



STADT GOTHA

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 52.3
ZUR ERWEITERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGBIETES (WA)
„IN DER GÜLDENEN AUE“**

TEIL C - BEGRÜNDUNG
(§§ 2a Nr. 1 und 9 Abs. 8 BauGB)

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 Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zwecke, Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.		
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Rechtsverhältnisse	7
4.	Bodenordnende Maßnahmen	8
5.	Übergeordnete Planungen	8
5.1	Landesentwicklungsprogramm 2025	8
5.2	Regionalplan Mittelthüringen	9
5.3	Flächennutzungsplan	10
5.4	Landschaftsplan	12
5.5	Schutzgebiete	13
6.	Altlasten	14
7.	Planung	17
7.1	Städtebauliche Ziele	17
7.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.2.3	Bauweise, Baugrenzen und Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstucksfachen	19
7.2.4	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	19
7.2.5	Erschließung	20
7.2.5.1	Verkehrliche Erschließung	20
7.2.5.2	Versorgungstechnische Erschließung	20
7.2.6	Grünflächen	21
7.2.7	Klimaschutz	22
7.2.8	Immissionsschutz	22



7.2.9	Grünordnerische Festsetzungen	25
7.2.9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
7.2.9.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
8.	Umweltbericht mit integrierter Grünordnung	29
8.1	Einleitung	29
8.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	29
8.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	30
8.1.2.1	Gesetzliche Grundlagen	30
8.1.2.2	Schutzgebiete	32
8.1.2.3	Übergeordnete Planungen	32
8.2	Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
8.2.1	Naturraum, Relief, Geologie	33
8.2.2	Boden	34
8.2.3	Wasser	38
8.2.4	Klima und Luft	39
8.2.5	Tiere und Pflanzen	40
8.2.6	Landschaftsbild, Erholungseignung	45
8.2.7	Mensch	47
8.2.8	Kultur- und Sachgüter	50
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	50
8.3	Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	51
8.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	52
8.5	Zusammenfassung Umweltbericht	57
9.	Flächenbilanz	59
10.	Kosten	60
	Hinweis	60
	Verfahrensvermerke	60



Anlagen:

- Anlage 1: Ingenieurgemeinschaft Umweltplanung Darmstadt,
Dipl.-Ing. M Bullermann, Dipl.-Ing. H. Schneble:
Verunreinigungen von Boden, Bodenluft und Baustoffen im Bereich der
ehemaligen GUS-Kaserne Garnison Gotha II - Sanierungsbericht
Darmstadt, 30.03.1998
- Anlage 2: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH:
Gutachten Nr. L 8331 zum Bebauungsplan Nr. 52.3 „In der Guldenen Aue“, Gotha-West,
hinsichtlich der Geruschbelastung durch Straßenverkehr, Gewerbe und Sport
Frankfurt am Main, 12.06.2017
- Anlage 3: Tauber Delaborierung GmbH
Protokoll Kampfmittelräumung (KMR) Gotha – Guldene Aue, Wohngebietserweiterung
Erfurt, 15.12.2017
- Anlage 4: Ronald Bellstedt:
Faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 52.3 Allgemeines Wohngebiet
„In der Guldenen Aue“ in Gotha, Thüringen
Gotha, 27.06.2017



1. ZWECKE, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Es ist das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die in der Stadt Gotha bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzelhäuser zu befriedigen. Zu diesem Zweck soll eine im Westen der Stadt Gotha gelegene, vor der politischen Wende militärisch genutzte Fläche bauplanungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan Nr. 52-3 steht im Kontext mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept für ein westlich der Schubertstrae gelegenes, ehemals vollständig militärisch genutztes Gebiet. Das Gebiet wird entsprechend der Baulandnachfrage in drei Bauabschnitten erschlossen. Dem „mittleren“, bereits erschlossenen Wohngebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 52-2 zugrunde, dessen 1. Änderung am 24.04.2015 Rechtskraft erlangte.

Die Stadt Gotha verfolgt das Ziel der Innenentwicklung durch Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen seit 25 Jahren mit Erfolg. Zwischenzeitlich sind nur noch wenige innerstädtische Flächen für Luckenbebauungen verfügbar, so dass der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen mit den noch verfügbaren innerstädtischen Potenzialen nicht Rechnung getragen werden kann.

Der Fehlbestand an Wohnbauflächen führt zur Abwanderung von Bauwilligen in die umliegenden Gemeinden, was zu einer Schwächung der Stadt Gotha in ihrer Funktion als Mittelzentrum führt.

Eine vom Stadtplanungsamt Gotha im Jahr 2017 im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführte Aktualisierung der Standortuntersuchung zu Flächenpotenzialen für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Gotha hatte zum Ergebnis, dass mit den in 2017/18 zur Verfügung stehenden fünf Bauplätzen sowie weiteren voraussichtlich im Jahr 2018 nach Abschluss von Bebauungsplanverfahren zur Verfügung stehenden 10 Bauplätzen keine Deckung der Wohnbauflachennachfrage für den Einfamilienhausbau möglich ist.

Zur Deckung der aktuell bestehenden Nachfrage besitzt der Standortuntersuchung zufolge ausschließlich die Wohnbaufläche „In der Guldenen Aue“ mit 38 Bauplätzen das Potenzial, das in der Stadt Gotha bestehende Defizit an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau zeitnah zu reduzieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient in diesem Zusammenhang der geordneten Entwicklung des Gebietes, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung und städtebauliche Einfügung der Baukörper. Da sich die bauliche Entwicklung auf zuletzt militärisch genutzten Flächen vollziehen wird, bezweckt der Bebauungsplan eine geordnete Erschließung und städtebaulich-landschaftsraumlich verträgliche Einbindung des Plangebietes.

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Schaffung von Wohnbauflächen für 38 Einfamilienhäuser zur Bereitstellung eines Baulandkontingents entsprechend der aktuellen Wohnbaulandnachfrage,
- Stärkung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch Stabilisierung der Einwohnerzahl.



- Reduzierung von Verkehr vom Land in die Stadt aufgrund der Nahе und besseren Erreichbarkeit der in der Stadt bestehenden Arbeitsplätze sowie von in der Stadt vorgehaltenen Einrichtungen der Bildung, Daseinsvorsorge, Freizeit und Kultur,
- Altlastenbeseitigung auf einer durch militärische Nutzung vorbelasteten Fläche.

2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Stadt Gotha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52.3 zur Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „In der Guldenen Aue“ umfasst in der Flur 15 der Gemarkung Gotha als Geltungsbereich 1 die Flurstücke 118/64 und 118/65 sowie Teilflächen der Flurstücke 118/54 und 118/106 mit einer Fläche von 3,79 Hektar sowie als Geltungsbereich 2 in der Flur 15 einen Teilbereich der Flurstücke 118/60 und 118/59.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bauungsplanes Nr.52.3 zur Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „In der Guldenen Aue“ sowie der Ausgleichsmaßnahme A 1 (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)



Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 105/1 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha.
- Im Osten durch das Flurstück 93/5 (Schubertstrae) der Flur 15.
- Im Süden durch die Flurstücke 118/106 (Ida-Koch-Weg), 118/114, 118/115, 118/146 (Gustav-Berlet-Straße), 118/147, 118/148 und 118/149 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha als Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 52.1 der Stadt Gotha.
- Im Westen durch das Flurstück 109 in der Flur 15 in der Gemarkung Gotha.

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 118/106 (Ida-Koch-Weg) in der Flur 15 der Gemarkung Gotha.
- Im Osten durch eine Teilfläche des Flurstücks 118/59 in der Flur 15.
- Im Süden durch die Flurstücke 118/60, 131, 132, 133, 134, 135 und 136/2 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha.
- Im Westen durch eine Teilfläche des Flurstücks 118/60 in der Flur 15 in der Gemarkung Gotha.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

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

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „In der Guldenen Aue“ am 5. April 1995 beschlossen. Der Beschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Gotha vom 10. Mai 1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017 S. 3634) durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52.3 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung.

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



4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan Nr. 52.3 zur Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „In der Guldenen Aue“ 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 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm schreibt den Mittelzentren die Funktion des Kerns ihres jeweiligen mittelzentralen Funktionsraumes zu. Das heißt für die als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestufte Stadt Gotha: hier *„sollen die **höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung** konzentriert und zukunfts fähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere*

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

Die Stadt Gotha nimmt oberzentrale Teilfunktionen auf dem Gebiet der hier vorgehaltenen zentralen Bildungseinrichtungen mit landesweitem Einzugsbereich, bedeutenden Einrichtungen auf dem Gebiet der Kunst und Kultur sowie im Bereich der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistung wahr (vgl. a.a.O., S. 26).

Als Mittelzentrum hält die Stadt Gotha darüber hinaus zahlreiche und vielfältige Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Einzelhandel und Dienstleistungen, Bildung, Gesundheit, Kultur und Freizeit vor (vgl. hierzu a.a.O., S. 25 und 27).

Im Kap. 2.4 Siedlungsentwicklung formuliert der LEP 2025 als Grundsatz, dass die *„Siedlungsentwicklung ... sich am **Prinzip ‚Innen- vor Außenentwicklung‘** orientieren“* solle. *„Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunfts fähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* (a.a.O., S. 35)

Zur Begründung dieses Grundsatzes führt der LEP 2015 unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) u.a. aus, dass *„die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden“* soll (ebd.).



5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der Regionalplan Mittelthüringen weist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur). Die regionalplanerischen Grundsätze zur Entwicklung der Stadt fokussieren sich dabei auf die Weiterentwicklung der Stadt

- als Standort für das Finanzwesen und die Ausbildung im Verwaltungswesen und
- die Sicherung der kulturellen Einrichtungen. Benannt werden hier das Schloss Friedenstein mit dem Ekhoftheater und die Thüringen Philharmonie Gotha.



Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen:
Räumliche Lage des Plangebietes

Die Karte 3-1 Verkehr weist Gotha als im funktionalen Schienennetz und Netz des öffentlichen Verkehrs zentral gelegen aus. Südlich verläuft die Bundesautobahn (BAB) 4; in 20 km Entfernung befindet sich der Flughafen der Landeshauptstadt Erfurt.

Entsprechend dieser zentralen, durch alle Verkehrsträger gut erschlossenen Lage weist die Karte 3-1 Gotha als Vorranggebiet Regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbeansiedlungen aus.



Die Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 (siehe Abb. 2) enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Westlich und nordwestlich schließt sich bis zur Bundesstraße 7 ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung an, an welches südwestlich und weiter westlich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-5 „Westlicher Landkreis Gotha“ anknüpft.

In den in der Raumnutzungskarte zeichnerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten *„soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“* (RP-MT 2011, S. 75), während es sich bei den Vorranggebieten um verbindlich vorgegebene, für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung ausgewiesene Flächen handelt, deren Böden eine hohe landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen. *„Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“* (a.a.O., S. 74)

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Gotha ist seit dem 16.07.2006 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Bad / Sport (siehe Abb. 3) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „In der Guldenen Aue“ stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht überein. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes, in welcher das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen wird (8. Änderung des FNP der Stadt Gotha, siehe Abb. 4).

Da aktuell die Fortschreibung des FNP der Stadt Gotha erfolgt, wird im Zuge dieser Fortschreibung die im Geltungsbereich 2 als Ausgleichsmaßnahme A 1 in diesem Bebauungsplan festgesetzte Fläche entsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen.

In der Sitzung des Stadtrats vom 28.02.2018 wurden die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange abgewogen und der Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, so dass das Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB zur Änderung des FNP im Vorfeld der Erstellung dieses Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 52-3 abgeschlossen wurde.



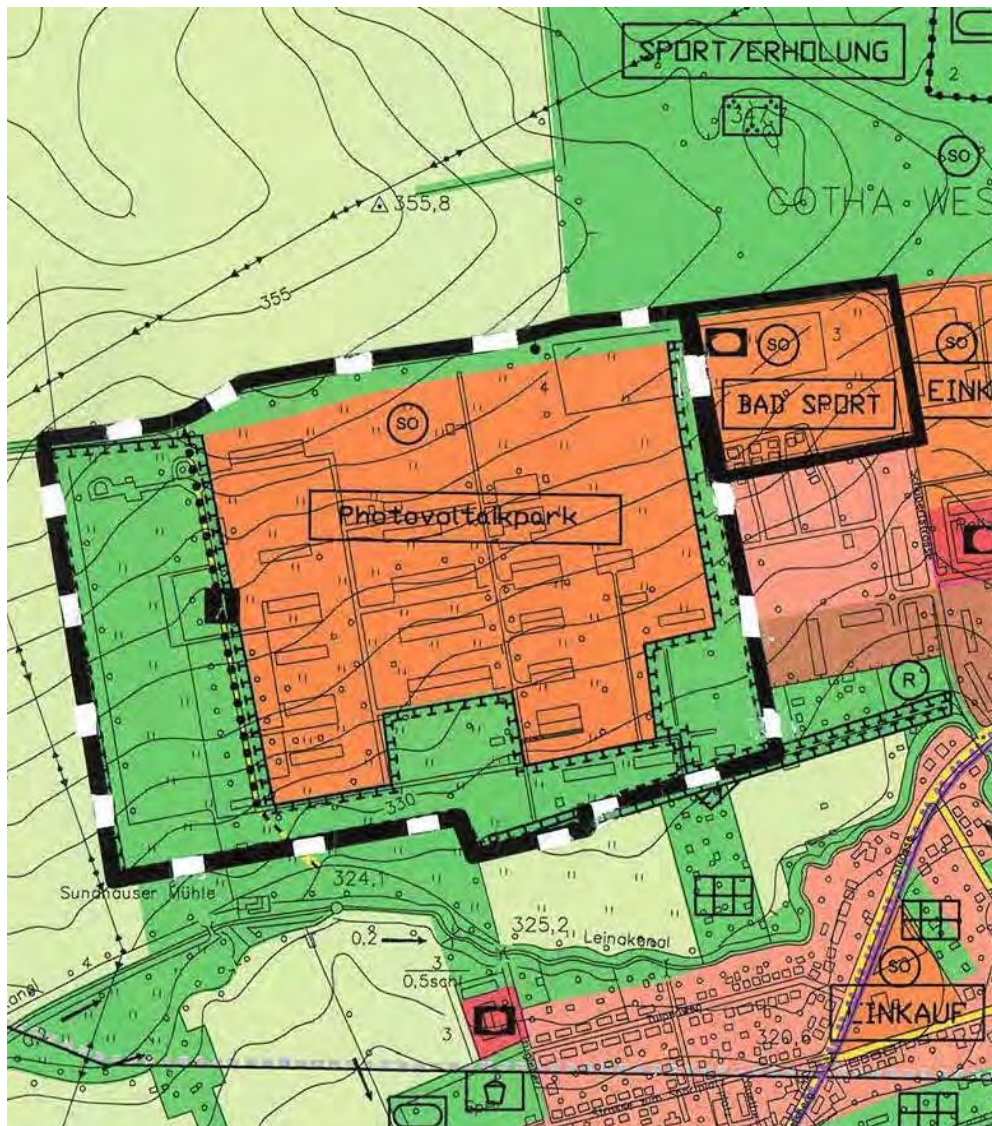


Abb. 3: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gotha, welche am 20.12.2012 rechtswirksam wurde. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr- 52-3 zur Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „In der Guldenen Aue“ ist dort als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bad / Sport“ ausgewiesen (orange-braun hinterlegte Fläche, umgrenzt mit einer schwarzen Linie)





Abb. 4: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gotha.

