen (mittelalterlicher Friedhof, jungsteinzeitliche Siedlung) liegen. Die Behörde informiert, dass Bodeneingriffe daher grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG bedürfen.

Der Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege weist in seiner am 27.08.2024 abgegebenen Stellungnahme auf die Lage des Planvorhabens in unmittelbarer Umgebung zum Kulturdenkmal Hauptfriedhof hin und empfiehlt, dass in dem auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgenden Planungsprozess die Gestaltung möglicher Photovoltaik-Module im Hinblick auf eine Reduzierung der Beeinträchtigung der Umgebung des Kulturdenkmals Berücksichtigung finden solle. Weiter empfiehlt die Behörde unter der Zielstellung einer Minderung der vom Plangebiet ausgehenden Beeinträchtigungen eine Eingrünung des Plangebietes.

In diesem Kontext informiert die Stadt Gotha, dass der ursprünglich als Baumarkt mit Gartencenter errichtete Baukörper einschließlich der befestigten Parkplatzflächen Teil einer Altablagerung nach § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind, die im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS unter der Nummer 03745 geführt wird. Tiefbaumaßnahmen, Entsiegelungen und sonstige Maßnahmen, die in den Abfallkörper eingreifen oder sich positiv auf die Mobilisierung von Schadstoffen (Freisetzung von Deponiegasen, Verlagerung von Schadstoffen durch Versickerung etc.) auswirken können, sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha abzustimmen.

Die Stadt Gotha geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass seitens des Vorhabenträgers keine Eingriffe in den Boden zum Zwecke der Überdachung der Stellplätze mit Solarmodulen erfolgen werden.

Bzgl. der Installation von Dachanlagen wird darauf hingewiesen, dass im Falle der geplanten Nachrüstung von Solarmodulen die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen wäre.



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

Für das Plangebiet sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Erhaltungsgebote entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sowie auf zwei Einzelflächen an der Nordseite des Sondergebietes festgesetzt. Ziel der Festsetzungen ist die dauerhafte Erhaltung und Pflege der im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen. Der festgesetzte Ersatz abgängiger Gehölze zielt auf die Nachhaltigkeit der Erhaltungsgebote.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält unter Punkt „B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Festsetzungen zur Gestaltung sowie besondere Anforderungen an Werbeanlagen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Werbeanlagen.

Zum Schutz des Plangebietes vor unbefugtem Betreten ist die Errichtung einer Einfriedung mit einer maximal zulässigen Höhe von 3,60 Meter im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

6.13 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus einem digitalen Geländemodell mit den üblichen Toleranzmaßen entwickelt wurden.



7. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches **ca. 26.070 m²**

davon:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
Logistiklager **ca. 21.587 m²**

davon:

- überbaubare Grundstückfläche: **ca. 15.111 m²**

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern **ca. 7.502 m²**

- öffentliche Straßenverkehrsflächen **ca. 4.483 m²**

8. Kosten

Der Stadt Gotha entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger getragen.

Hinweis

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



Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024 sowie vom bis einschließlich öffentlich aus.

Gotha, den

.....

Knut Kreuch

Oberbürgermeister

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

Gotha, den

.....

Knut Kreuch

Oberbürgermeister

