



Begründung

zum Bebauungsplan Nr.:65

„Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha- Süd“

der Stadt Gotha

SATZUNG

Stand: August 2020

Erarbeitet durch: **LEG Thüringen mbH**
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung
Mainzerhofstr. 12
99084 Erfurt

Tel. 0361 / 5603 - 0

Im Auftrag von: **Stadtverwaltung Gotha**
Neues Rathaus
Ekhofplatz 24
99867 Gotha

Tel. 03621 / 222 – 222

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Vorbemerkung | 1 |
| 2. | Erforderlichkeit des Bebauungsplans..... | 1 |
| 3. | Verfahrensstand | 2 |
| 4. | Planungsrechtliche Bindungen | 2 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) | 2 |
| 4.2 | Regionalplan Mittelthüringen (RP MT)..... | 10 |
| 4.3 | Flächennutzungsplanung | 22 |
| 4.4 | Weitere Fachplanungen, Studien und Gutachten | 23 |
| 5. | Allgemeine Planungsziele..... | 25 |
| 6. | Begründung der Festsetzungen..... | 25 |
| 6.1 | Geltungsbereich | 25 |
| 6.2 | Allgemeiner Planungsansatz | 29 |
| 6.3 | Gegenüberstellung der zeichnerischen Festsetzungen | 29 |
| 6.4 | Art der baulichen Nutzung | 31 |
| 6.5 | Maß der baulichen Nutzung | 31 |
| 6.5.1 | Höhe der baulichen Anlagen | 32 |
| 6.6 | Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise..... | 32 |
| 6.7 | Nebenanlagen und Stellplätze..... | 33 |
| 7. | Erschließung | 33 |
| 7.1 | Verkehr | 33 |
| 7.2 | Trinkwasser..... | 35 |
| 7.3 | Löschwasser | 35 |
| 7.4 | Schmutzwasser..... | 36 |
| 7.5 | Niederschlagswasser | 36 |
| 7.6 | Elektroenergie | 37 |
| 7.7 | Gasversorgung | 38 |
| 7.8 | Telekommunikation | 39 |
| 7.9 | Allgemeine Hinweise zum Bodenaushub | 39 |
| 8. | Grünordnerische Maßnahmen | 39 |
| 9. | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz..... | 40 |
| 10. | Störfallschutz..... | 40 |
| 11. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 43 |
| 12. | Hinweise..... | 43 |
| 13. | Flächenbilanz | 45 |

Abbildungsverzeichnis:

- Abb.: 1 Ausschnitt Karte 3 (Quelle:LEP 2025)
- Abb.: 2 Ausschnitt Karte 1-1 Raumstruktur (Quelle: Regionalplan MT)
- Abb.: 3 Übersichtsskizze mit Sichtachse und überschlägigen Gebäudehöhen (Quelle: ThLDA)
- Abb.: 4 Übertragung der Übersichtsskizze ThLDA (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb.: 5 Sichtbeziehung zum Schloss vom höchsten Punkt B247 (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb.: 6 Sichtbeziehung zum Schloss von der Kurve B247 (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb.: 7 Übersichtsplan mit Sichtachse Forderung ThLDA und Forderung 6. Ä. FNP
(Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)
- Abb.: 8 Gegenüberstellung Forderung ThLDA und Forderung 6. Ä. FNP
(Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)
- Abb.: 9 Ausschnitt Bebauungsplan Nr.15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd / UE“ 2003
(Quelle: Stadt Gotha)
- Abb.:10.1 Ausschnitt 6.Änderung FNP Gotha Bereich „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha Süd“
(Quelle Stadt Gotha)
- Abb.:10.2 Ausschnitt 6.Änderung FNP Gotha Bereich Nützeleber Feld (Quelle Stadt Gotha)
- Abb.:11 Übersichtsplan zur Lage (Quelle: Geoproxy / LEG Thüringen)
- Abb.:12 Übersichtsplan zum Geltungsbereich (Quelle: Geoproxy / LEG Thüringen)
- Abb.:13 Übersichtsplan zur Lage der externen Kompensationsmaßnahmen (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb.:14 Ausschnitt B-Plan Nr. 15 „Industrie- u. Gewerbegebiet Gotha Süd/UE“ (Quelle: Stadt Gotha)
- Abb.:15 Ausschnitt B-Plan Nr. „Industriegebiet Gotha Süd“ (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb.:16 Schleppkurve (Quelle: Ingenieurbüro Pöyry)
- Abb.:17 Übersicht Anbindebereiche (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb.:18 Mögliche Löschwasserversorgung (Quelle: LEG Thüringen)
- Abb.:19 Ausschnitt Stellungnahme GDM com GmbH
- Abb.:20 Übersichtsplan Abstandsklassen (Quelle: LEG Thüringen)

1. Vorbemerkung

In der von der Stadt Gotha erarbeiteten „Konzeption für die zukünftige kommunale Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Gotha - Industrie- und Gewerbeflächenanalyse 2030+ -“, mit Stand Mai 2017 heißt es:

„Für die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt ist die Ausstattung mit vermarktbar und marktgerechten Gewerbe- und Industrieflächen von entscheidender Bedeutung. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch die Ansiedlung von Unternehmen bleibt stets eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale. Die Gewerbeflächenvorsorge ist eines der wichtigsten Instrumente kommunaler Wirtschaftspolitik. Sie steht jedoch vor der Herausforderung, dass Unternehmen in der Regel nur sofort verfügbare Grundstücke in ihre Standortentscheidungen einbeziehen. Die Stadt Gotha muss demzufolge mit ihrem Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen umfassend in Vorleistung gehen. Eine vorausschauende Planung zu Investitionen in Flächen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Verkehrsinfrastruktur, ist auf eine zu erwartende Nachfrage auszurichten. Die zeitlichen Dimensionen der Planung bis zum Verkauf sind dabei zu berücksichtigen.....Aufgrund der nicht einmal im verträglichem Maße erfolgten Bodenvorratspolitik sind die Reserveflächen verbraucht

Das sich aus der Konzeption zur Industrie- und Gewerbeflächenanalyse ergebende Handlungserfordernis nimmt die Stadt Gotha auf. Mit der LEG Thüringen als Entwicklungsträger beabsichtigt sie, die Erweiterung der Industrie- und Gewerbefläche Gotha-Süd/UE insbesondere für die Anforderungen einer industriellen Nutzung vorerst planerisch mit dem Ziel einer anschließenden Entwicklung vorzubereiten.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der von der Stadt favorisierte Standort verfügt über großräumig zusammenhängende Flächen. Die im Verhältnis flache Topographie zugunsten einer wirtschaftlichen Bebaubarkeit und die verkehrsgünstige Lage zur Bundesautobahn A4 sowie zum Schienennetz kennzeichnen das Plangebiet und bieten günstige Voraussetzungen für die Anforderungen an industrielle Ansiedlungen.

Um die Nutzung der Fläche als Industriegebiet und die Ansiedlung entsprechender Betriebe zeitnah zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, kurzfristig Planungsrecht, Grundstücksverfügbarkeit und Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes zu schaffen. Die Städte und Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund dessen verfolgt die Stadt Gotha das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung möglichst flächenintensiver industrieller/ gewerblicher Nutzungen zu schaffen.

Dieses vorgegebene städtische Ziel, nämlich die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Gotha lässt sich nur durch Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans umsetzen, der wiederum verfahrensrechtlich nur durch Änderung des verbindlichen Flächennutzungsplanes Gotha rechtswirksam werden kann.

Die LEG Thüringen ist als Entwicklungsträger mit der Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit, der Erarbeitung der Bauleitplanung, der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Vermarktung der Flächen beauftragt.

3. Verfahrensstand

Mit Beschluss-Nr. B217/10 hat die Stadt Gotha am 08.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.65 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“ beschlossen. Eine Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erfolgt. Mit fortgeschrittener Grundlagenermittlung für den Bebauungsplan können nunmehr die Planungsziele konkreter definiert werden. Der für die Umsetzung der Ziele erforderliche Geltungsbereich wurde neu festgelegt, so dass der Aufstellungsbeschluss entsprechend geändert erneut in der Stadtratssitzung am 24.01.2018 gefasst wurde. Die frühzeitige Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05. März bis einschließlich 06. April 2018. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 27. Februar 2018 beteiligt.

Nach erfolgter Bewertung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 05.12.2018 gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04. März bis einschließlich 05. April 2019 beschlossen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2018. Am 24.06.2020 hat der Stadtrat der Stadt Gotha über die Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange beschlossen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.65 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“ erfolgte im Stadtrat am 30.09.2020 unter Beschluss-Nr. B /20.

Parallel dazu wurde entsprechend der gültigen Gesetzeslage ein 6. Änderungsverfahren zum FNP der Stadt Gotha im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt. Die Billigung des Entwurfs der 6. FNP-Änderung erfolgte im Stadtrat am 30.01.2019 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB am 04.02.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zeitgleich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 durchgeführt. Mit Beschluss-Nr. B028/19 hat der Stadtrat Gotha am 21.08.2019 den Feststellungsbeschluss zur 6.Änderung des FNP gefasst. Die Obere Bauaufsichtsbehörde hat mit Bescheid vom 16.03.2020 die 6.Änderung des Flächennutzungsplans Gotha unter AZ 310-4621-15347/2019-160.67029-FNP-Gotha 6.Ä genehmigt.

Zudem hat der Stadtrat Gotha mit Beschluss Nr. B377/17 vom 20.09.2017 die Fortschreibung des FNP der Stadt Gotha über ein 10. Änderungsverfahren beschlossen.

4. Planungsrechtliche Bindungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Die Landesregierung hat am 15. April 2014 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm beschlossen. Nach Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04. Juli 2014 ist die Verordnung am 05.Juli 2014 in Kraft getreten.

Unter Kapitel **V. Nutzungshinweise**, S.5, wird die Bindungswirkung der jeweils in den Kapiteln und Abschnitten vorgegebenen Strukturelemente wie folgt erläutert:

„Die Kapitel und Abschnitte sind jeweils durch drei Strukturelemente gekennzeichnet:

- 1. Leitvorstellungen der Landesentwicklung*
- 2. Erfordernisse der Raumordnung*
- 3. Vorgaben für die Träger der Regionalplanung*

Bei den Leitvorstellungen der Landesentwicklung handelt es sich um programmatisch-strategische Aussagen ohne rechtliche Bindungswirkung im Sinne von § 3 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des

Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), die somit nicht die Steuerungs- und Bindungswirkung von Erfordernissen der Raumordnung entfalten, gleichwohl normvorbereitend wirken und somit als Orientierungsrahmen für das Handeln der Landesregierung gelten.

Bei den Erfordernissen der Raumordnung handelt es sich um den zentralen steuerungswirksamen Teil des LEP 2025 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs.1 ROG. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind als solche gekennzeichnet und sprachlich entsprechend ihrer Bindungswirkung ausgestaltet. Die Erfordernisse der Raumordnung sind begründet. Bei Begründungen handelt es sich nicht um Regelungen im Sinne des ROG.

Bei den Vorgaben für die Träger der Regionalplanung handelt es sich nicht um Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs.1 ROG, denn eine Planvorgabe, dass andere planen sollen, ist selber keine Planvorgabe, die als Gewichtung gewertet werden kann. Es handelt sich vielmehr um Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die durch die Regionalpläne festzulegen sind (siehe § 4 Abs.2 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 450)..... Verhaltensanforderungen können nicht Gegenstand einer räumlichen Planung sein. Sie können allenfalls in die Begründung als Hinweis aufgenommen werden, wie – zulässige – Festlegungen umgesetzt werden können.“ (LEP 2025; S.5)

Die im LEP 2025 vorgegebenen Grundsätze und Ziele sind durch den Träger der Regionalplanung als Ziele und Grundsätze der Raumordnung inhaltlich auszufüllen, die dann durch die kommunale Planung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend werden dennoch die den Standort betreffenden Grundsätze und Ziele des LEP aufgeführt, um die Berücksichtigung auf der entsprechenden Planungsebene nachvollziehen zu können.

„1. Raumstruktur zukunftsfähig gestalten, S.10

Erfordernisse der Raumordnung

1.1.2 G 1 In den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

2 Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden.

3 Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.

– Der „**innerthüringer Zentralraum**“ soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.

| | | |
|-------------------------|-------------|---|
| Berücksichtigung | RP MT | 1.3 Entwicklungsachsen 2.1 Siedlungsentwicklung |
| | Stadt Gotha | - Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP - Aufstellung eines Bebauungsplans für industriell/gewerbliche Nutzungen |

1.2 Kulturlandschaft Thüringen, S.13

1.2.3 Z Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind in der Umgebung der im Folgenden (in alphabetischer Reihenfolge) bestimmten, zeichnerisch in der Karte 5 dargestellten **Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung** ausgeschlossen, soweit diese mit deren Schutz und wirksamen Erhaltung in Bestand und Wertigkeit nicht vereinbar sind.

Begründung zu 1.2.3

Thüringen ist reich an Standorten des nationalen und thüringischen Kulturerbes. Für die Bestimmung der Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und landesweiter Bedeutung mit besonders weitreichender Raumwirkung sind nachfolgende Kriterien maßgebend:

1. Herausragend, repräsentativ (für Thüringen) sowie national und international bedeutsam

- als Zeugnis der kulturellen, politischen, geschichtlichen, technischen, städte- und siedlungsbaulichen Entwicklung oder wissenschaftlicher Leistung,
- in besonderem Maße die Thüringer Kulturlandschaft in ihrem Gesamtbild, ihrer Spezifik aber auch ihrer Vielfalt prägend und diese repräsentierend,
- maßgeblich zur Entwicklung und Darstellung der Thüringer Kulturlandschaft beitragend.

2. Sehr weitreichende Raumwirkung

- mit sehr weitreichenden räumlichen Beziehungen, weithin sichtbar, das Landschaftsbild prägend, in besonders exponierter Lage im Vergleich zum umgebenden Landschaftsraum (Höhenburg o. ä.),
- in einer besonderen landschaftsräumlichen Ausdehnung und Wirkung,
- nicht in größere Siedlungsbereiche integriert und/oder
- deutlich über den vorhandenen Siedlungsbereich hinaus wirksam.

Bei den Kulturerbestandorten mit einer sehr weitreichenden Raumwirkung ergibt sich ein fachübergreifender Schutzanspruch über das Denkmalschutzrecht und die Landschaftsplanung hinaus. Dieser Schutzanspruch ersetzt weder das Denkmalschutzrecht noch gibt die Auflistung eine Priorisierung wieder.Ein besonderer Umgebungsschutz trägt zu einer nachhaltigen Sicherung der genannten Standorte für die Identität Thüringens und als Wirtschaftsfaktor wichtiger Werte bei. Die Kulturerbestandorte mit sehr weitreichender Raumwirkung werden abschließend im LEP bestimmt.

Vorgabe für die Träger der Regionalplanung

1.2.4 V 1 In den Regionalplänen ist der **Umgebungsschutz** der im Landesentwicklungsprogramm abschließend bestimmten Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung zu beachten. ² Raumbedeutungsame Planungen und Maßnahmen, die mit dem Schutz und dem Erhalt der Kulturerbestandorte nicht vereinbar sind, sind unzulässig. ³ Es sind **Planungsbeschränkungen in der Umgebung** als Ziele der Raumordnung vorzusehen, soweit dies zum Schutz der fachübergreifenden und überörtlichen Belange der Kulturerbestandorte erforderlich ist.

