



# Stadt Gotha



## Begründung

### des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“

Verfahrensstand:

## Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Gotha Oktober 2022

# Präambel

## zum Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Begründung zum Rechtsplan  
gemäß § 10 BauGB

<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Gotha Ekhoﬂplatz 24 99867 Gotha
<b>Ansprechpartner:</b>	Stadtplanungsamt Sachbearbeiterin Bauleitplanung Frau Antje Poy Tel.: (03621) 222607
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Gotha, Oktober 2022

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## zum Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha

---

### Inhaltsverzeichnis

---

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Gotha .....	3
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	3
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	4
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	5
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	6
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	6
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	6
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Gotha.....	6
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Gotha.....	7
8.5.	Immissionsschutz.....	7
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	8
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB .....	8
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	8
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB .....	9
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	10
11.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen .....	10
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	10
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	11
11.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	12
11.4.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB).....	12
11.5.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	13
11.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBO .....	13
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	13
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	13
14.	Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung.....	13
15.	Archäologische Bodenfunde.....	14
16.	Erschließung.....	14
16.1.	Verkehrliche Erschließung .....	14
16.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	14
16.3.	Trink- und Löschwasserversorgung .....	15
16.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung .....	15
16.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	15
17.	Städtebauliche Werte.....	15
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	16
19.	Planverfasser .....	16

---

### Anlagenverzeichnis

---

Anlage 1	Allgemeine naturschutzfachliche Hinweise
----------	--

## 1. Allgemeine Angaben zur Stadt Gotha

### Lage der Stadt Gotha im Raum

Die Stadt Gotha liegt am Übergang des Südrandes des Thüringer Beckens zu einer Vorlandregion des Thüringer Waldes, welche als Westthüringer Berg- und Hügelland bezeichnet wird, ca. 30 km westlich der Landeshauptstadt Erfurt.

Gotha ist durch die Bundesstraße B 7 gut zur Autobahn A 71 und die Landeshauptstadt Erfurt im Osten, die Bundesstraße B 247 zur Autobahn A 4 (ca. 4 km) im Süden sowie nach Bad Langensalza (ca. 10 km) im Norden in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Sie liegt darüber hinaus an der Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Göttingen - Gotha – Chemnitz.

Gotha besitzt ein gut ausgebautes, auf Bus und Straßenbahn gestütztes ÖPNV-System. Es bestehen zahlreiche Busverbindungen in die benachbarten Orte und Gemeinden, für die Gotha auch grundzentrale Versorgungsfunktionen erfüllt.

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Gotha lebten mit Stand 31. Dezember 2020 ca. 45.273 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Stadt Gotha haben eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 6.958 ha (Quelle: [www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de)).

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Gotha ist die fünftgrößte Stadt des Freistaats Thüringen und Kreisstadt des Landkreises Gotha. Ihr ist gemäß Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 8.2. in der Begründung).

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet stellt einen Teil eines städtebaulichen Quartiersinnenbereiches dar, umschlossen von der straßenbegleitenden Bebauung der Goldbacher Straße und der Freundstraße. Diese Freiraumflächen werden derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt und sind diesbezüglich anthropogen stark überformt.



Lage des Plangebietes

Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung dieses Quartiers hinter der straßenbegleitenden Bebauung der Goldbacher Straße und der Freundstraße zu schaffen. Es ist geplant, die städtebaulichen Voraussetzungen zur Errichtung kleiner, zweigeschossiger und barrierefrei zugänglicher Wohngebäude und dazugehörige Nebenanlagen zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere das konfliktfreie Einfügen dieser Bauvorhaben des individuellen Wohnungsbaus in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur gesichert werden. Das Plangebiet wird an die in der Goldbacher Straße liegenden notwendigen Erschließungsanlagen angebunden.

Da die Nachfrage für erschlossene, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes nach wie vor sehr hoch ist, möchte die Stadt Gotha mit einer sensiblen Nachverdichtung von größeren freien Quartiersinnenräumen ein weiteres Angebot schaffen.