5.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Gotha“ (Stadt + Natur, 1999) maßgeblich. Das Plangebiet ist in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes als brachliegende Fläche mit der zeichnerischen Überlagerung des Entwicklungsziels „Sondergebiet“ mit der Maßgabe der Beachtung eines hohen Durchgrunungsgrades dargestellt. Mit der Ausweisung als Sondergebiet entspricht die Darstellung des Landschaftsplanes der Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha, in welchem das Plangebiet als „Sondergebiet Bad / Sport“ dargestellt ist.

Für das Plangebiet empfiehlt der Landschaftsplan eine Überprüfung / Sanierung von Altablagerungen.

Als weitere Entwicklungsziele sind in der Planzeichnung der Entwicklungskonzeption am nördlichen Rand des Plangebietes die Anlage einer raumwirksamen Baumreihe im Außenbereich entlang des dort in Ost-West-Richtung verlaufenden Weges sowie die Planung eines Spielplatzes dargestellt. Das Plangebiet sowie in der weiteren Ausdehnung die südlich, nördlich und östlich anschließenden Bereiche werden in der Entwicklungskonzeption als übergeordneter landschaftsplanerischer



Schwerpunktbereich und als Flächen mit geringem Grundpotenzial und sehr hoher Priorität eingestuft. Das Plangebiet wird zusammen mit dem nördlich angrenzenden Raum in Nord-Süd-Ausdehnung als bedeutsame Biotopachse bewertet. Die Entwicklungskonzeption empfiehlt für den Korridor Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz.

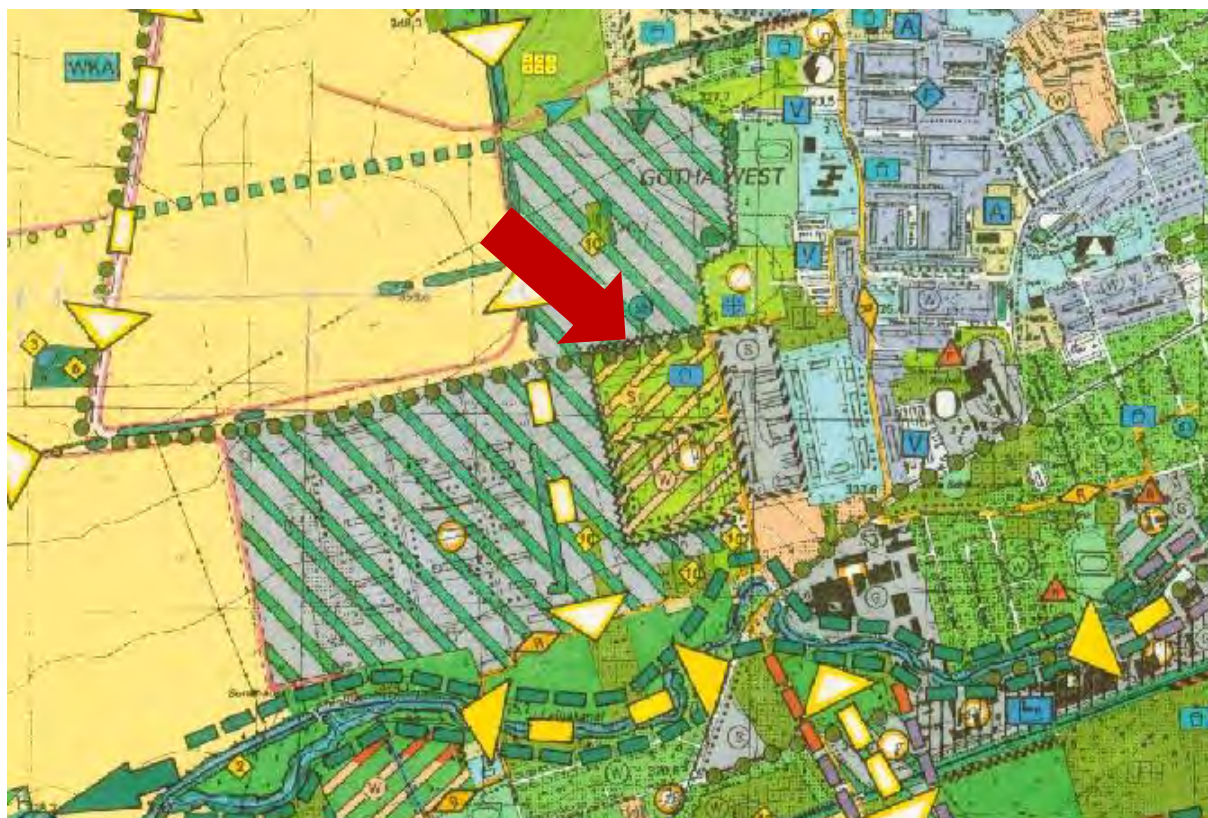


Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes „Gotha“ (Stadt + Natur, 1999)

5.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Das dem Plangebiet nächstliegende Schutzgebiet (2,7 km Richtung Nordwesten) ist das FFH-Gebiet Nr. 53 „Krahnberg – Kriegberg“. Es befindet sich im EG Vogelschutzgebiet Nr. 16 „Ackerhugelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“ und ist in südlichen Grenzen deckungsgleich mit den Grenzen des Vogelschutzgebietes. Im Südosten von Gotha befindet sich in 4,2 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 54 „Seeberg-Siebleber Teich“, welches die Naturschutzgebiete „Seeberg“ und „Siebleber Teich“ beinhaltet.



6. ALTLASTEN

Im Jahr 1997 wurden auf dem durch die GUS-Kaserne Garnison II Gotha vormals militärisch genutzten Gelände des Plangebietes festgestellte Altlasten saniert. Die Sanierungsarbeiten wurden unter der Fachbauleitung der Ingenieurgemeinschaft Umweltplanung Darmstadt, Dipl.-Ing. M. Bullermann und H. Schneble, Friedberger Straße 25 in 64289 Darmstadt, entsprechend des Sanierungsplanes und der Sanierungsgenehmigung des damaligen Staatlichen Umweltamtes Erfurt durchgeführt (der Sanierungsbericht liegt dieser Begründung in der Anlage bei).

Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung wurden in dem insgesamt 13,7 Hektar großen Gebiet 13 Schadensflachen identifiziert. In 12 Schadensflachen wurden sanierungsrelevante Kontaminationen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (Min.KW), BTEX-Aromaten und Schwermetalle festgestellt. Bei den genannten Schadensflachen handelte es sich u.a. um zwei ehemalige Tankstellen, ein Tanklager, drei Wartungs- bzw. Waschrampen und einen ehemaligen Schrottplatz.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen die in dem o.a. Gutachten des Büro Bullermann Schneble GmbH als Schadensflachen SF 1, SF 2, SF 3 und SF 6 (nördliche Teilfläche) gekennzeichneten Bereiche (siehe Abb. 6).

Zu den einzelnen Schadensflachen heißt es in dem Gutachten, dass die Schadensflache SF 1 aufgrund der Geringfügigkeit des Schadens nicht sanierungsrelevant war und sich bei der Schadensflache SF 2 der aufgrund der Sanierungsuntersuchungen festgestellte Altlastverdacht nicht bestätigte.

Entsprechend den Vorgaben des Sanierungsplanes und des Sanierungsbescheides wurden die kontaminierten Erdmassen in den Schadensflachen SF 3 bis SF 13 vollständig separiert.

Im Rahmen der Sanierung war ein Aushub bis zu einer maximalen Tiefe von fünf Meter erforderlich. Insgesamt fiel ein Aushubvolumen von ca. 9.600 m³ Boden an. Ein Anteil von 6.500 m³ wurde auf Bereitstellungslagern – getrennt nach Min.KW-belasteten und schwermetallbelasteten Boden – zur Entsorgung bereitgestellt. Als Grundlage der Entsorgungsgenehmigungen erfolgte eine repräsentative Beprobung der bereitgestellten Aushubmassen. Insgesamt wurden die folgenden Tonnagen an belastetem Erdaushub einer Verwertung zugeführt:

- Schwermetallbelasteter Boden: 1.998,44 Tonnen
- Min.KW-belasteter Boden: 8.421,28 Tonnen.

Zu Beginn der Sanierung wurden die im Bereich der Tankstellen und des Tanklagers vorhandenen Tanks freigelegt und durch eine zugelassene Fachfirma entleert und gereinigt. Nach Prüfung der ordnungsgemäßen Stilllegung der Tanks durch die Technische Überwachung wurden insgesamt 18 Tanks geborgen und entsorgt. Die Entleerung der Tanks sowie das Abpumpen von teilweise angetautem Öl-Wassergemisch einzelner Tankgruben erfolgte durch ein Saugfahrzeug. Insgesamt wurden 75 m³ Öl-Wassergemisch abgesaugt und entsorgt.



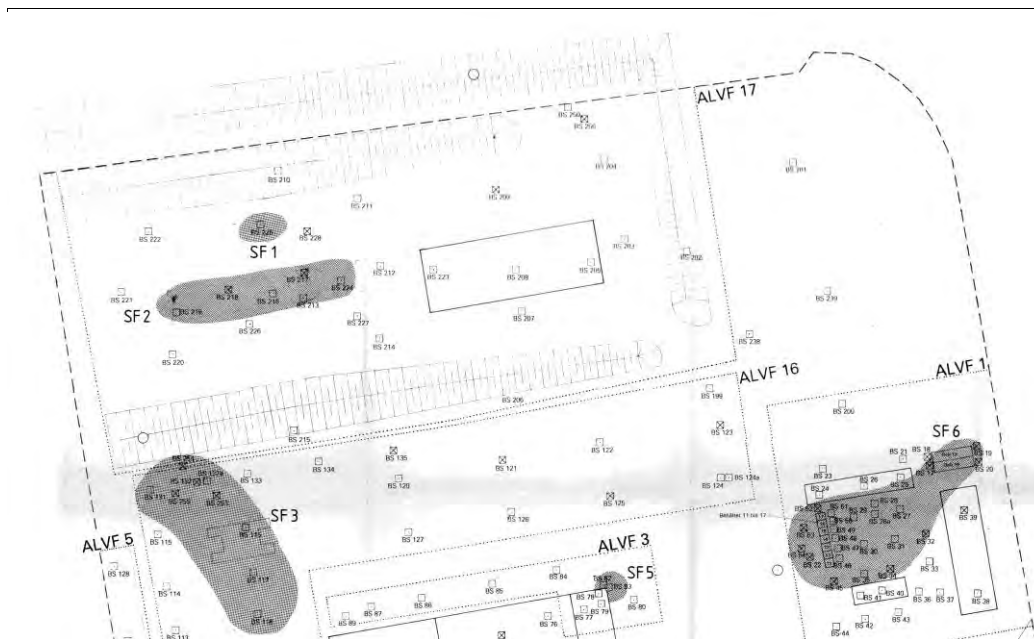


Abb. 6: Auszug aus dem Lageplan der identifizierten Schadensbereiche mit den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Schadensflachen SF 1, SF 2 und SF 3 sowie der teilweise im Geltungsbereich liegenden Schadensflache SF 6. Die Buchstaben ALVF bezeichnen die Grenze der jeweiligen Altlastverdachtsfläche (Quelle: Ingenieurgemeinschaft Umweltplanung Darmstadt)

Im Rahmen der Separierung wurden kontaminierte Bausubstanz und olkontaminierte Betonplatten ehemaliger Wartungshallen, Garagen und Freiflächen sowie ein Teerbelag und teerhaltiges Holzpflaster getrennt und einer geeigneten Verwertungsmanahme zugeführt. Im Rahmen der Baustoffseparierung wurden folgende Tonnagen belasteter Materialien entsorgt bzw. verwertet:

- Holzpflaster / Teerbelag: 144,34 Tonnen
- Min.KW-belasteter Betonabbruch: 1.091,72 Tonnen.

Aufgrund der abgeschlossenen und im vorliegenden Sanierungsbericht dokumentierten umfassenden Sanierungsmaßnahmen ist das Gelände der ehemaligen GUS-Kaserne Garnison Gotha II als saniert entsprechend den Vorgaben des damaligen Staatlichen Umweltamtes Erfurt anzusehen.

Das Erreichen des Sanierungsziels gemäß Sanierungsgenehmigung wurde durch eine Beprobung der Sohlen, Böschungen und der Sanierungsgruben nachgewiesen. Die fachgerechte und ordnungsgemäße Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde hinsichtlich des Bodenaustausches mit Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Erfurt vom 11.06.1999 (Geschäftszeichen: 36403-724 6.4/SAB/004/99/Gu/He) bestätigt.

Das Staatliche Umweltamt Erfurt führte in seinem Schreiben weiter aus, dass die Sanierungszielwerte der geplanten sensiblen Nachnutzung des Geländes angepasst wurden, womit aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen diese Nutzung geltend gemacht wurden. Die



Behörde erteilte die Auflage, dass im Falle von Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Bebauung des Gebietes das anfallende Aushubmaterial im Bereich der im Sanierungsbericht angegebenen Flächen mit Restbelastungen gemäß des Parameterkatalogs der Behörde durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu untersuchen sind.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha informierte in ihrer im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 abgegebenen Stellungnahme vom 19.10.2016, dass *„im Anschluss an den Abtrag der belasteten Böden ... im Bereich der Aushubsohlen und Baugrubenwände eine Beweissicherung durchgeföhrt (wurde). Im Ergebnis der Beweissicherung ergaben sich im Plangebiet folgende Restbelastungen des Bodens:*

MKW max. 1.140 mg/kg; im Bereich der Ausgleichsfläche A1 max. 1.160 mg/kg,

BTEX max. 0,3 mg/kg; im Bereich der Ausgleichsfläche A1 max. 5,26 mg/kg,

Blei max. 199 mg/kg,

Kupfer max. 115 mg/kg,

Zink max. 239 mg/kg.“

Die Behörde informiert, dass die nachgewiesenen Restbelastungen des Bodens einer Nachnutzung der Flächen als Wohngebiet grundsätzlich nicht entgegen stehen, für das Plangebiet jedoch eine Gefährdungsabschätzung nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze bisher nicht vorliege. Ergänzend zu der durchgeföhrten Sanierung fordert die Untere Bodenschutzbehörde für die im Bebauungsplan als Wohnbauflächen festgesetzten Flächen eine orientierende Erkundung im Hinblick auf die Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV sowie bei entsprechender bauplanungsrechtlich zulässiger Nutzung auch der Prüf- und Manahmewerte für Ackerbau und Nutzgarten gemäß Anhang 2 Nr. 2.2 BBodSchV.