Begründung und Hinweise zur Umsetzung zu 1.2.4

Der verbindliche Umgebungsschutz der Kulturerbestandorte gilt insbesondere für die Regionalplanung, die verschiedenen Fachplanungsträger sowie die kommunale Planung. Der besondere Umgebungsschutz bewirkt einen Ausschluss von Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, die die Kulturerbestandorte in ihrer Bedeutung beeinträchtigen. Dies kann für Planungen der Regionalen Planungsgemeinschaften, wie z. B. Vorranggebiete „Windenergie“ und „großflächige Solaranlagen“ oder raumbedeutungsame Verkehrsmaßnahmen, aber gleichermaßen auch für kommunale Planungen und Maßnahmen oder für Planungen und Maßnahmen gelten, die einer fachplanerischen Genehmigung unterliegen.Planungsbeschränkungen in der Umgebung können in Form von Plansätzen aber auch durch gebietskonkrete Festlegungen erfolgen, beispielsweise in Form eines Umgebungsschutzbereichs oder eines „Kulturerbeerhaltungsbereichs“. Diese Festlegungen können auch Aussagen zum Schutzzweck einschließen, da unterschiedliche Kulturerbestandorte unterschiedliche Schutzansprüche beinhalten können.“

| | | |
|-------------------------|-------------|--|
| Berücksichtigung | RP MT | 2.1 Siedlungsentwicklung G 2-4 und G 2-5 |
| | Stadt Gotha | - Planerische Auseinandersetzung auf der Ebene der Bauleitplanung, insbesondere des verbindlichen Bauleitplans - Berücksichtigung durch Festsetzungen (Siehe Begründung Pkt.) |

2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, S.21

Erfordernisse der Raumordnung

2.2.2 G₁ Die zentralörtliche Gliederung mit Ober-, Mittel- und Grundzentren sowie die sie ergänzenden Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums soll zur Festigung und Entwicklung der für Thüringen typischen polyzentrischen Siedlungsstruktur beitragen.

² Planungen und Maßnahmen, die dieser Struktur entgegenwirken, sollen vermieden werden.

Begründung zu 2.2.2

...Durch das System Zentraler Orte wird die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit privaten Dienstleistungen und Arbeitsplätzen sowie einem komplexen Bündel öffentlicher Leistungen der Daseinsvorsorge, wie Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, ÖPNV, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, zu angemessenen Erreichbarkeitsbedingungen gewährleistet. Zentrale Orte übernehmen unter Beachtung ihrer Lagegunst, ihrer Standortvorteile sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Aufgaben als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs.

2.2.7 Z Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sind die Städte Altenburg, Eisenach, **Gotha**, Mühlhausen/Thüringen, Nordhausen und Weimar sowie funktionsteilig Saalfeld/Rudolstadt/Bad Blankenburg und Suhl/Zella-Mehlis.

2.2.8 G₁ In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

² Dazu zählt insbesondere überregionale

- Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,
- überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller ÖPNV),
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion

Begründung zu 2.2.8

Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen/Verwaltung, Verkehr, Kultur, teilweise auch für Wissenschaft.

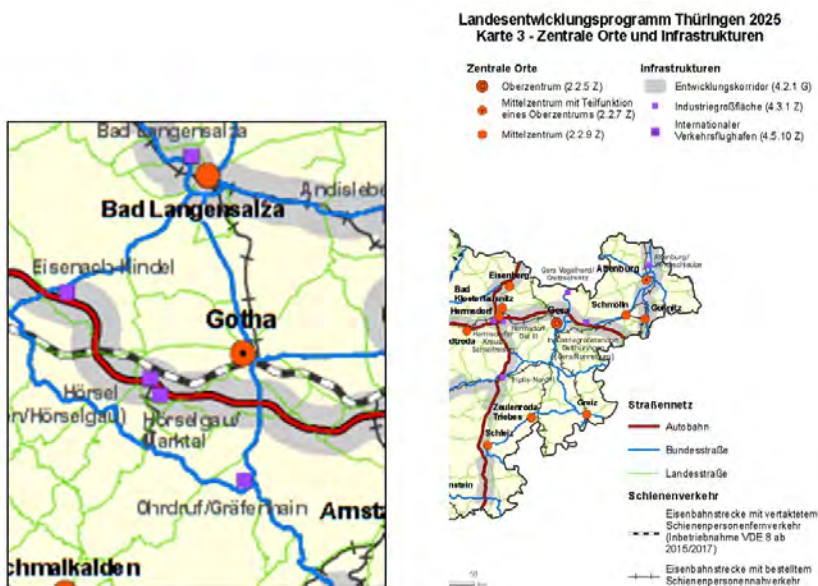


Abb.:1 Ausschnitt Karte 3 (Quelle: LEP 2025)

| | | |
|-------------------------|-------------|---|
| Berücksichtigung | RP MT | 1.3 Entwicklungsachsen 2.1 Siedlungsentwicklung 2.2 Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe |
| | Stadt Gotha | - Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP - Aufstellung eines Bebauungsplans für industriell/gewerbliche Nutzungen |

2.4 Siedlungsentwicklung, S.33

Erfordernisse der Raumordnung

2.4.1 G ¹ Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

² Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung zu 2.4.1

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Es sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG).

| | | |
|-------------------------|-------------|---|
| Berücksichtigung | RP MT | 1.3 Entwicklungsachsen 2.1 Siedlungsentwicklung 2.2 Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe |
| | Stadt Gotha | - Planerische Auseinandersetzung auf der Ebene der Bauleitplanung, insbesondere des vorbereitenden Bauleitplans |

4. Wirtschaft entwickeln und Infrastruktur anpassen, S.55

4.1 Wirtschaft, S.55

Leitvorstellungen

1. ¹ Durch die gezielte Weiterentwicklung der Landesteile sollen neue Chancen der wirtschaftlichen Entwicklung unter Ausnutzung der besonderen Potenziale der zentralen Lage sowie des leistungsfähigen Verkehrssystems als verbindendes Element erschlossen werden. ² Dabei gilt es, die polyzentrische Siedlungsstruktur sowie die Vielfalt der unterschiedlich geprägten Teilräume zu berücksichtigen.

2. Die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Thüringen soll unter Bereitstellung guter Investitionsbedingungen gestärkt werden, damit die Thüringer Wirtschaft attraktive Arbeitsplätze und Aus- sowie Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung stellt.

3. ¹ Investitionen vor allem wachstumsstarker, innovativer und technologieorientierter Industrieunternehmen sollen gefördert werden. ² Die Leistungskraft kleiner und mittlerer Unternehmen soll als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung in Thüringen gestärkt und die Wettbewerbsfähigkeit im europäischen und globalen Wettbewerb gefördert werden.

³ Unternehmenskooperationen und -cluster, die sich insbesondere in Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen sowie in Entwicklungskorridoren herausbilden, sollen unterstützt werden. ⁴ Die Standortsicherung der Betriebe des Handwerks soll gewährleistet werden.

4. ¹ Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sollen in allen Teilräumen gestärkt werden. ² Eine ausgewogene Regionalpolitik soll einen Beitrag dafür leisten, dass Wachstumschancen nicht nur in den strukturstärkeren Landesteilen genutzt werden, sondern auch in Räumen, in denen die Lebensverhältnisse in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Landesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist.

5. ¹ Besondere Wachstumschancen, insbesondere im Bereich innovativer Umwelt- und Energietechnologien, sollen für die Thüringer Industrie genutzt werden. ² Die Wettbewerbsfähigkeit

von Industrie- und Handwerk soll durch den Einsatz grüner Technologien und ein hohes Maß an Energie- und Ressourceneffizienz gestärkt werden.

6. Die mit der Fertigstellung des Autobahn- und des Hochgeschwindigkeitsschienennetzes verbundenen neuen Entwicklungs- und Wachstumschancen sollen zur positiven Landesentwicklung genutzt werden.

7. 1 Raumwirksame struktur- und regionalpolitische Entscheidungen und Investitionen sollen sich an der Raumstruktur des Landes, insbesondere am Netz der Zentralen Orte und den wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten, vor allem in den Entwicklungskorridoren orientieren. 2 Die Vorgaben und Ausweisungen der Landesplanung sollen durch die Fachplanungen berücksichtigt werden und einen Orientierungsrahmen für Förderaktivitäten bilden.

Hintergrund

Mit dem LEP wird der weitere Aufbau- und Umstrukturierungsprozess der Thüringer Wirtschaft mit dem Ziel unterstützt, die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und das Angebot attraktiver Arbeitsplätze zu erhöhen (siehe § 1 Abs. 3 Nr. 4 ThürLPIG).....

Die die Wirtschaftsentwicklung stimulierenden industriellen Aktivitäten finden vor allem in den strukturstarken Regionen statt, also dort, wo Unternehmen qualifizierte Arbeitskräfte gewinnen, eine gut ausgebaute Infrastruktur nutzen sowie von Agglomerationsvorteilen und dem Technologietransfer leistungsfähiger Forschungseinrichtungen profitieren können (siehe § 1 Abs. 3 Nr. 5 ThürLPIG). Öffentliche wirtschaftsnaher Infrastrukturinvestitionen werden sich in diesen Zentren und Korridoren der wirtschaftlichen Entwicklung konzentrieren, weil ihre Nutzung zumeist nur in den strukturstarken Regionen sichergestellt werden kann. Das betrifft die Einrichtung wirtschaftsnaher Forschungseinrichtungen ebenso wie die Förderung zusätzlicher Gewerbegebiete zur Ansiedlung neuer Investoren Zwischen wirtschaftlicher Entwicklung, zentralörtlicher Bedeutung und verkehrlicher Erschließung besteht ein enger Zusammenhang: Zentrale Orte sind Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs. Der Leistungsaustausch zwischen den Zentren ist Grundvoraussetzung für die Vernetzung der Klein- und Mittelstädte als prägendes Merkmal der Kulturlandschaft Thüringens Die zunehmende Spezialisierung und damit differenzierte Entwicklung der höherstufigen Zentralen Orte erfordert den leistungsfähigen Austausch zwischen diesen funktionsteilig ausdifferenzierten Städten. So können beispielsweise die auf verschiedene Zentren verteilten oberzentralen Funktionen erst durch die gute Verkehrsverbindung zwischen den Zentren in ihrer räumlichen Bedeutung wirksam werden. Das über die Verkehrsverbindungen zwischen den Zentren in Wert gesetzte Städtenetzwerk ermöglicht somit die räumlich ausgewogene Entwicklung als Besonderheit Thüringens im Gegensatz zu stärker monozentrisch ausgerichteten oder hierarchisch gegliederten Raumstrukturen.

| | | |
|-------------------------|-------------|---|
| Berücksichtigung | RP MT | 1.3 Entwicklungsachsen 2.1 Siedlungsentwicklung 2.2 Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe |
| | Stadt Gotha | - Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP (Stärkung der zentral örtlichen Funktion) - Aufstellung eines Bebauungsplans für industriell/gewerbliche Nutzungen |

4.2 Entwicklungskorridore, S.57

Leitvorstellungen

1. Die Entwicklungskorridore sollen als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen.

2. Als unabdingbare Entwicklungsvoraussetzung der Entwicklungskorridore sollen die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastrukturen gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

3. 1 Die Standortgunst der Entwicklungskorridore, die sich insbesondere aus der Wirkung der vorhandenen und im weiteren Ausbau befindlichen hochwertigen Straßen- und Schieneninfrastrukturen ergibt, soll zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden.

2 Zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen sollen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Hintergrund

Der Raum soll im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen entwickelt werden. Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sollen in den Teilräumen gestärkt werden (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG).

Erfordernisse der Raumordnung

4.2.1 G 1 *In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. 2 Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind:*

– A 4: Landesgrenze Hessen –Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen .

Begründung zu 4.2.1

Entwicklungskorridore besitzen durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort- bzw. Lagevorteile, die strukturelle Entwicklungsimpulse hervorrufen können. Die sich an der Verkehrsinfrastruktur orientierenden Entwicklungskorridore stellen aufgrund ihrer Bündelungsfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ausgerichtete raumstrukturelle Entwicklung Thüringens und seiner Teilräume dar. Durch die Standortvorteile, insbesondere für die Ansiedlung verkehrsaffinere Branchen, wird die Wettbewerbsfähigkeit Thüringens gestärkt.

Die Bestimmung der Entwicklungskorridore erfolgte vorrangig anhand des Verlaufs gebündelter hochwertiger Bandinfrastrukturen (hochwertige Straßen- und Schienenverbindungen als Bestandteil transeuropäischer Netze und Versorgungsinfrastrukturen wie z. B. Hochspannungsnetze), vorhandener Ansiedlungsschwerpunkte in Verbindung mit einem engeren (5 km) bzw. weiteren (10 km) Suchraum um die jeweilige Autobahnanschlussstellen.

Vorgaben für die Träger der Regionalplanung

4.2.3 V 1 *In den Regionalplänen sollen die Entwicklungskorridore zur Sicherung der Standortgunst von Entwicklungshemmnissen freigehalten werden. 2 Vorranggebiete, die die Standortgunst der Entwicklungskorridore beeinträchtigen, sollen im Bereich der Entwicklungskorridore vermieden werden.*

Begründung und Hinweise zur Umsetzung zu 4.2.3

Zur Inwertsetzung der Entwicklungskorridore sind die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im funktionalem Zusammenhang mit den leistungsfähigen Verkehrsinfrastrukturen unabhängig von den bereits raum- und/oder bauleitplanerisch gesicherten Flächen für Vorhaben im Bereich Gewerbe/Industrie, Infrastruktur/Energie, Wohnen sowie Freizeit auch tatsächlich freizuhalten. Eine unverhältnismäßige Festsetzung von Vorranggebieten, die die Standortgunst beeinträchtigen, würde den Entwicklungspotenzialen entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für Vorranggebiete, die dem Schutz oder der Nutzung des Freiraums dienen, wie z. B. Vorranggebiete „landwirtschaftliche Bodennutzung“ sowie Vorranggebiete „Freiraumsicherung“. Insofern erhält die Standortgunst der Räume in den Entwicklungskorridoren ein höheres Gewicht innerhalb der Planungsprozesse auf regionaler Ebene.

| | | |
|-------------------------|-------------|--|
| Berücksichtigung | RP MT | 1.3 Entwicklungsachsen 2.2 Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe |
| | Stadt Gotha | - Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP (Stärkung des Entwicklungskorridors) - Aufstellung eines Bebauungsplans für industriell/gewerbliche Nutzungen |

4.5 Verkehrsinfrastruktur, S.68

Leitvorstellungen

1. Ein leistungsfähiges, hierarchisch gegliedertes Netz von Verkehrswegen sowie darauf aufbauende Mobilitätsangebote für Bevölkerung und Wirtschaft sollen zur Inwertsetzung Thüringens und zur europäischen Integration unter vorrangiger Nutzung vorhandener Infrastrukturen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

4.5.2 G Das **hierarchisch gegliederte Verkehrsnetz** soll den Leistungsaustausch zwischen den Zentralen Orten und Teilräumen Thüringens untereinander und mit den Nachbarländern sowie die Einbindung in das nationale und transeuropäische Verkehrsnetz gewährleisten.