### 3. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha soll aufgestellt werden, um die künftige Entwicklung in diesem städtischen Bereich insgesamt zu ordnen und durch die getroffenen Festsetzungen konfliktfrei zu sichern. Dieses ist im konkreten Fall möglich und wird in der weiteren Begründung erläutert.

Da es sich bei dem Plangebiet um die Nachverdichtung eines innerstädtischen Standortes handelt, dessen notwendigen äußeren Erschließungsanlagen in der Goldbacher Straße und in der Freundstraße bereits vorhanden sind, wird aus Sicht der Stadt Gotha mit der Planung dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Stadt Gotha hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Erforderlichkeit der Planaufstellung.

Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Gotha ist zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der künftigen Wohnbebauung im Plangebiet ein Bebauungsplan erforderlich, da für diesen Standort im Einzelgenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Aus der städtebaulichen Struktur der umgebenden straßenbegleitenden Bebauung lässt sich keine Bebauung „in der zweiten Reihe“ – im Quartiersinnenbereich - ableiten.

### 4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Gotha als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha wird im Folgenden als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.715 m<sup>2</sup> liegt im nordöstlichen Teil des Quartiersinnenbereiches in der Goldbacher Straße, Ecke Freundstraße und umfasst die Flurstücke 68/2, 71 (Teilfläche) und 69 der Flur 4 sowie das Flurstück 3/1 der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Die Flächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt und somit anthropogen bereits vorbelastet. Die quartiersumgebende Bebauung besteht aus überwiegend zweigeschossigen Einzel-Wohnhäusern in der Oberen Goldbacher Straße und der Freundstraße. Die bauliche Nutzung dieses Stadtquartiers im Bestand wird als Allgemeines Wohngebiet eingeschätzt.

Das Plangebiet ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: Stadt Gotha) und erfolgte im konkreten Fall, um eine innerstädtische Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, für eine geplante Einfamilienwohnhausbebauung planungsrechtlich vorzubereiten, zu ordnen und zu sichern.

**6. Inhalt der Planunterlagen**

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - o Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - o Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - o Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - o Teil 4 – Hinweise
  - o Teil 5 – Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

**7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur**

**Hinweis:** Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Gotha gültigen Fassung Anwendung.

<p><b>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“</li> <li>- TA-Lärm</li> </ul>	<p><b>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> </ul>
<p><b>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)</li> </ul>	
<p><b>Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Gotha</li> </ul>	

## 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet selbst kann derzeit planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden. Allerdings lässt sich aus der vorhandene städtebauliche Quartiersstruktur derzeit keine Genehmigungsfähigkeit einer Quartiersinnenbebauung im Sinne einer „Bebauung in zweiter Reihe“ ableiten.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) sind dann die Festsetzungen bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen. Eine Genehmigungsfähigkeit für Bauvorhaben nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) steht in Aussicht.

### 8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Inhalt des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) steht der seitens der Stadt Gotha beabsichtigten städtebaulichen Zielausrichtung im Plangebiet nicht entgegen.

