



STADT GOTHA

BEBAUUNGSPLAN Nr. 58
„WOHNEN HINTER DER REINHARDSBRUNNER STRASSE“

TEIL C - BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

STADT GOTHA

Stadtplanungsamt
Hauptmarkt 1
99867 Gotha

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im Mai 2018

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	4
1. ALLGEMEINES	5
1.1 Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.2 Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3. RECHTSVERHÄLTNISSE	8
4. PLANVERFAHREN	9
4.1 Aufstellungsbeschluss	9
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	9
4.3 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	9
4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	9
4.5 Änderung des Bebauungsplanentwurfs	10
4.6 Öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs	10
4.7 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	11
5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	11
6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	11
6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	13
6.3 Flächennutzungsplan (FNP)	14
6.4 Landschaftsplan (LP)	14
6.5 Schutzgebiete	14



7.	PLANUNG	14
7.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	14
7.2	Allgemeine Ziele	15
7.3	Bebauungskonzept	15
7.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
	7.4.1 Art der baulichen Nutzung	17
	7.4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
7.6	Erschließung	19
	7.6.1 Verkehr	19
	7.6.2 Ver- und Entsorgung	20
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	20
7.8	Altlasten	21
7.9	Grünflächen	21
7.10	Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen	21
7.11	Darstellungen ohne Normcharakter	22
8.	GRÜNORDNUNG	22
9.	FLÄCHENBILANZ	24
10.	KOSTEN	26
	Hinweis	26
	Verfahrensvermerke	26



VORBEMERKUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gothaer Weststadt und umfasst ca. 0,43 Hektar. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planungsziel für den Standort ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung mit großzügigen Freiflächen und hohem Freizeit- und Erholungswert.



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



1. ALLGEMEINES

1.1 Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Nachnutzung einer ca. 0,43 Hektar umfassenden Fläche zwischen Reinhardsbrunner Straße, Robert-Koch-Straße und Waltershäuser Straße als Wohnbaufläche.

In der Stadt Gotha ist eine zunehmende Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Das Angebot in den Bebauungsplan-Gebieten ist nahezu erschöpft. Für die Deckung des Bedarfes an Bauplätzen sind Flächenreserven zu aktivieren, um Gothaer Bürgerinnen und Bürgern sowie Zuzugswilligen Wohnstandorte für unterschiedliche Ansprüche anbieten zu können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich und infrastrukturell integrierte Lage mit Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, sehr guter Erreichbarkeit von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten. Auf den nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Reinhardsbrunner Straße gelegenen Grundstücken befinden sich ein Garagenkomplex sowie Grünflächen. Die meisten Garagen stammen aus den 1950er Jahren und wurden vermutlich durch die Nutzer selbst errichtet.



Abb. 2 und 3: Blick von Süden in die beiden Erschließungswege des Garagenhofs



1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung und die Schaffung von im Stadtgebiet Gotha dringend benötigten Wohnbauflächen sowie eine Stärkung des Gebietes an der Reinhardsbrunner Straße als Wohnstandort. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Plangebietes sollen die Flächen nach Beseitigung der Garagen zur Wohnbebauung genutzt werden. Die Fläche soll für eine Bebauung mit vier Einfamilienhäusern genutzt werden. Die Verkehrserschließung sowie die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt über die Reinhardsbrunner Straße.

1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Flächen und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge.
- Stärkung der Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch Schaffung eines attraktiven Angebotes an Bauflächen.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Stadt Gotha. Es umfasst die Flurstücke 15/1, 17/3 (teilw.) und 23/6 (teilw.) in der Flur 15 der Gemarkung Gotha sowie das Flurstück 80/2 (teilw.) in der Flur 14 der Gemarkung Gotha. Bei dem Flurstück 17/3 handelt es sich um die oben beschriebene, mit einem Garagenhof überbaute Fläche. Bei der östlichen Teilfläche des Flurstücks 17/3 (ehemalige Flurstücke 16/1 und 15/2) handelt es sich um bisher unbebaute Flächen.