Da das im Zuge der Sanierung untersuchte Gebiet zum überwiegenden Teil bereits bebaut wurde und die fachgerechte und ordnungsgemäße Durchführung der Sanierungsmaßnahme durch eine Landesbehörde bestätigt wurde, wird die Stadt Gotha in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde die entsprechenden Untersuchungen im Zuge der Erschließung des Plangebietes durchführen und hierüber mit dem Grundstückseigentümer die erforderlichen vertraglichen Regelungen herbeiführen.

Im Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans informierte die Tauber Delaborierung GmbH, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelgefahrdeten Bereich befinde. In der Stellungnahme vom 03.08.2016 heißt es: *„Die Untersuchungsfläche liegt innerhalb eines ehemaligen Kasernengeländes, welches bis 1945 von der Wehrmacht und danach durch die sowjetischen Streitkräfte genutzt wurde. Innerhalb des Kasernengeländes kam es in der Vergangenheit bereits wiederholt zu Kampfmittelfunden. Weitere Kampfmittelfunde können nicht ausgeschlossen werden.*

Für den angefragten Bereich sind uns keine Kampfmittelraumungen bekannt und es ist von einer Kampfmittelgefahrdung auszugehen.“

Der in der Stellungnahme gegebenen Empfehlung zur Durchführung einer Sondierung auf Kampfmittel wurde durch die Stadt Gotha gefolgt.



Im Jahr 2017 von der Fa. Tauber Delaborierung GmbH durchgeführte Bodenuntersuchungen zeigten das Vorhandensein metallischer Bestandteile im Boden, welche sich bei der Bergung teilweise als Munition sowie andere metallische Bestandteile erwiesen. Aufgrund dessen erfolgte durch die hierfür zertifizierte Fa. Tauber Delaborierung GmbH eine Sanierung des Bodens im Plangebiet.

Die Sanierungsarbeiten gliederten sich in folgende Schritte:

Zunächst wurde der Boden des Plangebietes bis in eine Tiefe von 0,50 – 1,00 Meter aufgenommen, wobei der Boden untersucht und Metallteile und aufgefundene Munition separiert wurden. Danach wurde der Boden wieder an Ort und Stelle eingelagert.

Im zweiten Schritt wurden Erkundungsuntersuchungen in tiefer gelegenen Schichten (1,50 – 2,00 Meter) auf das Vorhandensein metallischer Gegenstände durchgeführt. Sofern solche festgestellt wurden, wurden diese geborgen (durch Aushub) und entsorgt.

Im Anschluss an die Feldarbeiten wurden die durchgeführten Maßnahmen dokumentiert. Das Protokoll zur Kampfmittelräumung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Gemäß Protokoll zur Kampfmittelräumung ist die abgesuchte Fläche nach den anerkannten Regeln der Technik kampfmittelfrei. Da bei Erdarbeiten dennoch mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist, wurde ein entsprechender Hinweis unter dem Buchstaben D) HINWEISE, Punkt 3, in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

7. PLANUNG

7.1 Städtebauliche Ziele

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die unter Punkt 1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.

Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets im Kontext mit der südlich anschließenden, durch Einzelhausbebauung geprägten städtebaulichen Struktur.



Das als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Im Plangebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung sind die dort unter der Nr. 1 aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes als zulässig festgesetzt. Die unter den Nrn. 2 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer mangelnden Anpassungsfähigkeit an die unter § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, insb. Wohngebäude, als nicht zulässig festgesetzt.

Im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes sind neben Anlagen für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnischen Anlagen auch Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Als nicht zulässig festgesetzt sind aus Gründen des Naturschutzes sowie aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Stadt- und Landschaftsbild Windenergieanlagen jeglicher Art. Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie stellen stadt- und landschaftsbildvertraglichere Alternativen zur Nutzung regenerativer Energie dar und berücksichtigen gleichermaßen die Belange des Klimaschutzes.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung des Bebauungsplans südlich der Grünfläche G2 als Teil des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzte dreiecksförmige Fläche den südlich angrenzenden Flurstücken 118/14 und 118/15 zugeschlagen werden soll.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bauflächen festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewährleistet eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in den als WA 1 bis WA 9 gekennzeichneten Gebieten auf 10,00 Meter, bezogen auf die in den Nutzungsschablonen (Festsetzungsschlussel) festgesetzten, auf Grundlage der nach den Angaben zum Hohenlinienverlauf im Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen (Geoproxy Thüringen) ermittelten Bezugshöhen über NHN begrenzt. Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die jeweils für die Gebiete WA 1 bis WA 9 festgesetzte untere Bezugshöhe, gewährleisten eine das Plangebiet in den Landschaftsraum einbettende, harmonische Höhenentwicklung der Baukörper in dem von Norden nach Süden abfallenden Plangebiet.

Aufgrund der mit einer Tiefe von 20,00 m (im WA 9 einer Tiefe von 12,00 m und einer Breite von 24,00 m) ausreichend groß bemessenen Baufelder ist unter Zugrundelegung des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Erker



und Balkone nicht zulässig. Die festgesetzten Baufelder eröffnen den künftigen Bauherren im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts hinreichende individuelle Gestaltungsspielräume bei der Gebäudegestaltung.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist pro Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt, um im Plangebiet ein dem Gebietscharakter der Umgebung entsprechendes individuelles Wohnen zu ermöglichen. Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ausgeschlossen.

7.2.3 Bauweise, Baugrenzen und Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstucksfachen

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird dem städtebaulich intendierten Charakter einer lockeren Wohnbebauung am Stadtrand entsprochen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine lockere, städtebaulich geordnete räumliche Einfügung der Baukörper unter Bezugnahme auf den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Die Festsetzung großzügig bemessener Baufelder ermöglicht zwar eine aufgelockerte städtebauliche Einordnung der Gebäude, schafft jedoch aufgrund der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen eine städtebauliche Ordnung des Gebietes und sichert die Schaffung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche in Form von Hausgärten.

Die Errichtung von PKW-Einstellplätzen, Carports und Garagen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstucksfachen mit einer Zufahrtslange ab der straenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens fünf Meter zulässig. Diese Festsetzung hat den Zweck, aufgrund des Verzichts auf die Errichtung von Pkw-Stellplätzen in den Straßenverkehrsflächen zusätzliche Aufstellflächen für das Abstellen von Pkw – z.B. für Besucherverkehr – auf den jeweiligen privaten Grundstucksfachen zu ermöglichen. Die Festsetzung dient darüber hinaus der städtebaulichen Strukturierung des Gebietes und ermöglicht die Herausbildung zusammenhängender Grünbereiche in Gestalt von Hausgärten insbesondere entlang der straenabgewandten Gebauderuckseiten.

7.2.4 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist im Südosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (RRB) eingeordnet. Der Textteil – Teil B – des Bebauungsplanes enthält Festsetzungen zur Anlage des RRB in naturnaher Bauweise, so dass das Becken in die Gestaltung der Grünfläche eingebunden werden kann.



Das RRB ist in naturnaher Bauweise als terrassiertes Erdbecken anzulegen und dem Standort entsprechend zu begrünen. Es ist ein Dauereinstau mit einem Mindestwasserstand von 50 bis 100 cm vorzusehen.

Die Festsetzung dient der Rückhaltung und Einleitung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und soll der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate entgegenwirken. Weiter ist festgesetzt, dass zu Wartungszwecken die Errichtung einer Zufahrt von der Schubertstrae her zulässig ist.

7.2.5 Erschließung

7.2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von der östlich verlaufenden Schubertstrae, von welcher die Gastoniastrae nach Westen abzweigt. Nach ca. 50 Meter zweigt die Planstraße 6 nach Norden ab und führt in das Plangebiet. Sie stößt auf die in der Planzeichnung – Teil A – als Planstraße 5 bezeichnete Straßenverkehrsfläche. Die Planstraße 5 ist in ihrem Querschnitt für den Begegnungsverkehr Müllfahrzeug / Pkw ausgelegt. Für die Fahrbahn ist eine Regelbreite von 5,20 Meter vorgesehen, zzgl. eines einseitig geführten Gehweges mit einem Querschnitt von 2,25 Meter an der Südseite und eines auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite als Bankett ausgebildeten einseitigen Sicherheitsabstandes von 0,75 Meter.

Von der Planstraße 5 zweigen nach Norden und Osten vier Wohnwege (Planstraen 1 – 4) ab, welche weitere Baugrundstücke erschließen. Die Charakterisierung als Wohnwege erfolgt auf der Grundlage der RASt 06 entsprechend der dort im Kap. 5.2.1 aufgeführten Charakteristika (vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen [RASt 06], Ausgabe 2006, S. 36):

- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhusern
- Ausschließlich Wohnen
- Geringe Länge (bis ca. 100 m)
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h
- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt.

7.2.5.2 Versorgungstechnische Erschließung

In seiner im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme informiert der zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipien, dass die äußere Erschließung trink- und abwasserseitig über die bestehenden Anlagen des bereits bebauten Bebauungsplangebietes (B-Plan Nr. 52.2) zu erfolgen habe. Dabei sei zu beachten, dass o.g. Plangebiet kein Bestandteil der derzeit gültigen abwassertechnischen Planungen



(Abwasserbeseitigungskonzept, GEP) des WAG sei.

Die Entwässerung müsse somit analog des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 52.2 im Trennsystem erfolgen.

Dabei sei zu berücksichtigen, dass das aus den Grundstücken und dem Straßenbereich anfallende Oberflächenwasser nicht ohne weiteres in die verbandseigenen Anlagen übernommen werden könne. Es sei deshalb eine separate Regenrückhaltung (RRB) für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 52.3 vorzusehen.

Die Stadtwerke Gotha GmbH informieren, dass ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Erdgas- und Elektrizitätsnetz möglich sei.

Gemäß dem in der Stellungnahme der Stadtwerke Gotha gegebenen Hinweis wurde im Planentwurf ein Standort zur Errichtung einer Transformatorstation im Osten des Plangebietes an der Schubertstrae festgesetzt. Bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung dieses Standorts wird darauf hingewiesen, dass die Schubertstrae in diesem Bereich kein öffentlicher Verkehrsgrund ist. Im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Planungsschritte ist daher eine Widmung dieses Teilabschnitts der Schubertstrae als öffentliche Straße erforderlich.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Plangebietes ist die Vorhaltung von Löschwasser in Höhe von 48 m³ / h über zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden bzw. – sofern dies durch den Verband nicht gewährleistet werden kann – über geeignete Maßnahmen des Erschließungsträgers (z.B. Löschwasserzisternen im öffentlichen Straßenraum) abzusichern.

Im Süden des Plangebietes ist ein Standort für die Errichtung eines Wertstoffcontainer-Standorts festgesetzt, welcher über den Ida-Koch-Weg erschlossen ist.

7.2.6 Grünflächen

Im Plangebiet hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eine Gehölzvegetation entwickelt, welche zum Zwecke der randlichen Eingrünung des Gebietes erhalten werden soll.

Unter Zugrundelegung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB sind die das Plangebiet einrahmenden Grünflächen dementsprechend als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern umgrenzt.



7.2.7 Klimaschutz

Bei der Errichtung der Gebäude wird den Belangen des Klimaschutzes im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise durch Anwendung der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baugenehmigung rechtskräftigen Energieeinsparverordnung (EnEV) Rechnung getragen.

Auf den privaten Grundstucksfachen wird den Belangen des Klimaschutzes durch grünordnerische Festsetzungen zu Pflanzgeboten durch Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen Rechnung getragen. Standortgerechte Laubgehölze produzieren bei der Photosynthese Sauerstoff und reduzieren den CO₂-Gehalt der Luft. Sie binden Stäube und reduzieren in der warmen Jahreszeit die Aufheizung versiegelter Flächen.

In Teil B – Textteil des Bebauungsplanes – werden die Belange des Klimaschutzes durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise und Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken beachtet.

7.2.8 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte durch den TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH eine schalltechnische Untersuchung folgender in der Umgebung des Plangebietes bestehender Lärmquellen (Gutachten Nr. L 8331 vom 12.06.2017, in der Anlage dieser Begründung beigelegt):

- „Berechnung des Straßenverkehrslärms in dem geplanten Baugebiet einschließlich des Verkehrs auf der ‚Panzerstrae‘ nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90),
- Bestimmung der Geräuschbelastung durch den Real-Markt einschließlich der Verladegerausche am Leergutlager und der Müllentsorgung sowie der Geräusche durch die Nutzung der Mitarbeiterparkplätze auf der W-Seite des SB-Marktes durch Mitarbeiter der Polizeiinspektion in der Schubertstrae,
- Ermittlung der Geräuschbelastung durch die Nutzung des Sportplatzes Gotha-West sowie
- Vergleich der ermittelten Geräuschbelastung mit den zulässigen Immissionswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und nach TA Lärm sowie der Sportanlagenlarmschutzverordnung (18. BImSchV).“ (TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 8331 zum Bebauungsplan Nr. 52-3 „In der Guldenen Aue“, Gotha West, hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Straßenverkehr, durch Gewerbe und durch Sport in 99867 Gotha. Frankfurt am Main, 12.06.2017, Seite 3)



Die Geruschwirkungen auf das geplante Wohngebiet wurden an vier Immissionsorten (IP 1 bis IP 4) durch Berechnungen und örtliche Erhebungen (z.B. Verkehrszählungen) differenziert nach den einzelnen Emittenten ermittelt (siehe Abb. 7). Die Immissionsorte wurden dabei auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 52-3 für das Allgemeine Wohngebiet „In der Guldenen Aue“ an den zu den Geräuschquellen nächstgelegenen Baufeldern im Osten des Plangebietes festgelegt (vgl. dazu TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: a.a.O., Anhang 2, Seite 35).



Abb. 7: Kennzeichnung der Immissionsorte IP 1 bis IP 4 im Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „In der Guldenen Aue“ (Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: a.a.O., Anhang 2, Seite 35)

o Straßenverkehrslärm:

Das Gutachten stellt im Ergebnis fest, dass die Geruschbelastung an den vier Immissionsorten die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehr in Allgemeinen Wohngebieten (WA) von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der „Panzerstrae“ ausschöpft bzw. unterschreitet. Ergänzend wird festgestellt, dass die Geruschbelastung durch den Verkehr auf üblichen Verkehrsflächen



– ohne Berücksichtigung der „Panzerstrae“, welche kein öffentlicher Verkehrsraum ist – die für Verkehr maßgeblichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit um mindestens 8 dB(A) unterschreitet.

Weiter führt das Gutachten aus, dass die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Reine und Allgemeine Wohngebiete in Höhe von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) mit und ohne „Panzerstrae“ wesentlich unterschritten werden (*vgl. dazu: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: a.a.O., S. 23 f.*)

o Geräusche durch den Real-Markt:

Die Geräuscheinwirkungen durch Vorgänge auf dem Gelände des Einkaufsmarktes wurden anhand folgender Parameter differenziert für die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) ermittelt:

- Lkw-Geräusche
- Verladegerausche
- Pkw-Parkplatzgerausche
- Kälteanlagen.