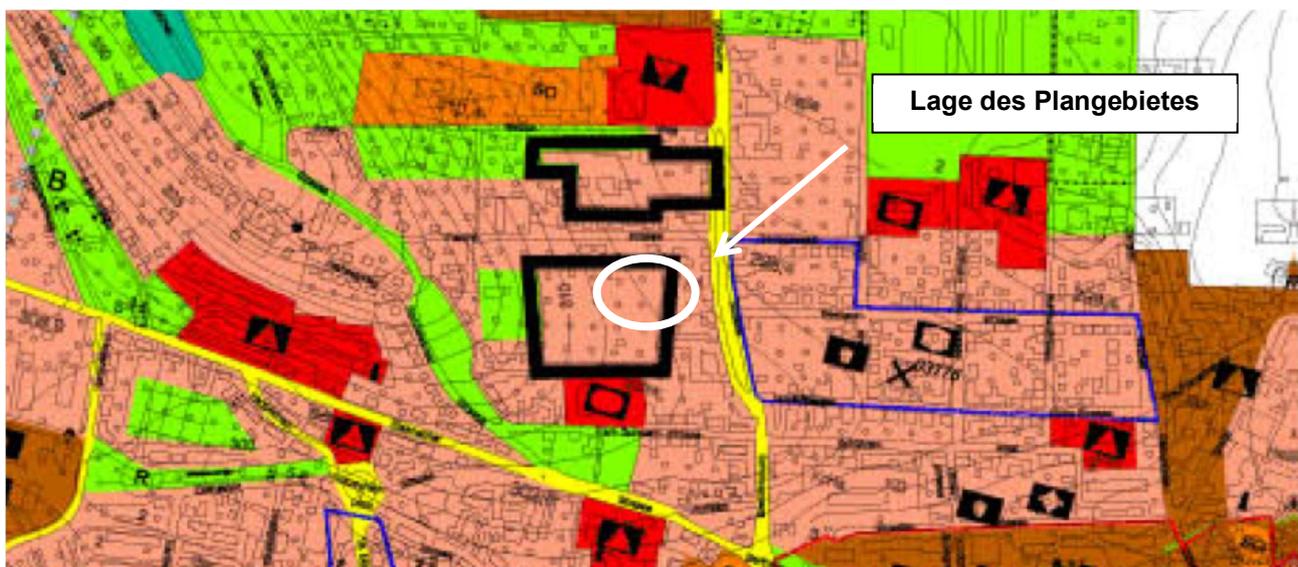
Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha wird eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Wohnbauflächenentwicklung für das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Stadt Gotha nicht begründet (keine Raumrelevanz der Planung).

Die Stadt Gotha kann davon ausgehen, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

### 8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Gotha

Die Stadt Gotha besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in welchem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Gotha dargestellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.



Auszug aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Gotha

#### 8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Gotha

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Gotha sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Andere, zu beachtende städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

#### 8.5. Immissionsschutz

In ihrer Stellungnahme vom 01.08.2022 stellt die Untere Immissionsschutzbehörde zwar fest, dass man beim Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ nicht zwingend von einer im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachtenden Überschreitung zulässiger Orientierungswerte für Lärm-Immissionen (DIN 18005) für das Plangebiet ausgehen muss, dass aber eine grundsätzliche Beschäftigung mit dieser Thematik trotzdem erforderlich ist.

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. In der Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde vom 26.07.2022 wird jedoch ausgeführt, dass auf tiefergehende Untersuchungen dann verzichtet werden kann, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind.

In ihrer Stellungnahme der Untere Immissionsschutzbehörde vom 01.08.2022 wird auf folgende Nutzungen in der Umgebung hingewiesen:

- 1) der Straßenverkehrslärm in der östlich vorbeiführenden Goldbacher Straße,
- 2) die Schießanlage neben der Stadthalle (Entfernung über 200 m nördlich des Plangebietes),
- 3) die Sportanlage in der Karl-Schwarz-Straße (Entfernung über 110 m südlich des Plangebietes),

zu 1):

Die in Rede stehende, östlich des Plangebietes liegende Goldbacher Straße stellt sich in diesem Bereich 3-spurig dar und ist beidseits überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Die beiden östlichen Spuren dienen dem örtlichen und überörtlichen Hauptverkehr (L1030) und liegen im Bereich des Plangebietes jedoch ca. 2,5 bis 3,5 m unter dem Niveau des Plangebietes. Die westliche Hanglage wirkt sich somit schallmindernd aus.

