



STADT GOTHA

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 13
„WOHN-PARK GROSSE FAHNENSTRASSE“**

TEIL C - BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

STADT GOTHA

Stadtplanungsamt

Hauptmarkt 1

99867 Gotha

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im August 2016

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	4
1. ALLGEMEINES	5
1.1 Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.2 Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1 Lage des Plangebietes	6
2.2 Geltungsbereich	7
3. RECHTSVERHÄLTNISSE	7
4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	8
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	8
5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	9
5.3 Flächennutzungsplan (FNP)	10
5.4 Landschaftsplan (LP)	10
5.5 Schutzgebiete	11
6. PLANUNG	11
6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	11
6.2 Allgemeine Ziele	11
6.3 Baukonzept	12



6.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.4.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
6.6	Erschließung	15
6.6.1	Verkehr	15
6.6.2	Ver- und Entsorgung	15
6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	16
6.8	Alllasten	17
6.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.9.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
6.10	Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen	18
6.11	Darstellungen ohne Normcharakter	18
7.	GRÜNORDNUNG	18
8.	FLÄCHENBILANZ	23
9.	KOSTEN	23
	Hinweis	23
	Verfahrensvermerke	24



VORBEMERKUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Gotha für den „Wohnpark Große Fahnenstraße“ umfasst im Wesentlichen ein zuvor mit hinterliegenden Gebäuden – vor allem bestehend aus Werkstätten, Lagergebäude, Garagen – bebautes Gebiet, welches in seiner städtebaulichen Struktur die typische ungeordnete Innenhofbebauung gründerzeitlich geprägter Blockrandbebauungen aufwies.

Die in der Flur 17 der Gemarkung Gotha auf den Flurstücken 33, 39, 40, 41 (jetzt 41/2) und 44 aufstehenden Gebäude wurden im Jahr 2014 mit Ausnahme der Häuserzeile an der Eschleber Straße (nördliche Teilbereiche der Flurstücke 33, 39 und 40) vollständig sowie auf dem Flurstück 42/1 teilweise abgebrochen.

Erhalten bleiben auch die Gebäude Große Fahnenstraße 18 und 18a auf dem Flurstück 43/1 und im Süden des Flurstücks 42/1.