Abb. 4: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnen hinter der Reinhardsbrunner Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,43 Hektar.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 23/6 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha.

Im Süden durch die Straßenparzelle der Reinhardsbrunner Straße mit der Flurstücknummer 80/2 in der Flur 14 sowie die Flurstücke 16/2, 16/3, 17/1 und 18/1 in der Flur 15 in der Gemarkung Gotha.

Im Osten durch die Flurstücke 13/14, 13/17, 14/7, 14/8 und 14/9 an der Robert-Koch-Straße in der Flur 15 der Gemarkung Gotha

Im Westen durch das Flurstück 19 in der Flur 15 der Gemarkung Gotha.



3. RECHTSVERHÄLTNISSE

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

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

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnen hinter der Reinhardsbrunner Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2015 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

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

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

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

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

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 4.330 m² und liegt damit unter der gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².



4. PLANVERFAHREN

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnen hinter der Reinhardsbrunner Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2015 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.05.2015 im Rathaus-Kurier der Stadt Gotha.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.06.2015 bis zum 19.06.2015. Die Planunterlagen wurden öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt, um die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

4.3 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

In der Sitzung vom 20.09.2017 erfolgte im Stadtrat der Stadt Gotha die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 01.12.2017. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.10.2017 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, im Rathaus-Kurier sowie auf der Internetseite der Stadt Gotha bekannt gemacht.

4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 18.10.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



4.5 Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m.

§ 3 Abs. 2 BauGB sowie der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die Herausnahme der Flurstücke 16/2, 16/3, 17/1 und 18/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Verkleinerung des Geltungsbereiches beruht auf einem im Planverfahren von Seiten des Thüringer Landesverwaltungsamtes gegebenen Hinweis, dass die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Widerspruch zur Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer der im südlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke 16/2, 17/1 und 18/1 stehe.

Da die Flurstücke 16/2, 17/1 und 18/1 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wurde der oben genannte Hinweis dahingehend beachtet, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das eigentliche Plangebiet begrenzt wurde. Die Flurstücke 16/2, 16/3, 17/1 und 18/1 wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst. Da die auf den Flurstücken aufstehenden Gebäude dem Innenbereich zuzuordnen sind, richten sich Bauvorhaben hier nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Da die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu wiederholen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Der Beschluss zur Wiederholung der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnen hinter der Reinhardsbrunner Straße“ der Stadt Gotha mit den dazugehörigen Planunterlagen wird in der Sitzung des Stadtrates am 28.02.2018 gefasst.



4.6 Öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs

In der Sitzung vom 28.02.2018 erfolgte im Stadtrat der Stadt Gotha die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der geänderten Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 26.03.2018 bis zum 27.04.2018. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.03.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, im Rathaus-Kurier sowie auf der Internetseite der Stadt Gotha bekannt gemacht.

4.7 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an der Planung beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 22.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

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

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



- *Niedrigere Kosten für die öffentliche Hand und den Bürger, weil bestehende Infrastruktureinrichtungen effizienter genutzt und neue Infrastrukturkosten reduziert werden, ...*
- *mehr Lebensqualität und geringere Verkehrsbelastung durch kürzere Wege ...,*
- *Erhalt von Natur und Landschaft sowie Naherholungsräumen, weil sich die Entwicklung auf die Potenziale innerhalb der Siedlungsbereiche konzentriert, ...*
- *Erhalt der endlichen Ressource Boden für nachfolgende Generationen, als Anbaufläche für Nahrungsmittel und als Filter und Puffer für gesundes Trinkwasser,*
- *hohe Wohnqualität durch Stärkung bestehender Nachbarschaftsbeziehungen und Wohnergemeinschaften, ...*
- *Beitrag zum Klimaschutz durch kurze Wege und damit weniger Verkehr und geringerer Energieverbrauch, ...“*