Die 3. (separate) Spur der Goldbacher Straße verläuft parallel zu den überörtlichen Hauptfahrbahnen zwischen diesen und dem Plangebiet als Einbahnstraße von Nord nach Süd und dient der Erschließung der Grundstücke westlich der Goldbacher Straße und der Freundstraße (nur Anliegerverkehr).

Darüber hinaus wird das Plangebiet, welches im Quartiersinneren liegt, zusätzlich durch die vorhandene Bebauung westlich der Goldbacher Straße auch noch abgeschirmt.

Aus all den o.a. Gründen ist von keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte für Lärm-Immissionen der DIN 18005 für das Plangebiet auszugehen.

zu 2):

Die Schießanlage befindet sich westlich der Stadthalle in einer räumlichen Entfernung von über 200 m nördlich des Plangebietes.

Für die Schießanlage liegt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes an der Sonneborner Straße ein Schalltechnisches Gutachten des Sachverständigen Büros Dipl.-Phys. Matthias Harnisch (Blankenhain) vom 03.08.2020 vor. Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt innerhalb der Immissionsrasterlinie  $\leq 55$  dB(A) (werktags). Darüber hinaus wirkt die vorhandene Wohnbebauung beidseits entlang der Freundstraße der freien Schallausbreitung schallmindernd entgegen, sodass von keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte für Lärm-Immissionen der DIN 18005 für das Plangebiet auszugehen ist.

zu 3):

Die Sportanlage in der Karl-Schwarz-Straße befindet in einer räumlichen Entfernung von über 110 m südlich des Plangebietes. Da sich in unmittelbarer Nähe ( $< 20$  m) dieser Sportanlage bereits Wohngebäude befinden, wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation durch den Bebauungsplan nicht verschärft.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf Grund der Gesamtentfernung der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 11 schon allein aufgrund der räumlichen Entfernung von über 110 m von dieser Sportanlage nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Bauleitplanung ist i.S. des § 50 Satz 1 BImSchG eine raumbedeutsame Planung, deren Aufgabe es ist, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in einer Gemeinde nach der Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB) und dabei insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 5.12.2008 - 9 B 28.08 - NVwZ 2009, 320; Urteil vom 22.3.2007 - 4 CN 2.06 - BVerwGE 128 238) handelt es sich bei dem in § 50 Satz 1 BImSchG verankerten Trennungsgebot um eine Abwägungsdirektive, die trotz ihres herausgehobenen Gewichts der Abwägung (§ 1 (7) BauGB) grundsätzlich zugänglich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen. Im Umkreis von 100 m sind keine Nutzungen, welche auf immissionsschutzrechtliche Konflikte schließen lassen, festgestellt worden.

Natürlich muss auch in dieser innerstädtischen Lage (von Wohnbebauung umgeben) damit gerechnet werden, dass urbane Geräusche temporär einwirken können, was aber die hohe Wohnqualität dieses Standortes nicht in Frage stellt.

Ungeachtet dessen wurden in die Hinweise (Teil 4) auf der Planzeichnung folgende Hinweise für den weiteren Vollzug (Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahren) aufgenommen:

*Die Gebäudegrundrisse im Wohngebiet sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlafräume) vorzugsweise an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.*

## **8.6. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund der geringen Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches (Orientierung auf den Eigenbedarf der Stadt Gotha) sowie der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung des Inhaltes des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ ist festzustellen, dass die Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt werden.

## **9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB**

### **9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ erfüllt damit die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da er:

- alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen am Plangebiet effizient nutzen kann,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 7.715 m<sup>2</sup>) die maximal zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschreitet,
- durch das Planvorhaben keine neuen, insbesondere bislang landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Gotha keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Gotha die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ ausreichend begründet. Deshalb wird:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha nach § 13a BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, mit einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Da die Stadt Gotha über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 11 am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung mehr; er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht gemäß § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsicht des Landkreises Gotha.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Gotha ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung .... gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen (siehe dazu auch Pkt. 2 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung).