Zusätzlich flossen kurzzeitige Geräuschspitzen – z.B. verursacht durch das Schließen von Pkw-Kofferraumdeckeln, Lkw-Bremsimpulse, Verladung und Austausch von Roll-Containern – in die Ermittlung der Geräuschbelastung ein.

Im Ergebnis dessen stellt das Gutachten fest, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Gewerbelärm bzw. die Richtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet in der Tag- und Nachtzeit ausgeschöpft bzw. unterschritten werden (*vgl. dazu: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: a.a.O., S. 24 ff.*).

Bzgl. kurzzeitiger, auf dem Betriebsgelände verursachter Geräuschspitzen stellt der Gutachter ergänzend fest, dass diese den maßgeblichen Tages-Richtwert von 55 dB(A) um bis zu 14 dB(A) überschreiten, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen. Weiter heißt es, dass in der Nachtzeit durch das Zuschlagen eines Pkw-Kofferraumdeckels der Nacht-Richtwert von 40 dB(A) um bis zu 19 dB(A) überschritten werden könne, womit der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nachtzeit, welcher 20 dB(A) beträgt, nahezu erreicht werden kann (*vgl. dazu: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: a.a.O., S. 27.*)

o Geräusche durch den Sportplatz Gotha-West:

Die nach der Sportanlagenlarmschutzverordnung (18. BImSchV) einzuhaltenden Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (als Ruhezeit gelten die Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen die Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr) werden durch den Spielbetrieb auf dem Sportplatz um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Lediglich kurzzeitige Geräuschspitzen – wie Schiedsrichterpfiffe oder Torschreie – überschreiten die Richtwerte der 18. BImSchV



außerhalb der Ruhezeiten an den IP 3 und 4 um 1 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten an allen Immissionsorten um 4 bis 6 dB(A).

7.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

7.2.9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Auf den privaten Grundstucksflichen ist bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ausschließlich eine Teilversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainfugenpflaster, Natursteinpflaster) zulässig.

Randbereiche (Bankette) zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenzen sind außerhalb der Zufahrten und Zugänge unversiegelt zu belassen.

Diese Maßnahmen fördern den natürlichen Wasserkreislauf und leisten dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die festgesetzte Grünfläche Gebietseingrünung G1 ist zu 30 v.H. mit heimischen Bäumen, zu 40 v.H. mit heimischen Sträuchern und zu 30 v.H. mit Landschaftsrasen anzulegen. Sofern die Flächen nicht durch Sukzession bereits bewachsen sind, sind die Strauchpflanzungen in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m anzulegen und mit Sträuchern der Artenliste 1 der angegebenen Pflanzqualität zu bepflanzen. Die Bäume gemäß der Artenliste 1 sind in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine dichte, zweireihige Strauchhecke anzulegen. Daran anschließend, etwa in der Mitte der Entwicklungsfläche, ist ein drei Meter breiter Rasenstreifen anzulegen, welcher auch der Erschließung und Bewirtschaftung der Gebietseingrünung dient. Dieser Weg ist durch einen als Rasenweg ausgebildeten Pflegeweg in Verlängerung der Planstraße 2 mit dem Wohngebiet zu verbinden.

Diese Festsetzung sichert eine standortgerechte Eingrünung des Wohngebietes unter Erhalt der bestehenden und bewachsenen Erdwälle, die Pflanzen und Tieren einen etablierten Lebensraum bieten. Die Festsetzung schafft somit einen landschaftsbildgerechten Übergang von der Siedlung in den angrenzenden Landschaftsraum und zudem bereits jetzt einen wirkungsvollen Sicht- und Lärmschutz. Eine sinnvolle Erschließung ermöglicht die Nutzung und Pflege dieser Entwicklungsflächen.

Die festgesetzte Grünfläche Gebietseingrünung und Naherholung G2 ist unter Erhalt der Grogeholze zu einer strukturreichen gestalteten Grünfläche zu entwickeln, die auch Funktionen der Naherholung übernehmen kann. Dazu ist der ruderale Unterwuchs zu entfernen, der Boden aufzubereiten und Wiesen anzulegen. 30 v.H. der Flächen sind mit Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Anlage unversiegelter Wege und Sitzplätze ist zulässig und steigert die Attraktivität für die Naherholung.



Die Festsetzung dient dem Erhalt von wertvollen Grogeholzen und der Entwicklung einer zur Naherholung nutzbaren, attraktiven Grünfläche zwischen dem vorhandenen und dem neuen Wohngebiet. Nach der Anlage der Wiesen wird die Fläche durch die Pflanzung einheimischer standortgerechter Sträucher strukturiert und aufgewertet.

Die festgesetzte Grünfläche Gebietseingrünung G3 ist unter Erhalt der Grogeholze und durch Pflanzung standortgerechter Sträucher zu einer strukturreichen Grünfläche um das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken zu entwickeln. 30 v.H. der Fläche sind mit Sträuchern der Artenliste 1 in der angegebenen Pflanzqualität und in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Herstellung einer für das Regenrückhaltebecken notwendigen Wartungszufahrt von der Schubertstrae ist als zulässig festgesetzt.

Die Festsetzung dient dem Erhalt von wertvollen Grogeholzen und der Entwicklung einer strukturreichen Grünfläche, die nicht nur Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet sondern auch positiv für die anderen Schutzgüter Boden, Klima und Landschaftsbild zu werten ist.

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält unter der Zielstellung einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstucksflichen.

Die nicht überbaubaren Grundstucksflichen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30 v.H. als Gehölzflächen anzulegen. Bei der Anlage von Gehölzflächen sind mindestens 60 v.H. aus den heimischen Gehölzen der Artenliste 1 auszuwählen, nicht heimische Gehölze dürfen einen Flächenanteil von 40 v.H. nicht überschreiten. Der Anteil von Koniferen an den nicht heimischen Gehölzen darf maximal 50 v.H. betragen; insbesondere sind aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen Grundstückseinfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.

Pro Grundstück ist ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. In der Artenliste 2 sind für den Raum Mittelthüringen standortgerechte, heimische Kern- und Steinobstsorten aufgeführt. Die Festsetzung dient daher dem Erhalt bzw. der Wiedereinbürgerung historischer Obstsorten und führt zu einer Erhöhung der Artenvielfalt.

Die o.a. Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstucksflichen dienen einer landschaftsbildgerechten Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes. Die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten dient dem Ausgleich negativer Umweltauswirkungen des Bauvorhabens und wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter, insbesondere auf Pflanzen und Tiere und das Klima aus.

Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Diese Festsetzung zielt auf die Nachhaltigkeit der Maßnahmen ab.

Da das Plangebiet in der Zwischenzeit von Bauschutt, Restmüll und Kampfmitteln beräumt wurde, entfällt die entsprechende Festsetzung aus dem Vorentwurf.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Aufschuttungsflachen EW1 und EW2 im Zentrum des Plangebietes zurückgebaut und planiert und somit ein Teil der anthropogenen Bodenveränderung wieder bereinigt. Auch diese Festsetzung aus dem Vorentwurf entfällt.



Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Teilbereiche der Flurstücke 118/60 und 118/59 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha im Geltungsbereich 2 zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

Maßnahme A1: Anlage und Erhaltung eines Offenlandbiotops

Auf einer Teilfläche von 7.526 m² der Flurstücke 118/59 und 118/60 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha südlich des Plangebietes „In der Gldenen Aue“ ist eine Sukzessionsflche langfristig zu einem artenreichen grasreichen Offenlandbiotop zu entwickeln. In Ergänzung des umgebenden strukturreichen Lebensraummosaiks ist die von Gehölzen umgrenzte Fläche durch extensive Pflege (Mahd oder Beweidung einmal jährlich nach dem 15. Juli) dauerhaft als Offenlandbiotop zu erhalten und die natürliche Verbuschung zu unterbinden.

Im Zuge der Baumaßnahmen wurde in diesem Bereich bereits ein ehemaliges Kasernengebude abgerissen und die Fläche entsiegelt. In Folge der flächenhaften Ablagerung von Boden liegt dieser Bereich nun etwa 1,50 bis 2,00 m höher als das benachbarte Gelände. Vor den Pflegemaßnahmen sind die Randbereiche so zu planieren, dass Bschungsneigungen von maximal 1:1,5 entstehen.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes werden durch Entsiegelung (Abriss eines Kasernengebudes) und Aufwertung der Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (Militrbrache) vollständig kompensiert. Die Offenlandflche übernimmt in Verbindung mit den umliegenden Gehölzbeständen vielfältige Habitatfunktionen und stärkt den Biotopverbund.

Artenliste 1:Bäume (Hochstamm 16/18)

Acer campestre - Feld-Ahorn

Betula pendula - Sand-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Juglans regia - Walnuss

Malus spec. - Apfel in Sorten

Sorbus aria - Echte Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ - Thüringische Mehlbeere

Sorbus torminalis - Elsbeere

Tilia cordata - Winter-Linde

Tilia tomentosa - Silber-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Ulmus minor - Feld-Ulme



Sträucher (verpfl., 100/150)

Cornus alba - Tatarischer Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Salix caprea - Sal-Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Artenliste 2: Obstgehölze

Bäume (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)

(Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen“, Grüne Liga Thüringen, 2002; „Thüringer Landschaft: Die Streuobstwiese“, Hrsg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V. 1998)

Apfelsorten:

Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Fieers Erstling, Finkenwerder
Prinzenapfel, Friedberger Bohnapfel, Galloway Pepping, Geflammtter Kardinal, Harberts Renette,
Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel,
Roter Stettiner, Wildshire

Birnsorten:

Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise,
Köstliche von Charneux, Muskatellerbirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

Kirschsorten:

Buttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Turkine, Altenburger Melonenkirsche,
Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donissens Gelbe Knorpel,
Weie Spanische Knorpel, Schattenmorelle

Pflaumensorten:

Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer
Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume



7.2.9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 88 Thüringer Bauordnung (ThurBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist festgesetzt, dass an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Oberkante der Fahrbahn zulässig und als Hecken, Holzzäune oder Natursteinmauern zu gestalten sind.

Die Festsetzung dient der Schaffung eines zu den Straßenräumen hin offenen Charakters des Wohngebietes und trägt zu einer Ermöglichung der sozialen Kontrolle des öffentlichen Raumes bei.

8. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

8.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 14 ff. BNatSchG i. V. m. § 7 ff. ThurNatG strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbesiedelten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungsgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Hierzu wird im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit.

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit 38 Baugrundstücken zur Bebauung in Einzelhausbauweise im Westen der Stadt Gotha. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 des Allgemeinen Wohngebietes „In der Guldenen Aue“ sichert die



Ausbildung von ausreichend Freiflächen und eine gute Durchgrünung auf den Baugrundstücken. Das 3,79 Hektar große Gebiet grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 52-1 an. stlich und nördlich begrenzen die Flurstücke 93/5 und 105/1 (Schubertstrae) in der Flur 15 das Plangebiet. Unmittelbar östlich der Schubertstrae befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsmarkt. Westlich grenzt das unbebaute, zur randlichen Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlage bepflanzte Flurstück 109 an. An dieses schließt sich westlich die Photovoltaik-Freiflächenanlage „Guldene Aue“ an.

8.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

8.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)*
vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- *Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThurUVPG)*
vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.06.2018 (GVBl. S. 269)
- *EU-Vogelschutzrichtlinie*
Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- *FFH – Richtlinie*
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)*
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- *Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThurNatG)*
vom 30.08.2006 (GVBl. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.06.2018 (GVBl. S. 315)
- *Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*
vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- *Thüringer Bodenschutzgesetz (ThurBodSchG)*
vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)



- *EU-Wasserrahmenrichtlinie*

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik

- *Wasserhaushaltsgesetz (WHG)*

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- *Thüringer Wassergesetz (ThurWG)*

vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

- *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- *Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThurDSchG)*

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThurBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Wasserhaushalt

Nach § 48 (3) Thüringer Wassergesetz darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Naturschutz

Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas / der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 Abs. 1 BImSchG verankert.

Der Aufbau und Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“ vor erheblichen Beeinträchtigungen ist in den §§ 31 – 33 BNatSchG, den §§ 26a, b und c ThurNatG, dem § 1 a Abs. 4 BauGB, und dem Art.4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und dem Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutz-Richtlinie geregelt. Für die Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/Ausgleich/Ersatz) sind die §§ 1 a Abs. 3 BauGB, die §§ 13 – 15 und 17, 18 BNatSchG und die §§ 6 – 9 ThurNatG zu beachten. Aufgaben des Artenschutzes und den Schutz wild wachsender Pflanzen und wild lebender Tiere regeln die §§ 37, 39 und 44 BNatSchG und die §§ 28 – 30 ThurNatG.



8.1.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Das dem Plangebiet nächstliegende Schutzgebiet (2,7 km Richtung Nordwesten) ist das FFH-Gebiet Nr. 53 „Krahnberg – Kriegberg“. Es befindet sich im EG Vogelschutzgebiet Nr. 16 „Ackerhugelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“ und ist in seinen südlichen Grenzen deckungsgleich mit den Grenzen des Vogelschutzgebietes. Im Südosten von Gotha befindet sich in 4,2 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 54 „Seeberg-Siebleber Teich“, welches die Naturschutzgebiete „Seeberg“ und „Siebleber Teich“ beinhaltet.

8.1.2.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)

Als umweltrelevante Ziele werden im LEP 2025 für die Siedlungsentwicklung die Anwendung der Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ formuliert.

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Laut RP-MT 2011 ist Gotha ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 ohne Ausweisung.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Landschaftsplan (LP 1999)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Gotha“ (Stadt + Natur, 1999) maßgeblich. Das Plangebiet ist darin als Brachfläche dargestellt. In der Entwicklungskonzeption des LP ist das Gebiet als Sondergebiet mit der Maßgabe der Beachtung eines hohen Durchgrunungsgrades ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet empfiehlt der LP eine Überprüfung / Sanierung von Altablagerungen.

Als weitere Entwicklungsziele sind in der Planzeichnung der Entwicklungskonzeption am nördlichen Rand des Plangebietes die Anlage einer raumwirksamen Baumreihe im Außenbereich entlang des dort in Ost-West-Richtung verlaufenden Weges sowie die Planung eines Spielplatzes dargestellt. Das Plangebiet sowie in der weiteren Ausdehnung die südlich, nördlich und östlich anschließenden Bereiche werden in der Entwicklungskonzeption als übergeordneter landschaftsplanerischer Schwerpunktbereich und als Flächen mit geringem Grundpotenzial und sehr hoher Priorität eingestuft.



Das Plangebiet wird zusammen mit dem nördlich angrenzenden Raum in Nord-Süd-Ausdehnung als bedeutsame Biotopachse bewertet. Die Entwicklungskonzeption empfiehlt für den Korridor Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz.

8.2 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert.

