

Stadt Gotha / OT Uelleben

Bebauungsplan Nr. 20 Wohngebiet „Westlich Ernst-Thälmann-Straße“

Begründung

Stand: Satzung Oktober 2021



Auftraggeber: Stadt Gotha
Hauptmarkt 1
99867 Gotha

Planverfasser: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Planungserfordernis.....	6
1.3 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung.....	6
1.4 Verfahrensablauf	6
2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	7
2.1 Landesplanung und Raumordnung.....	7
2.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan.....	8
2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Gotha (ISEK 2030).....	9
2.4 Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Gotha 2035	9
3. BESTANDSDARSTELLUNGEN	10
3.1 Lage / Größe	10
3.2 Geltungsbereich	11
3.3 Städtebauliche Einordnung / Nutzung.....	11
3.4 Verkehrsanbindung.....	12
3.5 Topographie	12
3.6 Umweltsituation	12
3.7 Eigentumsverhältnisse.....	16
3.8 Technische Infrastruktur	16
4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT	16
4.1 Planungsziel	16
4.2 Planungskonzept	16
5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	17
5.1 Elektro-/Gasversorgung	17
5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	18
5.3 Telekommunikation.....	19
5.4 Müllentsorgung	19
6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	20
6.3 Gebäudehöhe.....	20
6.4 Nebenanlagen	21
6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,.....	21
6.6 Verkehrsflächen.....	21
6.7 Grünflächen	23
6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	23
6.10 Klimaschutz	24
6.11 Grünordnerische Festsetzungen.....	25
6.11.1 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25

6.11.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.....	26
7.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	27
7.1	Dachausbildung.....	27
7.2	Einfriedungen	27
8.	FLÄCHENBILANZ	28
9.	KOSTEN	28
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	28
11.	HINWEISE.....	28
12.	QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	29

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Für das Gebiet „Westlich Ernst-Thälmann-Straße“ im OT Uelleben der Stadt Gotha soll ein Bebauungsplan erstellt werden.

Das Plangebiet "Westlich Ernst-Thälmann-Straße" liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Uelleben. Es wird von Siedlungsflächen gefasst, die teilweise durch eine Neubebauung und teilweise eine örtliche Ursprungsbebauung geprägt sind. Die Fläche stellt eine Kombination aus Garten- und Brachfläche dar.



Einordnung der Planfläche – Auszug aus geoproxy.thuringen - unmaßstäblich

Die Notwendigkeit der Realisierung des Plangebietes kann wie folgt begründet werden: In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Anforderungen an das Wohnen verändert. Dieser Trend wird mit Blick auf die demographischen Veränderungsprozesse sowie sich zunehmend ausdifferenzierender Lebensstile auch für die kommenden Jahre anhalten. Um den künftig nachgefragten Wohnbedarfen gerecht zu werden, ist der Wohnungsmarkt möglichst vielschichtig zu gestalten.

Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland ist die Entwicklung eines Wohnangebotes in verschiedenen Segmenten erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 18 Einfamilienhäuser in einem Wohngebiet geschaffen werden. Es gilt, die nachfolgende Grundstücknutzung vorzubereiten und die Eigentumbildung der Bevölkerung als eine Voraussetzung der Standortverbundenheit zu schaffen.

1.2 Planungserfordernis

Um die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines Baugebietes zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei finden die Grundsätze der Bauleitplanung Anwendung. Mittels Bebauungsplanung gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) soll das erforderliche Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen.

Des Weiteren sollen auf Basis einer städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gesichert werden.

1.3 Städtebaulicher Grundsatz/planerische Zielstellung

Mit der Realisierung der Planung wird den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Stadt Gotha zur Stadtplanung entsprochen. In den Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Denkmalpflege und des Städtebaus gerecht zu werden.

Vorgaben, wie z.B. die Anordnung der Baufelder, ermöglichen eine optimale Flächenausnutzung unter Beachtung eines ausreichenden Maßes an Besonnung und Belüftung.

Eine harmonische Bebauungsstruktur unter Beachtung einer einheitlichen Formensprache und Sicherung eines hohen Grünanteils sollen entstehen.

Als planerische Zielstellungen können zusammenfassend folgende definiert werden:

- Schaffung eines architektonisch und energetisch modernen Wohnbaus unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes
- Schaffung einer attraktiven Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Gotha basierend auf den existenten Nachfragen
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Beseitigung von Brachflächen, Beseitigung leerstehender gewerblicher Objekte)
- Nachnutzung eines innergemeindlichen, bisher ungeordneten Standortes, der als Gartenland genutzt wurde bzw. teilweise eine Brachfläche darstellt und angrenzend bzw. umgebend bereits bebaut ist, mit dem Vorteil der Integration in die bebaute Ortsrandlage und unter Bereitstellung eines hohen Grünanteils (Erhaltung eines hohen Durchgrünungsgrades/ Ausbildung eines grünen Ortsrandes/ Realisierung größerer Grundstückszuschnitte)

Das Plangebiet in Uelleben ist vor allem als Wohnraumangebot zur Eigentumsbildung angedacht. Infrastrukturelle Einrichtungen für die Ansprüche unterschiedlicher Altersgruppen (Betreutes Wohnen, Gaststätten, Kindergarten usw.), Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind in der nahegelegenen Kernstadt vorhanden.

Die Ortsteile der Stadt Gotha stellen auf Grund ihrer siedlungsstrukturellen Eigenheiten als Wohnstandorte eine wichtige und attraktive Ergänzung zu den Wohnlagen in der Kernstadt dar. Auf diese Potenziale kann auf Grund des Wohnraumzusatzbedarfs nicht verzichtet werden.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale wurden und werden konsequent ausgeschöpft.

1.4 Verfahrensablauf

Mittels Bebauungsplanung gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) soll das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13 b BauGB i. v. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt.

Folgende Gründe werden dafür benannt:

- Das Plangebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Bereiche an bzw. rundet diese ab. Dabei handelt es sich um örtliche Bestandsbebauung im Sinne des § 34 BauGB. Eine Teilfläche wird baulich nachgenutzt (Gartenland, Brachfläche).
- Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 12.724 m². Nach Abzug der Verkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche verbleibt eine Nettobaufläche von 9.905 m². Unter Ansatz einer höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,4 verbleibt eine überbaubare Grundfläche von 3.962 m². Diese liegt damit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13 b BauGB und der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des § 13 a BauGB.
- Das Plangebiet soll vorrangig der Realisierung einer Wohnnutzung dienen.
- Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 4.5 der Begründung dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
2.	Erarbeitung des Planentwurfes unter Beachtung der existenten Rahmenbedingungen (Erarbeitung in 2 Phasen: Vorentwurf und anschließender Entwurf)
3.	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss
4.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. BauGB)
5.	Abwägungsbeschluss (Beschluss über die Behandlung der Anregungen/Bedenken)
6.	Fertigung des endgültigen Planentwurfes mit Begründung
7.	Satzungsbeschluss
8.	Anzeige des Bebauungsplanes
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

In Vorbereitung des Planverfahrens wurden verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung angefragt:

- Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Fachbereich Archäologische Denkmalpflege), Deutsche Telekom Technik GmbH, Kabel Deutschland, Thüringer Energienetze GmbH, Wasser-/Abwasserzweckverband Gotha und Landgemeinden und Stadtwerke Gotha Netz GmbH.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden, soweit von Belang, in den Planentwurf eingearbeitet bzw. es fand eine Vorabklärung zu gegebenen Hinweisen statt.