Schutzgebiete nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Gotha grundsätzlich nicht entgegen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

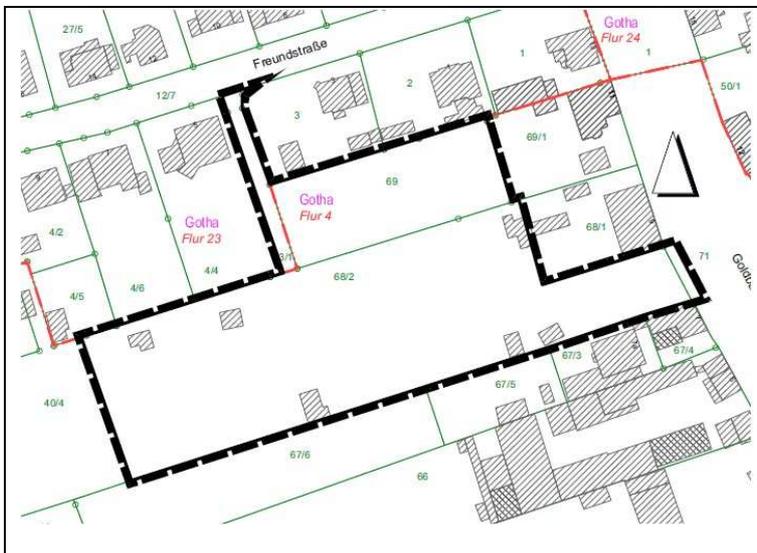
## 11. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

### 11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Gotha dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.715 m<sup>2</sup> liegt im nordöstlichen Teil des Quartiersinnenbereiches Goldbacher Straße, Ecke Freund-



straße und umfasst die Flurstücke 68/2, 71 (Teilfläche) und 69 der Flur 4 sowie das Flurstück 3/1 der Flur 23 der Gemarkung Gotha.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt. Die bauliche Nutzung des angrenzenden Stadtquartiers im Bestand wird als Allgemeines Wohngebiet bewertet.

**11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen durch die angrenzend zum Plangebiet bereits vorhandenen, baulichen Nutzungen ausreichend zu berücksichtigen, städtebaulich geordnet zu sichern und Konflikten vorzubeugen, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO getroffen.

Im Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen rechtseindeutig festgelegt, die im Plangebiet zulässig sind. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wurden im Pkt. 1.1. der Textlichen Festsetzungen gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, weil sie zur Erreichung des Planungszieles der Stadt Gotha nicht erforderlich sind und auch zu möglichen Nutzungskonflikten führen könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In der Textlichen Festsetzung Pkt. 2.1 wird die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4, zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit von 0,05 (5%) gemäß § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO) rechtseindeutig festgesetzt. Dadurch kann die festgesetzte GRZ von 0,4 durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper zur angrenzenden Bebauung der Ortslage zu erreichen, erfolgten entsprechende Höhenfestsetzungen:

Im WA<sub>1</sub> erfolgte die Festsetzung zur maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m. Bezugspunkt ist die jeweils nächst liegende Mitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) und die Mitte der rechtwinklig auf die jeweils erschließende Straßenverkehrsfläche projizierten äußeren Gebäudekanten des Hauptgebäudes.

Für das geplante Gebäude nordwestlich der erschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) im WA<sub>1</sub> wurde der Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fußboden auf den Schnittpunkt aus der nach Norden verlängerten Mittellinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) und der Mitte der rechtwinklig auf diese Mittellinie projizierten äußeren Gebäudekanten des Hauptgebäudes gelegt.

Im WA<sub>2</sub> erfolgte die Festsetzung zur maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 2,50 m zum in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP) an der Freundstraße.

Darauf aufbauend erfolgten weitere Höhenbegrenzungen für die Gebäude und baulichen Anlagen im WA<sub>1</sub> und im WA<sub>2</sub> durch die entsprechende Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, einer maximalen Traufhöhe von 7 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m.