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



6.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

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

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

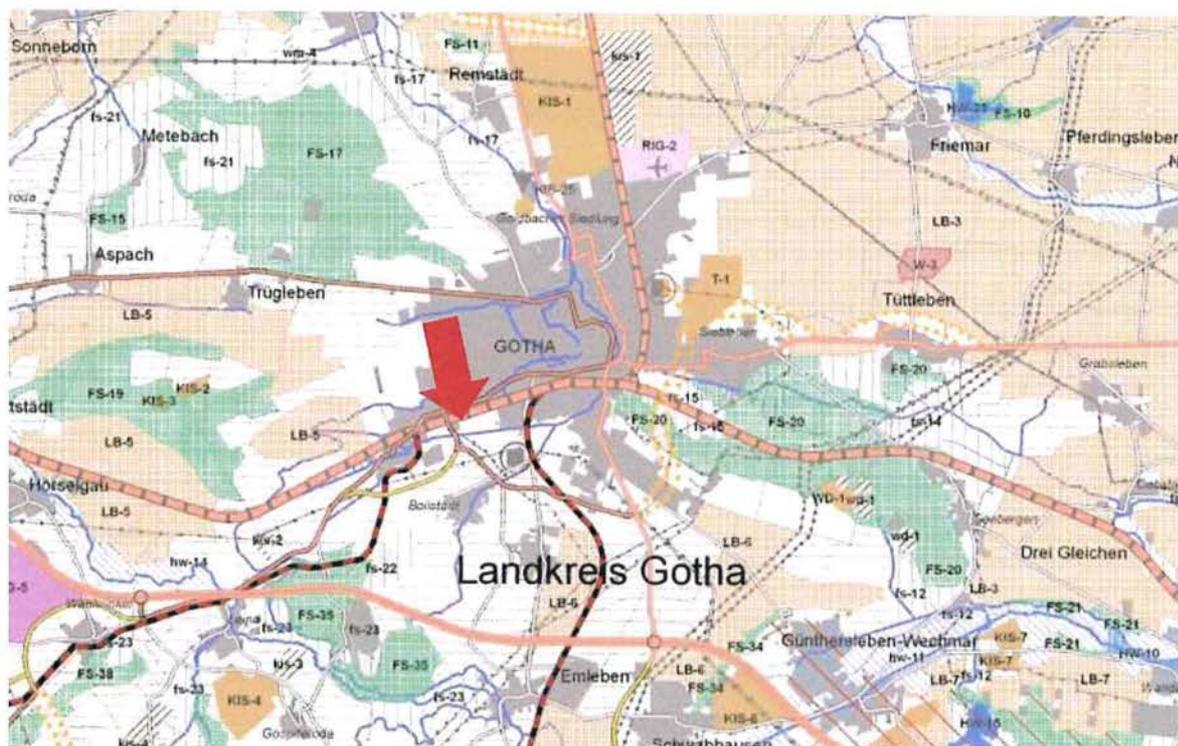


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:
Räumliche Lage des Plangebietes



6.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

6.4 Landschaftsplan (LP)

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

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

- Förderung klimaverbessernder Maßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung),
- Verbesserung der Lebens-, Freiraum- und Wohnqualität,
- Anreicherung der Biotopstruktur, Erhalt und Erhöhung der Durchgrünung,
- Verringerung des Versiegelungsgrades,
- Nutzung vorhandener brachliegender innerörtlicher Flächen.

6.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet sowie die Bestandsbebauung an der Reinhardsbrunner Straße und der Waltershäuser Straße werden nicht durch Schutzgebiete berührt.

7. PLANUNG

7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater



Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

7.2 Allgemeine Ziele

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen.

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

7.3 Bauungskonzept

Grundlage des Bebauungsplanes ist der in Abb. 6 dargestellte Vorschlag zur Grundstücksaufteilung. Dieser Vorschlag sieht eine Bebauung des ehemaligen Garagenhofs mit vier Einzelhäusern vor.

Die Erschließung der im nördlichen Bereich gelegenen Grundstücke wird über eine private Grundstückszufahrt mit Anbindung an die Reinhardsbrunner Straße über die östlichen Teilflächen des Flurstücks 17/3 realisiert (Fläche Z 2 in der Abb. 6).