Begründung zu 4.5.2

Zur Inwertsetzung der Zentralen Orte in Thüringen ist eine leistungsfähige Vernetzung untereinander und mit den Zentren in den Nachbarländern erforderlich. Nur durch diesen Leistungsaustausch kommen das für die Thüringer Kulturlandschaft charakteristische Netz der Klein- und Mittelstädte sowie die Lagegunst Thüringens insgesamt zur Geltung.

4.5.6 G ¹ Den Standortvoraussetzungen für die verladene Wirtschaft soll durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zur Ertüchtigung des **Schienengüterverkehrs**, insbesondere zur Kapazitätssteigerung sowie zum Erhalt und Ausbau erforderlicher Ladestellen, Güterverkehrsbahnhöfe und Anschlussbahnen Rechnung getragen werden. ² Streckenstilllegungen sollen insbesondere auf den Strecken mit regelmäßiger Schienenverkehrsgüternachfrage, anliegenden größeren Industrie- und Gewerbegebieten bzw. entsprechenden Potentialen vermieden werden.

Begründung zu 4.5.6

Es ist davon auszugehen, dass der Bereich des Güter- und Transitverkehrs ein erheblicher Wachstumsfaktor bleiben wird und auch in Thüringen mit einem weiteren Anstieg des Durchgangsverkehrs gerechnet werden muss. Zielstellung ist es deshalb, die Voraussetzungen zu schaffen, damit Güterverkehrsleistungen als Alternative zum Straßengüterverkehr auf die Schiene verlagert werden können.

4.5.7 G ¹ Die Erhaltung der vorhandenen Straßeninfrastruktur soll Schwerpunkt zukünftiger Planungen und Maßnahmen im Straßennetz sein. ² Neu- und Ausbaumaßnahmen sollen vorrangig zur Verbesserung der Verbindungsqualität im Straßennetz und Entlastung der Ortsdurchfahrten vom Durchgangsverkehr erfolgen. ³ Das Netz der Bundesautobahnen soll von allen Zentralen Orten in 30 Minuten erreichbar sein.

4.5.8 G Im Straßennetz soll insbesondere die Verbindungsqualität nachfolgender Verbindungen durch Neu- und Ausbaumaßnahmen verbessert werden:

- Gotha – A 4 – A 71 – Ilmenau

Begründung zu 4.5.7 und 4.5.8

Seit 1990 wurde das Netz der Bundes- und Landesstraßen im Zusammenhang mit dem Autobahnneu- und Autobahnausbau ausgebaut und strukturell angepasst. Dieses umfangreiche Netz gilt es zukünftig bedarfsgerecht zu erhalten.

| | | |
|-------------------------|-------------|--|
| Berücksichtigung | RP MT | 3.1.1 Funktionales Schienennetz 3.1.2 Funktionales Straßennetz |
| | Stadt Gotha | - Festsetzung eines Freihaltbereichs (Grünfläche) im B-Plan zur Erweiterung der B247 - Schienenanbindung im rechtsverbindlichen B-Plangebiet Nr.15 bereits planungsrechtlich gesichert (Siehe Pkt. 4.2 Regionalplan MT) |

4.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP MT)

Der Regionalplan Mittelthüringen wurde am 12.04.2011 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und am 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Entwicklung und Verkehr genehmigt.

Mit dem Urteil vom 27.05.2015 gemäß dem Thüringer Obergericht wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Mittelthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3-5 für unwirksam erklärt.

Am 5. September 2017 hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen beschlossen, den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie“ einschließlich seiner Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017 freizugeben.

Gleichzeitig hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen am 05. September 2017 beschlossen, eine vorgezogene Änderung des Regionalplans MT im Abschnitt 2.2.2 Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen – Z 2-2 durchzuführen. Die Beteiligung zur Planänderung erfolgt ebenfalls in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017. Zwischenzeitlich wurde die Genehmigung zur vorgezogenen Änderung des Regionalplans MT beim Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr erteilt.

In der Begründung zur vorgezogenen Änderung des RP MT heißt es dazu:

Änderungsanlass und –begründung:

Der Regionalplan Mittelthüringen weist für das Ziel Z 2-2 im Nordosten der Stadt Gotha das Vorranggebiet Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung RIG-2 aus. Die RIG sollen als für solche Ansiedlungen gesichertes Flächenangebot mit bereits vorhandenem Potenzial an Industrie- und Gewerbeansiedlungen, ihrer Größe, ihren Standorteigenschaften und einem hohen Erschließungsgrad im Größenbereich 50 ha zur wirtschaftlichen Entwicklung der Planungsregion beitragen. In Verbindung mit G 2-7 wird daher ausdrücklich formuliert, dass sie für diese Funktion – neben entsprechenden Anforderungen an ihre Erstinanspruchnahme – dem kommunalen Zugriff nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Demgegenüber sieht die Stadt Gotha hinsichtlich ihrer gewerblichen Entwicklung dringenden Handlungsbedarf: „Im Hinblick auf stetig steigende Kosten der Daseinsfürsorge entsprechend der Aufgaben der Stadt in Bezug auf ihre Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist die Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen eine bedeutende Voraussetzung. ... Da im Stadtgebiet für Großinvestitionen keine größeren zusammenhängenden, erschlossenen und vermarktbareren Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, wird die Entwicklung eines kurzfristig umsetzbaren kommunalen Industrie- und Gewerbegebietes ohne raumordnerische Auswirkungen am Standort Gotha-Süd geprüft.“ Um diese Planung umsetzen zu können, hat die Stadt Gotha daher die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen gebeten, das RIG-2 aus dem Regionalplan herauszunehmen.

Für das Plangebiet „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd“ werden für den verbindlichen Teil des RP MT die folgenden Ziele und Grundsätze benannt:

1.3 Entwicklungachsen , S.13

Mit der Ausweisung der landesbedeutsamen Entwicklungachsen hat der Landesentwicklungsplan gleichzeitig auch die für die Planungsregion Mittelthüringen bedeutsamen Entwicklungslinien aufgenommen →LEP, 2.4 und Karte 1. Sternförmig vom Oberzentrum Erfurt ausgehend stellen sie nicht nur die Entwicklungstendenzen in die Planungsregion dar, sondern gleichzeitig auch die entsprechende Anknüpfung in die Nachbarregionen. Eine weitere Ausweisung von regional bedeutsamen Entwicklungachsen erübrigt sich daher. Die landesbedeutsamen Entwicklungachsen sind als nachrichtliche Wiedergabe in →Regionalplan, Karte 1-1 dargestellt. (siehe dazu auch Begründung zu Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung, S.19)



Abb.2 Ausschnitt Karte 1-1 Raumstruktur (Quelle: Regionalplan MT)

2. Siedlungsstruktur, S.14

2.1 Siedlungsentwicklung, S.14

G 2-1 Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen →Regionalplan, 4.2 sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

G 2-2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Begründung der Beachtung der Grundsätze G 2-1 - G 2-3 in der vorliegenden Planung:

Die Stadt Gotha hat mit der Konzeption für die zukünftige kommunale Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung – Industrie- und Gewerbeflächenanalyse 2030+ - ihren

städtischen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen nachgewiesen. Mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (→LEP 2.2.7 Z) übernimmt die Stadt Gotha darüber hinaus unter Beachtung ihrer Lagegunst, ihrer Standortvorteile sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Aufgaben als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum,auch für die Region. Der Erfüllung dieser Aufgabe nachkommend sieht sich die Stadt in der Pflicht, einen Standort für industrielle/gewerbliche Nutzungen mit dem Ziel einer anschließenden Entwicklung planerisch vorzubereiten. Auf Grund der bei einer derartigen Nutzung zu erwartenden Emissionen ist eine Innenentwicklung städtebaulich nicht zielführend. In Umsetzung eines verantwortungsvollen Handelns unterlagen die Kriterien für eine Standortwahl dem Willen, optimale Bedingungen für die künftigen Ansiedlungsbegehren zu schaffen. Insbesondere waren die Verkehrsgunst, die geringe Geländeneigung, die absehbare Grundstücksverfügbarkeit ausschlaggebend.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht für die Beschäftigten sowohl aus der Stadt als auch aus der Umgebung sowie für den späteren Nutzerverkehr kurze Verkehrswege. Langfristig ist der Verkehrsaufwand damit auf ein Mindestmaß reduziert.

Mit dem unmittelbaren Angrenzen an das Industrie- und Gewerbegebiet Gotha Süd/UE ist der Standort bereits gewerblich vorgeprägt, ebenso findet durch die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes keine Entwicklung im völligen Freiraum statt. Somit wird einer umfänglichen Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegengewirkt.

Im Ergebnis der Industrie- und Gewerbeflächenanalyse 2030+ wurde nachgewiesen, dass die Stadt Gotha keine gewerblichen Bauflächen in ausreichendem Umfang anbieten kann. (siehe auch insbesondere LEP 2025, 2.4.1 G 2)

G 2-4 Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaften in ihrer Substanz und in ihrem Maßstab sowie ihrer baulichen Struktur erhalten werden. Der umgebende Landschaftsraum soll dabei ebenso geschützt und entwickelt werden. Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen von einer Bebauung freigehalten werden.

Begründung G 2-4

Der Schutz und die Erhaltung sowie die behutsame Weiterentwicklung wertvoller historisch gewachsener Siedlungsstrukturen und das Ortsbild prägende Bausubstanz als Einheit mit dem umgebenden Raum sind sowohl für die Menschen der Region zur Stärkung des Bewusstseins, sich mit der eigenen Region zu identifizieren, als auch in hohem Maße für die Steigerung der Anziehungskraft der Region für den Tourismus von Bedeutung. Der Tourismus lebt in Teilen der Planungsregion Mittelthüringen fast ausschließlich von der noch weiträumig vorhandenen intakten und unverbauten Landschaft mit ungestörten Landschafts- und Ortsbildern. Dazu gehören zum Beispiel:

- *die wertvollen Altstädte und neuzeitlichen Stadterweiterungen sowie die wertvollen und regionaltypischen Ortssilhouetten,*
- *das Landschaftsbild prägende Einzelanlagen (z.B. Burgen, Schlösser, Parkanlagen),*
- *die schiefergeprägten Siedlungen im Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge und*
- *die im Thüringer Becken verbreiteten kompakten, zusammengesetzten ländlichen Siedlungen*

(bestehend aus Kern-, Platz-, Straßen- und Gassenstrukturen) sowie der Anger-, Straßen-, Sackgassen- und Platzdörfer mit ihren Drei- bzw. Vierseithöfen einschließlich ihrer prächtigen Torfahrten. Zu den besonders schützenswerten Landschaftsteilen gehören die Landschaft prägende und weithin sichtbare Landschaftsteile, wie Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und Außenbereiche sowie die Umgebung von Kulturdenkmalen. Der Schutz dieser räumlichen Strukturen liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Mit der Erhaltung und Entwicklung intakter und gleichzeitig attraktiver Landschafts- und Siedlungsräume kann neben der Bedeutung als Wohnstandort auch ein Beitrag zur Stabilisierung der touristischen Infrastruktur geleistet wer-

den ⇒ **Regionalplan, 4.6.** *Stadtumbau- und Dorfentwicklungskonzepte sind in diesem Prozess geeignete Instrumente. Zur Entwicklung dieser Räume gehört z.B. auch die Entfernung störender Brachflächen* ⇒ **Regionalplan, 2.4.**

G 2-5 Regional und überregional bedeutsame Kulturdenkmale, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, sollen durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und in ihrer räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Begründung G 2-5

Die Planungsregion Mittelthüringen verfügt als Teil der historisch gewachsenen Thüringer Kulturlandschaft über einen großen und vielfältigen Bestand an Kulturdenkmälern. Bedeutsam für die Region ist die Gesamtheit des Denkmalbestandes. Zu diesem Bestand gehören folgende Denkmalkategorien:

- historische Stadtkerne (mit gut erhaltenem historischem Stadtgrundriss, hoher Dichte und Qualität historischer Bausubstanz, das Stadtbild prägenden Bauten, zum Teil erhaltener Stadtbefestigung),
- neuzeitliche Stadterweiterungen (z.B. gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau, Villenviertel, Gartenstadtsiedlungen u.a.),
- ländliche Siedlungsanlagen (z.B. zusammengesetzte Dörfer, Straßen-, Anger-, Platzdörfer u.a.),
- Sakralbauten (z.B. Klosteranlagen, bedeutende Stadtpfarrkirchen, Dorfkirchen),
- Herrschaftsbauten (z.B. mittelalterliche Feudalburgen, Residenzschlösser der ehemaligen Kleinstaaten),
- profane öffentliche Bauten (z.B. Rathäuser, Gerichtsgebäude, Schulen, Theater, Kasernen, Krankenhäuser, Kuranlagen, Sportanlagen),
- städtische Wohnbauten (z.B. Palais, Villen und Landhäuser, Etagenwohnhäuser, Siedlungsbauten),
- Zeugnisse ländlichen Bauens (z.B. Güter, Drei- und Vierseithöfe, Häuslereien),
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,
- Bauten der Technik und des Verkehrs (z.B. Bergbau- und Industrieanlagen, Mühlen, Brücken, Tunnel und Verkehrswege),
- Gartendenkmale (z.B. Parkanlagen, Landschafts- und Villengärten),
- Gedenkstätten und
- archäologische Denkmale.

Die Fülle der Denkmale gibt Auskunft darüber, dass wichtige Kapitel deutscher Kultur- und Kunstgeschichte sowie Thüringer Geschichte mit Mittelthüringen verbunden sind und wesentliche Entwicklungen der deutschen Geschichte ohne den mittelthüringischen Raum nicht erfassbar sind. Die Erhaltung und Pflege des wertvollen Kulturgutes in Verbindung mit der Kulturlandschaft liegt in einem besonderen öffentlichen Interesse und bildet die Grundvoraussetzung für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Heimat. Insbesondere der Schutz und die Pflege der Bau- und Kunstdenkmale und der kulturhistorisch wertvollen Baustrukturen erfordern eine der jeweiligen Eigenart der Denkmale entsprechende Nutzung, so dass geschichtliche und soziale Bezüge ablesbar bleiben. Vorbelastungen für Kultur- und Sachgüter entstehen auch durch den Wegfall der Nutzung und durch optische Beeinträchtigung von zu schützenden Gesamtanlagen inklusive der für das Erscheinungsbild notwendigen Umgebung (Freiräume, Sichtbezüge).

Gemäß dem Thüringer Denkmalschutzgesetz hat die Raumordnung die Aufgabe, bei räumlichen Entwicklungen die Denkmalpflege und den Denkmalschutz einzubeziehen. Mit der grundsätzlichen Formulierung zum Umgebungsschutz wird auf den das Landschaftsbild prägenden Charakter von Denkmälern, die weiträumige Ausstrahlung und die damit verbundene notwendige Sicherung der Anlagen einschließlich der Wahrung von Sichtbeziehungen hingewiesen, um die Ansiedlung störender Vorhaben im Wirkungsbereich von Kulturdenkmälern zu vermeiden.