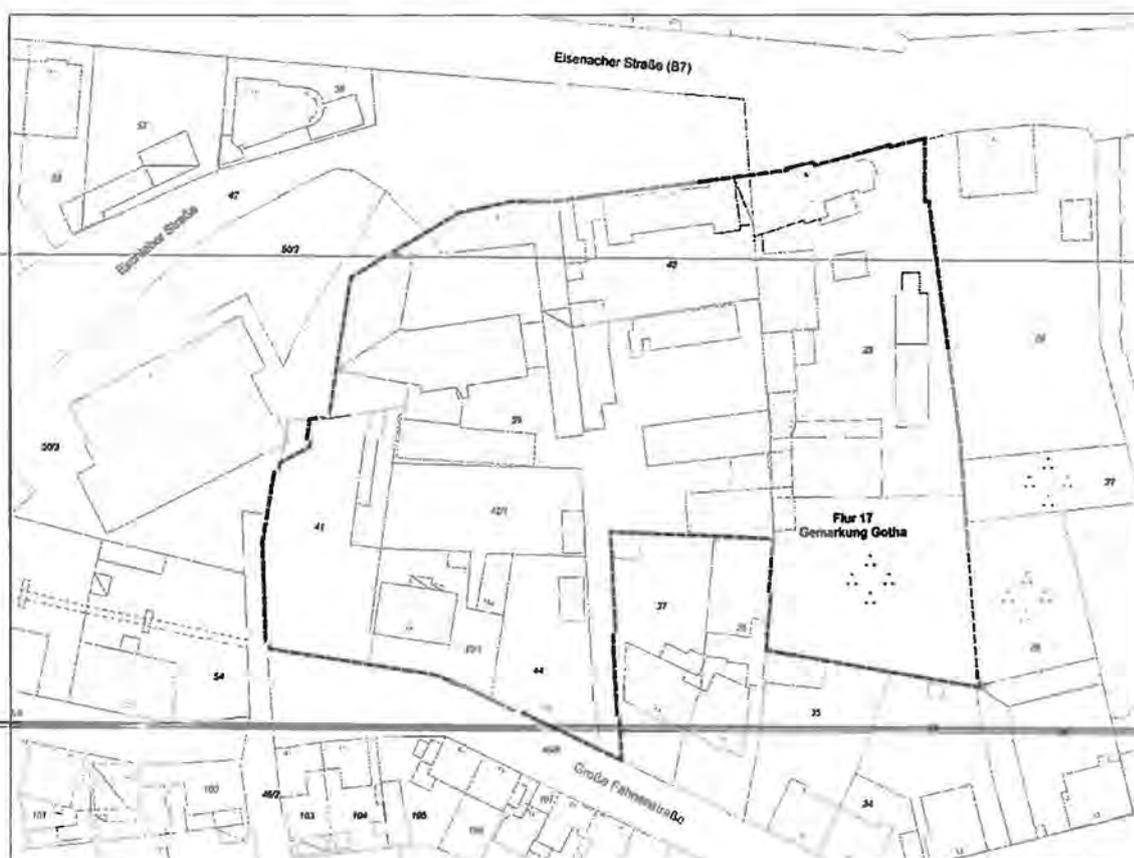


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Stadt Gotha)



Da die im Innenhof gelegenen Gebäude zum überwiegenden Teil leer standen und baulich dem Verfall preisgegeben waren, wird mit der geplanten Neubebauung der freigeräumten Flächen ein seit ca. 20 Jahren bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt. Das Planungsziel für den Standort ist die Schaffung eines attraktiven innenstadtnahen Wohngebietes mit hochwertigen Freiflächen und hohem Freizeit- und Erholungswert.

1. ALLGEMEINES

1.1 Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Revitalisierung des brachliegenden Geländes zwischen Eisenacher Straße, Eschleber Straße und Großer Fahnenstraße in der Stadt Gotha, um eine Nutzung als Wohnbaufläche zu ermöglichen.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel sind die Nutzbarmachung von zentrumsnah gelegenen Brachflächen zur Schaffung von im Stadtgebiet Gotha dringend benötigten Wohnbauflächen und eine Belebung des Gebietes an der Großen Fahnenstraße als Wohnstandort.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Attraktivität des Gebietes zwischen Großer Fahnenstraße und Eschleber Straße gestärkt und zugleich eine städtebaulich-funktionale Aufwertung des Planungsraumes erreicht werden.

1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Belebung und Attraktivitätssteigerung von innenstadtnah gelegenen Brachflächen.
- Städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Brachflächen.
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum.



- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge.
- Stärkung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage in Gotha. Es beinhaltet die Grundstücke der bisher mit zahlreichen Nebengebäuden überbauten Grundstücksflächen der Flurstücke 33, 39, 40, 41/2, 42/1, 43/1 und 44 in der Flur 17 der Gemarkung Gotha.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von 293 bis 307 Meter über NHN und fällt von Nordosten nach Süden und Südwesten ab. Der tiefste Punkt befindet sich mit 293 Meter über NHN im Südosten; der höchste Punkt befindet sich im Nordosten an der Eschleber Straße.



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



2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnpark Große Fahnenstraße“ umfasst die Flurstücke 33, 39, 40, 41/2, 42/1, 43/1 und 44 in der Flur 17 der Gemarkung Gotha mit einer Fläche von ca. 1,03 ha.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 47 der Eschleber Straße und das Flurstück 76/3 der Eisenacher Straße in der Flur 17 der Gemarkung Gotha.

Im Süden durch die Straßenparzelle der Großen Fahnenstraße mit der Flurstücknummer 45/8 in der Flur 17 sowie die Flurstücke 29, 35, 36 und 37 der Flur 17 in der Gemarkung Gotha.

Im Osten durch die Flurstücke 26, 27 und 28 in der Flur 17 der Gemarkung Gotha.

Im Westen durch die Flurstücke 41/1, 46/2 und 50/3 in der Flur 17 der Gemarkung Gotha.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gotha liegt aus dem Jahr 2006 vor.

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnpark Große Fahnenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 28.01.2015 beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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



Eine Vorprüfung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Durchführbarkeit nach § 13a BauGB ergab, dass

- sich der Geltungsbereich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs befindet,
- die beabsichtigte Zielsetzung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dient und
- der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 4.120 m² und liegt damit unter der gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan begründet die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 BauGB).