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

- Zuordnung der Stadt Gotha zum demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerrhüringer Zentralraum“
- Einstufung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
→ Konzentration und Weiterentwicklung der höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung
- Siedlungsentwicklung
→ Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
→ Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT):

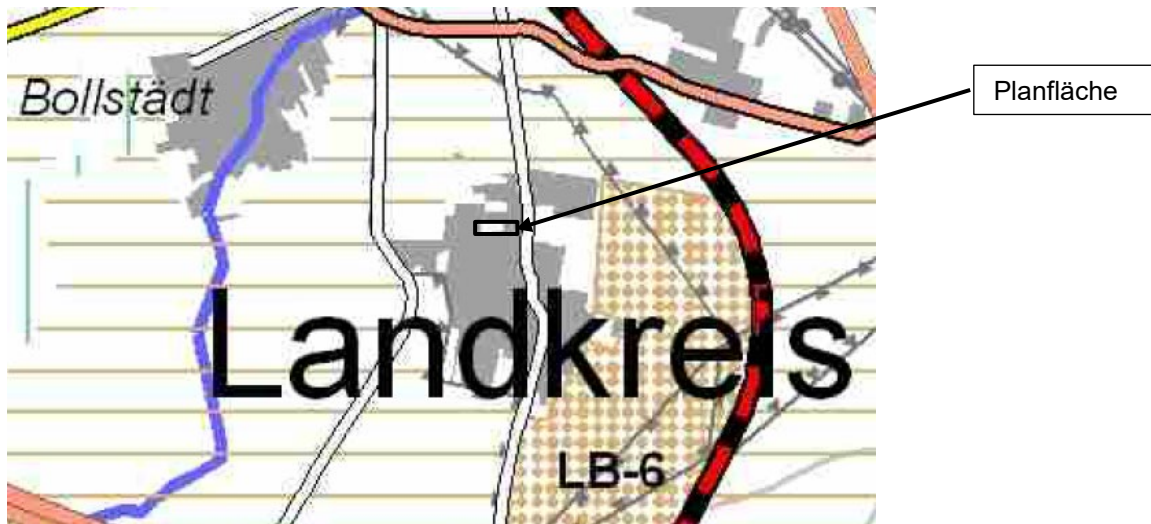
Im Regionalplan wird u.a. folgendes Leitbild der Siedlungsentwicklung (Rahmenbedingungen und Leitbilder Mittelthüringen - Pkt. 2.1) formuliert:

- *die Beschränkung über den gemeindebezogenen Bedarf hinausgehende Ansiedlungen auf die zentralen Orte... .“*
- *Die Siedlungen sollen so entwickelt werden, dass sie den sich ändernden Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden.“*

- unter Pkt. G 2-4: „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“

Im Regionalplan Mittelthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes teilweise Bestandteil der dargestellten Siedlungsfläche und teilweise eine von Siedlungsfläche umgebene Außenbereichsfläche. Es handelt sich somit um eine in das Siedlungsgefüge integrierte Planfläche.

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalplan werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.



Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (unmaßstäblich)

2.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Für die Stadt Gotha liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha ist die zu beplanende Fläche teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche (sonstige Gärten) dargestellt.

Die Darstellungen im FNP als sonstige Gärten beinhaltet ebenfalls die jetzige Nutzung des aufgelassenen Gartens sowie der umliegenden Flächen aufgrund von Bewirtschaftungsaufgaben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des FNP waren noch sonstige Gartenflächen präsent. Aufgrund Nutzungsaufgabe hat sich Grünland entwickelt.

Das angestrebte Planungsziel entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB stellt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens jedoch nicht in Frage. Gemäß der befristeten Regelung nach § 13 b BauGB im Sinne von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Da die Fläche im weiteren Sinne baulich geprägt ist, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan soll mittels Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Grundlage der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 20 „Westlich Ernst-Thälmann-Straße“ - OT Uelleben.

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Gotha (ISEK 2030)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Gotha wurden folgende Zielstellungen definiert, die besondere Beachtung bei der Bauleitplanung finden sollen:

- Weiterentwicklung von Wohnraumangeboten für verschiedenen Zielgruppen; Sicherung und Entwicklung eines ausgewogenen, zielgruppenbezogenen Wohnungsbaus
 - Realisierung einer flexiblen Bebauung im Plangebiet
 - Ermöglichen einer Eigentumsbildung
- alle Stadt- und Ortsteile haben eine Funktion für die Gesamtstadt und sind zukunftsfähig aufgestellt;
 - u.a. Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für junge Menschen, Familien usw. – Teil der wichtigen Standortfaktoren Bauen
 - Festlegung von gestalterischen Festsetzungen zur Einfügung des Plangebietes in den Umgebungsbestand
- Bauen unter Beachtung des Klimawandels (hohe Energieeffizienz der Einzelbauwerke);
 - Schaffung von Zulässigkeiten für energieeffizientes Bauen

2.4 Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Gotha 2035

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2018 eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse erstellt. Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden: (Auszug aus der Wohnbauflächenbedarfsanalyse: P & P – Prognose und Planung, Stand: 03.12.2018)

- Die Stadt Gotha ist seit nunmehr fast zehn Jahren durch zunehmende Wanderungsgewinne in allen Altersklassen geprägt. Auch mittelfristig wird Gotha als attraktives Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Funktionen für alle Altersklassen weitere Wanderungsgewinne generieren. Dies liegt zum einen an einem starken tertiären Bildungssektor mit großem Einzugsbereich. Zum anderen wird der Wertewandel „Zurück in die Stadt“ auch weiterhin dafür verantwortlich sein, dass junge Familien, vorwiegend aus dem Kreis Gotha, sich in oder nahe der Stadt niederlassen, um die Vorzüge der Stadt mit dem Wohnen im Grünen besser verbinden zu können. Senioren finden Pflegeangebote und können sich auf kurzen Wegen gut versorgen. Aktuelle Wanderungsdaten des Einwohnermeldeamtes von 2017 bekräftigen einen anhaltend positiven Wanderungstrend, welcher lt. Modellrechnung erst Mitte der 2020er Jahre beginnt, sich abzuschwächen. Zugleich besitzt Gotha eine im landes- und bundesweiten Vergleich überdurchschnittliche Geburtenrate von derzeit 1,7 Kindern pro Frau. Dies führt zusammen mit den stabil besetzten weiblichen Altersklassen im gebärfähigen Alter auch künftig zu stabilen Geburtenzahlen. Dennoch liegt die Zahl der Gestorbenen weiterhin über der Zahl der Geburten, sodass Gotha ausschließlich aufgrund von hohen Wanderungsgewinnen wächst.

- Die innerstädtischen Umzüge zeigen, dass Familienhaushalte vermehrt Wohneigentum im Einfamilienhaus nachfragen. Dies führt sogar dazu, dass trotz Zunahme der Zahl der Haushalte die Nachfrage dieses Haushaltstyps nach größeren Wohnungen im Geschosswohnungsbau stagniert bzw. leicht sinkt. Vor dem Hintergrund der im Vergleich sehr geringen aktuellen Wohneigentumsquote erklärt sich entsprechender Nachholbedarf in diesem Segment.

- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist bereits heute das Wohnungsangebot völlig ausgeschöpft. Die Nachfrage nach Wohneigentum in diesem Segment ist bereits so hoch, dass selbst eine angenommene Fluktuationsreserve von 2% unterschritten wird, was auf einen sehr engen Wohnungsmarkt hindeutet. Im Bestand stehen zu wenige Wohnungen dieses Typs zur Verfügung. Daher führt neben dem qualitativen Wohnungsneubaubedarf von Wohneigentum vor allem die Zunahme von Familienhaushalten zu einem weiteren hohen Neubaubedarf bis Ende der 2020er Jahre.

Hinsichtlich der Wohnbauflächennachfrage zeigt sich somit künftig vor allem ein Handlungsbedarf in der Aktivierung von Flächenreserven für den individuellen Wohnungsbau. Diese überwiegt mit rund 32 ha Netto deutlich im Vergleich zu rund 3 ha im Geschosswohnungsbau.

Die Neuerrichtung von Wohnungen bzw. die Bereitstellung von differenzierten Wohnbauflächen (hier: als "attraktive Ergänzung zu den Wohnlagen in der Kernstadt") dienen insbesondere in den zentralen Orten wie Gotha dazu, deren Funktionen zu stärken, die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern und somit dem Abwanderungs- und Suburbanisierungsprozess entgegenzuwirken.

Der Einfamilienhausbau kann im klassischen Stadtgebiet nicht abgedeckt werden (Einfüegebot usw.) und soll aus diesem Grund vorrangig in den Ortsteilen auf geeigneten Flächen erfolgen. Durch die Aufgabe der gewerblich genutzten Fläche steht im Ortsteil Uelleben eine solche Fläche zur Nachnutzung bereit.

In der Analyse wird u.a. für den Zeitraum von 2015 – 2035 ein Wohnraumbedarf von 810 Wohnungen aufgezeigt, darunter sind 560 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 250 Mehrfamilienhäuser. Im Plangebiet kann auf die Nachfragesituation im Bereich Einfamilienhausbau mit der Möglichkeit der Realisierung von Individualbauten reagiert werden.