8.2.1 Naturraum, Relief, Geologie

Gotha liegt mitten im Naturraum des Innerthuringer Ackerhugellandes, genauer im Übergangsbereich des Westthuringer Berg- und Hügellandes im Südwesten zum Thüringer Becken im Nordosten. Diese beiden naturräumlichen Einheiten werden durch die Hohezuge der „Eichenberg-Gotha-Arnstadt-Saalfelder“ Störungslinie getrennt. Im Raum Gotha sind der Krahnberg mit 431 Meter . NHN und der Kleine und Große Seeberg mit 409 Meter . NHN Bestandteil dieser Störungslinie und stellen gleichzeitig die höchsten Erhebungen dar. Die bewaldeten Rücken dieser Hohezuge sind die einzigen Waldgebiete in Gotha. Im Umland herrschen intensiv genutzte Ackerflächen vor. Der Grünlandanteil an den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist relativ gering.

Das Relief des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes fällt gleichmäßig von 347 Meter . NHN im Nordwesten auf 338 Meter . NHN im Südosten.

Die geologische Struktur um Gotha ist weitgehend von Sedimentgesteinen und pleistozänen Ablagerungen (Löß) geprägt. Von Nordwest nach Südost verläuft der herzynische Hohezug „Krahnberg – Schloßberg – Seeberg“ als Teil der geologischen „Eichenberg-Gotha-Arnstadt-Saalfelder“ Störungslinie. Weite Teile dieses Hohezugs bestehen aus Oberem Muschelkalk, wobei am Krahnberg und Galberg auch Trochitenkalk in den langgestreckten Schichtrippen ansteht.

Das Plangebiet ist durch Tonmergelstein, Tonsilitstein und Schilfsandstein des Unteren Keupers geprägt (GUK). Unterer Keuper bildet den geologischen Untergrund des Gebietes zwischen Gotha und dem Berlach im Westen Gothas, südlich der Bundesstraße 7.



8.2.2 Boden

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann.

Der besondere Schutz des Mutterbodens ist im § 202 BauGB geregelt, wonach Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Aufgrund der Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist der Boden auch vor dem Hintergrund seiner Leistungen für den Schutz anderer Schutzgüter, z.B. des Grundwassers, der Vegetation und der Tierwelt von Bedeutung.

Der Boden wird erheblich vom anstehenden Gestein, vom Wasserhaushalt und dem Relief bestimmt. Das anstehende Gestein im Planungsgebiet ist Tonstein und Sandstein des Unteren Keupers; als Bodenarten sind häufig skelettfuhrende tonige Lehmböden, Lehmböden, örtlich sandige Lehme und flachgründige Lehme, vergesellschaftet mit Braunerden und Pararendzinen über Ton, Mergel und Sandstein anzutreffen. Allerdings fanden im Plangebiet während der militärischen Nutzung in den Jahren ab 1935 durch die deutsche Wehrmacht, später als GUS-Kaserne der Garnison II, zahlreiche uberformungen des Bodens statt, so dass im Plangebiet keine natürlich geschichteten Böden mehr anzutreffen sind. Die militärische Nutzung wurde 1991 beendet.



Abb. 8: Luftbild 1991: Militärische Nutzung des Plangebietes (Quelle: Stadt Gotha)

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha informierte in ihrer im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 abgegebenen Stellungnahme vom 19.10.2016,



dass sich zum Zeitpunkt der Einstellung der militärischen Nutzung im Plangebiet technische Einrichtungen und Gebäude zur Unterbringung, Wartung und Betankung von Militrfahrzeugen sowie damit zusammenhängende Nutzungen wie ein Schrottplatz und ein Verbrennungsplatz befanden.

In den Jahren 1997 und 1998 wurde auf dem Gelände der ehemaligen GUS-Kaserne eine Altlastensanierung auf Grundlange eines mit dem damaligen Staatlichen Umweltamt Erfurt abgestimmten Sanierungskonzeptes durchgeführt. Im Rahmen der Durchführung dieses Sanierungskonzeptes wurden bei der innerhalb des Plangebietes liegenden Schadensflche SF1 aufgrund der Geringfügigkeit des Schadens kein Sanierungserfordernis erachtet und bei der Schadensflche SF2 der Altlastenverdacht nicht bestätigt, so dass in diesen beiden Bereichen auf Bodenaustausch verzichtet wurde (siehe Abb. 6, Abschnitt 6, Altlasten).



Abb. 9: Räumliche Lage der im Plangebiet bestehenden Erdwlle

An anthropogenen Bodenveränderungen sind im Plangebiet die rings um das Gebiet verlaufenden Erdwlle als „Gebietseinhausung“ (im Westen EW3, im Osten EW4, im Norden außerhalb des Plangebietes EW5) sowie die im Inneren des Plangebietes gelegenen, von West nach Ost (EW1) und von Nord nach Süd (EW2) verlaufenden Erdwlle als Aufschttungsflchen besonders auffällig. Sie sind infolge der Sukzession zu großen Teilen mit Bäumen und Struchern bewachsen. Die zwischen den Erdwllen liegenden Flächen stellen sich als grasreiche Ruderalflächen dar, auf welchen die Sukzession mit zunehmender Tendenz zur Verbuschung einsetzt. Zaunelemente aus Beton sind noch im südlichen und östlichen Rand des Plangebietes vorzufinden (90 m), Betonreste und andere mineralische Bruchstücke und Mll finden sich im gesamten Plangebiet.





Abb. 10: Betonreste / Bauschutt



Abb. 11: Bauschutt / Müll

Die vollständige Überformung des Bodens und die noch vorhandenen Bauschuttreste sind als Vorbelastungen des Schutzgutes Boden zu bewerten. Die Fläche ist 2015 unversiegelt und wird nur zum Durchqueren über informelle Wege genutzt.

Im Jahre 2016 wurde die Fläche von Altablagerungen beräumt sowie die Erdwälle 1 und 2 planiert.

Im Jahr 2017 von der Fa. Tauber Delaborierung GmbH durchgeführte Bodenuntersuchungen zeigten das Vorhandensein metallischer Bestandteile im Boden, welche sich bei der Bergung teilweise als Munition sowie andere metallische Bestandteile erwiesen. Aufgrund dessen erfolgte durch die hierfür zertifizierte Fa. Tauber Delaborierung GmbH eine Sanierung des Bodens im Plangebiet.

Die Sanierungsarbeiten gliederten sich in folgende Schritte:

- Zunächst wurde der Boden des Plangebietes bis in eine Tiefe von 0,50 – 1,00 Meter aufgenommen, wobei der Boden untersucht und Metallteile und aufgefundene Munition separiert wurden. Danach wurde der Boden wieder an Ort und Stelle wieder eingelagert.
- Im zweiten Schritt wurden Erkundungsuntersuchungen in tiefer gelegenen Schichten (1,50 – 2,00 Meter) auf das Vorhandensein metallischer Gegenstände durchgeführt. Sofern solche festgestellt wurden, wurden diese geborgen (durch Aushub) und entsorgt.
- Im Anschluss an die Feldarbeiten wurden die durchgeführten Maßnahmen dokumentiert. Das Protokoll zur Kampfmittelräumung ist als Anlage 3 den Planunterlagen beigefügt.

Die in der Vergangenheit vollzogene vollständige Überformung des Bodens hat die natürliche Schichtung der unterschiedlichen Bodenhorizonte bereits zerstört, wobei sich im Laufe der Zeit wieder belebter Oberboden gebildet hat. Bezüglich der Bodensanierung mit einer Aufnahme des Bodens bis in 0,50 – 1,00 Meter Tiefe ist davon auszugehen, dass eine partielle Vermischung des Oberbodens mit Unterboden erfolgte, auch wenn der Boden schichtweise abgetragen und getrennt nach Oberboden und Unterboden wieder eingebaut wurde.



Während der Bauphase wird das Schutzgut Boden nahezu vollständig durch Erdarbeiten (Baugrund, technische Ver- und Entsorgung etc.), durch Befahren mit schweren Baumaschinen oder Nutzung des Bodens zur Lagerung von Baumaterial beeinträchtigt werden. Infolge der Ausweisung des Standortes als Wohnbaufläche wurden die Böden hinsichtlich der militärischen Hinterlassenschaften saniert.

Nach der Bauphase werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes etwa ein Drittel (13.000 m²) der Fläche versiegelt sein. Der Versiegelungsgrad wird zwar geringer sein, als dies bei der Flächennutzung als Sondergebiet „Bad / Sport“ der Fall gewesen wäre, dennoch verliert der versiegelte Boden seine natürlichen Funktionen als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Bodenverdichtungen im Untergrund, Kellereinbauten, Fundamente können das Auftreten von Schichtwasser verursachen und das Abfließen von Schichtwasser beeinflussen.

Aufgrund der Vorgeschichte des Standortes und der noch vorhandenen Bauschuttreste muss das Schutzgut Boden als vorbelastet bewertet werden. Die Wahl des Standortes auf einer anthropogen vorgeprägten Fläche vermeidet jedoch negative Beeinträchtigungen auf Flächen bislang nicht beeinträchtigter Böden.

Das Vorhaben wird über die Vorbelastung hinaus erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushalts nach sich ziehen. Die natürlichen Bodenfunktionen: Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt, Lebensraumfunktion werden beeinträchtigt, im Falle der Überbauung sogar unterbunden. Als landwirtschaftliches Produktionsmittel spielt das Plangebiet keine Rolle.

Auch wenn gegenüber der rechtswirksamen Gebietsausweisung Sondergebiet „Bad / Sport“ die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere die Flächeninanspruchnahme für Überbauung geringer ausfallen, stellt die Versiegelung und der damit verbundene Entzug unversiegelten Bodens eine **erhebliche Beeintrachtung** des Schutzgutes dar.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Vermeidung: Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, soll die Inanspruchnahme von Boden / Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig auszubilden. Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 99). Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebietes zu vermeiden. Nach Ende der Bauphase ist der Boden zu lockern.

Zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen auf Boden und Wasser wurden anthropogene Belastungen in Form von Bauschutt und Restmüll fachgerecht beseitigt. Die Aufschuttungsflachen im Zentrum des Plangebietes wurden zurückgebaut und planiert. Der Ausgleich erfolgt teilweise direkt im Plangebiet über die Anlage von strukturreichen, parkähnlichen Grünflächen unter Erhaltung der vorhandenen Grogeholze. Diese attraktiven Grünflächen können mit Wegen und Sitzgelegenheiten



auch der Naherholung dienen. In dem oberflachenwasserarmen Gebiet kann die Anlage eines naturnahen Erdbeckens mit Dauereinstau den Abfluss von Regenwasser verzögern und die Biotopstruktur bereichern.

Zusätzlich sind weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Südlich des Plangebietes wurde ein 1400 m² großes ehemaliges Kasernengebäude abgerissen und entsiegelt. Das Umfeld, eine Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten, wird zu einem artenreichen Offenlandbiotop entwickelt, bei dem durch extensive Pflege die Verbuschung verhindert wird.

Schutzgut Boden:

Aufgrund der Bodenversiegelungen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

8.2.3 Wassera) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen*Grundwasser*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich lt. Hydrogeologischer Karte der DDR, M 1: 50.000 in einem Gebiet mit hoher Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Das Grundwasser befindet sich in Karbonatgestein, die bindigen Deckschichten sind kleiner als 5 Meter, wobei der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters ≤ 20 Meter beträgt. Über das Dargebot, die Bewegung und die Qualität des Grundwassers sind die Informationen lt. Landschaftsplan unzureichend.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet der Zone 3 befindet sich ca. 12 km nordöstlich vom Plangebiet. Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 8.2.2 Boden verwiesen.

Die zusatztliche Versiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen und kann bei Ableitung des Oberflächenwassers zu nachteiligen Umweltauswirkungen wie beispielsweise zur Reduzierung der Grundwasserneubildung führen. Unter den versiegelten Flächen kommt es zum Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser. Die Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes einzustufen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, im Süden (ca. 600m vom Plangebiet entfernt) verläuft der Leinakanal, ein künstliches Gewässer, welches in der zweiten Hälfte



des 14. Jahrhunderts zur Wasserversorgung der Residenzstadt angelegt wurde. Das Fließgewässer wird durch die Planung nicht berührt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Randbereiche der Verkehrsflächen sind unbefestigt zu gestalten. Auf den privaten Grundstücken sind Wege, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

Regenwasser

Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Freiflächen der Grundstücke – sofern erforderlich, durch Rückhaltung verzögert – zur Versickerung zu bringen. Regenwasser der Dachentwasserungen soll möglichst in Zisternen gesammelt und für die Grunanlagenpflege verwendet werden. Darüber hinaus ist das Regenwasser der Dachentwasserungen, befestigten Außenanlagen und Straßenverkehrsflächen in das naturnahe Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Schmutzwasser

Das geplante Wohngebiet ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser zu rechnen, die aber als nicht erheblich beurteilt wird, da anfallendes Regenwasser versickert wird und dem Wasserkreislauf zur Verfügung steht.

8.2.4 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Gotha ist dem Klimabereich „Sudostdeutsche Hügel und Becken“ zuzuordnen. Hier herrscht ein trockenes, temperaturbegunstigtes Klima von kontinentaler Prägung. Die Jahresniederschlagssumme ist mit 566 mm sehr niedrig, die relativen Temperaturen im Winter sind gering, die der Sommermonate hoch. Im Juli beträgt die Temperatur im Durchschnitt 16,8°C, somit gilt der Juli als der wärmste Monat. Den kältesten Monat stellt der Januar mit –1,2°C dar. Südwestliche Winde sind vorherrschend.

Die westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet, im Plangebiet herrscht infolge der Schutzwirkung der umgrenzenden Wälle vor kalten Winden ein gemäßigtes bis ausgeglichenes Kleinklima vor.

Die Umwandlung von Brachfläche in ein Wohngebiet geht mit einer Erhöhung der Versiegelung einher, was eine reduzierte Verdunstung und erhohnte Temperatur zur Folge hat. Aufgrund der



Begrenzung der Versiegelung, der starken Durchgrünung und der nördlich angrenzenden Brachflächen mit Baum- und Strauchbewuchs sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen, insbesondere der Wärmeabstrahlung der Gebäude, wird durch Wärmeschutz entsprechend den anerkannten Regeln der Technik erreicht. Die starke Durchgrünung und Bepflanzung mit Laubgehölzen minimiert ggf. nachteilige Auswirkungen auf Klima und Luft.