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 formuliert im Kapitel 2.4 zur Siedlungsentwicklung: „Die langfristige Siedlungsentwicklung folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit ... Die wichtigsten Leitmaßstäbe bilden dabei die Reduktion der Flächenneuanspruchnahme, die Vermeidung der Zersiedlung bzw. Zerschneidung von Landschaftsräumen durch großmaßstäbliche Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen ...“ (LEP 2025, S. 34)

Weiter heißt es: „Die Stärkung der Innenentwicklung hat gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete auf der ‚grünen Wiese‘ viele positive Effekte:

-
- ~~Niedrigere Kosten für die öffentliche Hand und den Bürger, weil bestehende Infrastruktureinrichtungen effizienter genutzt und neue Infrastrukturkosten reduziert werden, ...~~
 - mehr Lebensqualität und geringere Verkehrsbelastung durch kürzere Wege ...



- *Erhalt von Natur und Landschaft sowie Naherholungsräumen, weil sich die Entwicklung auf die Potenziale innerhalb der Siedlungsbereich konzentriert, ...*
- *Erhalt der endlichen Ressource Boden für nachfolgende Generationen, als Anbaufläche für Nahrungsmittel und als Filter und Puffer für gesundes Trinkwasser,*
- *hohe Wohnqualität durch Stärkung bestehender Nachbarschaftsbeziehungen und Bewohnergemeinschaften, ...*
- *Beitrag zum Klimaschutz durch kurze Wege und damit weniger Verkehr und geringerer Energieverbrauch, ...“*

(a.a.O., S. 35)

5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der RP-MT 2011 weist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur). Der Regionalplan verweist bzgl. der besonderen Eigenschaften von Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums auf das Landesentwicklungsprogramm, wonach in diesen Mittelzentren *„die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden“* sollen. (LEP 2025, S. 25)

Zur Siedlungsentwicklung führt der RP-MT 2011 aus, dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll resp. im *„Rahmen der Siedlungsentwicklung ... bestehende Baugebiete ausgelastet ... werden (sollen), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen“*. (RP-MT 2011, S. 15). Zugleich entspricht die hier vorliegende Planung dem im RP-MT 2011 formulierten Grundsatz 2-1 der *„Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz“*. (RP-MT 2011, S. 14)