Im zentralen Teil des Geltungsbereichs sind zwei weitere Grundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Für diese erfolgt die Erschließung über eine bereits vorhandene Zufahrt zwischen den Flurstücken 18/1 und 17/1 erfolgen (Fläche Z 1 in der Abb. 6). Über diese Zufahrt erfolgte bisher die Erschließung des Garagenhofs.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen, den Planungsraum prägenden offenen Bauweise sowie an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung, womit eine städtebauliche Einfügung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet wird.

Gemäß dem in der Abb. 6 dokumentierten Parzellierungsvorschlag werden die Einzelhäuser in einer lockeren Anordnung errichtet. Sie fügen sich damit in die die Umgebung des Plangebietes prägende lockere und weiträumige Bebauung mit großen Hausgärten ein.



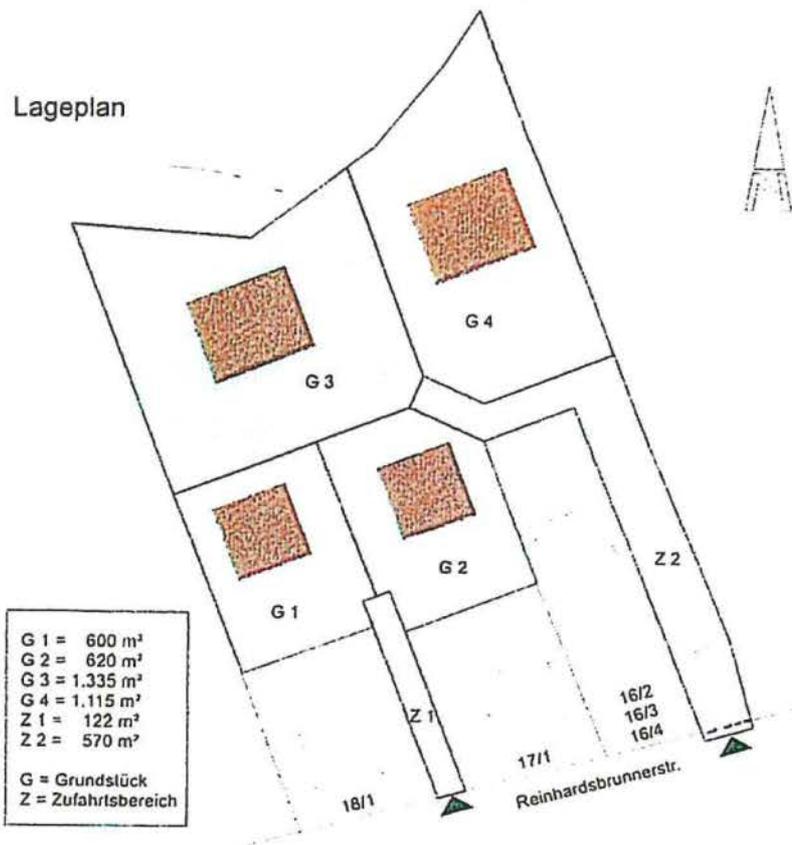


Abb. 6: Vorschlag zur Grundstücksaufteilung und Bebauung



Abb.7 und 8: Geplante zukünftige Erschließungsfläche Z 2 (links) und bereits vorhandene Zufahrt Z 1 in den Garagenhof (rechts)



7.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.4.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Prägung der Umgebung des Plangebietes mit einer nordöstlich angrenzenden Gaststätte und das Wohnen nicht störenden Handwerksbetrieben an der Südseite der Reinhardsbrunner Straße ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