Begründung der Berücksichtigung der Grundsätze G 2-4 und G 2-5 in der vorliegenden Bauleitplanung:

Im LEP 2025 wird das Schloss Friedenstein in Gotha abschließend als Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung benannt (→ 1.2.3. Z) Dem Träger der Regionalplanung wird unter 1.2.4 V vorgegeben, dass Planungsbeschränkungen in der Umgebung (Umgebungsschutz) als Ziele der Raumordnung vorzusehen sind, soweit dies zum Schutz der fachübergreifenden und überörtlichen Belange der Kulturerbestandorte erforderlich ist. Begründet wird dies, dass der besondere Umgebungsschutz den Ausschluss von Planungen....., durch die Raum in Anspruch genommen.....wird, die die Kulturerbestandorte in ihrer Bedeutung beeinträchtigen, umfasst.

In der Begründung zum G 2-4 des RP MT wird ausgeführt, dass der Schutz und die Erhaltungdas Ortsbild prägende Bausubstanz als Einheit mit dem umgebenden Raum sowohl für die Menschen der Region zur Stärkung des Bewusstseins, sich mit der eigenen Region zu identifizieren, als auch in hohem Maße für die Steigerung der Anziehungskraft der Region für den Tourismus von Bedeutung ist.Dazu gehören z.B.:

- das Landschaftsbild prägende Einzelanlagen (z.B. Burgen, Schlösser, Parkanlagen).

Zu den besonders schützenswerten Landschaftsteilen gehörendie Umgebung von Kulturdenkmälern. Der Schutz dieser räumlichen Strukturen liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung ist laut G 2-5 des RP MT zu berücksichtigen, dass das Schloss Friedenstein als regional und überregional bedeutsames Kulturdenkmal durch städtebauliche Maßnahmen in seiner räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. In der Begründung zu G 2-5 wird als Forderung formuliert, dass gem. Thüringer Denkmalschutzgesetz **die Raumordnung die Aufgabe hat**, bei räumlichen Entwicklungen die Denkmalpflege und den Denkmalschutz einzubeziehen. Mit der grundsätzlichen Formulierung zum Umgebungsschutz wird auf den das Landschaftsbild prägenden Charakter von Denkmälern, die weiträumige Ausstrahlung und die damit verbundene notwendige Sicherung der Anlagen einschließlich der Wahrung von Sichtbeziehungen hingewiesen, um die Ansiedlung störender Vorhaben im Wirkungsbereich von Kulturdenkmälern zu vermeiden.

Eine inhaltliche Bestimmung, wie der Grundsatz 2-5 auf der Gemeindeebene zu berücksichtigen ist, erfolgt nicht. Auch die Formulierung eines Ziels der Raumordnung wird nicht vorgenommen.

Obwohl es, wie im RP MT formuliert, die Aufgabe der Raumordnung ist, hat die Stadt Gotha auf der kommunalen Ebene eine Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie geführt. Im Gespräch wurde von der Fachbehörde die Einhaltung einer Sichtbeziehung zum Schloss Friedenstein vom höchsten Punkt der OK der B247 gefordert. Im Nachgang zum Gespräch wurde durch das ThLDA die beigelegte Skizze, mit welcher die Forderungen unterlegt wurden, übergeben.

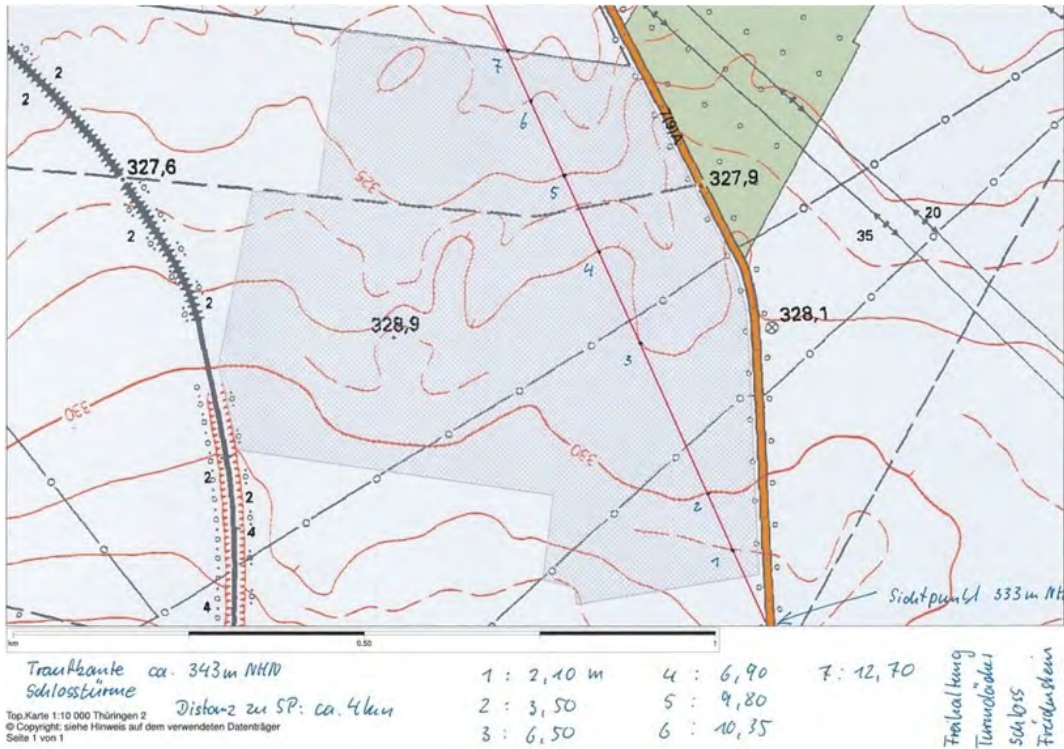


Abb.:3 Übersichtsskizze mit Sichtachse und überschlägigen Gebäudehöhen (Quelle: ThLDA)



Abb.: 4 Übertragung der Übersichtsskizze ThLDA (Quelle: LEG Thüringen)

In der vorangestellten Übersichtsskizze wurden die Forderungen des ThLDA in den Planbereich übertragen. Ersichtlich ist, dass bei Einhaltung der Forderung ein erheblicher Teil der industriell zu entwickelnden Bauflächen auf Grund der vorgegebenen Höhenbeschränkungen nicht für industrielle und gewerbliche Nutzungen nutzbar wäre. Richtig ist, dass nur mit diesen vorgegebenen zulässigen Höhen (ca.-Werte) der zu planenden baulichen Anlagen das Schloss Friedenstern von dem höchsten Punkt der B247 (ca. 333 m NHN) zu sehen ist. Das folgende Foto zeigt die mögliche Sicht zum Schloss von diesem Punkt aus.



Abb.:5 Sichtbeziehung zum Schloss vom höchsten Punkt B247 (Quelle: LEG Thüringen)

Um das Schloss zu sehen, muss die Blickrichtung von der Straße nach links abgewandt werden. Die B247 ist stark befahren. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 100 km/h, so dass der Fahrer grundsätzlich seine Aufmerksamkeit dem Verkehr zuwenden muss. Für Mitfahrer besteht die Möglichkeit, das Schloss zu erblicken, sofern der Gegenverkehr dies zulässt. Mit dem geplanten Ausbau der B247 wird sich das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen. Ein Geh- und Radweg entlang der B247 wird auch für die Zukunft nicht geplant, so dass durch diese Verkehrsteilnehmergruppen die Sichtachse nicht genutzt werden kann.

Sofern das Industrie- und Gewerbegebiet mit Gebäuden entwickelt wird, die seiner Nutzung gerecht werden, ist die geforderte Sichtbeziehung vom höchsten Punkt der B247 aus nicht mehr gegeben.

Den Straßenverlauf von dort ca. 500 m weiter folgend biegt die B247 nach links ab. Ab hier führt die Bundesstraße direkt auf das Schloss zu (ersichtlich aus dem nachfolgenden Foto). Die neue B 247 folgt der historischen Straßenführung. Auch hier war die direkte Sichtbeziehung zum Schloss demnach erst nach der Linkskurve der Straße gegeben. Noch vorhandene Bäume weisen auf den ehemaligen Alleecharakter der Straße hin. Ein Sichtbezug zum Schloss war auch historisch demnach nicht uneingeschränkt gegeben und auch nicht gewünscht.



Abb.:6 Sichtbeziehung zum Schloss von der Kurve B247 (Quelle: LEG Thüringen)

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Gotha wird bereits auf die Bedeutung der Sichtbeziehung ab der Linkskurve verwiesen. Als Ziel wird formuliert, dass in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzungen so vorzunehmen sind, dass keine Beeinträchtigung dieser Sichtachse (rote Linie) erfolgt. Diese Forderung wird durch die vorliegende Bauleitplanung vollumfänglich berücksichtigt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist erst in einem Abstand von 55 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Innerhalb der Grünbereiche sind Bäume unzulässig, so dass von einem langfristigen Schutz dieser Sichtbeziehung auszugehen ist.

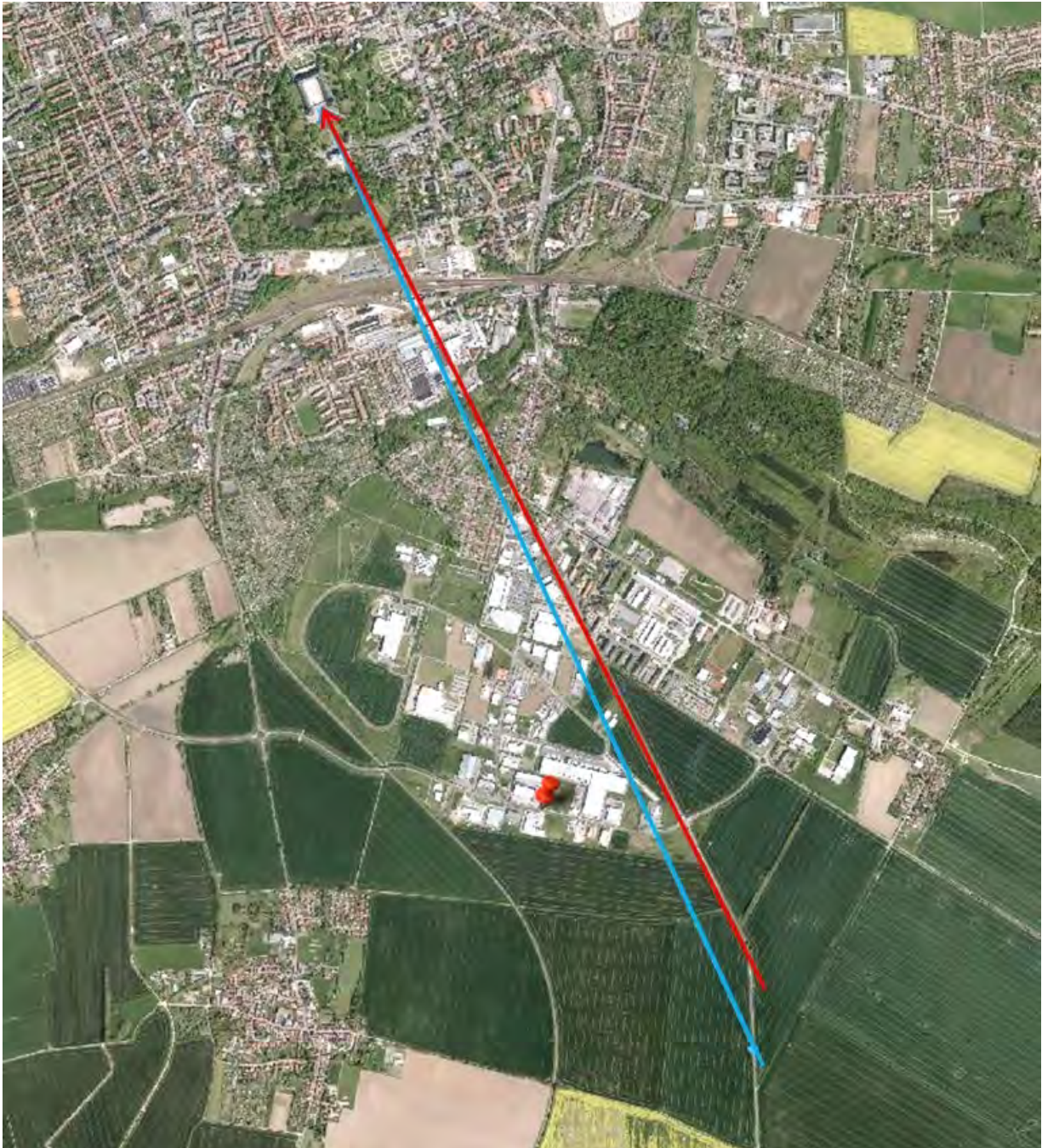


Abb.:7 Übersichtsplan mit Sichtachse Forderung ThLDA und Forderung 6. Ä. FNP (Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)

Aus der nachfolgenden Abbildung wurden zum Vergleich die vom ThLDA favorisierte Sichtachse sowie die durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherte Sichtachse dargestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben zur Folge, dass das Schloss Friedenstein

über eine Strecke von ca. 346 m mehr gegenüber der Forderung des ThLDA nicht eingesehen werden kann. Dies entspricht einem Zeitrahmen von ca. 12,5 s.

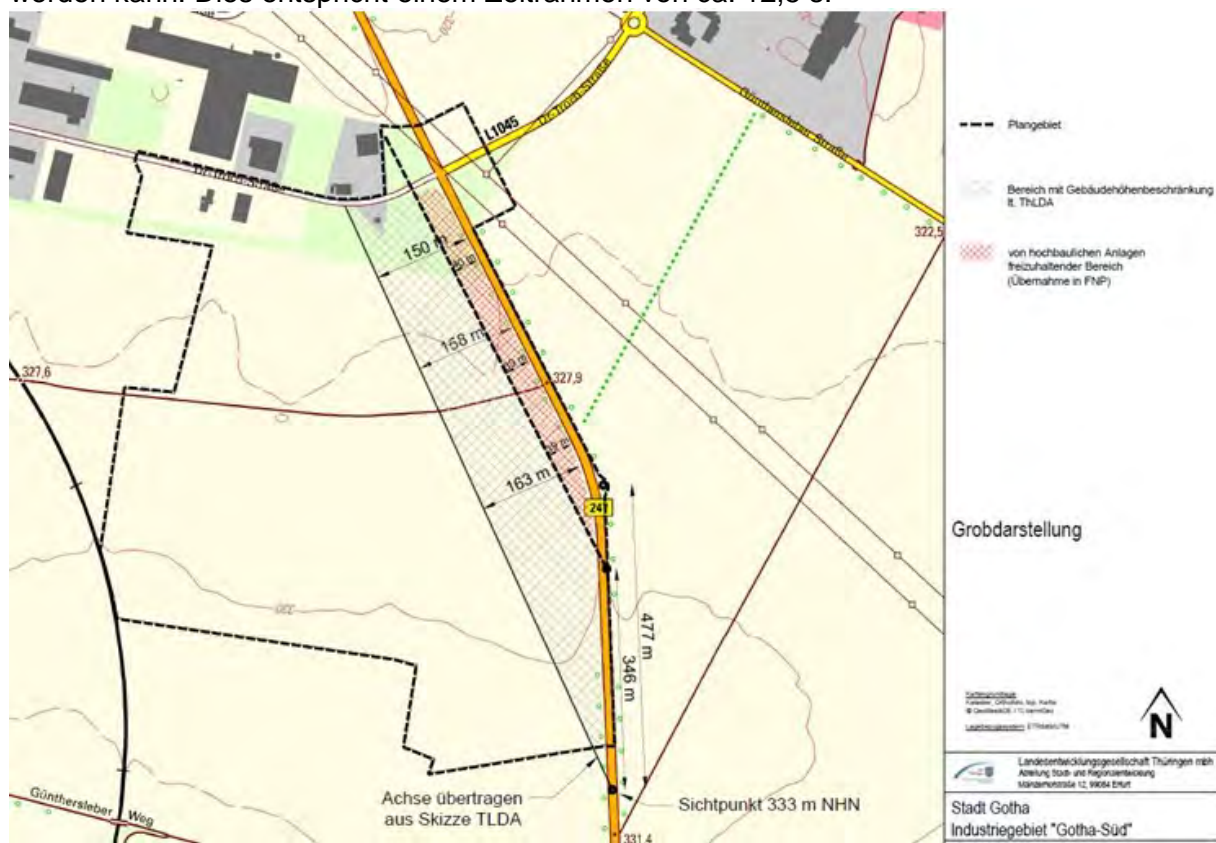


Abb.:8 Gegenüberstellung Forderung ThLDA und Forderung 6. Ä. FNP (Quelle: Geoproxy Thüringen, LEG Thüringen)

Die Einhaltung der vom ThLDA geforderten Sichtbeziehung würde die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Erweiterung Gotha-Süd insgesamt in Frage stellen. Im Abwägungsprozess räumt die Stadt bewusst der Entwicklung des Gebietes den Vorrang gegenüber dieser einen Sichtbeziehung im Stadtgebiet ein. Demgegenüber werden die vorgegebenen Landesziele, insbesondere die Inwertsetzung des Entwicklungskorridors entsprechend 4.2.1 G des LEP 2025 mit der Entwicklung dieses Industrie- und Gewerbegebietes in der Entwicklungsachse umgesetzt.