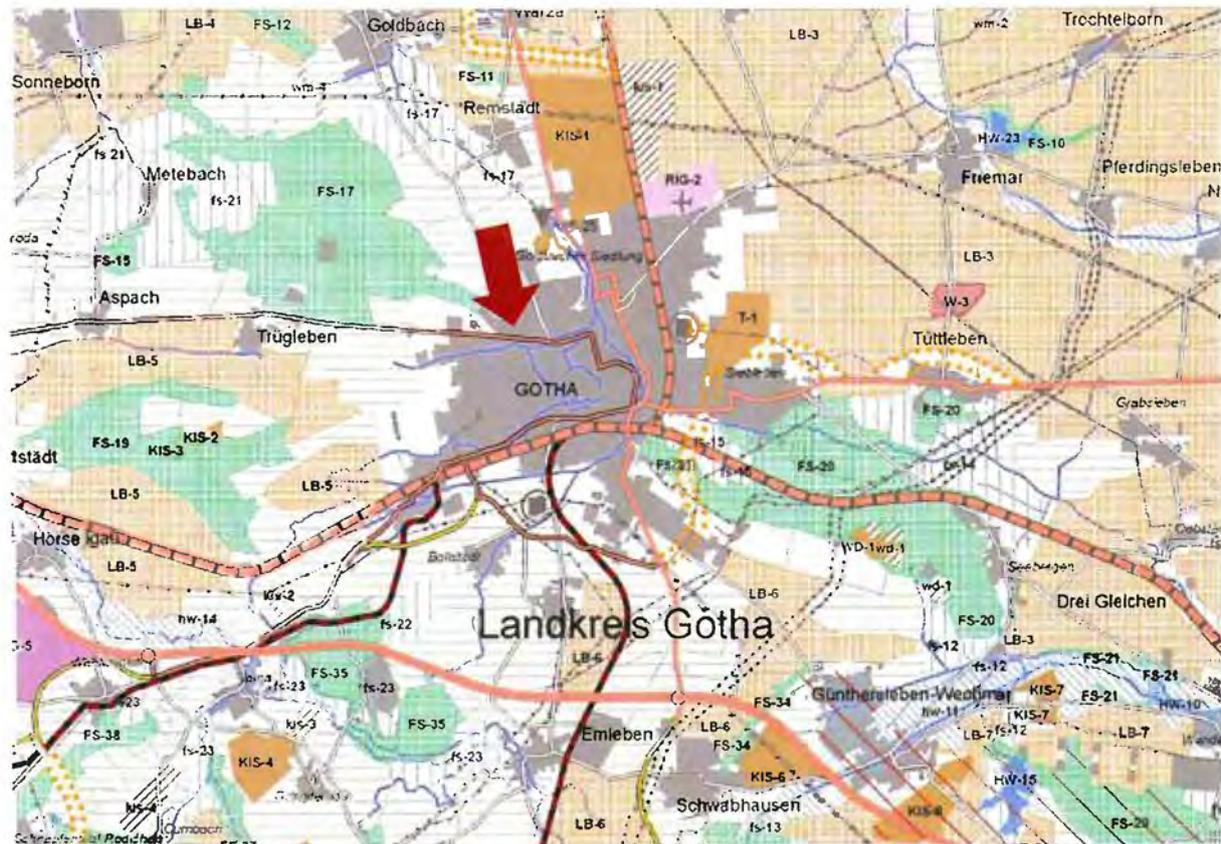


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:

Räumliche Lage des Plangebietes

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Das Plangebiet ist darin als Wohnbaufläche dargestellt.

5.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Gotha“. (Ing.-Büro STADT + NATUR, Kassel, 1999) maßgeblich. Das Plangebiet ist darin dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Der Landschaftsplan formuliert folgende für das Plangebiet relevante Entwicklungsziele für den städtischen Siedlungsraum:



- Förderung klimaverbessernder Maßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung),
- Sanierung und Innenentwicklung,
- Nutzung vorhandener Gewerbebrachen,
- Pflanzung von großkronigen Bäumen auf voll versiegelten Stellplatzanlagen.

5.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet sowie die Bestandsbebauung an der Eschleber Straße und der Großen Fahnenstraße werden nicht durch Schutzgebiete berührt.

6. PLANUNG

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 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 Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen.

Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.



6.3 Bebauungskonzept

Grundlage des Bebauungsplanes ist das in der Anlage dieser Begründung beigefügte städtebauliche Konzept. Dieses Konzept sieht eine Bebauung der Brachflächen mit vier sogenannten Stadthäusern in Form von Doppelhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten vor.

Das Haus 1 orientiert sich in seiner städtebaulichen Einordnung an der in diesem Bereich der Großen Fahnenstraße bestehenden straßenseitigen Bauflucht. Die Erschließung erfolgt von der Ostseite über eine von der Großen Fahnenstraße abzweigende Grundstückszufahrt.

Die Häuser 2 bis 4 sind in lockerer Anordnung im zentralen Teil des Plangebietes eingeordnet und folgen in ihrer städtebaulichen Einordnung der Zielstellung des Wohnens im Park. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von Norden über eine bestehende Grundstückszufahrt an der Ostseite des Hauses Eisenacher Straße 9 (Flurstück 33). Von der Großen Fahnenstraße aus wird eine weitere bestehende Zufahrt (Flurstück 39) an der Westseite des Hauses Große Fahnenstraße 14 genutzt, um das Grundstück sowie die auf dem Flurstück 44 vorgesehenen Stellplätze und Garagen zu erschließen.

Als Bestandsbebauung liegen die Gebäude Große Fahnenstraße 18 und 18a sowie die **straßenbegleitende Bebauung an der Eschleber Straße 1 und 3 / Eisenacher Straße 9** innerhalb des Plangebietes.

Dabei ist die Bebauung an der Eschleber Straße / Eisenacher Straße von besonderem städtebaulichem Wert. Die aus der Frühphase der Industrialisierung stammenden Handwerkerhäuser bilden an der Platzaufweitung der Eschleber Straße eine städtebaulich bedeutsame Raumkante und könnten bei einer entsprechenden Freiraumgestaltung des Platzes eine deutliche Aufwertung erfahren.

Zum Zwecke der Erhaltung dieser städtebaulich wirkungsvollen Raumkante ist an der Nordseite der Bestandsbebauung eine Baulinie festgesetzt, welche auch in der Zukunft eine Beibehaltung dieser Raumkante gewährleisten soll.



6.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gotha hinsichtlich der Gebietsausweisung als Wohnbaufläche und ermöglicht neben der Errichtung von Wohngebäuden die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt. Die Unzulässigkeit dieser Nutzungen wird mit zu erwartenden Belästigungen aus Lärm und Verkehrsaufkommen sowie der mangelnden Anpassungsfähigkeit an die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, insbesondere Wohngebäude, begründet.