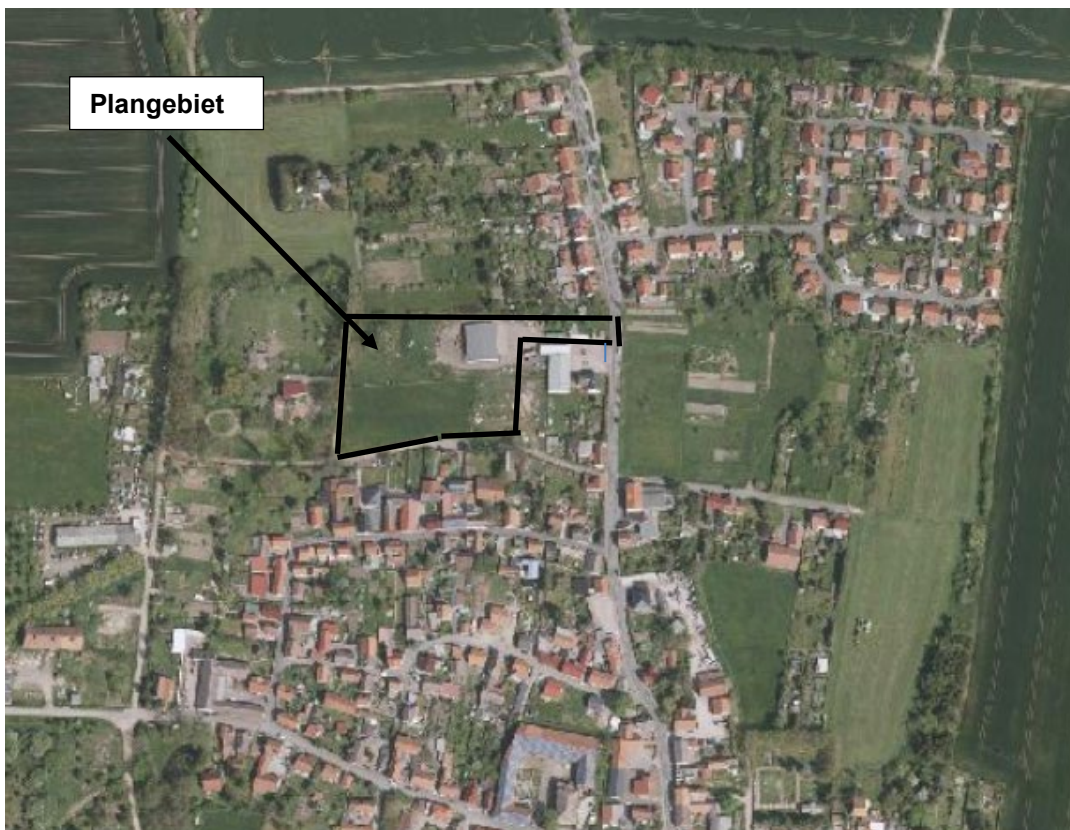
Potenziale stehen in der Ortslage Uelleben nicht zur Verfügung. Die westlich der Ernst-Thälmann-Straße befindliche Fläche Am Teichdamm steht für eine Bauflächenentwicklung nicht zur Verfügung. Durch die Eigentümer (sehr kleinteilige Parzellenstruktur) existiert keine Verkaufsbereitschaft. Die komplizierten Eigentumsverhältnisse und die sehr kleinteilige Parzellenstruktur verhindern eine Entwicklung dieses Standortes.

Bei der Beplanung der Plangebietsfläche wurde des Weiteren auf die Realisierung einer flächensparamen Erschließungsvariante (Verkehr) geachtet.

3. BESTANDSDARSTELLUNGEN

3.1 Lage / Größe

Die Planfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Uelleben.



Auszug aus geoproxy.thueringen.de – unmaßstäblich (entnommen am 17.01.2019)

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden Bestandsbebauung, Gärten
- Osten Bestandsbebauung

- Süden Bestandsbebauung
- Westen Bestandsbebauung, Gärten

Das Plangebiet stellt eine Abrundung der Ortslage zwischen der Bestandsbebauung, mit Integration der Nachnutzung einer Garten- und Brachfläche dar.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Westlich Ernst-Thälmann-Straße“ besitzt eine Größe von ca. 1,3 ha. Er umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 Gemarkung Uelleben:
- 130/2, 131/2; 131/3 und teilweise 129/6.



Lageplan - unmaßstäblich

3.3 Städtebauliche Einordnung / Nutzung

Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Uelleben. Es stellt eine Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand des Ortsteiles dar. Südlich grenzt die Planfläche an die vorhandene Siedlungsfläche und wird durch den Wiesenweg von dieser getrennt. Westlich begrenzt ein Feldweg, dem sich Gartengrundstücke anschließen, die Planfläche. Nördlich schließen sich Garten- und Wiesenflächen sowie Bestandsgebäude entlang der Ernst-Thälmann-Straße an. Östlich wird die Planfläche von der vorhandenen Siedlungsfläche mit Bestandsgebäuden der Ernst-Thälmann-Straße begrenzt.

Die Umgebung der Planfläche wird durch eine Wohnnutzung bestimmt. Die umgebende ein- bis zweigeschossige Bebauung ist verschiedenen Bauzeiten zuzuordnen und beinhaltet sowohl Ein- und Mehrfamilienhäuser jüngeren Baudatums sowie ältere Gebäude. Östlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an das Plangebiet an.

Durch die Landesstraße L 2146 ist der Ortsteil an die Gothaer Altstadt angebunden. Ein Einfamilienhausgebiet der 1990er Jahre am nordöstlichen Ortsrand sowie einige innerörtliche Nachverdichtungen in der Vergangenheit zu Einwohnerwachstum. Derzeit leben 738 Menschen in Uelleben. Positiv zu bewerten ist die Lagegunst zum kompakten Stadtgebiet im Norden und dem nahegelegenen Autobahnanschluss im Südosten.

Das Nahversorgungszentrum Schlosspark-Center und das Sondergebiet Gewerbegebiet Süd sind die nächstgelegenen Anlaufstellen zur Versorgung für den täglichen Bedarf. Ein Spielplatz und ein Sportplatz sind im Ort ebenfalls vorhanden.

Nutzung

Die Planfläche stellt eine gärtnerisch genutzte Siedlungsfläche (Tierhaltung, Wiesenfläche) und eine Brachfläche (Abriss einer Lagerhalle) dar. Teilweise dient die Fläche ebenfalls als Lagerfläche für Baumaterial, Erdstoff usw.

Die gärtnerisch genutzte Fläche wurde teilweise aufgelassen (Bewirtschaftungsaufgabe) und hat sich so zum Grünland entwickelt.

Auf der Fläche der Tierhaltung wurden ergänzend kleine Unterstände errichtet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gotha

3.4 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Ernst-Thälmann-Straße (Landesstraße L 2146) an das Stadtgebiet von Gotha sowie an den Ort Emleben angebunden. Über die Landesstraße ist die Bundesstraße 247 erreichbar. Diese führt in nördlicher Richtung in das Stadtgebiet Gothas und in südlicher Richtung zur Autobahn A 4 (Anschlussstelle Gotha).

Bei der Ernst-Thälmann-Straße handelt es sich um eine vorhandene Verkehrsfläche, die die Haupterschließungsstraße des Ortsteils Uelleben darstellt und in das örtliche Verkehrssystem integriert ist. .

Es besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz der Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha (RVG) mit 3 Haltestellen im OT Uelleben (Marktstraße, E.-Thälmann-Straße, Am Steinborn). Eine Haltestelle wird sich nach der Sanierung der Ernst-Thälmann-Straße direkt am östlichen Zugang zum Plangebiet befinden.

Der OT ist über 3 Regionalbuslinien und 1 Stadtbuslinie angebunden. Über die Regionalbuslinien sind Schmalkalden (Gotha-Georgenthal-Tambach-Dietharz-Schmalkalden), Finsterbergen (Gotha-Georgenthal-Finsterbergen) und Wechmar (Gotha-Emleben-Wechmar) erreichbar.

3.5 Topographie

Die Planfläche befindet sich auf einem relativ ebenen Gelände. Die Fläche fällt in nördlicher und westlicher Richtung leicht ab.

In Nord-Süd-Richtung beträgt der Höhenunterschied über eine Länge von ca. 80 m ca. 1,5 m. In Ost-West-Richtung fällt das Gelände um ca. 1,3 m über eine Länge von ca. 120 m.

3.6 Umweltsituation

ALTLASTEN

Altlasten sind derzeit innerhalb der Planfläche nicht bekannt.

Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des LRA Gotha für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

REGELUNGEN NACH BUNDESNATURSCHUTZGESETZ:

Schutzgebiete

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete nach den §§ 23 - 29 BNatSchG.