Mit Stellungnahme vom 29.03.2018 hat das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege der vorliegenden Planung uneingeschränkt zugestimmt.

2.2 Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe, S. 17

.....Mit der Ausrichtung der gewerblichen Siedlungstätigkeit auf die entsprechenden Vorranggebiete und die Zentralen Orte wird die notwendige Konzentration auf besonders geeignete Schwerpunkte unterstützt. Insbesondere in den Zentralen Orten höherer Stufe steht den Unternehmen die notwendige Infrastruktur (technische Infrastruktur, Arbeitskräftepotenzial, Marktnähe, Branchennähe), ergänzt um die so genannten „weichen Standortfaktoren“ (Bildungsangebot, Kulturangebot usw.), zur Verfügung.

Mit der Entwicklung des erweiterten Industrie- und Gewerbegebietes Gotha-Süd erfüllt die Stadt Gotha diese raumordnerische Vorgabe.

2.4 Brachflächen und Konversion, S.20

G 2-14 ehemalige landwirtschaftliche Anlagen / Brachflächen im Rand- bzw. Außenbereich, für die kein Bedarf vorhanden bzw. absehbar ist oder standortbedingt eine bauliche Nachnutzung entfällt, sollen vorrangig der landwirtschaftlichen Bodennutzung bzw. einer anderen geeigneten freiräumlichen Nachnutzung zugeführt werden.

Mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme „Heutalweg“ wird diesem Grundsatz gefolgt.

3.1.1 Funktionales Schienennetz, S.25

Regional bedeutsame Schienenverbindungen

**Z 3-1 Mit den im Folgendem verbindlich vorgegebene- zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten - Regional bedeutsame Schienenverbindungen ist die Verbindung zwischen benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, sowie Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die Europäisch, Großräumig und Überregional bedeutsame Straßenverbindungen sicherzustellen.
- Gotha – Ohrdruf – Gräfenroda (Ohratalbahn).**

Die ehemalige Ohratalbahn grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine direkte Einbindung in das Schienengleis vom Plangebiet aus ist technisch nicht umsetzbar.

Eine mögliche Schienenanbindung wurde durch die Stadt Gotha im Aufstellungsverfahren zum angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd / UE“ mit dem Ergebnis geprüft, dass eine Anbindung möglich ist. Mit den Festsetzungen des seit 2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird eine entsprechende Anbindung planungsrechtlich gesichert. Damit wäre eine Schienenanbindung des Gesamtstandortes einschließlich der hier geplanten künftigen Erweiterungsflächen bereits möglich.

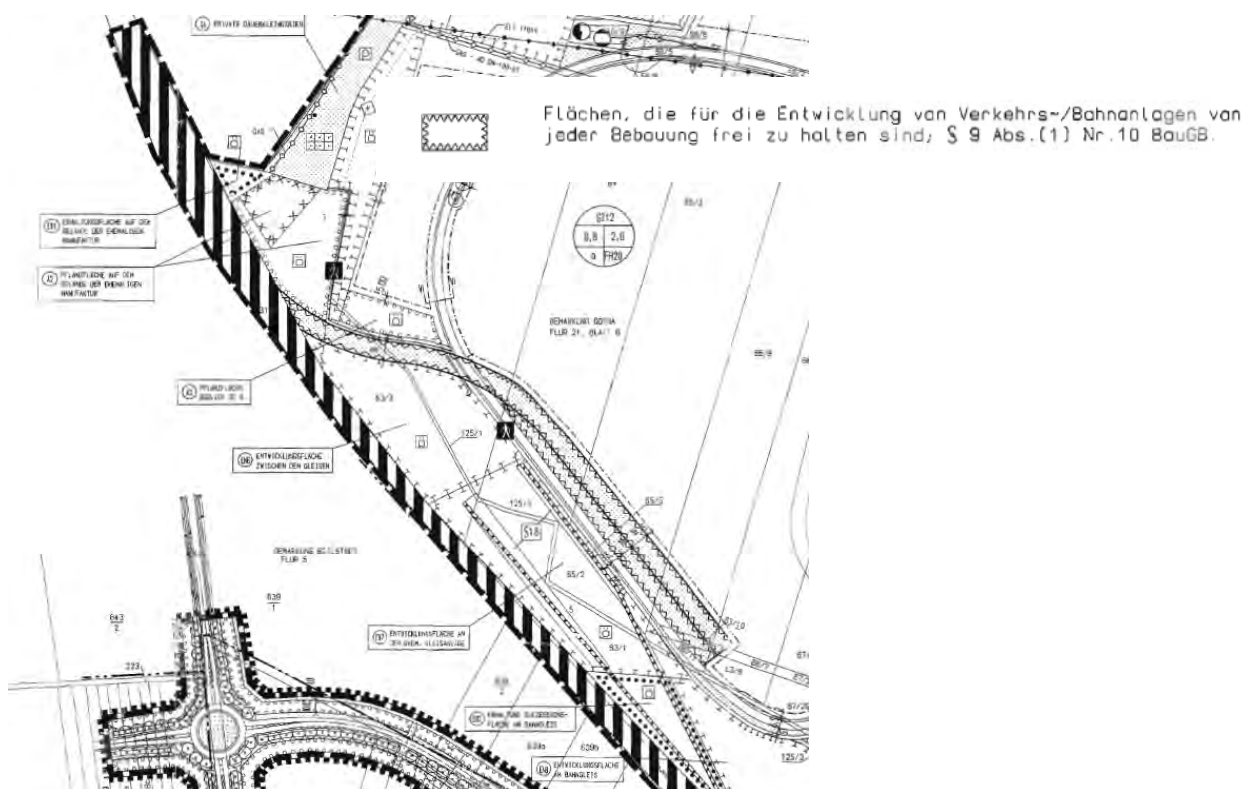


Abb.:9 Ausschnitt Bebauungsplan Nr.15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd / UE“ 2003
(Quelle: Stadt Gotha)

Der Erweiterungsbereich Industrie- und Gewerbegebiet Gotha Süd / UE grenzt unmittelbar an die öffentliche, nicht bundeseigene Eisenbahninfrastruktur Gotha-Emleben. Betreiber ist die ZossenRail Betriebsgesellschaft mbH, die im Verfahren beteiligt wurde.

Durch die Eisenbahnaufsicht wurden im Verfahren Hinweise gegeben, die unter Hinweise der Begründung zur Beachtung aufgeführt sind.

3.1.2 Funktionales Straßennetz, S.29

Überregional bedeutsame Straßenverbindungen

Die überregionale Netzebene ergänzt das höherstufige Straßennetz und unterstützt die gleichwertige Entwicklung aller Landesteile. Gleichzeitig dient es der Erreichbarkeit von Räumen mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

G 3-16 Im überregional bedeutsamen Straßennetz sollen folgende Vorhaben vorrangig durchgeführt werden:

- **Ausbau der B 247 zwischen Gotha und der A 4 / Autobahnanschlussstelle Gotha,**

Begründung G 3-16

Über die B 247 werden die südlichen Teile des Landkreises Gotha an das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Gotha angebunden. Gleichzeitig stellt die Verbindung über die B 247 / B 88 die kürzeste Anbindung an die A 71 Richtung Süden bzw. an die Zentren Suhl und Ilmenau... dar.

Dem G 3-16 folgend sind derzeit durch das Landesamt für Bau und Verkehr Erfurt verkehrstechnische Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit und Gestaltung der Knotenpunkte und eines möglichen Ausbaus der B247 beauftragt. Ergebnisse liegen bislang nicht vor. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grünfläche) werden im betreffenden Änderungsbereich Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd keine Konfliktpunkte geschaffen, die einem künftigen Ausbau des Knotenpunktes B247 / L1027-L1045 sowie des Ausbaus der B247 entgegenstehen.

4.3 Landwirtschaft, S. 73

G 4-9 Eine standortangepasste und optimal Ressourcen nutzende wie schonende landwirtschaftliche Nutzung soll flächendeckend gewährleistet werden.

4.3.2 Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung

Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung ergänzt die Vorranggebiete bei der Sicherung eines quantitativen und qualitativen Flächenpotenziales für die langfristige landwirtschaftliche Bodennutzung.

G 4-11 In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung G 4-11

Die Ausweisung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung erfolgt ebenfalls hauptsächlich auf der Basis der fachlichen Zuarbeit wie bei den Vorranggebieten →Regionalplan, Z 4-3 und geht konform mit den im →LEP, 5.2.4 genannten Ausweisungskriterien.

Begründung der Gewichtung des Grundsatzes G 4-11 in der vorliegenden Planung:

Im Bereich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung als Grundsatz der Raumordnung benannt, dem im Abwägungsprozess besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Der Entwicklungsbereich ist Bestandteil des im LEP 2025 benannten landesbedeutsamen Entwicklungskorridors A4 - Landesgrenze Hessen-Eisenach-Gotha-Erfurt-Weimar-Jena-Gera-Landesgrenze Sachsen. Gem. **4.2.1 G** des LEP 2025 soll in den lan-

desbedeutsamen Entwicklungskorridoren der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

„Eine unverhältnismäßige Festsetzung“ - heißt es in der Begründung zu 4.2.3 V im LEP 2025- „von Vorranggebieten, die die Standortgunst beeinträchtigen, würde den Entwicklungspotenzialen entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für Vorranggebiete, die dem Schutz oder der Nutzung des Freiraums dienen, wie z. B. Vorranggebiete „landwirtschaftliche Bodennutzung“ sowie Vorranggebiete „Freiraumsicherung“. Insofern erhält die Standortgunst der Räume in den Entwicklungskorridoren ein höheres Gewicht innerhalb der Planungsprozesse auf regionaler Ebene.“ Der Entwicklungskorridor wurde als Entwicklungsachse nachrichtlich in den Regionalplan entsprechend 4.2.3 V des LEP 2025 übernommen.

Die Stadt Gotha räumt hier der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Erweiterung Gotha-Süd“ ein höheres Gewicht als der landwirtschaftlichen Bodennutzung ein. Eine alternative Standortprüfung erfolgte im Rahmen der Erarbeitung der –Industrie- und Gewerbeflächenanalyse 2030+. Im Ergebnis hat sich erwiesen, dass die Stadt Gotha keine weitere Fläche für eine aussichtsreiche Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung hat. Diesbezüglich ist hier der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Gotha Süd der Vorrang einzuräumen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit Ausnahme des Vorbehaltsgebietes landwirtschaftliche Bodennutzung, grundsätzlich die beabsichtigten Planungsziele den Vorgaben der bestehenden Raum- und Landesplanung entsprechen. Der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb der Entwicklungsachse wird hier der Vorrang eingeräumt.

4.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gotha ist seit 2006 rechtswirksam. Zwischenzeitlich befindet sich das 8. Änderungsverfahren zum FNP in Aufstellung. Zudem beabsichtigt die Stadt, alle bisher vorgenommenen Änderungen in eine 10. Änderung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Gotha aufzunehmen.

Das Plangebiet betreffend wurde ein 6. Änderungsverfahren zum FNP Gotha mit dem Ziel durchgeführt, eine gewerbliche Baufläche für die künftige Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes als Erweiterung des „Industrie- und Gewerbegebietes Gotha Süd/UE“ auszuweisen. Zudem wurde eine gewerbliche Baufläche im Bereich Nützeleber Feld zurückgenommen.

Das 6. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Gotha wurde zwischenzeitlich mit Bescheid des ThLVwA vom 16.03.2020 unter AZ 310-4621-15347/2019-16067029-FNP-Gotha 6.Ä genehmigt. Der Bauungsplan Nr. 65 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd“ wird demnach gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Gotha entwickelt. Dem Entwicklungsgebot wird demzufolge mit der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 65 entsprochen.