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 1 Satz 3 sind im Plangebiet Windenergieanlagen als Nebenanlagen aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Stadtbild als nicht zulässig festgesetzt.

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet mit der nach § 17(1) BauNVO bestimmten Obergrenze von 0,4 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich nutzen zu können und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.



b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine harmonische Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Durch die Bezugnahme der Höhen der Erdgeschossfußböden auf die festgesetzten Bezugshöhen in Meter über NHN wird eine das bestehende städtebauliche Gefüge störende Überhöhung einzelner Baukörper über dem Bestandsgelände ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im nördlichen, in der Planzeichnung als WA 1 gekennzeichneten Bereich auf 10,00 Meter, im südlichen als WA 2 gekennzeichneten Bereich auf 11,00 Meter – jeweils bezogen auf die in der Planzeichnung bzw. in der Textfestsetzung Nr. 2 festgesetzten Bezugshöhen über NHN, begrenzt. Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die festgesetzten Bezugshöhen, gewährleisten eine mit der umgebenden Bebauung harmonisierende Einordnung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude sind im Gebiet WA 1 in der geschlossenen Bauweise zu errichten, was die Beibehaltung der zur Eschleber Straße hin geschlossenen Bauflucht sicherstellt.

Im Gebiet WA 2 sind die Gebäude in einer von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise zu errichten. Die in der Abweichung für das WA 2 getroffene Festsetzung hinsichtlich einer Unterschreitung des seitlichen Grenzabstands zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 46/2) gewährleistet die Bewahrung einer geschlossenen wirkenden Raumkante, durch welche die südlich anschließende Nachbarbebauung im Einmündungsbereich Große Fahnenstraße / Frankenberger Straße städtebaulich geprägt ist.

Die gemäß § 23 Abs. 2 und 3 festgesetzte Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen und -linien durch Gebäude und Gebäudeteile um 0,50 Meter ermöglicht die bauplanungsrechtliche Integration eventuell geringfügiger Änderungen von Gebäudegrundrissen im anschließenden bauordnungsrechtlichen Verfahren.



6.6 Erschließung

6.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Baugebiete WA 1 und WA 2 an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von der Südseite über die Große Fahnenstraße sowie an der Nordseite über die Eisenacher Straße. Somit werden für die Erschließung der Wohnbauflächen bestehende Erschließungsstraßen genutzt, welche innerhalb des Plangebietes durch private innere Erschließungsstraßen und -wege, welche als Rettungswege (Feuerwehr, Krankentransport), zur Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung) und zur Erschließung von Stellplätzen und Gebäuden ergänzt werden. Bzgl. der Belange des Brandschutzes ist zu beachten, dass bei der Anlage der inneren Erschließungsstraßen ab einer Länge von 50 Meter Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorzusehen sind.

Die räumliche Einordnung der inneren Erschließung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht dargestellt, da es den Bauherren ermöglicht werden soll, diese privaten Flächen bedarfsgerecht an die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erfolgende städtebauliche Einordnung der Baukörper anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die von der Großen Fahnenstraße ins Plangebiet führenden Grundstückszufahrten über einen erneuerten Abschnitt des Wiegwasserbauwerks bzw. über das alte Gewölbe des hier verrohrten Gewässerabschnitts des Wiegwassers führen. Im Vorfeld der Bauausführung sind daher Abstimmungen zur konkreten Ausführung der Zufahrten und der Nachweis der Tragfähigkeit für die zukünftige Nutzung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Gotha zu führen.

6.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Gotha und Landkreismgemeinden“. Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage des Verbandes. Oberflächen- und Schmutzwasser der im WA 2 geplanten Gebäude werden innerhalb des Geltungsbereiches über im Gebiet zu errichtende Anlagen aufgefangen und an die in den angrenzenden Straßenräumen verlaufenden Kanäle angeschlossen.



Es wird darauf hingewiesen, dass am westlichen Rand des Plangebietes ein Mischwasserkanal DN 200/250 Stz. des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreismunicipalitäten verläuft. Dieser am westlichen Rand des Flurstücks 41/2 verlaufende Kanal ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche nachrichtlich dargestellt.