Durch die o.a. Festsetzungen ist insgesamt gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die angrenzend vorhandene städtebauliche Struktur geordnet einfügen können und darüber hinaus den Bauherren noch ein städtebaulich zulässiger Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

**11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der angrenzenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser erfolgte, um eine aufgelockerte bauliche Struktur im Quartiersinnenraum zu erreichen.

**11.4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

Da im vorliegenden Fall (schon die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 7.715 m<sup>2</sup> die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).

Dessen ungeachtet erfolgte die Textliche Festsetzung Pkt. 6.1. aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Grundstücksfläche.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität und die Gehölzarten die textlichen Festsetzungen gemäß Pkt. 6.2. zu beachten.

Folgende allgemeine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Hinweise sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu beachten (siehe auch Anlage 1 der Begründung):

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Gothaer Baumschutzsatzung zu beachten.

Gehölzfällungen sind grundsätzlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar p.a. durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

Bei notwendigen Gehölzfällungen bzw. -rodungen insbesondere auch außerhalb dieses Zeitraums ist vorab durch eine fachkundige Prüfung ein Vorhandensein von Brutplätzen oder besetzten Baumhöhlen auszuschließen.

Die Sichtprüfung ist auch vor dem Abriss von Gebäuden, welche sich auf den Gartengrundstücken befinden, auszuweiten, da diese ebenfalls als Nistplatz für verschiedene Vogelarten oder als Fledermausquartiere genutzt werden könnten.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin ist eine Beeinträchtigung von Überwinterungsquartieren von Kleinsäugetieren auszuschließen. Sollten die Auflagen nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzunehmen.

**Begründung:**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Maßnahmen dienen dazu, einen durch das Vorhaben verursachten artenschutzrechtlichen Verbotsatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

#### **11.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gleichzeitig als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, von Rettungskräften sowie von Versorgungsträgern festgesetzt. Über diese Flächen erfolgt die Anbindung des Quartiersinnenbereiches an die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße, Leitungssysteme) der Oberen Goldbacher Straße. Die Rechte werden in der Folge durch entsprechende Baulasteintragungen öffentlich-rechtlich sowie Grunddienstbarkeiten privatrechtlich gesichert.

#### **11.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBO**

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dächer auf den Hauptgebäuden als Flachdächer oder flach geneigte, symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen bis 25° erfolgte, um ein einheitliches gestalterisches Gesamtbild der Quartiersinnenbebauung zu erreichen. Gleiches gilt für die Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke zur Erschließungsstraße.

Die Gestaltungsfestsetzung Pkt. 8.2 dient der Verbesserung kleinklimatisch und ökologisch und artenschutzrechtlicher Funktionen bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens.

#### **12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Gotha keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

#### **13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Gotha keine nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

#### **14. Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung**

Das Plangebiet befindet sich nahe der Eichenberg-Gotha-Saalfelder Störungszone, im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeld-Formation). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären, auslaugungsfähigen Gipseinlagerungen.

Die Gesteinsschichten des Mittleren Keupers streichen nach Westen gegen die Gesteine des Unteren Keupers, eine Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen, aus. Südlich, im unmittelbaren Einfluss der geologischen Störungszone, können auch Gesteine des Oberen Muschelkalks, eine Abfolge von plattigen bis bankigen Kalksteinen und Tonsteinzwischenlagen, auftreten.

Die salinaren Bestandteile in der Gesteinsfolge des Mittleren Keupers ist in Oberflächennähe erfahrungsgemäß weitgehend ausgelaugt, so dass nur ein geringes Restrisiko der Entstehung von Erdfällen oder -senken besteht.

Die Festgesteine überlagernd, können an der Erdoberfläche tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert sein, deren Mächtigkeit engräumig wechseln kann. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm.