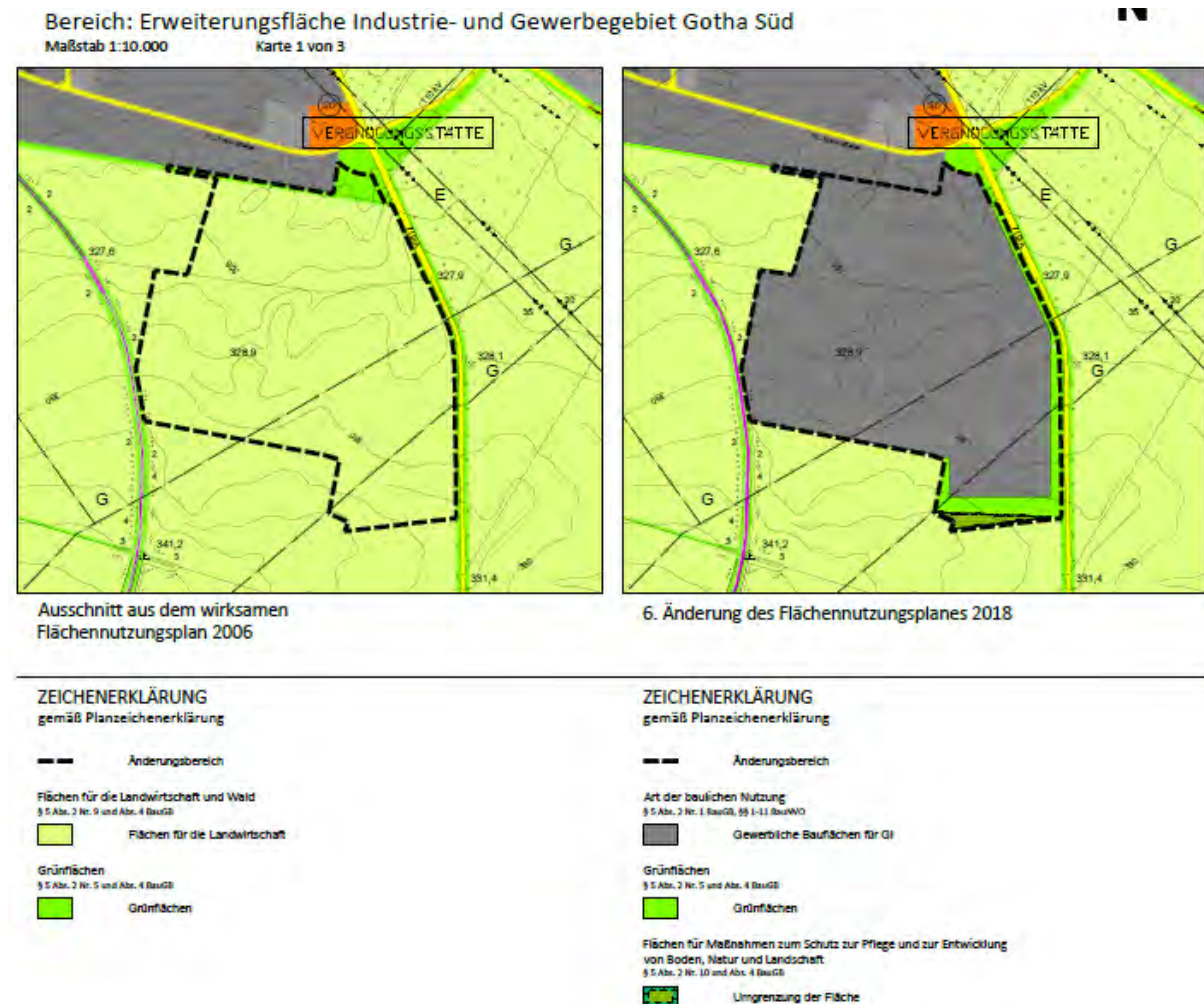


Abb.:10.1 Ausschnitt 6.Änderung FNP Gotha Bereich „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha Süd“
 (Quelle: Stadt Gotha)

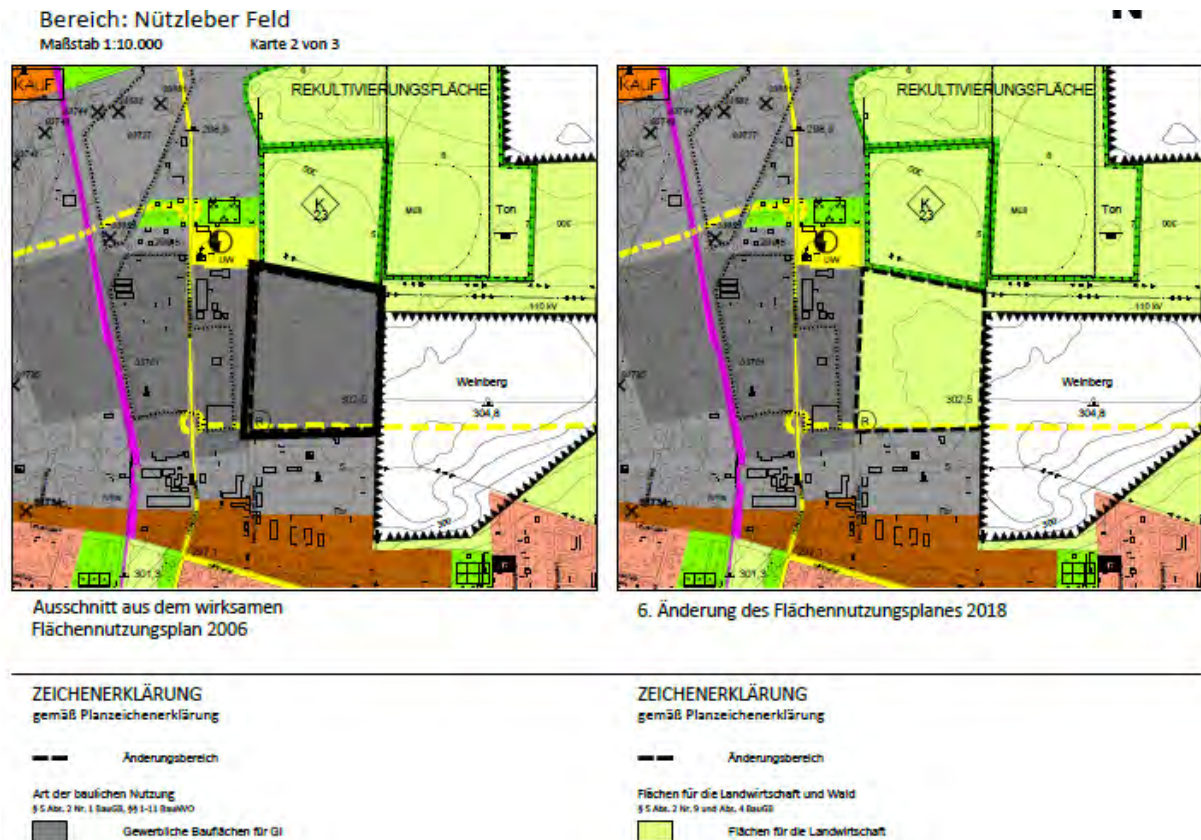


Abb.:10.2 Ausschnitt 6.Änderung FNP Gotha Bereich Nützeleber Feld (Quelle: Stadt Gotha)

4.4 Weitere Fachplanungen, Studien und Gutachten

Parallel zur Aufstellung des B-Planes sind bereits folgende Planungen und Gutachten in Erarbeitung oder liegen vor:

- Lage- und Höhenplan (liegt fast vollständig vor)
- Industrie- und Gewerbeflächenanalyse 2030+ der Stadt Gotha (liegt vor)
- Beurteilung hinsichtlich Gefahren durch Kampfmittel (liegt vor)
- Überarbeitete Schallimmissionsprognose (liegt vor)
- Erschließungsstudie (liegt vor)
- Beurteilung auf Hamstervorkommen (liegt vor)
- Umweltbericht als Teil der Begründung (liegt vor)
- Grünordnungsplan (einschl. Bilanz, Maßnahmenplanung, Artenschutzbeitrag, Maßnahmenblätter) (liegt vor)
- Stellungnahme Beurteilung klimatischer Auswirkungen (liegt vor)
- Qualitative Stellungnahme Lufthygiene (liegt vor)

Kampfmittel

Mit Datum vom 30.11.2016 erfolgte durch die Firma Tauber Delaborierung GmbH eine Sondierung auf Kampfmittelvorkommen im Plangebiet. In der abschließenden Stellungnahme heißt es dazu:

ERKLÄRUNG nach Kampfmittelräumarbeiten

Objektbeschreibung/Ort/Straße/Koordinaten/Lageplatz/Skizze wie Planquadratbelastungsliste:

BV: Gotha, Gewerbegebiet FNP 2006-Beiplan 2, Kampfmittelgefährdeter Bereich,
Dr.-Troch-Straße – B 247 – bis Eisenbahndamm (siehe bitte gekennzeichneten Flächen im Lageplan)

Im Zeitraum vom 28.11.2016

Ergebnis: Die o. g. Fläche wurde durch unsere Firma mit Sonden geophysikalisch auf Kampfmittel überprüft. Alle angemessenen Verdachtspunkte wurden manuell freigelegt und auf Kampfmittelverdacht überprüft.

Kampfmittel oder Teile derselben wurden nicht geborgen oder freigelegt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern unter Tel.: 0172 5216657 zur Verfügung.

Schallimmissionsprognose

Durch den TÜV Thüringen wurden Geräuschemissionen, die vom Plangebiet ausgehen dürfen, kontingentiert. Im Ergebnis wurden immissionsbezogene flächenbezogene Schalleis-
tungspegel (IFSP) tags und nachts ermittelt.

Die Kontingentierung erfolgte unter Beachtung der Einhaltung der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten sowie unter Berücksichtigung maximaler Vorbelastung (Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte (IRW) bzw. Orientierungswerte (OW) bzw. gesamt-Immissionswerte (L_{GI}).

Die Kontingentierungsberechnungen erfolgten abweichend zu DIN 45691 [8] unter folgenden Randbedingungen:

- Emissionshöhe 2 m
- Schallausbreitung nach DIN ISO 9613-2 [9] unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet, freie Schallausbreitung, Dämpfungen auf dem Ausbreitungsweg, Mitwindmittelungspegel, Ausbreitungsberechnung in den Halbraum, meteorologische Korrektur CO = 2 für alle Sektoren
- Bei Frequenz $f_{\text{Terz}} = 500 \text{ Hz}$.

Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan unter Nr. 5 aufgenommen. Die zu genehmigenden Anlagen sind nach dem Stand der Sicherheitstechnik zu errichten und zu betreiben.

Infolge der Forderung der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Berücksichtigung des Urteils des BVwG 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 wurde die Schallimmissionsprognose (SIP) überarbeitet. Es erfolgte die Ausweisung eines uneingeschränkten Teilgebietes. Die Untere Immissionsschutzbehörde und die Untere Bauaufsichtsbehörde wurden erneut zur SIP Revision 02 vom 18.03.2020 beteiligt und haben hierzu mit Mail vom 06.05.2020 ihre Zustimmung erteilt. Die im Ergebnis der SIP geringfügig geänderten Emissionskontingente wurden im Satzungsplan korrigiert. Die Grundstückseigentümerin und Entwicklungsträgerin LEG Thüringen gibt dazu ihre Zustimmung.

Erschließungsstudie

Im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungsstudie wurden unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen die erschließungstechnischen Bedingungen aufgezeigt, die dann in den Bebauungsplan übernommen wurden.

5. Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Entwicklung eines städtischen Industriegebietes gesichert, das von erheblicher Bedeutung für die weitere Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Gotha ist. Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Entwicklung des „Industrie- und Gewerbegebietes Gotha-Süd“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann dies über planungsrechtliche Festsetzungen sichergestellt werden.

Als grundsätzliche Planungsziele werden definiert:

- Erweiterung einer bereits vorgeprägten industriell-gewerblich genutzten Fläche
- Planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbestandortes für eine möglichst uneingeschränkte industrielle Nutzung
- Ausschluss von Verkaufseinrichtungen, es sei denn, sie stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben
- Optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke, keine Zergliederung der Bauflächen, weitestgehend großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten
- Möglichst uneingeschränkte bauliche Nutzungsvielfalt am Standort für eine optimale Vermarktbarkeit
- Einsatz und Förderung von erneuerbaren Energien zur Gewährleistung einer Eigenversorgung der Unternehmen / Betriebe
- Klar definiertes minimales Erschließungssystem, das ein Maximum an Flexibilität für die sich ansiedelnden Betriebe ermöglicht
- Ausgleich des Eingriffs durch möglichst ökologisch hochwertige Maßnahmen
- Sicherstellung der Belange des Immissionsschutzrechtes

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des industriell-gewerblichen Entwicklungsgebietes befindet sich im Süden der Stadt Gotha direkt angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich und in unmittelbarer Nähe der Autobahnabfahrt A4 – Gotha.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich:

im Norden: das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE

im Osten: die B247 und fortfolgend durch Flächen für die Landwirtschaft bis hin zum Gewerbegebiet Am Luftschiffhafen und der Wohnbebauung am Siebleber Weg

im Süden: Flächen für die Landwirtschaft;
im Abstand von ca. 1,3 km verläuft die Autobahn A4

im Westen: die direkt angrenzende Eisenbahnstrecke Gotha-Gräfenroda sowie Flächen für die Landwirtschaft bis zur Ortslage Uelleben

Insgesamt weist der Geltungsbereich (Entwicklungsgebiet) eine Gesamtgröße von **ca. 53,7 ha** aus. Neu ausgewiesen werden **38,4 ha netto** Bauflächen für eine industriell/ gewerbliche Nutzung.

Die für die Erweiterung überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abb.:11 Übersichtsplan zur Lage (Quelle: Geoproxy / LEG Thüringen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwicklungsgebietes umfasst größtenteils den neuen Entwicklungsbereich, eine Teilfläche überlagert das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE, für das Planungsrecht über den Bebauungsplan Nr. 15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“ bereits 2003 geschaffen wurde. Eine Einbeziehung dieser Teilfläche ist für die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erforderlich. Grundsätzlich bleiben die rechtsverbindlichen Festsetzungen erhalten, Änderungen sind der Ausweisung weiterer Verkehrsflächen sowie der geringen Erweiterung von Bauflächen geschuldet.

Des Weiteren sind in den Geltungsbereich die Bundesstraße B247 sowie der Kreuzungsbereich B247 - Dr. Troch-Straße (L1027) – Günthersleber Straße (L1045) einbezogen. Derzeit ist eine verkehrstechnische Untersuchung der Leistungsfähigkeit und Gestaltung der Knotenpunkte der B247neu zwischen Gotha und der Spange Nauendorf beauftragt. Ergebnisse sind der künftige erforderliche Ausbau der Knotenpunkte und der Ausbau der B247. Mit der vorliegenden Planung soll zum einem im Weiteren die planungsrechtliche Sicherung des möglichen Ausbaus/der Erweiterungen der B247 gesichert werden und zum anderen widersprüchliche Planungszustände vermieden werden. Für die Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd“ ist ein Ausbau des Knotenpunktes B247 - Dr. Troch-Straße (L1027) – Günthersleber Straße (L1045) nicht erforderlich. Dem wird vom TLBV mit Mail vom 22.04.2020 gefolgt.

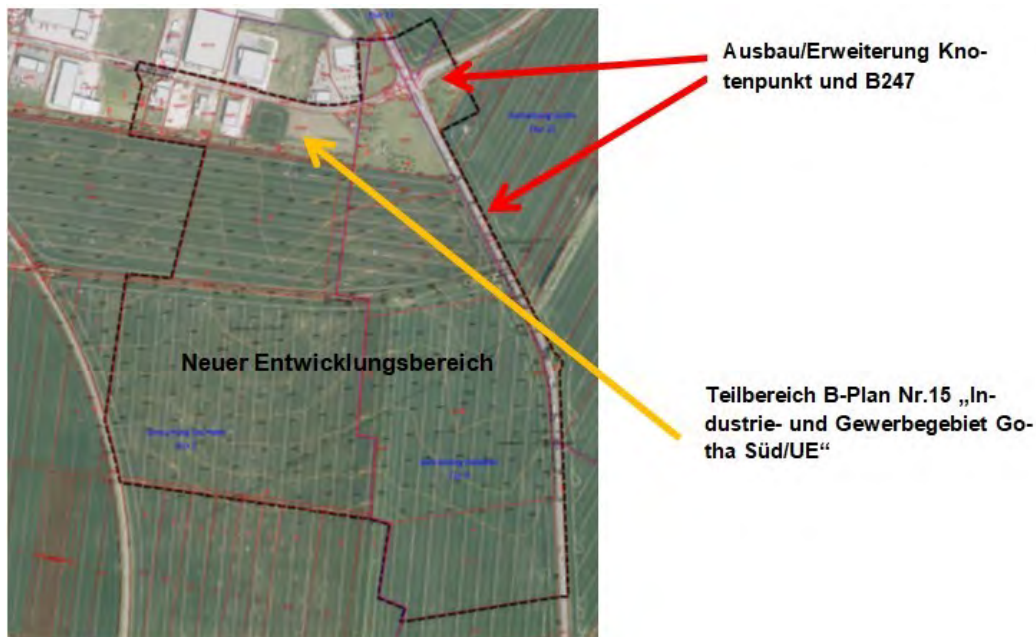


Abb.:12 Übersichtsplan zum Geltungsbereich (Quelle: Geoproxy / LEG Thüringen)

Eigentumsverhältnisse

Den Erweiterungsbereich betreffend konnte die LEG Thüringen die Grundstücksverfügbarkeit bereits herstellen.