GEOLOGIE/BAUGRUND

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Vorklärung der Gebietserschließung ein Geotechnischer Bericht erstellt (IB Baugrund Erfurt GbR, Stand: 04.02.2019)

Das Plangebiet befindet sich am Rande einer großräumigen Verwerfung, im Verlauf der Eichenberg-Gotha-Saalfelder Störungszone. In deren Bereich sind die Schichten der Trias bruchartig gegeneinander verschoben, so dass auf engstem Raum Schichtfolgen des Muschelkalkes (mo) und des Keupers (ku ... km) anstehen.

Der Standort befindet sich vollflächig im Unteren Keuper. Der sogenannte Lettenkohlenkeuper besteht aus einer recht eintönigen Masse schmutziggrauer, dunkelgrauer bis gelbgrauer Ton- und Schluffsteine mit lokalen Einschaltungen von sehr kompakten Kalksteinen (teils dolomitisch). Örtlich sind die namensgebenden grauschwarzen, nur wenige Zentimeter starke Lettenkohlenflöze zwischengeschaltet. Auslaugbare Bestandteile im Unteren Keuper sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden. Der Standort ist aus geologischer Sicht für die Baumaßnahme geeignet.

Für Hochbauten sind objektbezogene Baugrundgutachten mit reduzierten Aufschlussabständen oder mindestens ergänzende Sohlabnahmen durchzuführen. Nachfolgende Angaben für die Gründung von Hochbauten sind nur für Vorplanungen anzuwenden.

- Die Gründung hat einheitlich entweder im Ton oder Keuper zu erfolgen. Mischgründungen sind strikt zu vermeiden.
- Als Gründungselemente im Ton sind bewehrte Streifenfundamente oder Bodenplatten vorzusehen. Einzelfundamente sind zu vermeiden. Im Keuper bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Gründungskörper.
- Die frostsichere Mindesteinbindung unter OK Endgelände hat größer/gleich 1,0 m zu betragen

Versickerungen sind am Standort nicht bzw. nur in Form oberflächennaher Mulden möglich. Für diese sind Nachuntersuchungen jeweils direkt am gewählten Standort erforderlich.

Grundwasser wurde bei den durchgeführten Aufschlüssen nicht angeschnitten. Damit ist im baulich relevanten Bereich auch nicht zu rechnen.

BIOTOPE UND ARTEN

Der Baubetrieb zur Errichtung der Erschließung und der Wohngebäude findet auf gering- bis mittelwertigen Biotoptypen statt. Betroffen sind Intensivgrünlandflächen, Ruderalfluren (teilweise mit Sukzessionsgehölzen und teilweise über Bodenlagerflächen, aufgeschütteten Mieten), landwirtschaftliche Lagerflächen, weitere Gehölzbestände (Hecken, Obstbäume, Siedlungsgehölze), ein gewerblich genutztes Gebäude (Halle) mit umgebenden befestigten Flächen und Lagerbereichen. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG im Plangebiet.

Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke einzurichten.

Baubedingte Projektwirkungen betreffen im Wesentlichen die Fauna, da es für die Dauer des Baubetriebes zu Störungen durch Lärm und Baufahrzeuge kommen wird. Der Baubereich stellt derzeit insbesondere einen potenziellen Lebensraum für Brutvögel dar, hier vor allem die durch die Planung tangierten Gehölze und die Gebäudestrukturen.

Die Beschränkung der Gehölzentfernung und des Gebäudeabrisses auf Zeiten außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Rodung und Gebäudeabriss nur vom 1.10. bis 28./29.2. eines Jahres zulässig) verhindert baubedingte Individuenverluste der Avifauna und der Fledermäuse. Vor Baubeginn (Abriss der Halle, Gehölzrodung) ist zudem durch fachlich qualifizierte Personen zu prüfen, ob im Baufeld artenschutzrechtlich relevante Arten (Brutvögel in/an Gebäuden (z.B. Mehlschwalbe) oder in Höhlenbäumen (z.B. Star), Fledermäuse) vorkommen (Details siehe Kapitel Artenschutz).

Anlagebedingte Wirkungen werden dauerhaft durch die baulichen Anlagen (Verkehrsflächen und Wohngrundstücke mit Wohnhäusern, Zufahrten, Nebengebäuden, sonstigen befestigten Flächen) verursacht. Im Bereich der versiegelten Flächen ist von einem vollständigen Verlust der vorhandenen Lebensraumfunktionen der Gehölze, des Grünlandes und der Ruderalfluren auszugehen. Das Bauvorhaben umfasst eine versiegelte Fläche von ca. 6.613 m² (Verkehrsfläche 2.651 m², Wohngebiet GRZ 0,4 überbaubare Fläche 3.962 m²). Abzüglich von bereits bestehenden Versiegelungen im Plangebiet (rund 2.240 m²) entstehen somit 4.373 m² neu versiegelte Fläche. Neben der versiegelten Fläche werden zudem auf etwa 6.111 m² derzeitige Grünstrukturen überformt (öffentliche Grünfläche 168 m², nicht überbaubare Flächen des Wohngebietes (Gärten: 5.943 m²).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen bzw. Biotoptypen sind durch Schad- und Nährstoffeinträge möglich. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine Biotoptypen als besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen einzustufen. Im Untersuchungsraum werden somit keine Biotoptypen erheblich durch Schad- und Nährstoffemissionen beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der im Umfeld des B-Planes vorkommenden Fauna sind nicht zu erwarten, da das Wohngebiet von bereits anthropogen beeinflussten Siedlungsflächen sowie von Acker- und Verkehrsflächen umgeben ist. Es sind deshalb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Erschütterungen, visuelle Störungen) auf Tierarten und deren Lebensräume durch das neue Wohngebiet zu erwarten.

BODEN

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes „Innerthüringer Ackerhügelland“, einer flachwelligen, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Hügellandschaft mit Höhen zwischen 200 m und 300 m (HIEKEL et al. 2004).

Die anstehenden Böden sind als Lehm - steinig (k2) kartiert (Bodengeologische Konzeptkarte Thüringens (BGKK 100, TLUBN 2019).

Die Böden im Landschaftsraum weisen durchschnittlich eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf (Ackerzahlen 50-60, Grünlandzahl 40-50, TLUG UMWELT REGIONAL 2019). Das Plangebiet ist jedoch teilweise durch die bisherige Nutzung als ehem. Lager- und Gewerbefläche (Brachfläche, Versiegelung, Überformung und Verdichtung) im Sinne der Bodenversiegelung / Verdichtung vorbelastet. Eine landwirtschaftliche/gärtnerische Nutzung findet derzeit nur im Südwesten des Plangebietes statt (Grünland).

Der Baubetrieb zur Errichtung der Wohngebäude und der Verkehrsflächen beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich des B-Plangebietes oder schon vorhandene versiegelte Flächen (vorh. Ernst-Thälmann-Straße) und tangiert keine zusätzlichen unbebauten Flächen. Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der geplanten Baugrundstücke oder auf bereits vorhandenen versiegelten Flächen einzurichten. Es sind daher keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

Die Versiegelung durch die geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen führt als hauptsächliche anlagebedingte Beeinträchtigung zu einem vollständigen Funktionsverlust von Bodenfläche. Die Versiegelung von 6.613 m² (3.962 m² + 2.651 m² = 6.613 m²) ist, abzüglich der bereits versiegelten Flächen (ca. 2.240 m²) auf 4.373 m² als Verlust belebter Bodenfläche einzustufen. Die Beeinträchtigungen (= Eingriffe) gelten jedoch aufgrund von § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Im Bereich der neuen gestalteten Grünflächen kommt es durch die Durchwurzelung des wiederbelebten Bodens und der damit verbundenen Schaffung eines durchgehenden Porensystems langfristig zu einer Aufwertung des Bodenkörpers, in dem die bestehenden naturhaushalterischen Funktionen des Bodens erhalten und verbessert werden.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme stellt das Ergebnis einer Grundstücksoptimierung gemäß nachgefragtem Bauland dar.

WASSER

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge, sind bei heutigem Stand der Technik vermeidbar.