Zusammenfassend ist das Plangebiet durch sehr inhomogene Baugrundverhältnisse gekennzeichnet. Eine entsprechend Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist angeraten. Dabei ist auch die Subrosionsgefährdung zu berücksichtigen und auf lokal ungewöhnlich hohe Lockergesteinsmächtigkeiten, ggf. auch mit organogenen Einlagerungen, zu achten, da es sich hierbei möglicherweise um unbekannte, zwischenzeitlich natürlich bzw. auch anthropogen bereits wieder verfüllte Subrosionsformen handeln könnte.

## 15. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden.

Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit bereits archäologisch relevante Funde und Befunde einer mittelalterlichen Siedlung dokumentiert. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetz § 2 (7) TDSchG gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann

## 16. Erschließung

### 16.1. Verkehrliche Erschließung

Der südliche Teil des Plangebietes ist über die als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, von Rettungskräften sowie von Versorgungsträgern“ festgesetzten Flächen an die kommunale Straße Obere Goldbacher Straße angeschlossen. Die Sicherung des Anschlusses der privaten Flächen des Plangebietes erfolgt über die Eintragung von Baulasten.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als private, nichtöffentliche Erschließungsstraße bedarfsgerecht ausgebaut. Der erforderliche Kfz-Stellplatzbedarf wird auf den privaten Flächen des Plangebietes abgesichert.

Der nördliche Teil des Plangebietes (das Flurstück 69 der Flur 4 sowie das Flurstück 3/1 der Flur 23 der Gemarkung Gotha) wird über die kommunale Straße „Freundstraße“ erschlossen.

### 16.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser) des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Im südlichen Teil des Plangebietes (WA<sub>1</sub>) ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: privater Wohnweg) eine Regenwasserrückhaltungsanlage für das im Plangebiet anfallende und abzuleitende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu errichten. Die Einleitung der anfallenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswässer) in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG in der Goldbacher Straße sind nur in Höhe von insgesamt max. 10 l/s zulässig.

Das im WA<sub>2</sub>-Gebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses sind Anlagen zur grundstücksbezogenen Regenrückhaltung einzurichten.

Das zuständige Unternehmen für den Bereich Wasserver- und Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAZVGL) mit Sitz in Gotha.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auch über entsprechende Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden. Voraussetzung dafür ist der Nachweis eines versickerungsfähigen Untergrundes. Dabei sollte einer dezentralen Versickerung im Plangebiet der Vorzug vor zentralen Versickerungseinrichtungen gegeben werden.

Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

**16.3. Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser soll durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden (WAZVGL) mit Sitz in Gotha erfolgen, der im Planverfahren beteiligt wird.

Gemäß Brandschutzamt der Stadt Gotha ist die erforderliche Löschwasserversorgung des Plangebietes mit einer Entnahmemenge von 48 m³/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über das Trinkwasserleitungssystem gegeben. Eine Vorhaltung von Löschwasser über den Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 hinaus (Objektschutz) ist demnach nicht erforderlich.

**16.4. Gas- und Elektroenergieversorgung**

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes soll durch den bedarfsgerechten Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Gotha GmbH erfolgen.

**16.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Gotha integriert.

**17. Städtebauliche Werte**

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	ca. 6.450 m²	ca. 83,6 %
<b>Private Grünfläche: hier Schutz- und Leitgrün</b> (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	ca. 135 m²	ca. 1,8 %
<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>	ca. 50 m²	ca. 0,6 %
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) - dav. private Parkplatzfläche: ca. 90 m² - dav. privater Wohnweg: ca. 990 m²	ca. 1.080 m²	ca. 14,0 %
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b><u>ca. 7.715 m²</u></b>	<b><u>ca. 100,0 %</u></b>

*Hinweis:  
Die städtebaulichen Werte wurden zeichnerisch aus den vorhandenen Katasterunterlagen ermittelt und können vom tatsächlichen Bestand geringfügig abweichen.*

**18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

Seitens der Stadt Gotha sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

**19. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Oktober 2022