Flächen im Bereich der rechtsverbindlichen Planung sind auf Grund des Vermarktungsstandes nicht vollständig verfügbar.

Der Planbereich befindet sich in den Gemarkungen Gotha und Uelleben und umfasst die folgenden Fluren und Flurstücke:

Gemarkung Gotha, Flur 21, Flurstücke:

111/1; 111/2 und TFL 111/5.

Gemarkung Gotha, Flur 22, Flurstücke:

TFL 8/1; 8/2; TFL 8/3; 1/1; TFL 1/2; 2/1; TFL 2/4; TFL 2/5; TFL 2/7; 3/1 und TFL 3/5.

Gemarkung Uelleben, Flur 2, Flurstücke:

50/12; 51/2; 51/3; 51/4; 50/10; 50/18; 50/20; 50/8; TFL 49/114; 49/104; 49/105; 49/109; 49/107; 49/108; 50/25; 50/28; 50/29; 50/27; 49/26; TFL 48; 50/2; 52; TFL 44/7; 53 und 86/2.

Gemarkung Uelleben, Flur 9, Flurstücke:

344/10; 344/11; 344/12; 344/13; 344/14; 344/15; 344/8; 344/9; 344/4; 344/6; 343/1; 343/2; 343/3; 343/4; 343/5; 343/6; 345; 346/1; 346/2; 347 und TFL 350.

Durch den Entwicklungsträger erfolgt frühzeitig eine Abstimmung mit den Flächennutzern / Pächtern, damit rechtzeitig auf den Flächenentzug bzw. Bewirtschaftungseinschränkungen reagiert werden kann.

Des Weiteren sind die Geltungsbereiche für 5 einzelne externe Kompensationsmaßnahmen (E1 bis E5) Bestandteil der Planung.

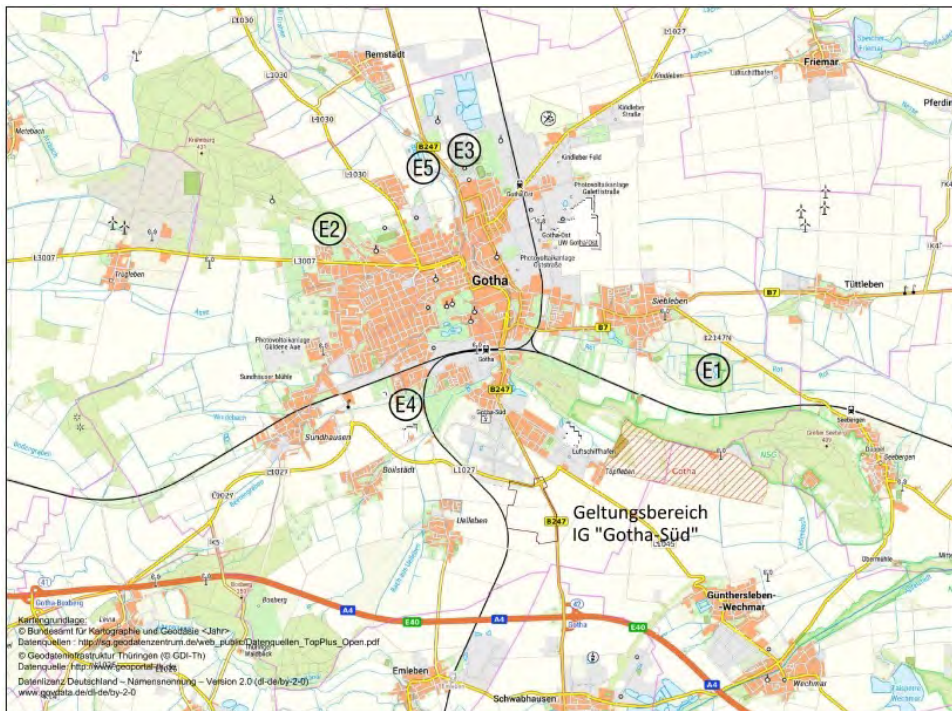


Abb.:13 Übersichtsplan zur Lage der externen Kompensationsmaßnahmen (Quelle: LEG Thüringen)

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt:

Geltungsbereich E1: Siebleber Teich

Gemarkung Gotha; Flur 35, Flurstück 434/1 (teilweise)

Geltungsbereich E2: Goldfischeich und Klingegraben

Gemarkung Gotha; Flur 19, Flurstück 19/5 (teilweise)

Geltungsbereich E3: Sorbusallee Hauptfriedhof

Gemarkung Gotha; Flur 27, Flurstück 280 (teilweise)

Geltungsbereich E4: Uelleber Ried

Gemarkung Sundhausen; Flur 4, Flurstück 761 (teilweise) und 759 (teilweise)

Geltungsbereich E5: Heutalsweg

Gemarkung Gotha; Flur 27, Flurstück 220 und 200/6 (teilweise)

Alle Maßnahmenflächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt Gotha.

Baubeschränkungsbereich

In der Nähe des Planbereiches befindet sich der Sonderlandeplatz Gotha. Der Ausdehnungsbereich des Baubeschränkungsbereiches dieses Flugplatzes erstreckt sich nahezu auf das gesamte Planungsgebiet.

Innerhalb des Bauschutzbereiches dürfen gem. § 12 LuftVG Bauwerke und Anlagen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Außerhalb des Bauschutzbereiches dürfen gem. § 14 LuftVG Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Das Gleiche gilt für Anlagen von mehr als 30 m auf natürlichen und künstlichen Bodenerhebungen, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 m die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 km Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt. Die

notwendige luftverkehrsrechtliche Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne von § 15 Abs.1 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte), die die o.g. nach § 14 LuftVG zulässigen Höhen nicht überschreiten, haben entsprechend § 16a LuftVG auf Verlangen zu dulden, das Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist.

Sofern derartige Vorhaben eine Höhe von 20 m über OK-Gelände überschreiten sollen, müssen sie vom Thüringer Landesverwaltungsamt Ref. 540 bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Aufstellung notwendig.

6.2 Allgemeiner Planungsansatz

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches u.a. über die Dr.-Troch-Straße hat die Einbeziehung einer Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“ zur Folge. Dieses Plangebiet ist vollständig erschlossen und bis auf wenige Baugrundstücke vermarktet und bebaut.

Im Rahmen der nunmehr erforderlichen Überplanung soll das **Hervorrufen von Betroffenheiten möglichst vermieden werden**, so dass Planungsinhalte nur im für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes erforderlichen Umfang geändert werden. Grundsätzlich bleiben die einzelnen rechtsverbindlichen Festsetzungen bestehen, insbesondere die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung betreffend. Baugenehmigungen wurden auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 15 erteilt, unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes soll durch geänderte Festsetzungen keine „Besser- oder Schlechterstellung“ gegenüber den Bauherren im nicht neu überplanten Bereich erfolgen. Gleiches gilt auch für die Grundstückseigentümer im Bereich der Überplanung. Ziel ist, keine Entschädigungsansprüche hervorzurufen. Demzufolge werden die weiter gültigen Festsetzungen in die hier in Aufstellung befindliche Planung integriert. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt mit der Begründung der vorgenommenen Festsetzungen.

6.3 Gegenüberstellung der zeichnerischen Festsetzungen

Nachfolgend werden tabellarisch die beabsichtigten zeichnerischen Änderungen aufgezeigt.

Bebauungsplan Nr. 15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha Süd/UE“

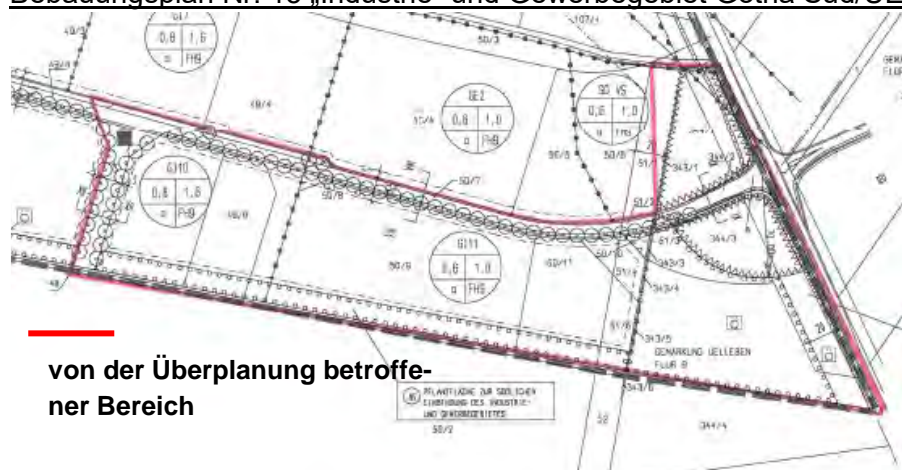


Abb.:14 Ausschnitt B-Plan Nr. 15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha Süd/UE“ (Quelle: Stadt Gotha)

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd“



Abb.:15 Ausschnitt B-Plan Nr. „Industriegebiet Gotha Süd“ (Quelle: LEG Thüringen)

| Festsetzung | Berücksichtigung im aufzustellenden Bebauungsplan |
|---|--|
| <p>Überbaubare Grundstücksfläche</p> | <ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Rücknahme zur Ausbildung des Kurvenbereiches der Verkehrsfläche - Geringfügige Verringerung der Baugrundstücksfläche durch Anpassung an das gebildete Baugrundstück nördlich der Dr.-Troch-Straße - Erweiterung für eine zusätzlich bauliche Nutzung unter Berücksichtigung des Freihaltbereichs für den Knotenausbau |
| <p>Verkehrsfläche</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme der vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend der vorgenommenen Grundstücksbildung - Erweiterung der Verkehrsfläche für die Anbindung der künftig zu entwickelnden Flächen ist im Ergebnis verkehrstechnischer Untersuchungen nicht erforderlich <div style="text-align: center;"> </div> <p>Abb.:16 Schleppkurve (Quelle: Ingenieurbüro Pöry)</p> |
| <p>Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Wegfall von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen zugunsten der zusätzlichen Verkehrsfläche sowie der Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Knotenbereich - Anzahl der Straßenbäume bleibt unverändert |

| | |
|--|--|
| Art und Maß der baulichen Nutzung | - bleibt unverändert (siehe Nutzungsschablone) |
| Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | - bleiben unverändert |

6.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend städtischem Leitbild als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Das Industriegebiet soll der Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind und die aufgrund des Flächenbedarfs auf anderen Standorten der Stadt Gotha nicht realisiert werden können. Nicht ausgeschlossen ist dennoch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Mit den Festsetzungen soll die Entwicklung eines Industriegebietes planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist es unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse eine möglichst große Vielfalt an Nutzungen zuzulassen.

Ausgenommen hiervon ist zu Gunsten einer möglichst optimalen industriell-gewerblichen Nutzung jedoch die Zulässigkeit der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Um Probleme und Auseinandersetzungen, die zu einer Einschränkung des Gewerbes führen könnten, von vornherein auszuschließen, sind im Bereich des neu zu entwickelnden Industriegebietes die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter unzulässig. Im Bereich der rechtsverbindlichen Planung GI 8 und GI 9 wurde die Art der baulichen Nutzung beibehalten, um wie unter Pkt. 6.2 erläutert, das Hervorrufen von Betroffenheiten zu vermeiden. Somit sind die Nutzungen gem. § 9 Abs.3 Nr.1 BauGB - die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter – weiter ausnahmsweise zulässig.

Zur Stärkung der Innenstadt Gothas werden im neu zu entwickelnden Plangebiet (GI 1- GI 7) Einzelhandelseinrichtungen gem. § 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen. Lediglich Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig. Entsprechend der rechtsverbindlichen Planung gilt dies nicht für die Gebiete GI 8 und GI 9, da diesbezüglich keine rechtsverbindliche Festsetzung gilt.

Maßgebliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Arbeitsplätzen. Demzufolge werden Photovoltaikfreianlagen sowie Windenergieanlagen am Standort als Hauptnutzung ausgeschlossen. Dies ist ebenfalls Planungsziel im rechtsverbindlichen Bereich.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) in Teilbereichen und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen / bzw. Firsthöhe bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine möglichst große Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten und eine große Nutzungsvielfalt und -flexibilität für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sichern.

In Folge dessen wird grundsätzlich die gem. § 17 Absatz 1 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Ausnahme bildet der Bereich GI 9, die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird übernommen (siehe dazu Pkt. 6.2 der Begründung). Auch ausschließlich in den Bereichen GI 8 und GI 9 gilt eine zulässige Geschossfläche, die aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen wurde. Auf den eher kleinen Grundstücken war es Planungsziel, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke über ein weiteres Begrenzungsmaß zu regeln. (siehe dazu Pkt. 6.2 der Begründung)

6.5.1 Höhe der baulichen Anlagen

Um die städtebauliche Ordnung gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes Rechnung tragen zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer zulässigen Oberkante definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Erweiterungsgebieten GI 1 – GI 7 ist das Maß zwischen der Oberkante des am Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen definierten Höhenpunktes und der Oberkante der Dachhaut.

Prioritäres Planungsziel bei der Definition der Höhe der baulichen Anlagen von 25 m im Erweiterungsbereich ist, den Ansiedlungsanforderungen potentieller Investoren für industrielle/gewerbliche Nutzungen entsprechen zu können. Der Entwicklungsträger LEG Thüringen zeichnet seit vielen Jahren verantwortlich für die Entwicklung und Vermarktung von Industrie- und Gewerbegebieten – wie auch für dieses Plangebiet. Ziel ist unter Beachtung des hohen wirtschaftlichen Einsatzes, dass die erschlossenen Flächen zügig der gewünschten Nachnutzung zugeführt werden. Dies kann nur durch optimierte Ansiedlungsbedingungen begünstigt werden. Erfahrungen haben gezeigt, dass ein ausschlaggebendes Kriterium für eine Ansiedlungsentscheidung die zulässige bauliche Höhe der Gebäude („umso höher umso besser“) ist. Eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 25 m wird hier jedoch im Investoreninteresse und unter Berücksichtigung der Einordnung in den Landschaftsraum als ausreichend erachtet. Falls es der Produktionsablauf nachweislich erfordert, kann die im Plan festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen mit technischen Aufbauten um bis zu 5 m überschritten werden.

Für die Gebiete GI 8 und GI 9 wurde in der rechtsverbindlichen Planung eine maximale Firsthöhe von 9 m, bezogen auf die max. zulässige Sockelhöhe von 0,30 m, die wiederum auf das anstehende natürliche Gelände bezogen wurde, festgesetzt. Zur Vereinfachung wird in der vorliegenden Planung als unterer Bezugspunkt das anstehende Gelände definiert, so dass die max. Firsthöhe nunmehr 9,30 m beträgt. Eine inhaltliche Änderung des Planungsziels ist aus den in Pkt. 6.2 der Begründung aufgeführten Gründen damit nicht verbunden.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

In der Planung erfolgt für die Erweiterungsflächen die Festsetzung großer Baufelder. Für die hier gewünschte, industriell/gewerbliche Ansiedlung muss eine möglichst hohe Flexibilität für die Umsetzung jedes einzelnen Vorhabens gewährleistet werden können. Eine Mindestgrundstücksgröße wird nicht festgesetzt. Das Erschließungssystem bedingt die Bildung großer Baugrundstücke.