Bzgl. der Belange des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den Anforderungen der städtischen Feuerwehr ein Grundschutz durch die Verfügbarkeit von Löschwasser von 48m³/h für zwei Stunden gewährleistet sein muss. Dabei darf der Fließdruck bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Aufstellung von Unterflurhydranten ist mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Zuge der sich an die Rechtskraft des Bebauungsplanes anschließenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Gotha; die Versorgung mit Wärme erfolgt über die Nutzung der Erdwärme. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bohrungen in einer Tiefe von über 100 Meter die entsprechenden bergrechtlichen Genehmigungen einzuholen sind.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet eine auf die Umgebungsbebauung Bezug nehmende geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.

Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung). Dahingehend stellen Wohnungen die Nutzung innerhalb des Gebietes mit dem höchsten Schutzanspruch dar. Die weiterhin zulässigen

Nutzungen (siehe Aufzählung im Kapitel 6.4.1 Art der baulichen Nutzung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.



Weiterhin bestehen in der näheren Umgebung keine Emissionsorte, die immissionsrechtliche Auswirkungen auf die Gebietsnutzung haben bzw. die bauplanungsrechtlicher Regelungen bedürfen.

6.8 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise zum Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen vor.

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

Mit dem Entwicklungsziel einer Durchgrünung des Plangebietes im Sinne einer Parklandschaft ist im Textteil des Bebauungsplanes die gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung eines Anteils von 30% als Gehölzflächen festgesetzt. Um eine dem Standort und der Gebietscharakteristik entsprechende Durchgrünung sicherzustellen, sind bei der Herstellung der Gehölzflächen mindestens 60% der Gehölze aus der im Bebauungsplan festgesetzten Artenliste 1 zu wählen.

Zugleich ist pro Grundstück ein Obstbaum aus der im Bebauungsplan festgesetzten Artenliste 2 als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

Für alle Pflanzflächen ist deren dauerhafte Erhaltung sowie der Ersatz abgängiger Gehölze festgesetzt.

6.9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes ist im Südosten auf dem Flurstück 33 eine mit dem Planzeichen 13.2.1 umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung von auf dieser Fläche anzupflanzenden Gehölzen (1 Baum und 20 Sträucher / 100 m²) gewährleistet eine Durchgrünung des Plangebietes bei gleichzeitiger Schaffung eines grünräumlich geprägten Aufenthaltsbereichs im Sinne des Wohnens im Park.



6.10 Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken nicht zulässig sind. Diese Festsetzung hat das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen ist.

6.11 Darstellungen ohne Normcharakter

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

7. GRÜNORDNUNG

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,03 Hektar.

Die freigeräumten Flächen des Plangebietes waren überwiegend mit Nebengebäuden bebaut. Die oberirdischen baulichen Anlagen wurden bereits im Jahr 2014 abgetragen. Die unterirdischen baulichen Anlagen (Fundamente usw.) sowie Flächenbefestigungen (Pflasterflächen, Betonflächen, Schotterflächen, s. Abb. 4 und 5) sind noch vorhanden; der Oberboden im Plangebiet ist zu ca. 60 % versiegelt bzw. teilversiegelt. Seit dem Jahr 2014 ist die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Es hat sich eine Ruderalvegetation aus überwiegend nitrophilen Gewächsen (Brennnessel, Distel, etc.) mit vereinzelt Gehölzaufwuchs entwickelt.



Am südlichen Ende des Flurstücks 33 befindet sich ein aufgelassenes, nicht mehr genutztes Gartengrundstück mit diversen Zier- und Obstgehölzen, Blumenrabatten und einem kleinen Zierteich, welche jedoch infolge der Nutzungsaufgabe und der zunehmenden Sukzession mit Ruderalpflanzen überzogen sind (s. Abb. 6 – 8). Der Gehölzbestand weist einen schlechten Vitalitätszustand auf und ist nicht erhaltungswürdig (s. Abb. 9).



Abb.4 und 5: Ruderalflur auf Abbruchflächen



Abb. 6 und 7: Aufgelassenes, verwildertes Gartengrundstück

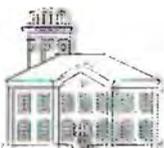




Abb. 8: Verfallende Gartenlaube am südöstlichen Rand des Flurstücks 33



Abb. 9: Vorhandenes, jedoch nicht erhaltungswertes Großgehölz (Eschen)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft sind nur durch den Verlust von Ruderalvegetation oder Gehölzaufwuchs bzw. (nicht erhaltungswerten) Großbäumen zu erwarten.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden großzügige und hinsichtlich der Wuchshöhe strukturierte Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen realisiert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Anlage der privat gewidmeten Gehölzflächen auf dem Flurstück 33 sowie zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen gewährleisten den erforderlichen Ersatz für den Verlust von Gehölzen, womit der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Gotha einschl. der Ortsteile“ (Baumschutzsatzung) vom 27.03.1998 (3. Änderung vom 31.10.2005) entsprochen wird.