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

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



7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet unter Beachtung der im Kap. 7.3 beschriebenen Eigenart der näheren Umgebung mit 0,3 festgesetzt. Dadurch wird eine städtebauliche und grünräumliche Einfügung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet. Zugleich sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine harmonische Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Durch die Bezugnahme der Höhen der Erdgeschossfußböden auf die festgesetzte Bezugshöhe in Meter über NHN wird eine das bestehende städtebauliche Gefüge störende Überhöhung einzelner Baukörper über dem Bestandsgelände ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten um 1,00 Meter ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in dem in der Planzeichnung als WA gekennzeichneten Bereich auf 9,00 Meter, bezogen auf die in der Planzeichnung bzw. in der Textfestsetzung Nr. 2 festgesetzte Bezugshöhe über NHN, begrenzt. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Diese Festsetzungen sowie die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, ebenfalls bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe, gewährleisten eine mit der umgebenden Bebauung harmonisierende Einordnung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.

Da die Umgebungsbebauung des Plangebietes durch Einfamilienhäuser geprägt ist, dient die Festsetzung, dass je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, der Einfügung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.



7.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude im WA sind in einer offenen Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einem entsprechenden seitlichen Abstand zu errichten. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter überschritten werden.

Die Errichtung von in § 14 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.6 Erschließung

7.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von Süden über die Reinhardsbrunner Straße. Somit werden für die Erschließung der Wohnbauflächen bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen genutzt. Innerhalb des Plangebietes erschließen zwei von der Reinhardsbrunner Straße nach Norden abzweigende private Erschließungswege die Baugrundstücke. Diese Erschließungswege dienen zugleich als Rettungswege (Feuerwehr, Krankentransport) und zur Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung). Zur Beachtung der Belange des Brandschutzes ist an dem östlichen Erschließungsweg eine Aufstellfläche mit den Abmessungen 7,00 x 12,00 Meter für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr festgesetzt. Da zu erwarten ist, dass die vorgesehenen Baugrundstücke zukünftig verschiedenen Eigentümern zuzuordnen sind, wird die innere Erschließung des Plangebiets im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Dabei erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“. Diese Festsetzung gewährleistet in Verbindung mit Geh- und Fahrrechten, dass die Erschließung aller entstehenden Baugrundstücke durch den Bebauungsplan gesichert wird. An den in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten Anschlüssen an die Reinhardsbrunner Straße ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen die Anbindung der privaten Erschließungswege Z 1 und Z 2 (siehe Abb. 6) zu gewährleisten.



7.6.2 Ver- und Entsorgung

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

Bzgl. der Belange des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den Anforderungen der städtischen Feuerwehr ein Grundschutz durch die Verfügbarkeit von Löschwasser von 48m³/h für zwei Stunden gewährleistet sein muss. Dabei darf der Fließdruck bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Wärme erfolgt über den Anschluss an die in der Reinhardsbrunner Straße anliegende Versorgungsinfrastruktur der Stadtwerke Gotha.

Zur dinglichen Sicherung der Nutzung der beiden privaten Erschließungswege zu o.g. Zwecken ist im Bebauungsplan für beide Wege ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Rettungsdienste sowie der entstehenden Baugrundstücke festgesetzt.

Unter dem Aspekt des Klimaschutzes ist im Bebauungsplan die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als zulässig festgesetzt. Diese Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen jedoch ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

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



Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Dahingehend stellen Wohnungen die Nutzung innerhalb des Gebietes mit dem höchsten Schutzanspruch dar. Die weiterhin zulässigen Nutzungen (siehe Aufzählung im Kapitel 7.4.1 Art der baulichen Nutzung) führen zu keinen erheblich störenden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

7.8 Altlasten

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

7.9 Grünflächen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der auf dem Flurstück 15 geplante Erschließungsweg beidseitig von einem wegebegleitenden Grünstreifen mit einer Breite von jeweils mindestens 2 Meter begrenzt wird. Zum Zwecke der Herstellung eines Einfahrtbereiches für Rettungsfahrzeuge wird der südliche, an die Reinhardsbrunner Straße anschließende Teilabschnitt des Erschließungsweges auf einer Länge von sechs Meter vollständig befestigt.