Die anlagebedingte Versiegelung der zuvor noch wasserdurchlässigen Biotopfläche führt zu einer Verringerung der Wasserneubildungsrate. Diese Auswirkungen sind in Verbindung mit den Bodenverlusten durch Versiegelung aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens als nicht sehr erheblich einzuschätzen. Bei einer Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser über die Grünflächen (Gärten) im Wohngebiet kann die Auswirkung minimiert werden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

KLIMA / LUFT

Beeinträchtigungen durch baubedingte Flächeninanspruchnahmen bzw. Funktionsbeeinträchtigungen sind nicht gegeben, da innerhalb des Plangebietes keine bioklimatisch relevanten Strukturen (z.B. Waldbiotope mit bioklimatischer Bedeutung > 5 ha) vorhanden sind. Baubedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen sind temporär auf die Bauphase beschränkt.

Die anlagebedingten Auswirkungen durch den Verlust der kleinklimatisch wirksamen Kleingehölze (Einzelbäume, Hecken, Sukzessionsgehölze) sowie des Grünlandes im Südwesten des Plangebietes

werden insgesamt als nicht erheblich für das Meso- und Lokalklima angesehen. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind ebenso nicht zu erwarten.

LANDSCHAFTSBILD

Der bau- und anlagebedingte Verlust von den betroffenen Sukzessionsgehölz-Beständen (Eschen, Kirsche, Salweide, Weißdorn, Walnuss, Roter Hartriegel, Rose), zwei einzelnen Obstbäumen (Apfel) sowie einzelnen Ziergehölzen und Koniferen (Fichte) wird nicht als erheblicher Eingriff in das Ortsbild bewertet. Die zu rodenden Bäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung. Die westlich vom Plangebiet befindliche ortsbildprägenden Pappel-Baumreihe wird nicht überplant. Diesbezüglich sind somit keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehenden Verkehrs- und Siedlungsflächen sind keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Umgebung in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum zu erwarten. Die Wegeverbindungen zu den Feld- und Wirtschaftswegen in die umgebende freie Landschaft werden nicht überplant.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Schädigungen wild lebender Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verursacht werden können. Eine erhebliche Störung ist gegeben, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren besteht ein Schädigungsverbot, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie liegen bislang nicht vor. Ein Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen im abzureißenden Gebäude kann jedoch derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin bestehen keine Hinweise auf Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie unmittelbar am Standort. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Geltungsbereiches (Gehölze, Gebäude) brüten.

Darüber hinaus gehende Hinweise auf Vorkommen weiterer, auch national streng geschützter Arten, liegen nicht vor.

Für die potenziell vorkommenden Brutvögel in den zu fällenden Gehölzen wird eine Beschränkung der Gehölzentfernung auf Zeiten außerhalb der Brutzeit gehölzbrütender Vogelarten vorgegeben. Die Bauzeitenregelung wird zudem erweitert auf die abzureißenden Gebäude.

Eine Rodung von Gehölzen und ein Gebäudeabriss sind damit nur vom 1.10. bis 28./29.2. eines Jahres zulässig. Damit können Individuenverluste (Vögel, im Gebäude auch Fledermäuse) und damit ein Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

Hinsichtlich der genannten Gehölzverluste, durch die auch Brutstätte für gehölzbrütende Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie verloren gehen, ist einzuschätzen, das im Eingriffsbereich nur häufige und unempfindliche Arten vorkommen. Im Umfeld der Siedlung (Ortsrandeingrünung von Uelleben) sind ausreichend potenzielle Brutplätze vorhanden, sodass für die vorkommenden gehölzbrütenden Arten die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Zudem ist durch die Errichtung des Wohngebietes mit der Entwicklung von neuen Grünstrukturen als Bruthabitat in der nicht überbaubaren Fläche zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ggf. betroffener lokaler Populationen ist somit nicht zu erwarten. Das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt somit nicht ein.

Bezüglich potenzieller am Gebäude brütenden Arten wie Schwalben sowie für ggf. in den zu rodenden Apfelbäumen vorkommende Höhlenbrüter (z.B. Star) besteht jedoch keine spontane Ausweichmöglichkeit. Gleiches gilt auch für potenziell am vorkommende Fledermäuse. Daher ist durch eine fachlich qualifizierte Person zunächst vor Baubeginn zu prüfen, ob entsprechende Artenvorkommen tatsächlich betroffen sind. Ist dies nicht der Fall, entfallen weitere Maßnahmen. Sofern tatsächlich Brutstätten Baumhöhlen- und gebäudebrütender Vogelarten und/ oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der

Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha ggf. weiterführende Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzniststätten und/ oder Ersatzquartieren zu schaffen.

Das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezüglich der Störung von in umgebenden Gehölzen und in der Ortslage brütenden Vogelarten (außerhalb des Baufeldes) tritt nicht ein, da die dort vorkommenden Arten im Siedlungsbereich an gewisse Störungen angepasst sind (angrenzender Straßenverkehr, vorhandene bebaute Flächen, Landwirtschaft etc.) und die Bauarbeiten für ein kleines Wohngebiet hier keine erhebliche Zusatzbelastung darstellen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1-3 werden für die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung somit nicht erfüllt.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 4 wird ebenso nicht erfüllt, da keine planungsrelevanten besonders geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen.

Die Prüfung der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für keine Art erforderlich. Es ist von einer Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens auszugehen.

IMMISSIONEN/EMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich westlich bzw. nördlich der vorhandenen Bebauung, die hauptsächlich durch eine Wohnnutzung geprägt wird. Östlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an das Plangebiet. Dabei handelt es sich um einen Betrieb des Fahrzeugbaus. Zur Klärung möglicher Beeinträchtigungen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Pkt. 6.9).

Das Gebiet wird über eine Anliegerstraße erschlossen, die an die Ernst-Thälmann-Straße anbindet. Im Plangebiet selbst tritt nur Anliegerverkehr in Erscheinung. Mit zusätzlichen Lärmbelastungen durch Verkehr ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Privateigentum. Die Straßenverkehrsfläche der Ernst-Thälmann-Straße sowie die dazugehörigen Nebenflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gotha.

3.8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur erschließbar. Alle Medien sind in der Ernst-Thälmann-Straße vorhanden. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Baufläche zur Realisierung von nachgefragtem Wohnraum vorgesehen.

4.2 Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Vorgaben der Bestandsbebauung und des vorhandenen Erschließungssystems. Grundlegendes Anliegen ist die Schaffung von Neubauplätzen zur Realisierung von Gebäuden mit Nutzungsmöglichkeiten hauptsächlich im Bereich Wohnen.

Im Plangebiet ist der Bau von ca. 18 neuen Gebäuden möglich.

Die Bebauung ist überwiegend straßenbegleitend zur HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE angeordnet. Über eine kleine Stichstraße werden vier Baufelder als "Grundstücke in zweiter Reihe" erschlossen.

Die Baufeldtiefen ermöglichen leichte Versprünge in der Raumkante. So wird eine Lebendigkeit im Straßenraum erzeugt. Die Festsetzungen orientieren sich am örtlichen Bestand, lassen jedoch auf Grund der Lage des Plangebietes im Schatten der Bestandsbebauung größere Spielräume zu.

Bebauung

Die Festsetzungen orientieren sich am örtlichen Bestand, lassen jedoch auf Grund der Lage des Plangebietes im Schatten der Bestandsbebauung größere Spielräume zu.

Im Plangebiet ist die Realisierung von Einzelhäusern vorgesehen. Damit wird der existenten Nachfragsituation in der Stadt Gotha entsprochen.

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass sich die neuen Gebäude in den umgebenden Bestand, unter Beachtung der unterschiedlichen Dachformen, einordnen und keine Überhöhungen entstehen. Die Flexibilität der Zulässigkeiten soll dazu beitragen, die Zulässigkeiten für die verschiedensten, individuellen Bauvorhaben zu schaffen.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf mit einer Gestaltungsmöglichkeit (Gestaltungsplan); (Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, 09.11.2018)

Erschließung

Das Plangebiet befindet sich über eine neue Erschließungsstraße, die an die Ernst-Thälmann-Straße anbindet, erschlossen. Eine kleine Stichstraße erschließt den nördlichen Bereich des Gebietes. Über einen Fußweg besteht eine Verbindung an den westlich angrenzenden Feldweg.

Der südlich angrenzende Wiesenweg sowie der westlich verlaufende Feldweg sind für eine Gebietserschließung verkehrstechnisch nicht geeignet. Ein- und Ausfahrten auf die neu zu bildenden Grundstücke sind von diesen Verkehrsflächen nicht zulässig.

5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Grundsätzlich ist die Versorgung des Planungsgebietes über Anbindungen an vorhandene Medien im öffentlichen Straßenraum technisch möglich.

Sämtliche Leitungen werden im Straßenraum verlegt bzw. befinden sich bereits im öffentlichen Straßenraum.