Zum Schutz des Klimas wird die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, durch die Ausrichtung der Gebäude unterstützt.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8.2.5 Tiere und Pflanzen

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Gotha. Das 3,79 Hektar große Gebiet grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 52-1 an. östlich und nördlich begrenzen die Flurstücke 93/5 und 105/1 (Schubertstrae) in der Flur 15 das Plangebiet. Unmittelbar östlich der Schubertstrae befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsmarkt. Westlich grenzt das unbebaute Flurstück 109 an. An dieses schließt sich westlich die Photovoltaik-Freiflächenanlage „Guldene Aue“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich zur Bestandsaufnahme im Dezember 2015 (siehe Bestandsplan Abb. 19) vollständig als Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten an Gewerbe- oder Industriestandorten (Militarstandort), Code 9392, dar. Innerhalb dieser Ruderalfläche befinden sich Aufschuttungsflachen (Erdwälle), welche von aufgewachsenen Spitzahornsamlingen, Weißdorn- und Schlehenstrauchern sowie Hundsrosen bewachsen sind. Vereinzelt sind Feldahorn und Schwarzer Holunder eingestreut. Der von Nord nach Süd gerichtete Erdwall (EW2) hat eine Länge von ca. 75 Meter und eine Breite von ca. 10 Meter.



Die von West nach Ost gerichtete Aufschüttungsfläche (EW1) ist ca. 100 Meter lang und ca. 15 Meter breit. Beide Wälle sind ca. 2,5 – 3,5 Meter hoch. Auf dem von West nach Ost gerichteten Wall besteht der Aufwuchs zu ca. 80% aus aufgewachsenen und teilweise sehr eng stehenden Spitzahornsamlingen.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten vollständig von einem Erdwall umgeben, im Süden nur in der sudstlichen Hälfte. Entlang der südwestlichen Hälfte geht der Erdwall allmählich in eine Hangkante über, welche die relativ ebene Fläche des Plangebietes von dem tiefer gelegenen Wohngebiet im Süden abgrenzt. Das wellige Gelände der westlichen Böschungskante wurde in der Vergangenheit von niederem Aufwuchs befreit und mit Rasen angesät. Im Westen wird das Plangebiet ebenfalls in der südlichen Hälfte von einem ca. zwei Meter hohen Erdwall (EW3) von der westlich angrenzenden Photovoltaik-Anlage begrenzt.

Grogeholze befinden sich ausschließlich am südlichen Rand des Plangebietes. Dort stehen entlang der Böschungskante Spitzahorn und Hybridpappeln mit Stammdurchmessern von 80 bis 100 cm.

Die vorgefundenen Biotopie dienen vor allem Wirbellosen als Gesamtjahreslebensraum, Nahrungsbiotop und Winterquartier. Das gilt auch für die von den Insektenarten abhängigen Vertreter höherer Position der Nahrungskette, überwiegend Vertretern der Avifauna, welche die Ruderalfläche des Plangebietes als Nahrungsbiotop nutzen. Für Heckenbruter bieten die mit Dornstrauchern und Bäumen bestandenen Erdwälle zudem gute Nistmöglichkeiten. Im Landschaftsinformationssystem (Linfos) sind für das Gebiet keine Artenfunde verzeichnet.

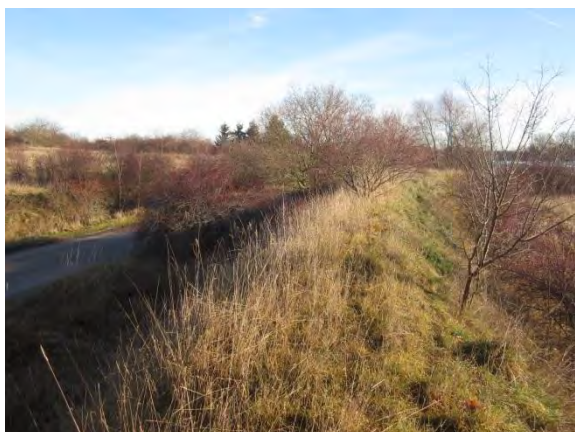


Abb. 12: Erdwall (EW5) nördlich des Plangebiets



Abb. 13: Betonelemente an der Ostgrenze der Plangebietes (Schubertstrae)





Abb. 14: Wall in West-Ost-Richtung

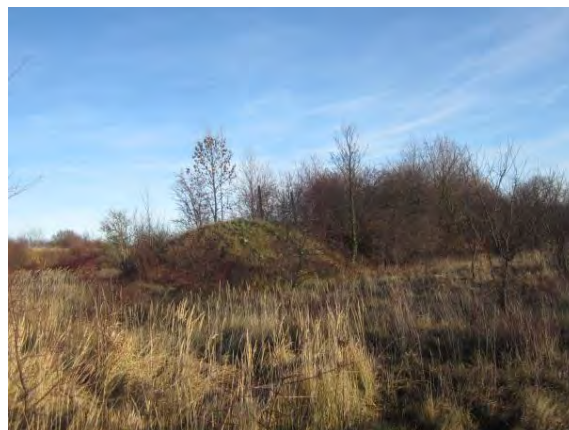


Abb. 15: Wall in Süd-Nord-Richtung



Abb. 16: Pappeln und Spitzahorn als raumwirksame Großgehölze im östlichen Teil der Südgrenze



Abb. 17: Westliche Hälfte der südlichen Hangkante mit parkähnlichem Erscheinungsbild

Nach Rückbau der zentralen Erdwälle (EW1 und EW2) im Jahre 2016 wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes von März bis Juni 2017 für das Plangebiet eine faunistische Untersuchung durch Ronald Bellstedt (Juni 2017) für die Fauna-Gruppen Vögel (Aves), Lurche und Kriechtiere (Amphibia & Reptilia) und Insekten mit besonderer Berücksichtigung der Tagfalter und Heuschrecken durchgeführt.

Das in der Anlage 4 beigefügte Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Vögel:

Insgesamt wurden 29 Vogelarten nachgewiesen, wovon 13 Arten als Brutvögel und 16 Arten als Nahrungsgäste eingestuft werden. Einschränkend war der Umstand, dass das Gebiet bereits vor der Untersuchung beräumt wurde und somit für viele Vogelarten nicht mehr für eine Brut geeignet war. Der Gutachter nimmt an, dass sich viele der im Gebiet brütenden Arten in die verbleibenden Strukturen am Rande des Gebiets zurückgezogen haben und nimmt an, dass viele der



Nahrungsgäste und Brutvögel der angrenzenden Flächen zuvor auch im Untersuchungsgebiet gebrütet haben.

Bei den nachgewiesenen Brutvögeln handelt es sich um Amsel, Blaumeise, Dorngrasmücke, Fitis, Grünfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel und Zilpzalp. Als Nahrungsgäste wurden Bachstelze, Elster, Goldammer, Grünspecht Klappergrasmücke, Kohlmeise, Kuckuck, Mauersegler, Mäusebussard, Nachtigall, Rauchschalbe, Rotmilan, Turmfalke und Wendehals erkannt.

Alle Vogelarten sind besonders geschützt (nach § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG), bzw. im Falle des Grunspechts, des Wendehalses und der Greife (Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke) streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG. Der Rotmilan ist darüber hinaus eine Art des Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie und wird in der Roten Liste Thüringens als gefährdet (RLT 3) und in der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands (RLD V) geführt. Als ebenfalls gefährdet sind der Star (RLT 3) und die Rauchschalbe (RLD 3) eingestuft. Der Wendehals ist sowohl in der Roten Liste Deutschland als auch in der Roten Liste Thüringens als stark gefährdet (RLT 2, RLD 2) eingestuft.

Laut Gutachten kommt den verbleibenden Hecken und Sträuchern und den großen Bäumen am Südrand des Untersuchungsgebietes eine große Bedeutung als Lebensraum und Brutstätte zu. In dem Pappelbestand wurden im Zuge der Untersuchung eine frische Grunspechthohle und ein großer Greifvogelhorst festgestellt.

Lurche und Kriechtiere:

Bei den Begehungen zur faunistischen Untersuchung konnten im Untersuchungsgebiet keine Lurche und Kriechtiere aufgefunden werden. In der Vergangenheit konnten in dem kleinen Teich in Nähe des noch stehenden Kasernengebaudes südlich des Untersuchungsgebietes der in Thüringen gefährdete Kammolch (FFH-Art), der Teichmolch und Erdkröten nachgewiesen werden. Ebenso wurden in der Vergangenheit (2011 und 2014) Ringelnattern auf der Betonstrae zwischen Eschleber Flur und Real-Markt gesichtet.

Heuschrecken:

Im Untersuchungsgebiet konnten 10 Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Darunter befinden sich keine Rote Listen-Arten. Laut Gutachten werden die Pionierarten mit fortschreitender Sukzession infolge der zunehmenden Verschattung weiter abnehmen.

Tagfalter:

Bei den nachgewiesenen 16 Tagfalterarten stehen sechs Arten nach Bundesartenschutzverordnung unter besonderem Schutz. Dabei handelt es sich um zwei Arten der Widderchen, Ritterfalter, Bläuling und zwei Arten der Edelfalter. Arten der Roten Liste Deutschlands oder Thüringens wurden nicht festgestellt. Die meisten Nachweise gelangen an den nördlichen Randbereichen des Saumes zwischen Betonstrae und Erdwall, wo sich die Tagfalterfauna auf den kleinen Flächen magerer Grasbereiche konzentrierte. Diese Flächen werden als wertvolles Habitat eingestuft, liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.



In der Gesamtschau des Gutachtens wird die Wertigkeit des Untersuchungsgebietes für die untersuchten Tiergruppen mit **mittlerer Bedeutung** angegeben.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbaufläche verändert die Biotopstruktur. Insbesondere wird sich die Vegetationsstruktur auf den Wohnbauflächen von blütenreicher Ruderalvegetation zu „gepflegten“ Gartenstrukturen mit hohem Anteil an Zierpflanzen verändern. Diese Habitatveränderungen werden für spezialisierte Tierarten, welche auf Blutenreichtum und das Vorhandensein geeigneter Eiablagepflanzen angewiesen sind, keine geeigneten Lebensraumbedingungen mehr darstellen. Dies betrifft insbesondere die Heuschrecken und Tagfalter. Auch wenn die Nachweise der Tagfalter überwiegend auf den verbleibenden Säumen des nördlichen Walls konzentriert waren, muss davon ausgegangen werden, dass sie auch in den Kernbereichen des Untersuchungsgebietes (geplante Wohnbauflächen) ursprünglich anzutreffen waren. Allerdings schließen sich im Norden des Plangebietes nördlich der Schubertstrae Flächen mit vergleichbarer Biotopstruktur und der achtfachen Größe an, die als Ausweichquartiere dienen können.

Für die Brutvögel stellen die Hecken und Sträucher der Randzonen und die alten Bäume wichtige Bruthabitate dar.

Prognose während der Bauphase:

In der Bauphase werden die Brutvögel durch Baulärm und Erschütterungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gestört werden. Inwieweit sie dennoch in den verbleibenden Hecken und Bäumen brüten werden, hängt von der Intensität der Störungen ab und kann schwer eingeschätzt werden. Wahrscheinlicher ist, dass sie in Quartiere der umgebenden Ruderalflächen ausweichen, sofern diese noch nicht besetzt sind.

Prognose nach Durchführung der Planung:

Nach Errichtung des Wohngebietes wird sich die Biotopstruktur nachhaltig verändert haben, so dass bestimmte Arten, welche die ruderalen, blüten- und grasreichen Lebensräume besiedelt haben, keine geeigneten Lebensraumbedingungen auf den geplanten Wohnbauflächen antreffen werden. Da im Umfeld der geplanten Wohnbauflächen ausreichend Flächen mit vergleichbarer Struktur vorhanden sind, in denen die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten vorkommen, können erhebliche Beeinträchtigungen auf die Population und die Artenvielfalt ausgeschlossen werden. Zu prognostizieren ist aber der Rückgang der Individuenanzahl, da die Reviergroen auf den verbleibenden Flächen nur eine bestimmte Anzahl an Tieren zulassen und die Lebensräume infolge der geplanten Wohnbauflächen reduziert werden.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur **Vermeidung** nachteiliger Umweltauswirkungen sind die Grogeholze im Bereich der Entwicklungsflächen E2 und E3 sowie die natürliche Gehölz Sukzession im Bereich der verbleibenden Erdwälle EW3, EW4 und EW5 (außerhalb) zu erhalten.

Zur **Verringerung** nachteiliger Umweltauswirkungen sichert die festgesetzte GRZ von 0,4 die Erhaltung von nicht überbaubarer Grundstucksfache neben der Wohnbebauung.



Zum **Ausgleich** nachteiliger Umweltauswirkungen sind die Freiflächen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen aufzuwerten. Der Geholzanteil der Gartenflächen soll mindestens 30 v.H. betragen und sich zu mindestens 60 v.H. aus standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen sowie aus je einem hochstämmigen Obstbaum pro Gartengrundstück zusammensetzen. Nichtheimische Gehölze dürfen einen Anteil von 40 v.H. nicht überschreiten, wovon maximal 50 v.H. als Koniferen zulässig sind. Grundstückseinfriedungen aus Koniferen sind nicht zulässig. Das geplante Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Erdbecken mit Dauereinstau zu realisieren und trägt damit zu einer Strukturverbesserung des Plangebietes bei.

Die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1 unmittelbar südlich des Wohngebietes zielt darauf ab, dass an anderer Stelle jedoch in der Nähe des Eingriffsgebietes Ersatz für den Verlust der Lebensräume mit vergleichbarer Habitatstruktur geschaffen wird.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs speziell auf die Flora werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung untersucht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führt.

8.2.6 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Für das Wohlbefinden des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft ist das Landschaftsbild von Bedeutung. Unter dem Begriff des Landschaftsbildes ist dabei das visuell wahrnehmbare Erscheinungsbild, d.h. die naturraum- und standorttypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu verstehen.

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Ortslage von Gotha-West zwischen einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Osten, einer großflächigen Photovoltaikanlage im Westen und einem neu erschlossenen Wohngebiet im Süden. Im Norden des Plangebietes grenzen an die Schubertstrae, (eine ehemalige Panzerstrae) weitere großräumige Ruderalflächen aus ehemaliger militärischer Nutzung (GUS-Gebiet) an. Das Gebiet ist nicht mit Wegen erschlossen und nur bedingt für die Naherholung geeignet. Eine Mauer aus Betonelementen umgrenzt das Gebiet im Südosten und



Osten. Informelle Wege (Trampelpfade) queren das Gebiet auf kurzem Wege in Nord-Süd-Richtung und werden als Abkürzung zur Schubertstrae (Panzerstrae) genutzt.



Abb. 18: Trampelpfade innerhalb des Plangebietes

Über die Schubertstrae gelangt man, nachdem die Photovoltaikanlage passiert wurde, in die im Westen angrenzende freie Landschaft, welche überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Die Ackerflächen weisen nahezu keine landschaftsraumlichen Strukturen auf, jedoch gelangt man über die Schubertstrae in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum und das FFH-Schutzgebiet „Krahnberg – Kriegberg“ nördlich der Bundesstraße 7. Für die fußläufige Naherholung ist der Weg über die befahrene Panzerstrae in das 2 km entfernte Gebiet jedoch sehr unattraktiv. Der im Westen gelegene Landschaftsteilraum Berlach liegt in einer Entfernung von ca. 3 km, kann aber über Feldwege, welche durch die ausgeräumte Agrarflur führen, ohne Umwege erreicht werden.