Von den Anpflanzungsfestsetzungen auf dem Flurstück 33 ausgenommen ist die Fläche einer dort vorhandenen Gartenlaube, da diese saniert werden soll, um für Freizeitaktivitäten der Anwohner zur Verfügung zu stehen.

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Eingrünung, der Abschirmung von Nachbargrundstücken sowie der räumlichen Gliederung bzw. Gestaltung der Außenanlagen im Sinne des Wohnens im Park. Mit Ausnahme der Gebäude und ihrer



Erschließungsflächen und der notwendigen Pkw-Stellplätze, Garagen, Fahrrad- und Müllboxen sind keine Versiegelungen belebten Oberbodens vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vormaligen Flächennutzung ist keine zusätzliche Versiegelung belebten Oberbodens zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem ursprünglichen Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändern.

Die für das Plangebiet getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Kapiteln 6.9.1 und 6.10 erläutert und begründet.

Entwicklungsziel für die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist die innere Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamem Großgrün. Zum Zwecke einer möglichst raschen grünräumlichen Entwicklung wurden in der für die Fläche anzuwendenden Artenliste 1 Pflanzqualitäten festgesetzt.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sind 30% der Flächen als Gehölzflächen anzulegen. Bei der Bepflanzung dieser Gehölzflächen sind für einen Anteil von 60% Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden. Zusätzlich ist pro Grundstück die Pflanzung eines Obstbaum-Hoch- oder Halbstammes der Artenliste 2 festgesetzt.

Für alle Gehölzflächen ist deren dauerhafte Erhaltung und der Ersatz abgängiger Gehölze festgesetzt.





ZEICHENERKLÄRUNG

Code	Biotoptyp	Code	Biotoptyp
4000	ACKER, GRÜNLAND, STAUDENFLUREN	9390	Erholungsfläche, Grünfläche anderer Art
4700	Kraut-Staudenfluren, Saume, Brachen	9391	Gabeland
4710	Staudenfluren/Brache/Ruderalflur mesophiler Standorte	9392	Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten in Ortslagen mit hohem Anteil an Betonflächen, Fundamenten und befestigten Flächen
4711	Grasreiche, ruderal Saume inscher Standorte (ca. 30% der Fläche im Stadium der Gehölzsukzession - Sämtlinge: Spitzahorn, Esche, Hasel, Hartnagel)	9399	sonstige Grünflächen
6000	FELDEHOLZEMALDRESTE, GEBÜSCHE, BAUME		
6400	Einzelbaum		
9000	SIEDLUNG, VERKEHR, FREIZEIT, ERHOLUNG		
9100	Siedlung / Gewerbe		
9110	zusammenhängende Wohnflächen		
9119	Wohngebäude und sonstige Bauwerke		
9200	Verkehrsflächen		
9210	Straßen		
9213	sonstige Straßen und Wege (eigentlich)		
9214	Wege (Rassengitter/Schotter)		
9300	Freizeit, Erholung, Grün- und Freizeiflächen		
9350	Dauerkleingärten		
9351	Gärten in Nutzung		
9359	Gartenbrache		

Allgemeine Angaben

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgränze, Flurstücksnummer

Abb. 10: Bestandsplan der Biotoptypen



8. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches ca. 10.300 m²

davon:

- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ca. 4.120 m²
- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 6.180 m²

9. KOSTEN

Der Stadt Gotha entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Wohnpark Große Fahnenstraße“ keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch den Eigentümer der Grundstücke 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.

Gotha, den 13.10.2016


.....
Knut Kreuch
Oberbürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im August 2016

Planverfasserin:



Jutta H. Schlier

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 öffentlich aus.

Gotha, den 13.10.2016.....

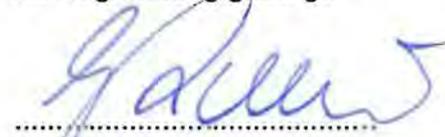


.....
Knut Kreuch
Oberbürgermeister



Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gotha, den 13.10.2016.....



.....
Knut Kreuch
Oberbürgermeister