5.1 Elektro-/Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Gotha NETZ GmbH.

Stromversorgung:

Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein Stromkabel. Dies wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme in das angrenzende Wegegrundstück verlegt.

Ein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße bzw. an den Wiesenweg möglich. Im Wohngebiet wären zwei Standorte für Kabelverteilerschränke benötigt. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen sind auf der nicht überbaubaren Fläche ohne Flächenausweisung zulässig. Mit dieser Festlegung kann auf den konkreten Standortbedarf reagiert werden, ohne im Vorfeld eine Flächenfestsetzung treffen zu müssen.

Die Erschließungsplanung ist mit den Stadtwerken Gotha abzustimmen.

Gasversorgung:

Ein Anschluss an die öffentliche Erdgasversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße möglich.

Die Erschließungsplanung ist mit den Stadtwerken Gotha abzustimmen.

5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

WASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisingemeinden (WAG).

Die äußere Erschließung des Plangebietes mit Wasser / Abwasser z. B. über die Ernst-Thälmann-Straße ist grundsätzlich möglich

Wasserversorgung

Die Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz kann erfolgen. In der Ernst-Thälmann-Straße liegt eine DN 300 – Versorgungsleitung, an welche das Plangebiet angebunden werden kann.

Entsprechende Abstimmungen / vertragliche Vereinbarungen sind zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Erschließungsträger zu treffen.

Löschwasser:

Für das Plangebiet ist eine Vorhaltung von Löschwasser in Höhe von 48 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden vorgesehen (Grundschatz für allgemeine Wohnbebauung). Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) auf der Trinkwasserversorgungsleitung in der Ernst-Thälmann-Straße ist im Kreuzungsbereich zur Boilstädter Straße (siehe Planzeichnung) vorgesehen (Realisierung eines Unterflurhydranten). An dieser Entnahmestelle wird der für den erforderlichen Grundschatz festgelegte Wert überschritten, da es sich um eine DN 100 Trinkwasserleitung handelt. Bei der Erschließung des Plangebietes wird auf den entstehenden Kreuzungsbereich zur Ernst-Thälmann-Straße eine Löschwasserentnahmestelle (z.B. Unterflurhydrant) in die bestehende Trinkwasserleitung eingebunden, die erforderliche Menge für das Plangebiet bereit zu stellen.

Im Plangebiet selbst sind weitere Wasserentnahmestellen (Hydranten) zu integrieren. Die genaue Anzahl wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Als Richtwert ist eine Entfernung von ca. 150 m zwischen den Hydranten anzusetzen.

Abwasserentsorgung

Das Entwässerungssystem des o.g. Plangebietes ist als Trennsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers können zwei Varianten realisiert werden.

Variante I:

Das Schmutzwasser wird über das westlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 207 in Richtung Norden zum Mischwassersammler abgeleitet.

Variante II:

Es erfolgt eine Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ernst-Thälmann-Straße, unter Realisierung eines Pumpwerkes.

Als Vorzugsvariante wird die Variante I angesehen. Die endgültige Festlegung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

Eine schmutzwasserseitige Erschließung des o.g. Plangebietes über das Grundstück Flur 5, Flurstück 207 (Variante I) ist nur möglich, wenn die hierfür notwendige Schmutzwasserleitung grundbuchrechtlich gesichert wird, eine Zuwegung zu den Leitungen und Schächten mit schwerer Technik (Hochdruckspülgerät) dauerhaft gegeben ist (Befestigung / Wegerecht) und sämtliche für die Planung und Herstellung notwendigen Kosten durch den Erschließungsträger getragen werden.

Oberflächenwasser:

Prinzipiell kann nur eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers erfolgen. Somit ist die Realisierung eines Stauraumkanals in der Planstraße vorgesehen. Im Rahmen einer ersten Vorplanung zur Erschließungsplanung konnte ermittelt werden, dass der Stauraumkanal in so einer Tiefe liegt, die einen Anschluss der Grundstücke ohne Pumpen ermöglicht.

Das Oberflächenwasser wird in den Uellebner Graben über das westlich angrenzende Flurstück 207 eingeleitet. Es ist eine Einleitmenge von 4,2l/s vorgegeben.

5.3 Telekommunikation

Im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Anschlussmöglichkeiten für die neuen Gebäude im Plangebiet bestehen.

5.4 Müllentsorgung

Das Plangebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Gotha angebunden. Auf den Grundstücken ist der Platzbedarf von Einzeltonnen einzuplanen. Der Wendehammer der Privatstraße ist nicht für ein Müllfahrzeug ausgelegt. Die Mülltonnen sind am Tag der Entsorgung an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Gehweg) zu platzieren.

Wertstoffsammelplätze stehen in der Ortslage von Uelleben zur Verfügung (Altglas, Altkleider).

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Der Standort soll in erster Linie der Unterbringung von im Stadtgebiet benötigtem Wohnraum dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Einschränkung der im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Einige werden nur noch ausnahmsweise zugelassen, die bei Anfrage auf Realisierung und dem erforderlichen Bedarf jedoch zugelassen werden können.

Auf diese Weise ist die Realisierung einer Wohnnutzung, in Ergänzung verschiedener, kleinteiliger Angebote (z.B. Friseur) möglich.

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen:

- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke.

Diese Angebote sind teilweise in Uelleben (Restaurant, Sportplatz, Spielplatz) und im nahegelegenen Gotha in ausreichendem Umfang vorhanden und gut erreichbar. Die Erhaltung einer größtmöglichen Wohnruhe stellt das Hauptanliegen bei der Wahl der möglichen Festsetzungen dar.

Die geringe Gebietsgröße lässt des Weiteren darauf schließen, dass diese Einrichtungen nicht wirtschaftlich arbeiten können, wenn sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen sollten. Des Weiteren würde ein unnötiger Besucherverkehr erzeugt, der der Wohnruhe entgegensteht.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sollen nicht zugelassen werden. Der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe steht im Vordergrund.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen, um die Möglichkeit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten auf dem Lande zu gewährleisten.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Ortsstruktur. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinflussen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Nutzungsauschlüsse erhalten.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,4 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines ausreichenden Freiraumanteils im Plangebiet ist möglich (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Die Vorgaben der umgebenden Siedlungsstruktur, besonders der angrenzenden Wohngebiete, werden fortgesetzt.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet. Die umgebende Bebauungsstruktur wird aufgenommen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind. Auf diese Weise soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen und damit verbunden die Realisierung von untypischen gebäudelängen vermieden werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden.

Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Straßenraum durch leichte Versprünge der Raumkanten wird ermöglicht. Ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Mit der Festlegung der Baufelder wird eine grundlegende, städtebauliche Ordnung geschaffen und die Spielräume auf ein nötiges Maß zu beschränken.

Im Interesse der Erhaltung der straßenbegleitenden Raumkanten gemäß Gebietstypik und der Umsetzung kurzer Erschließungswege auf den privaten Baugrundstücken wurden die Baufelder straßenbegleitend angeordnet.

6.3 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Gebäudehöhe angegeben. Diese ist in Meter über Normal Höhennull (NHN) zu messen. Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also

der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die maximale Gebäudehöhe ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

Für Gebäude, die mit einem Flachdach realisiert werden erfolgte die Festlegung einer separaten Gebäudehöhe, um die Geschossigkeit auf zwei Geschosse zu begrenzen.

Die Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Es wird eine Gebäudehöhe festgelegt, die dem umgebenden Baubestand gerecht wird und der Erhaltung der Gebietsharmonie dient.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind sie nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.

Bei der Errichtung dieser Nebenanlagen müssen somit bestimmte Bereiche (Vorgärten) freigehalten werden. Eine Grenzbebauung zum Straßenraum und die damit verbundene negative Wirkung im Straßenraum werden vermieden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

Auf diese Weise können erforderliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse in unmittelbarer Nähe zu Anschluss- bzw. Übergabepunkten platziert werden.

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass eine gezielte Anordnung und Bündelung von Garagen, Carports und Stellflächen erfolgt und so eine Optimierung der dafür erforderlichen Erschließungswege umgesetzt werden kann. Des Weiteren soll gewährleistet werden, dass vor einer Garage/Carport ausreichend Platz zur Realisierung eines Stellplatzes vorhanden ist.

6.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Im Vorfeld der Festlegungen der Erschließungsstrasse erfolgte eine Prüfung der Nutzung des Wiesenweges als Gebietszugang. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite der Verkehrsfläche am Anbindepunkt zur Ernst-Thälmann-Straße ist der Wiesenweg als Erschließungsstraße nicht verwendbar (z.B. kein ausreichender Kurvenradius für die Feuerwehr realisierbar).