Die Ackerfläche besitzt ein sehr geringes Erholungspotenzial. Im Landschaftsplan ist der Bereich als agrarindustrielle Landschaft, das Plangebiet und die Ruderalflächen der ehemaligen GUS-Flächen als verbrauchte Landschaft und militärische Flächen und für die Kurzzeiterholung als Defizitbereich eingestuft.

In diesem Zusammenhang führt die Ausweisung eines Wohngebietes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Siedlungsstruktur wird abgerundet, die neuen Gebäude werden sich nach Art und Maß der Bebauung in die bestehenden städtebaulichen Strukturen einfügen. Die Betonmauer wird entfernt. Das Plangebiet wird kleinteilig strukturiert und infolge der Gartenanteile wirksam durchgrünt. Durch die Pflanzgebote von überwiegend standortgerechten Laubgehölzen und einem Obstbaum je Grundstück wird sich das Landschaftsbild des Plangebietes vom Ruderalstandort zu von Gärten umgebenen Wohnstandorten der Orts- und Siedlungsränder verändern.



b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur **Vermeidung** negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind untypische Koniferenpflanzungen nur in einem geringen Anteil zulässig, Einfriedungen aus Koniferen sind nicht zulässig. Die gebietspragenden Grogeholze bleiben erhalten.

Zur **Vermeidung** negativer Auswirkungen auf die Erholungseignung bleibt die fußläufige Durchgängigkeit des Gebietes in Nord-Süd-Richtung erhalten.

Zur **Verringerung** nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild ist das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Zur lockeren Durchgrünung des Siedlungsgebietes trägt ein Geholzanteil von 30 v.H. bei.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung:

Durch den Bebauungsplan werden Landschaftsbild und Erholungseignung nicht erheblich beeinträchtigt. Die standortgerechte Begrünung wird sich positiv auf das Landschaftsbild im Sinne einer für die Siedlungsränder typischen aufgelockerten Bebauung auswirken.

8.2.7 Mensch

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen. Allgemein sind als Folgen der Siedlungserweiterung Beeinträchtigungen des Menschen durch Emissionen und der Verlust von Potenzialen für die Erholungsnutzung möglich.

Das Plangebiet stellt sich sowohl beim Erholungspotenzial als auch durch potenzielle und tatsächliche Vorbelastungen im Hinblick auf Lärm und Lufthygiene und insbesondere durch die – inzwischen durch die Fa. Tauber Delaborierung GmbH sanierte – Altablagerung als mehrfach vorbelastete Fläche dar.

Erholung:

Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist derzeit nicht mit Wegen erschlossen und nur bedingt für die Naherholung geeignet. Eine Mauer aus Betonelementen umgrenzt das Gebiet im Südosten und Osten. Informelle Wege (Trampelpfade) queren das Gebiet auf kurzem Wege in Nord-Süd-Richtung und werden als Abkürzung zur Schubertstrae (Panzerstrae) genutzt.

Im Süden der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird die vorhandene und mit Grogeholzen bestandene Gehölzfläche zu einer für beide Wohngebiete nutzbaren Grünfläche mit Aufenthalts- und Verweilqualitat zur Verbesserung des Naherholungsangebotes entwickelt.



Lärm:

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte zur Berücksichtigung des Lärmschutzes in der Bauleitplanung durch den TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH eine schalltechnische Untersuchung folgender in der Umgebung des Plangebietes bestehender Lärmquellen:

- Straßenverkehrslärm
- Betriebslarm vom Real-Markt
- Geräusche durch den Spielbetrieb auf dem Sportplatz West

Nördlich grenzen an das Bebauungsplangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport / Erholung“ an. Diese Flächen sind aufgrund der militärischen Vornutzung munitionsbelastet, weshalb von Seiten der Stadt Gotha im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes diese Flächen nicht mehr mit der Zweckbestimmung „Sport / Erholung“ ausgewiesen werden sollen. Insofern wird diese potenzielle Lärmquelle bei der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt, da sie für die Wohnbauflächen keine Auswirkungen haben wird.

Die Geräuscheinwirkungen auf das geplante Wohngebiet wurden an vier Immissionsorten (IP 1 bis IP 4) durch Berechnungen und örtliche Erhebungen (z.B. Verkehrszählungen) differenziert nach den einzelnen Emittenten ermittelt (siehe Abb. 6). Die Immissionsorte wurden dabei auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 52-3 für das Allgemeine Wohngebiet „In der Guldenen Aue“ an den zu den Geräuschquellen nächstgelegenen Baufeldern im Osten des Plangebietes festgelegt (vgl. dazu TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: a.a.O., Anhang 2, Seite 35).

Verkehrslärm:

Das Gutachten stellt im Ergebnis fest, dass die Geräuschbelastung an den vier Immissionsorten die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehr in Allgemeinen Wohngebieten (WA) von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der „Panzerstrae“ ausschöpft bzw. unterschreitet.

Geräusche durch den Real-Markt:

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Gewerbelärm bzw. die Richtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet in der Tag- und Nachtzeit ausgeschöpft bzw. unterschritten werden (vgl. dazu: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: a.a.O., S. 24 ff.).

Geräuschbelastung durch den Sportplatz West:

Die nach der Sportanlagenlarmschutzverordnung (18. BImSchV) einzuhaltenden Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (als Ruhezeit gelten die Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen die Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr) werden durch den Spielbetrieb auf dem Sportplatz um



mindestens 11 dB(A) unterschritten. Lediglich kurzzeitige Geruschspitzen – wie Schiedsrichterpfiffe oder Torschreie – überschreiten die Richtwerte der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeiten an den IP 3 und 4 um 1 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten an allen Immissionsorten um 4 bis 6 dB(A).

Baubedingt wird es Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die sich jedoch aufgrund der kurzen Dauer und der Randlage nicht nachteilig auf den Menschen auswirken.

Aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Nutzung des Gebietes als Wohngebiet wird es zu einer Zunahme des Anliegerverkehrs kommen, die sich teilweise auf Teile des südlich bestehenden Wohngebietes auswirken wird, da die Erschließung über eine neue Anliegerstraße an die Schubertstrae angebunden wird, über welche auch das bestehende Wohngebiet erschlossen wird. Die zusätzliche Lärmbelastung wird jedoch nicht über den in Wohngebieten zulässigen Werten liegen, da es sich um reinen Anliegerverkehr handelt.

Zum Schutz der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen vor Lärmbelastung und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen von der Panzerstrae wird der im Osten und Norden vorhandene Erdwall einschließlich seines Gehölzbestandes als bepflanzter Lärmschutzwall erhalten. Ebenso werden die im Süden vorhandenen und mit Grogeholzen bestandenen Gehölzflächen zum Erhalt festgesetzt, wobei die Flächen als von beiden Wohngebieten nutzbare Grünflächen als Verweil- und Naherholungsflachen entwickelt werden. Hierzu ist die Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs und Ansaat von Grünflächen analog zu dem westlichen Teil dieser Fläche durchzuführen. Visuelle Beeinträchtigungen sind aufgrund der zum Erhalt festgesetzten randlichen Eingrünung und der darin vorhandenen, mit Gehölzen bewachsenen Erdwälle bei begrenzter Gebauedehohe nicht zu erwarten. Die Erholungsnutzung wird durch Grünflächen, welche einen parkartigen Charakter erhalten, gesteigert.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur **Verringerung** möglicher visueller Beeinträchtigungen des Menschen werden mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Gebauedehohen verbindlich festgesetzt. Zudem soll durch die festgesetzte, überwiegend standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes auf den privat gewidmeten gemeinschaftlichen Grünflächen am Rande und privaten Hausgärten im Inneren des Plangebietes ein attraktives, die Gesundheit förderndes Wohnumfeld sowie erholungswirksame Freiräume und ein begrünter Siedlungsrand ausgebildet werden.

Zur **Vermeidung** bzw. **Verringerung** der Lärmbelastung und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen von der Panzerstrae sind die im Norden und Osten des Plangebietes vorhandenen Erdwälle einschließlich ihrer Gehölzbestände als bepflanzte Lärmschutzwälle zu erhalten.



Schutzgut Mensch:

Mit dem Vorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen einher.

8.2.8 Kultur- und Sachgutera) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insb. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThurDSchG) sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht. Kulturdenkmale sind auch Denkmalensembles und Bodendenkmale.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die den Regelungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unterliegen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG) verwiesen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise sind das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzengesellschaften oder das Wachstum der Pflanzen in starkem Maße von Boden, Wasserhaushalt und Klima abhängig. Bodenveränderungen beeinflussen Pflanzen und Tiere.



Das Klima hat starke Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise auf die Grundwasserneubildungsrate, und vor allem auch auf lebende Organismen.

Meist haben die Umweltfaktoren auch unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen. übermäßige Bodenversiegelungen oder die Unterbrechung von klimarelevanten Frischluftschneisen durch Bebauung können das Ortsklima nachhaltig negativ beeinflussen und so die Lebensqualität des Menschen verschlechtern. Aber auch Emissionen aus Gewerbe- oder Industriegebieten und Straßenverkehr können sowohl den Menschen als auch die umweltrelevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna beeinträchtigen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Regel auf gebaute Anlagen – das können sowohl Gebäude, Lagerplätze als auch technische Anlagen wie Stromtrassen oder Straßen sein – zurückzuführen. Die Auswirkungen auf den Menschen können sowohl positiv (z. B. Arbeitsplatzsicherheit, angenehme Architektur), aber auch negativ sein, wenn Blickbeziehungen gestört oder verbaut werden.

Derzeit kommen im Plangebiet keine Wechselwirkungskomplexe vor, welche aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine große Empfindlichkeit aufweisen. Bei den vorgefundenen Schutzgütern, insbesondere Biototypen handelt es sich um beliebige, sich auf nahezu allen Devastierungsflachen innerhalb kurzer Zeitspannen einstellende Biotypen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „In der Guldenen Aue“ sind jedoch keine erheblichen Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter und ihrer Wirkungsgefüge zu erwarten, zumal sich nördlich angrenzend große Flächen mit vergleichbaren Strukturen befinden.

8.3 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Plangebietes ohne die Realisierung der Planung betrachtet. Wenn die Bebauung unterbleibt, würde die wohngebietsnahe, von Müll und Bauschutt belastete Ruderalfläche bestehen bleiben und sukzessive von Brombeergebuschen zugewachsen werden. Das Gebiet würde weiterhin als Lebensraum für verschiedene Arten der Strauch- und Baumvegetation dienen, wobei der Anteil an Offenlandbiotopen (Hochstauden- und Grasfluren) immer weiter zurückgedrängt und mit der Abnahme von Pionierarten einhergehen würde.

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zu untersuchen, ob das Ziel des Bebauungsplanes, das selbst nicht in Frage gestellt wird, auch auf einem anderen Weg erreicht werden kann. Für das Vorhaben Allgemeines Wohngebiet „In der Guldenen Aue“ werden keine Alternativen gesehen.

Eine vom Stadtplanungsamt Gotha im Jahr 2017 im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführte Aktualisierung der Standortuntersuchung zu Flächenpotenzialen für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Gotha hatte zum Ergebnis, dass mit den in 2017/18 zur



Verfügung stehenden fünf Bauplätzen sowie weiteren voraussichtlich im Jahr 2018 nach Abschluss von Bebauungsplanverfahren zur Verfügung stehenden 10 Bauplätzen keine Deckung der Wohnbauflachennachfrage für den Einfamilienhausbau möglich ist.

Zur Deckung der aktuell bestehenden Nachfrage besitzt der Standortuntersuchung zufolge ausschließlich die Wohnbaufläche „In der Guldenen Aue“ mit 38 Bauplätzen das Potenzial, das in der Stadt Gotha bestehende Defizit an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau zeitnah zu reduzieren.

8.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die im Dezember 2015 erfolgte Bestandsaufnahme wurde auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thuringsens, Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999) erstellt und stützt sich in der Bilanzierung auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

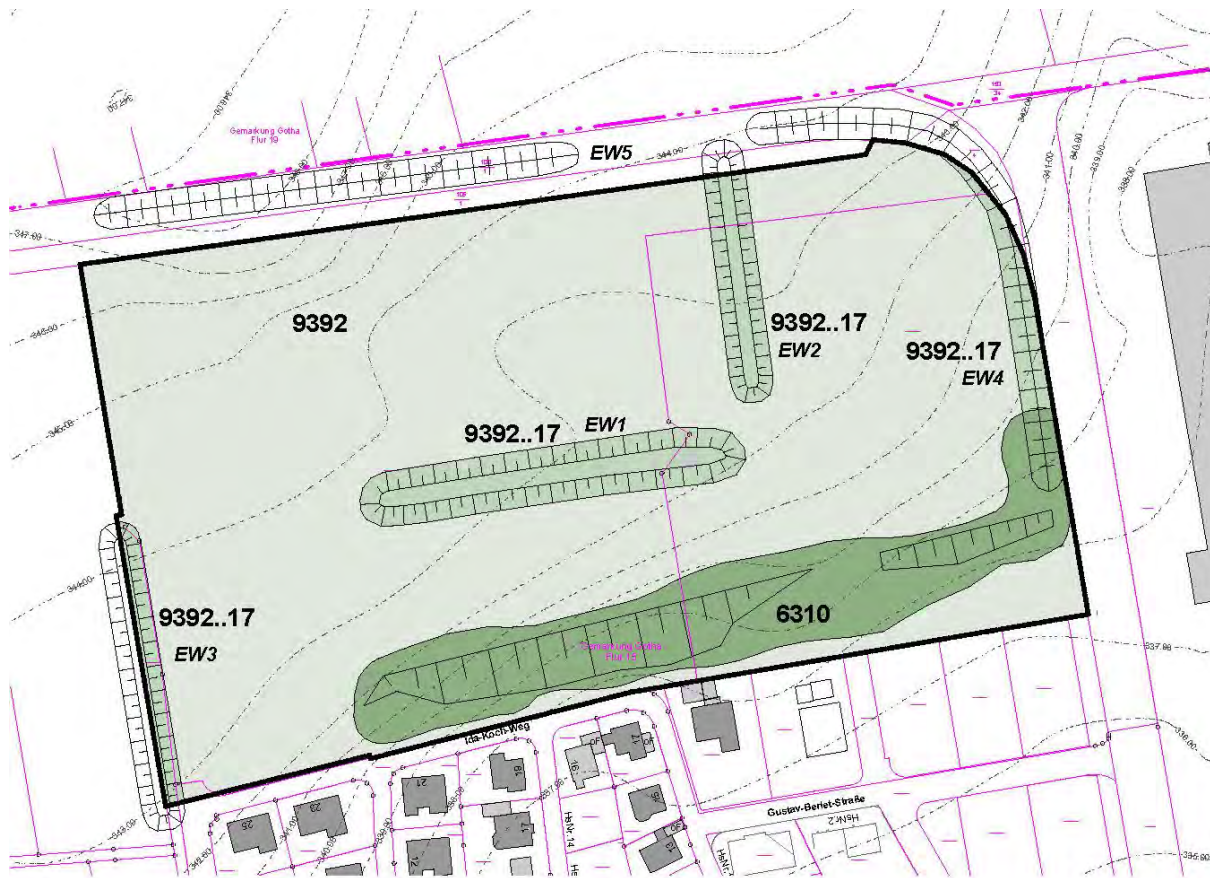
Die erste Tabelle gibt jeweils eine Übersicht über die Verteilung der Biotoptypen der Grundstucksflichen vor Baubeginn (vgl. Bestandsplan Abb. 15). Die zweite Tabelle gibt den Zustand der Fläche nach Abschluss der Baumaßnahmen bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wieder. Über die Biotopwertigkeiten wird der Gesamtwert der Fläche ermittelt und der Wertigkeit nach Abschluss der Baumaßnahme gegenübergestellt. Die Differenz der Biotopwertigkeit ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