Die Grünflächen mit den festgesetzten Heckenbepflanzungen dienen als Abstandsflächen und zur Verminderung der Störungswahrnehmung des die Grundstückszufahrt zu den beiden nördlichen Baugrundstücken nutzenden Verkehrs. Zu diesem Zweck sind die Grünflächen mit Schnitthecken gemäß der im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzten Artenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Einmündungsbereich zur Reinhardsbrunner Straße ist auf die Freihaltung der Sichtdreiecke zu achten.

7.10 Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

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



dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen.

7.11 Darstellungen ohne Normcharakter

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

8. GRÜNORDNUNG

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,43 Hektar.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend mit Garagen bebaut. Seitens des Grundstückseigentümers ist geplant, die oberirdischen baulichen Anlagen im Jahr 2018 vollständig abzubauen. Der Oberboden im Plangebiet ist zu ca. 50% versiegelt bzw. teilversiegelt. Im Bereich der Garagenanlagen hat sich eine Ruderalvegetation mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs entwickelt. Die südlich des Plangebietes vorhandenen Flächen (Flurstücke 16/2, 16/3 17/1 und 18/1) stellen Hausgärten der vorhandenen Wohnhäuser dar. Auf einer östlichen Teilfläche des Flurstücks 17/3 hat sich infolge aufgegebener Nutzung Sämlingsaufwuchs und Verwilderung des ursprünglichen Obstgartens eingestellt (siehe Abb. 9). Auf der südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 17/3 (zukünftiger Erschließungsweg Z 2) hat sich infolge fehlender Nutzung eine grasreiche Hochstaudenflur entwickelt (siehe Abb. 10).

Die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen sind in der Abb. 11 dargestellt.

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





Abb.9 und 10: Grasreiche Hochstaudenflur (links) auf dem geplanten zukünftigen Erschließungsweg Z 2 und verwilderter Garten auf den östlichen Teilflächen des Flurstücks 17/3 (rechts)

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

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

Die für das Plangebiet getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Kapiteln 7.9. und 7.10 erläutert und begründet.

Entwicklungsziel für die nicht überbaubaren Flächen ist die innere Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamem Großgrün. Zum Zwecke einer möglichst raschen grünräumlichen Entwicklung wurden in der für die Fläche anzuwendenden Artenliste 1 Pflanzqualitäten festgesetzt.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sind 30% der Flächen als Gehölzflächen anzulegen. Bei der Bepflanzung dieser Gehölzflächen sind für einen Anteil von 60% Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden. Bepflanzungen mit nicht heimischen Gehölzen dürfen einen Flächenanteil von 40% nicht übersteigen. Weiterhin wird der maximale Anteil von Nadelgehölzen und Koniferen an den nicht heimischen Gehölzen auf 20% begrenzt. Pro Grundstück ist außerdem die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes der Artenliste 1 sowie eines Obstbaum-Hoch- oder Halbstammes der Artenliste 2 festgesetzt.



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

Für ggf. notwendige Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gotha maßgeblich.

9. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches ca. 4.330 m²

davon:

Baugebiet (WA) ca. 3.633 m²

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 1.090 m²

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 2.543 m²

Grünfläche: ca. 214 m²

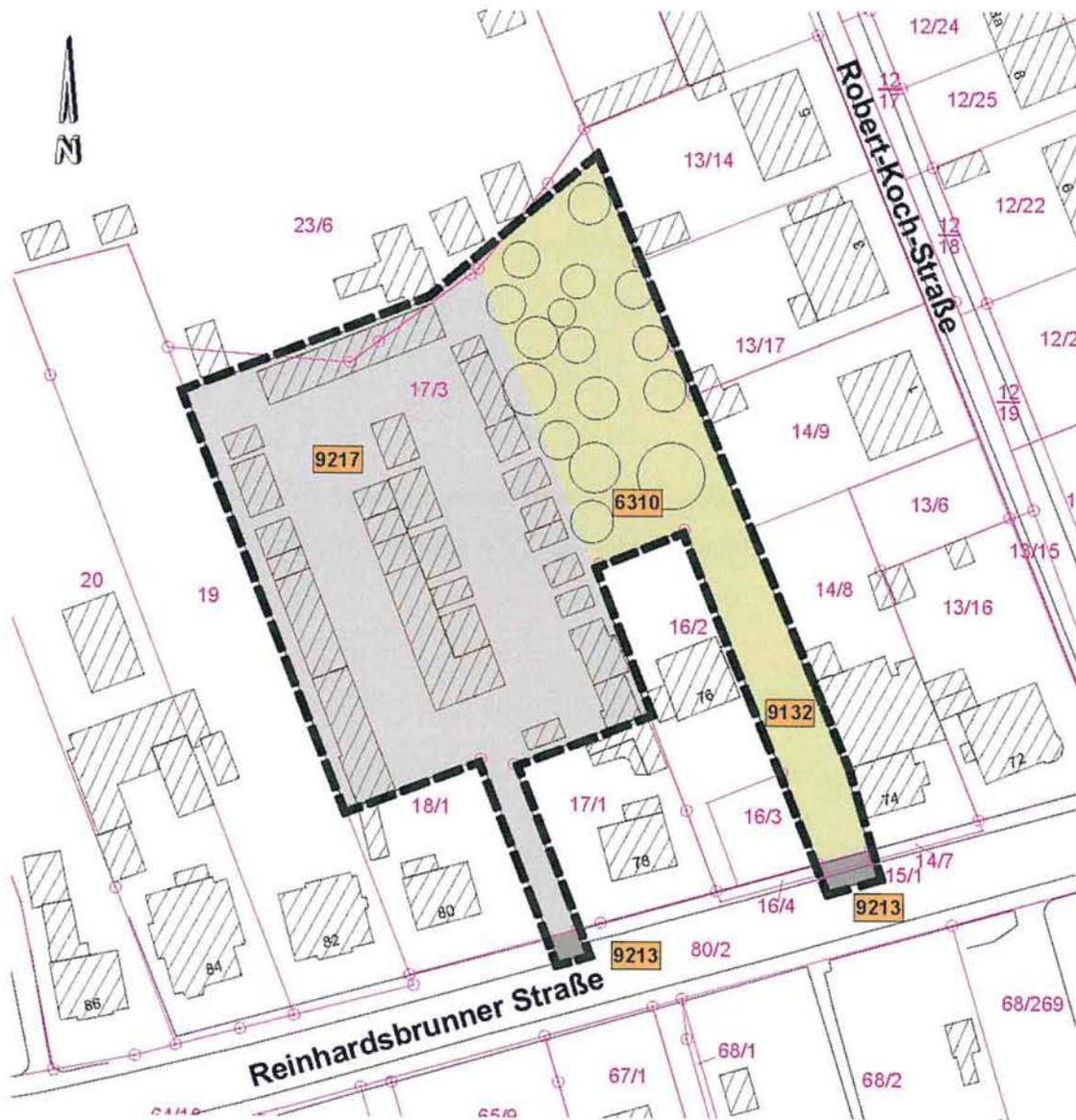
Verkehrsfläche: ca. 428 m²

davon:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 15 m²

- private Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung ca. 413 m²





BESTANDSPPLAN BIOTOPTYPEN

<u>BIOTOPTYPEN</u>	<u>ALLGEMEINE ANGABEN</u>
 Sonstige Straße (9213) versiegelt	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Garagenanlagen (9217)	 Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer
 Hausgärten von Wohnhäusern (9132)	 Gebäudebestand
 Baumgruppe (6310)	

Abb. 11: Bestandsplan der Biotoptypen



10. KOSTEN

Der Stadt Gotha entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Wohnen hinter der Reinhardsbrunner Straße“ keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch den Eigentümer der Grundstücke getragen.

HINWEIS

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im Mai 2018

Planverfasserin:



Jutta H. Schlier

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 sowie vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 öffentlich aus.

Gotha, den 18.07.2018



Knut Kreuch
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gotha, den 18.07.2018



Knut Kreuch
Oberbürgermeister