Das Plangebiet wird durch eine HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE erschlossen, welche an der östlichen Planbereichsgrenze an die Ernst-Thälmann-Straße anbindet und in das Gebietsinnere führt. Sie gewährleistet die Erschließung des Großteils der privaten Grundstücke.

Die Verkehrsfläche wird wie folgt gestaltet:

- 0,50 m Sicherheitsstreifen + 5,00 m Fahrbahn + 1,50 m Gehweg = 7,00 m Straßenverkehrsfläche
- Beidseitig der Verkehrsfläche zwischen den Flurstücken 132/1 und 131/1 verbleiben grüne Randstreifen. Die Straße endet mit einem Wendehammer, der für ein Wenden des Müllfahrzeuges ausgelegt ist. Der Verkehrsfläche ist ein einseitiger Fußweg zugeordnet.

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE wird als öffentliche Verkehrsfläche realisiert

Ein Teilstück der Ernst-Thälmann-Straße ist ebenfalls Bestandteil des Plangebietes. Dabei handelt es sich um den Bereich, der in Verbindung mit den Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet steht. Die Verkehrsfläche gliedert sich in die Fahrbahn und einen einseitigen Gehweg. Des Weiteren ist die Realisierung einer Bushaltestelle vorgesehen. Für die Ernst-Thälmann-Straße ist gemäß dem "Integrierten Verkehrsentwicklungsplan – Gotha 2030+" der Stadt Gotha eine Tempo-30-Regelung als Ergebnis einer integrierten Straßenraumgestaltung vorgesehen. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das Ein- und Ausfahren aus dem Plangebiet aus.

Private Verkehrsfläche

Von der Haupterschließungsstraße zweigt eine kleine Stichstraße in nördlicher Richtung ab, die der Erschließung von 4 Grundstücken dient. Diese Verkehrsfläche wird wie folgt gestaltet:

- 0,75 m Sicherheitsstreifen + 4,50 m Fahrbahn + 0,75 m Sicherheitsstreifen = 6,00 m Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrsfläche wird als Privatstraße realisiert und endet mit einem Wendehammer für PkW.

Fußweg

Zur Anbindung des Gebietes an den westlich angrenzenden Feldweg wird ein Fußweg realisiert. Dieser stellt die Verbindung zwischen Haupterschließungsstraße (Bereich Wendehammer) und Feldweg (Landschaftsraum / Rundweg um den Ort) dar und kann gleichzeitig für die Verlegung erforderlicher Leitungen genutzt werden.

Bushaltestelle

Im Rahmen der Sanierung der Ernst-Thälmann-Straße war eine Neuordnung der Bushaltestelle, verbunden mit dem erforderlichen Ausbau, vorgesehen. In einer ersten Variante wurde die Bushaltestelle nach Abstimmung mit der damals zuständigen Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH südlich angrenzend an die Zufahrtsstraße zum Plangebiet vorgesehen und so in den Planentwurf eingestellt. Nach Veränderungen innerhalb der Strukturen des öffentlichen Personenverkehrs liegt die Zuständigkeit nun bei der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Gotha GbR (VLG). Im Rahmen einer erneuten Prüfung der geplanten Bushaltestelle wurde diese durch die VLG aus Sicherheitsgründen (ungünstiger Lage, Standortqualität nicht gegeben) am Standort im Bebauungsplangebiet abgelehnt. Eine Korrektur der Planzeichnung wurde vorgenommen. Standortalternativen in der Ortslage werden gesucht.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Die Festlegung des Zurücksetzens von Garagen/Carports zum Straßenraum um 5 m ermöglicht die Anordnung einer Aufstellfläche im Vorfeld dieser Anlagen.

Des Weiteren werden im öffentlichen Bereich 6 Parkflächen für den Besucherverkehr vorgesehen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Am nördlichen und westlichen Plangebietsrand wird die Realisierung von Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Auf diese Weise soll eine Nutzung des Wiesenweges und des Feldweges für Gartenzufahrten ausgeschlossen werden. Die Erschließungsseite der Grundstücke bildet die neu herzustellenden Verkehrsflächen. Im Rahmen von Voruntersuchungen konnte ermittelt werden, dass der Wiesenweg als Erschließungsstraße nicht geeignet ist. Ein illegaler Verkehrsstrom soll verhindert werden.

Aufstellflächen für die Feuerwehr

Auf den Verkehrsflächen stehen Aufstellflächen für die Feuerwehr zur Verfügung.

Hierfür gelten die „Muster-Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr – in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“, in Verbindung mit der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr über die Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmung vom 14. Juni 2012.

6.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Östlich eines Teilstückes der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (westlich des Flurstücks 131/1) und südlich und nördlich des östlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE sind öffentliche Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Der Grünstreifen westlich des Flurstücks 131/1 dient der Eingrünung der in diesem Bereich befindlichen Parkflächen.

Der Grünstreifen nördlich und südlich der östlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE dient der Realisierung eines Abstandes zwischen Verkehrsfläche und den Grundstücken und damit verbunden dem Schutz der vorhandenen Einfriedungen durch Schaffung zusätzlicher Abstandsflächen.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der Planzeichnung sind Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen sowie der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Versorgungsträger erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche das Recht für die ordnungsgemäße Unterhaltung neu zu verlegenden Leitungen und jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht. Anpflanzungen sind in Randbereichen zulässig und abzustimmen.

Hinweis:

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Versorgungsträger ist im Grundbuch einzutragen.

Des Weiteren wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um entsprechende Zugänge im Gebiet zu gewährleisten.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose (IB Frank & Apfel GbR, Stand: 06.03.2019) erstellt, die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms berücksichtigt. Gemäß Gutachten konnte ermittelt werden, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte für Industrie- und Gewerbelärm zu erwarten sind. Aus den prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für einen Nachweisort bezüglich des Verkehrslärms folgt, dass Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Für den Bebauungsplan werden durch den Gutachter folgende Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet:

"Hinsichtlich der Vorgaben nach DIN 4109 errechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus der um 3 dB(A) erhöhten logarithmischen Summe der Beurteilungspegel von Gewerbelärm und Verkehrslärm. Der höchste Wert wird mit 63 dB(A) am Nachweisort ip5a erreicht. Nach Tabelle 7 aus DIN 4109 liegt dieser Wert im Lärmpegelbereich III. Alle anderen Nachweisorte liegen im Lärmpegelbereich II. Für den Lärmpegelbereich III sollte das resultierende Gesamtschall-Dämmmaß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils mindestens 35 dB betragen. Dieser Wert wird in der Regel von allen üblichen Fassaden-Aufbauten erreicht.

Um jedoch dem Schutzbedürfnis der späteren Anwohner entgegen zu kommen, wird vorgeschlagen, für die Fassaden des Nachweisortes ip5a Fenster der Schallschutzklasse III zu verwenden. Weitere Festsetzungen zum Bebauungsplan sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich."

Auszug aus der Zusammenfassung des Gutachtens:

"Die maßgeblichen Immissionen des Industrie- und Gewerbelärms werden durch die Firma Sönke Denkewitz Metall- und Fahrzeugbau verursacht. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die Ernst-Thälmann-Straße (L2146) relevant.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach DIN 18005 Beiblatt 1, die identisch mit den Richtwerten nach TA Lärm sind, werden am Tage und in der Nacht eingehalten. Mit Ausnah-

me des Gebäudes mit den Nachweisorten ip5a, ip5b und ip5c werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die eine Obergrenze der Abwägung darstellen, werden an allen Nachweisorten eingehalten. Die maximal zulässigen Werte für Pegelspitzen werden nicht erreicht.

Gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zufahrt zum Gebiet des Bebauungsplanes zu erwarten. Aus den Berechnungsergebnissen ergeben sich keine zwingenden Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan. Um jedoch dem Schutzbefürfnis der späteren Anwohner entgegen zu kommen, wird vorgeschlagen, für die Fassaden des Gebäudes mit dem Nachweisort ip5a Fenster der Schallschutzklasse III zu verwenden."

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan - textliche Festsetzungen getroffen:

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird folgende Festgesetzt:

- das resultierende Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils = 35 dB
- Realisierung von Schallschutzfenstern der Klasse 3.