BESTAND:

Fläche / Nutzung	Biototyp (Code)	Bedeutung Stufe	Flächen-größe (m ²)	Summe Punkte
Militarbrache	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe- oder Industriestandorten (9392) Abwertung um 6 WP aufgrund Vorbelastungen: Bodenveränderung, Bauschutt, Müll, Betonmauer	26-6=20	29.454	589.080
Aufschüttungen EW1-4	Sonstige Aufschüttung mit Bewuchs > 40 % (9392.17) Abwertung um 10 WP aufgrund Vorbelastungen: Bodenveränderung, Bauschutt, Müll	30-10=20	3.357	67.140
Altgeholze	Baumgruppe aus Altgeholzen Pappel und Ahorn (6310) Abwertung um 5 WP aufgrund Vorbelastungen: Bodenveränderung, Bauschutt, Müll	35-5=30	5.102	153.060
		Summe	37.913	809.280

Tabelle 1: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen des Bestands nach Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0 - 5





BESTANDSPAN BIOTOPTYPEN

BIOTOPTYPEN

- 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe- oder Industriestandorten
- 9392..17 sonstige Aufschüttung mit Bewuchs >40 %
- 6310 Baumgruppe (Altbäume Pappel und Ahorn)

ALLGEMEINE ANGABEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze; Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- EW1-5 Erdwälle nummeriert

Abb. 19: Bestandsplan Biotoptypen (Stand 12/2015)



PLANUNG:

Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutung Stufe	Flächen-größe (m ²)	Summe Punkte
Verkehrsflächen	Sonstige Straße (9213) versiegelt	V 0	3.060	0
	Pflegeweg, Rasenweg	20	41	820
WA-0,4 - Bebauung	Wohnflächen, niedrige offene Bauweise (9111) GRZ 0,4 – 0,4 x 24.782 = 9.913 durch Bebauung versiegelte Flächen	V 0	9.913	0
WA-0,4 – Grünflächen, Hausgärten	Wohnflächen, niedrige offene Bauweise (9111) GRZ 0,4 – 0,6 x 24.782 = 14.869 Privater Hausgarten, laut Festsetzung als Grünfläche zu gestaltende Grundstucksfache durchschnittlicher Ausprägung mit überwiegend heimischen Gehölzen und niedrigem Anteil an Koniferen, je Grundstück ein Obstbaum	25	14.869	371.725
G1 Grünflächen sonstige Gebietseingrünung	sonstige gestaltete Anlagen (9319) mit großem Anteil Laubgehölzen als Sichtschutz anlegen 30 v.H. Bäume, 40 v.H. Sträucher	35	4.142	144.970
	Feldhecke überwiegend Büsche (6110) im Bereich der erhaltenen Erdwälle (EW 3,4) Abwertung um 5 WP aufgrund verbleibender Vorbelastungen: Bodenveränderung, Bauschutt	35-5=30	1.099	32.970
G2 Grünflächen südliche Gebietseingrünung Naherholung	gestaltete Park- oder Grünanlage (9311) mit Sträuchern und Wiesen, Wegen und Sitzplätzen, Erhalt der Grogeholze 30 v.H. Sträucher	38	3.128	118.864
G3 Grünflächen südliche Gebietseingrünung Regenrückhaltebecken	gestaltete Park- oder Grünanlage (9311) mit Sträuchern und Wiesen, Erhalt der Grogeholze 30 v.H. Sträucher	38	1.112	42.256
Regenrückhaltebecken	Teich, naturfernes Kleingewässer (2515)	25	337	8.425
Versorgungsfläche	Sonstige Ver- und Entsorgungsflachen (8390)	10	19	190
Summe			37.913	720.220

Tabelle 2: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen nach Durchführung der Baumaßnahme
 Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0

Planung minus Bestand: -89.060 Punkte



Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann. Bei der Ausweisung von Bauflächen tritt vor allem die Neuversiegelung als Konflikt hervor.

Die negative Bilanz von –89.060 Punkten ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Da der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen im Plangebiet werden Maßnahmen für die Entwicklung und Erhaltung einer Sukzessionsfläche mit dem langfristigen Ziel artenreiches Offenlandbiotop festgesetzt.

Fläche/Nutzung	Biotoptyp (Code)	Bedeutung Stufe	Flächen-größe(m ²)	Summe Punkte
Maßnahme A1 Initialpflanzung Sukzessionsfläche Laubgebusch Gemarkung Gotha, Flur 15, Flurstück 118/60	<u>Bestand:</u> Ruderalflur (9392) ehemalige Kasernengebau	26 0	6.126 1.400	-159.276 0
	<u>Planung:</u> grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711), Abwertung: Aufschüttung -2	33	7.526	248.358
Wertzuwachs:				+89.082

Der durch Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist somit rechnerisch ausgeglichen.

Da sich die Fläche für die externe Ausgleichsmaßnahme A1 im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

Dabei ist eine Frist zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu vereinbaren.

Die zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha abgestimmt.



Maßnahme A1: Anlage und Erhaltung eines Offenlandbiotops

Auf einer Teilfläche von 7.275 m² der Flurstücke 118/60 und 118/59 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha südlich des Plangebietes „In der Guldenen Aue“ ist eine Sukzessionsfläche langfristig zu einem artenreichen grasreichen Offenlandbiotop zu entwickeln. In Ergänzung des umgebenden strukturreichen Lebensraummosaiks ist die von Gehölzen umgrenzte Fläche durch extensive Pflege (Mahd oder Beweidung einmal jährlich nach dem 15. Juli) dauerhaft als Offenlandbiotop zu erhalten und die natürliche Verbuschung zu unterbinden.

Im Zuge der Baumaßnahmen wurde in diesem Bereich bereits ein ehemaliges Kasernengebau abgerissen und die Fläche entsiegelt. In Folge der flächenhaften Ablagerung von Boden liegt dieser Bereich nun etwa 1,50 bis 2,00 m höher als das benachbarte Gelände. Vor den Pflegemaßnahmen sind die Randbereiche so zu planieren, dass Böschungsneigungen von maximal 1:1,5 entstehen.



Abb. 20: Maßnahme A1 Richtung Osten



Abb. 21: Maßnahme A1 Richtung Süden



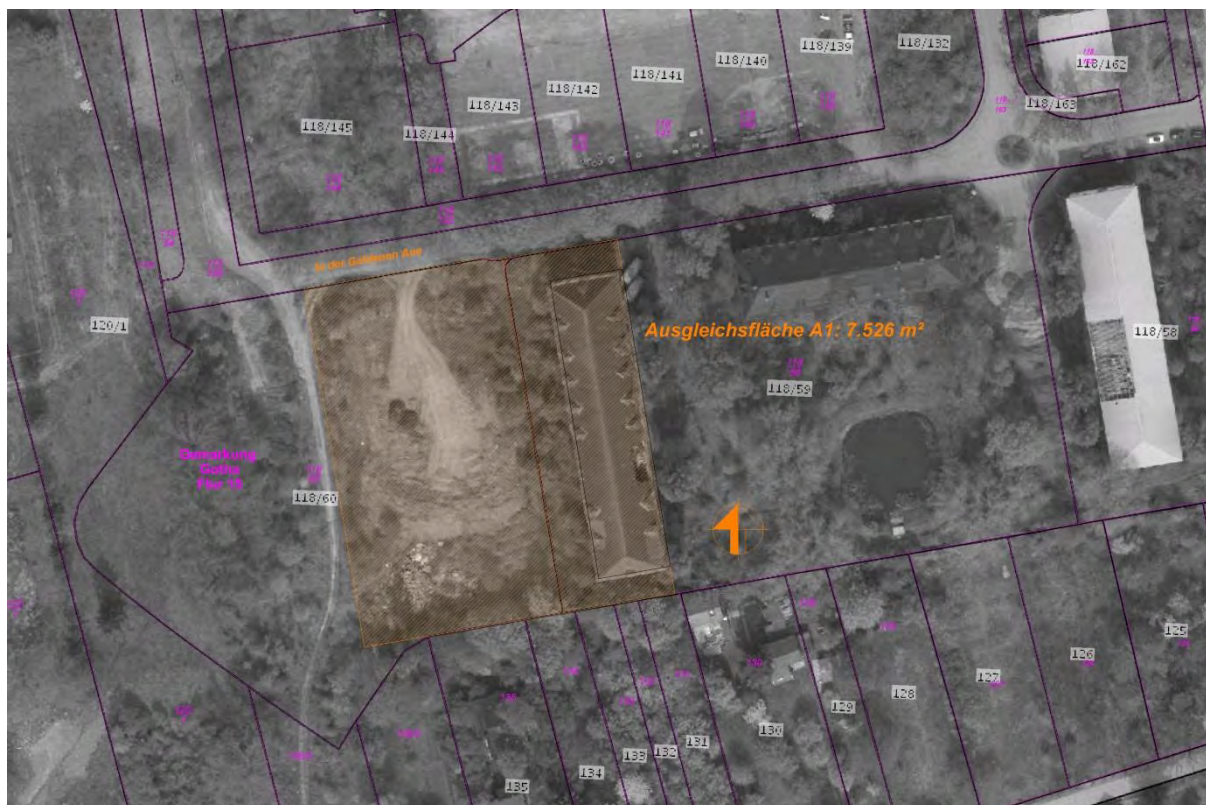


Abb. 22: Lage der Ausgleichsmaßnahme A1, Plangrundlage: Geoproxy Thüringen

8.5 Zusammenfassung Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch beschrieben und bewertet.

Unter Beachtung der Vorgaben des Umweltschutzes und der Berücksichtigung des Bestandes und der gegebenen Vorbelastungen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter folgende planungsbedingten Auswirkungen:



Beschreibung der möglichen Auswirkungen	voraussichtlich erheblich positiv (+) negativ (-)	voraussichtlich nicht erheblich (0)
Schutzgut Boden		
Beeintrachtung der natürlichen Bodenfunktionen infolge von Bodenversiegelungen (auf gestörtem Boden) als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere Pflanzen und Bodenorganismen	(-)	
Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen		(0)
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfahigkeiten, insbesondere zum Schutz des Grundwassers	(-)	
Schutzgut Wasser		
Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses	(-)	
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	(-)	
Schutzgut Klima und Luft		
Veränderung des Mikroklimas Reduzierung der Verdunstung und Temperaturanstieg infolge der Versiegelung		(0)
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschl. der biologischen Vielfalt		
Verlust von Teil-Lebensräumen infolge der Veränderung der bestehenden Gehölz- und Offenlandstrukturen	(-)	
Landschaftsbild und Erholung		
Veränderung des Landschaftsbildes		(0)
Auswirkungen auf die Erholungsfunktion		(0)
Kultur- und Sachgüter		
Verlust historischer Kulturlandschaft (Militär)	(+)	
Schutzgut Mensch		
Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und die Gesundheit durch Emissionen		(0)
Zunahme des Anliegerverkehrs im südlich gelegenen Wohngebiet infolge der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen		(0)



Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 52.3 sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Im Falle der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche auf einer ehemaligen Militarbrache wird darauf verzichtet, ungestörte Landschaftsteile oder landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Ausweisung von Wohngebieten in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Schutzobjekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes bestehende Grünstrukturen mit Altgeholzbestand erhalten und weitere Grünflächen entwickelt, die teilweise erholungswirksame Freiräume im Wohnumfeld bilden. Zusätzlich wird durch externe Kompensation eine Ruderalfläche durch dauerhafte extensive Pflege zu einem Offenlandbiotop entwickelt, welches den Funktionsverlust des Plangebietes ausgleicht.

9. FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE

Größe des Geltungsbereichs 1 **ca. 3,79 Hektar**

davon:

- Verkehrsflächen	ca. 3.294 m ²
- Grünflächen	ca. 9.481 m ²
- Wasserwirtschaftliche Flächen	ca. 337 m ²
- Versorgungsfläche	ca. 19 m ²

- Flächen zur baulichen Nutzung	ca. 24.782 m ²
----------------------------------	---------------------------

davon:

- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	ca. 9.913 m ²
- Flächen die nicht überbaut werden dürfen	ca. 14.869 m ²

Größe des Geltungsbereichs 2 **ca. 0,75 Hektar**

davon:

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca. 7.526 m ²
---	--------------------------



10. KOSTEN

Die der Stadt Gotha durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer, welcher zugleich der Investor ist, übernommen.

Die Kosten für die Bauleitplanung, die erforderlichen Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, die Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung und Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung sowie die Realisierung der baulichen Vorhaben, incl. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Diese Kostenübernahme wird zwischen der Stadt Gotha und dem Grundstückseigentümer in einem vor Fassung des Satzungsbeschlusses zu schließenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

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

.....

Kreuch
(Oberbürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im Oktober 2018

Planverfasserin:

Umweltbericht:

Jutta H. Schlier

Anke Scheffler

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 öffentlich aus.

Gotha, den

.....

Kreuch
(Oberbürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 05.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gotha, den

.....

Kreuch
(Oberbürgermeister)



ANLAGEN



Anlage 1

Ingenieurgemeinschaft Umweltplanung Darmstadt,
Dipl.-Ing. M Bullermann, Dipl.-Ing. H. Schneble:
Verunreinigungen von Boden, Bodenluft und Baustoffen im Bereich der
ehemaligen GUS-Kaserne Garnison Gotha II - Sanierungsbericht
Darmstadt, 30.03.1998



Anlage 2

TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH:

Gutachten Nr. L 8331

zum Bebauungsplan Nr. 52.3 „In der Guldenen Aue“, Gotha-West,
hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Straßenverkehr, Gewerbe und Sport

Frankfurt am Main, 12.06.2017



Anlage 3

Tauber Delaborierung GmbH
Protokoll Kampfmittelräumung (KMR) Gotha – Guldene Aue,
Wohngebietserweiterung
Erfurt, 15.12.2017



Anlage 4

Ronald Bellstedt:
Faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 52.3
Allgemeines Wohngebiet „In der Guldenen Aue“
in Gotha, Thüringen
Gotha, 27.06.2017