Auszug aus der Schallimmissionsprognose (IB Frank & Apfel GbR: Stand-06.03.2019) – Lage der Nachweisorte (unmaßstäblich)

6.10 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Realisierung einer zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer günstigen ÖPNV-Anbindung sowie das Angebot von attraktiven Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr wirken sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO₂ – Ausstoß). Das Plangebiet wird mit

seiner Lage einer Vielzahl dieser Vorgaben gerecht (z.B. Busanbindung, Radweg Richtung Gotha und weiterführend, Lage an der A 4, ländliche Umgebungsstrukturen).

Das Ziel der Entwicklung einer Abrundungsfläche steht demnach in Einklang mit den Klimaschutzziele.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Gebäudehöhe, GRZ zur Definition eines hohen Freiraumanteils, allgemeine Zulässigkeit von regenerativen Energien (Nebenanlagen usw.).

Außerdem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern und Fassaden eingeräumt. Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Im Plangebiet sind ebenfalls angrenzend an die Parkflächen Grünflächen vorgesehen. Dies trägt u.a. zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei. Die Reduzierung der Straßenbreiten auf das notwendige Maß stellt einen weiteren Beitrag zu Minimierung des Aufheizeffektes dar.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch die EnEV vorgegeben.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 b BauGB i. v. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen der Planung für die Menschen und die Natur zu verhindern oder mindestens zu begrenzen.

Die für den Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer hohen Lebensqualität im Plangebiet, der Eingrünung des Gebietes und damit zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Stärkung der Vitalität und Frischluftqualität des Wohngebietes.

Durch die Parzellierung der Planfläche werden Baumfällungen erforderlich. Die Festsetzungen stehen nicht im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung, da die zu rodenden Bäume aufgrund Ihrer Art bzw. des Stammumfangs nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Gotha unterliegen.

6.11.1 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

GESTALTUNGSMAßNAHME G 1: Anlage einer Strauchpflanzung

Es wird die Anlage einer Strauchpflanzung festgesetzt. Die Sträucher sind so zu pflegen, dass ein freiwachsender Charakter entsteht. Formschnitte und Formhecken sind unzulässig. Zu verwenden sind die Gehölzarten der Pflanzliste zu G 1

Die Maßnahme G1 bewirkt eine Eingrünung der Parkflächen und Realisierung eines Abstandsgrüns zur östlich befindlichen Bebauung. Weiterhin werden durch die Gehölzstrukturen neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, es erfolgen eine Aufwertung des Lokalklimas und ein dauerhafter Schutz des Oberbodens.

GESTALTUNGSMAßNAHME G 2: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück sind mindestens 1 hochstämmiger, kleinkroniger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 5 heimische Laubsträucher oder Obststräucher zu pflanzen.

Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch die Realisierung der Maßnahme G2 wird sichergestellt, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche anteilig gärtnerisch gestaltet und so der dörfliche Charakter in die Grundstücke eingebracht wird.

PFLANZLISTE:

Gestaltungsmaßnahme G 1

Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/ C. laevigata*).

Als Pflanzmaterial sind Sträucher mit einer Höhe von 60/100 zu verwenden.

Gestaltungsmaßnahme G 2

Kleinkronige Laubbäume: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Thüringer Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca*), Schmalkronige Vogelbeere (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata'), Zierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa'), Zierapfel (*Malus tschonoskii*), Schnee-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill'), Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Blumenesche (*Fraxinus ornus*)

Obstbäume: Sauerkirschen (*Prunus cerasus* Hybriden), Kulturpflaumen/ Zwetschgen/ Mirabellen (*Prunus domestica* Hybriden), Kulturapfel auf schwach wachsender Unterlage (*Malus domestica* Hybriden), Kulturbirne auf schwach wachsender Unterlage (*Pyrus communis*) Hybriden, Süßkirschen (*Prunus avium* Hybriden), Kulturapfel und Kulturbirne auf stark wachsenden Unterlagen, Essbare Vogelbeere (*Sorbus aucuparia* 'Edulis') und Speierling (*Sorbus domestica*).

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Vorhandene Gehölze können in die Gärten integriert werden. Als Pflanzqualität für neue Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 zu verwenden. Als Pflanzmaterial bei den Sträuchern sind solche mit einer Höhe von 60/100 zu verwenden.

6.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere aber auch dem Artenschutz.

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ:

Bauzeitenregelung / Gehölzrodungen

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt wird.

Bauzeitenregelung / Gebäudeabriss

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen wird festgelegt, dass der Abriss vorhandener Gebäude im B-Plangebiet (gewerblich genutzte Halle) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der hier potenziell vorkommenden Vögel sowie außerhalb der Aktivitätszeit der hier potenziell vorkommenden Fledermäuse durchgeführt wird.

Gebäudekontrolle/ Baumkontrolle

Vor Baubeginn ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob in zu rodenden Höhlenbäumen sowie im abzureißenden Gebäude Quartiere streng geschützter Fledermäuse

vorhanden sind und ob europäische Vogelarten im/ am Gebäude bzw. in den Baumhöhlen in den Apfelbäumen brüten. Ist dies nicht der Fall, entfallen weitere Maßnahmen.

Sofern tatsächlich Brutstätten von baumhöhlen- und/ oder gebäudebrütenden Vogelarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha ggf. weiterführende Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzniststätten und/ oder Ersatzquartieren zu schaffen.

SONSTIGE HINWEISE, DIE IM B-PLAN NICHT GESONDERT AUFGEFÜHRT WERDEN:

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen. Flächen für grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen sind von Baustelleneinrichtungen generell freizuhalten.

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend zu verwerten.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (siehe einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben aber auch am Anspruch der Umsetzung von Individualbauten. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am Umgebungsbestand, um den Gebietscharakter entsprechend fortzusetzen.

7.1 Dachausbildung

Anlagen zur solaren/ regenerativen Energieerzeugung, wie Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert beziehungsweise aufgebaut werden.

Es sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Glasierte und glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind ausgeschlossen. Pultdächer sind ausgeschlossen.

Die Festsetzungen dienen der grundlegenden Steuerung der Dachgestaltung, sollen aber dennoch ausreichend Spielräume zur Realisierung der verschiedensten Individualbauten beinhalten., da eine Einsehbarkeit des Plangebietes nicht gegeben ist.

7.2 Einfriedungen

Gabionen, Mauern sowie blickdichte Sichtschutzzäune sind auf der Erschließungsseite bzw. bei Eckgrundstücken an den an der Erschließungsseite anliegenden Grundstücksseiten nur bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass eine Einsehbarkeit des Straßenraums aus verkehrstechnischer Sicht gegeben ist.

8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	12.724	100,00
<u>davon:</u>		
Wohnbaufläche	9.905	77,84
Verkehrsflächen (inkl. öffentliche Parkplätze und Privatstraße)	2.651	20,83
Öffentliche Grünflächen	168	1,33

9. KOSTEN

Die Kosten für Planung und Erschließungsmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger getragen. Zwischen der Stadt Gotha und dem Erschließungsträger wird ein Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Schließung einer Lücke (Abrundungsfläche) / Beseitigung einer Brachfläche innerhalb der Siedlungsstruktur
- Schaffung eines Wohnbaulandangebotes zur Ermöglichung des städtischen Bedarfs und Vermeidung des Wegzugs Bauwilliger
- möglicher Bevölkerungszuwachs bzw. Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen

Auswirkungen auf den Verkehr

- Geringe Auswirkungen durch Realisierung eines kleinen Baugebietes und der Ausbildung der erforderlichen Verkehrsraumbreiten

Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer GRZ von 0,4 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Zulässigkeit von begrünten Flachdächern als Beitrag zum Klimaschutz
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn/Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten/Satzungen regeln.

12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. 02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285) geändert worden ist

Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimaG -) vom 18. Dezember 2018 (BGBl. S. 816)

Regionalplan Mittelthüringen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025. In Kraft getreten durch die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl Nr. 6, S. 205)

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 25. 4. 1979 (ABl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (ABl. L 206, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

Literatur, Internet und sonstige Quellen

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384

STADT GOTHA (2015): Gotha 2030+. Integriertes Stadtentwicklungskonzept.
<https://www.gotha.de/leben-in-gotha/planen-bauen-wohnen/stadtentwicklung/gotha-2030.html>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (TLBG 2019): Geoportal-TH.de. Geoproxy Kartenviewer Thüringen. http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2019): Umwelt regional. Landkreis Gotha.
http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/gth/gth02.html Stand 23.01.2019

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (HRSG.) (2019): Kartendienste der TLUBN (Geologische Karte GK25; Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 100). <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> Stand 23.01.2019