Grundsätzlich werden durchgehende Baufelder festgesetzt. Ausschließlich für die südlich gelegenen Bereiche GI 4 und GI 5 werden die Baufelder durch eine Grünfläche getrennt. Die Festsetzung ist u.a. der Empfehlung in der „Stellungnahme Beurteilung Klimatischer Auswirkungen“ des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co.KG geschuldet, in deren Ergebnis eine Nord-Süd- Durchlüftung empfohlen wird. In der Zusammenfassung der Empfehlung heißt es:

Um den Einfluss auf den Kaltluftabfluss möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Fließrichtung (Nord-Süd) auszurichten. Dies soll bewirken, dass der Einfluss auf den Kaltluftabfluss minimiert wird. Wegen der nördlich angrenzenden vorhandenen querstehenden Bebauung bestehen bereits im Istzustand keine Luftleitbahnen hin zu den Bewohnten Gebieten. Deshalb ist der Abstand zwischen den Gebäudeblöcken im Bereich der geplanten Bebauung auch keine Mindestbreite von 50 m (wie für Luftleitbahnen typisch) notwendig. Vielmehr wird die Hälfte dieser Breite (25 m) als Abstand empfohlen.

Zusätzlich wird mit der Trennung der Baufelder / Baugrundstücke die Möglichkeit für eine Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes planerisch berücksichtigt. Dahingehende Planungsziele bestehen jedoch derzeit nicht.

Für die bestehenden Gebiete GI 8 und GI 9 wird die rechtsverbindliche Festsetzung der offenen Bauweise übernommen. (siehe dazu Pkt. 6.2 der Begründung)

6.7 Nebenanlagen und Stellplätze

Grundsätzliches Ziel der Stadt Gotha ist es, die Errichtung von Anlagen regenerativer Energien zu ermöglichen.

Um den Industrie- und Gewerbestandort für eine uneingeschränkte industriell/gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen, werden Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Hauptnutzung ausgeschlossen. Als untergeordnete Nebenanlagen ausschließlich für die Eigenversorgung der sich ansiedelnden Unternehmen soll die Zulässigkeit für Freiflächenphotovoltaik-Anlagen gegeben sein. Um ein Missverhältnis zwischen den baulichen Anlagen für die Hauptnutzungen und den Nebenanlagen Photovoltaik-Freiflächen von vornherein auszuschließen, werden die Photovoltaik-Freiflächenanlagen in ihrer Ausdehnung begrenzt. Eine Obergrenze von 10 % der Fläche des Baugrundstückes, max. jedoch bis zu 2.000 m² Baugrundstücksfläche soll den Unternehmen eine Eigenversorgung durch diese Form der alternativen Energieversorgung ermöglichen. Am Gebäude sind Photovoltaikanlagen unbegrenzt zulässig.

Windenergieanlagen werden zum Schutz des Landschaftsbildes, insbesondere aus Gründen des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmälern, generell ausgeschlossen.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet besitzt eine gute Verkehrsgunst. Es liegt in unmittelbarer Nähe (ca.2 km) zur Bundesautobahn A4, zu der Sichtbeziehung besteht. Die B247 als Zubringer zur Anschlussstelle Gotha führt am Plangebiet entlang. Eine direkte Anschlussmöglichkeit an die B247 besteht derzeit nicht. Für eine hohe verkehrstechnische Qualität zur äußeren Erschließung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes ist eine Anbindung von der B247 ins Plangebiet erforderlich. Eine Zustimmung dazu wird durch den zuständigen Baulastträger zum jetzigen Zeitpunkt allerdings abgelehnt (Stellungnahme des Straßenbauamtes MT vom 07. Mai 2018 zur 6. Änderung des FNP). Darin heißt es u.a.:

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft verweist auf eine Stellungnahme vom 19.06.2016, wonach bei nachgewiesener Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, unter Beachtung des abschnittswisen vierspurigen Ausbaus, die Anbindung des Knotenpunktes des Industriegebietes an die B 247 denkbar erscheint. Eine Anbindung des Knotenpunktes IG an den Bestand der B 247 kommt nicht in Betracht.

Die Stadt Gotha hält an ihrem Planungsziel fest. Für die Anbindung wird daher eine bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB aufgenommen. Damit ist die Errichtung der Verkehrsfläche als Anbindung an die B247 erst mit dem Ausbau der B247 zulässig. Zwischenzeitlich wird die Fläche als Wegefläche für den Havariefall (Schotterweg) genutzt.

Die technische Ausführung der Anbindung ist dann unter Berücksichtigung der Erweiterung der B247 im weiteren Verfahren zu klären.

Der künftigen Gestaltung der Knotenpunkte und dem Ausbau der B247 stehen die festgesetzten Planinhalte des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Baugrenzen wurden entsprechend zurückgenommen. Entlang der B247 haben die Baufelder einen Abstand von 55 m, gemessen

von der östlichen Straßenbegrenzungslinie. Damit wird einem 4-spurigen Ausbau der B247 in Richtung Westen sowie dem Baufreihaltbereich von 20 m an Bundesstraßen entsprochen.

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das äußere Verkehrsnetz ist zwischenzeitlich über den Knotenpunkt B247-L1027 (Dr.-Troch-Str.) geplant. Unter Nutzung der planungsrechtlich über den verbindlichen Bauordnungsplan Nr. 15 „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha Süd/UE“ bereits vorbereiteten Einmündung ist die nördliche Anbindung des Plangebietes vorgesehen. Dazu war die Teilfläche des rechtsverbindlichen Bauordnungsplan Nr.15 in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bauordnungsplans einzubeziehen. Die innere Planstraße endet in einem Wendehammer. Damit ist der Bauordnungsplan auch ohne Anbindung an die B 247 vollziehbar. Der vorhandene Knotenpunkt B247-L1027 (Dr.-Troch-Str.) ist nach derzeitigem Stand nicht auszubauen.

Die innere Erschließung wird durch die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen realisiert. Ihre Breite ist mit 12,50 m festgesetzt. Geplant ist die Fahrbahn mit einseitigem Geh- und Radweg sowie einseitigem Grünstreifen für die Pflanzung einer Baumreihe. Der technisch erforderliche Straßenaufbau ist im Rahmen der künftigen Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Auf weitere Stichstraßen wird bewusst verzichtet, da das Gebiet für größere Ansiedlungen gesichert und eine kleinteilige Parzellierung vermieden werden soll. Im Havariefall wird die Fläche zwischen Wendehammer und B247 genutzt. Mit der Entwicklung des Planbereiches erfolgt ein entsprechender Ausbau.

Ein Ersatz für die zerschnittenen Wegeführungen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde in Form von Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ geschaffen. Die Erschließung sämtlicher Flurstücke ist gesichert.

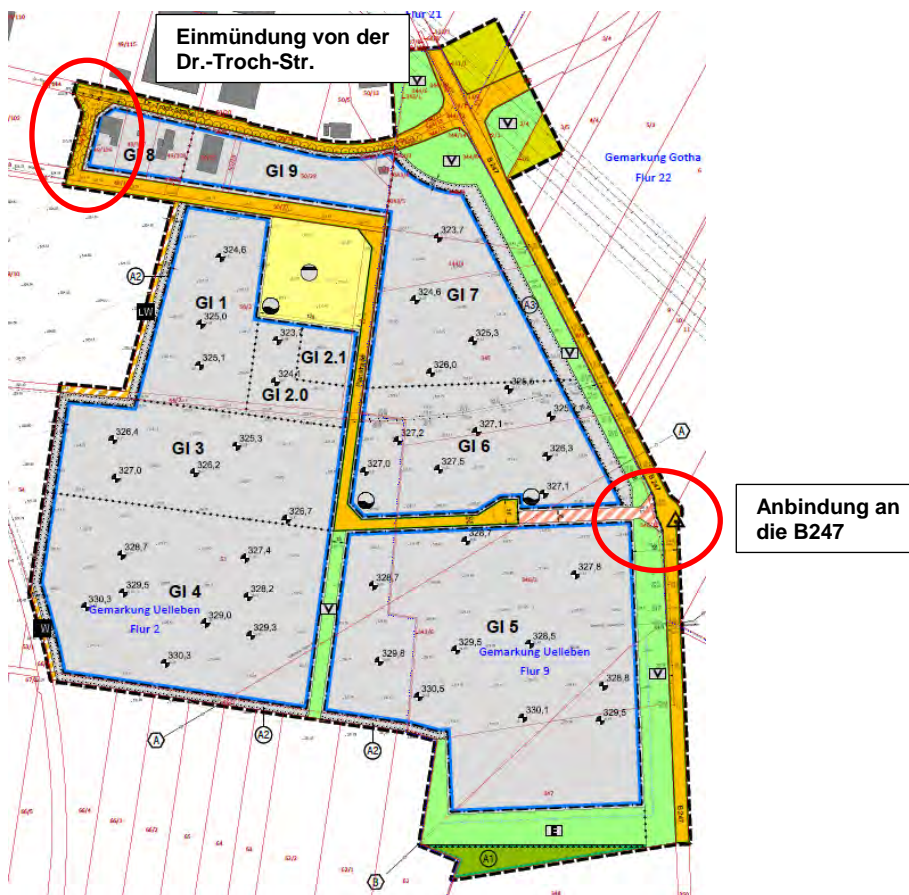


Abb.:17 Übersicht Anbindebereiche (Quelle: LEG Thüringen)

7.2 Trinkwasser

Zuständiger Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAG). Die Trinkwasserversorgung kann über die in der Dr.-Troch-Straße vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 GGG bezüglich Druck, Menge und Qualität als gesichert angesehen werden.

7.3 Löschwasser

Der notwendige Grundschutz für die Löschwasserversorgung beträgt 192 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gem. DVWG Arbeitsblatt W 405.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz abgedeckt werden. Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m zusätzlich abzusichern (siehe Abb. 15). Grundsätzlich ist von der Errichtung von 3 Löschwasserbehältern (unterirdische Stahlbetonmischbehälter) auszugehen. Genaue Festlegungen ergeben sich im Rahmen der Erschließungsplanung.

Im Zuge der Umsetzung der Vorhaben erfolgt ein entsprechender Löschwassernachweis.

Mit der Entwicklung des Planbereiches sind Vorkehrungen für die Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser in Abhängigkeit vom Bauvorhaben/Betrieb vorzusehen.

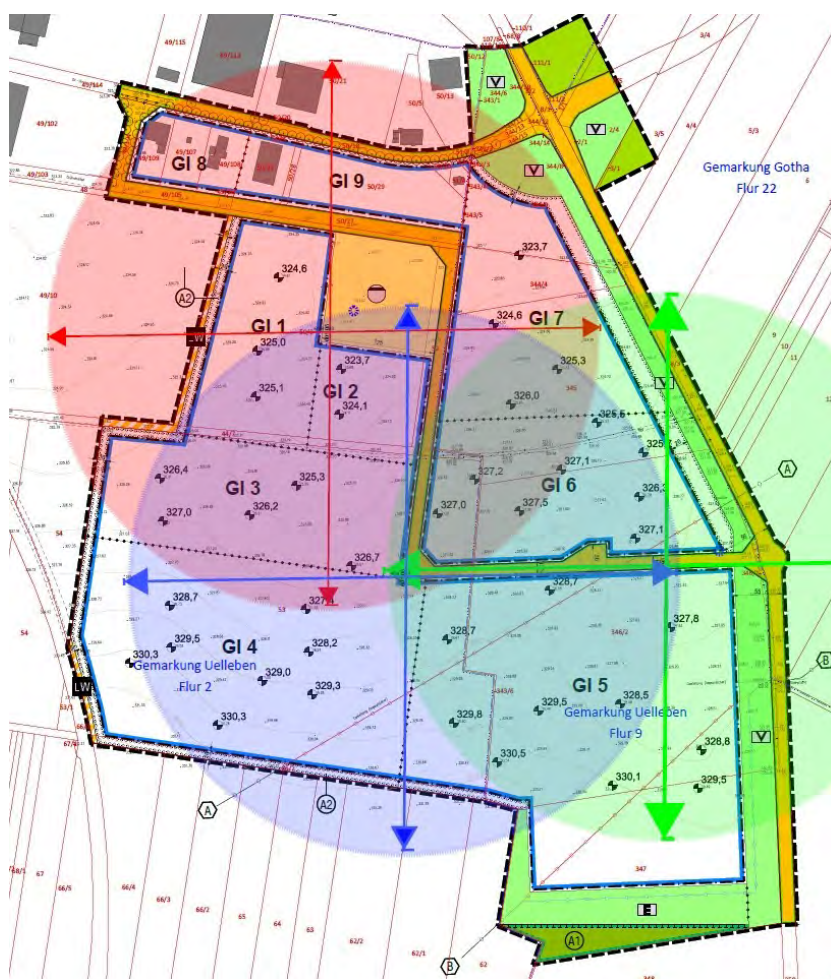


Abb.:18 Mögliche Löschwasserversorgung (Quelle: LEG Thüringen)

7.4 Schmutzwasser

Zuständiger Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG).

Die Kläranlage Gotha weist noch freie Kapazitäten von ca. 20 000 EWG auf.

Die Ableitung des Schmutzwassers im Erschließungsgebiet erfolgt im Freispiegelgefälle. Der Kanal besitzt eine Dimension von DN 200 und ist ca. 1050 m lang. Die Anbindung erfolgt auf den Bestandskanal in der Dr.-Troch-Straße. Für das Plangebiet wurde eine maximale Schmutzwassermenge von 8,95 l/s berechnet, im Generalentwässerungsplan 2011 wurde bereits die Einleitung von 10 l/s berücksichtigt.

7.5 Niederschlagswasser

Es besteht keine Möglichkeit der Ableitung von Niederschlagswasser über das öffentliche Netz bzw. über einen Vorfluter. Das gesamte Niederschlagswasser ist daher am Standort zu belassen und zu versickern.

Untersuchungen der vgs InGeo GmbH (geotechnischer Bericht) führen im Ergebnis zu folgenden Aussagen:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass an den potentiellen Versickerungsstandorten die Schichten des Gothaer Schotters zur Versickerung gut geeignet sind. Der wasserstauende Schichtbereich innerhalb der Gothaer Schotter liegt mehrere Meter tief unter dessen Oberkante und ist diesbezüglich nicht relevant.

In der Machbarkeitsstudie technische und verkehrliche Infrastruktur vom 11.10.2019 (Pöyry) heißt es:

- Es wird ein Regenrückhaltebecken mit Pumpwerk erforderlich.
- Ein Notüberlauf kann für das RRB nicht vorgesehen werden. Daher wurden bei der Bemessung folgende Sicherheiten berücksichtigt:
 - o Dimensionierung des Beckens mit einem 10-jährigen Regenereignis ($n=0,1/a$).
 - o Dimensionierung des RRB nur für den Drosselabfluss.
 - o Das Ergebnis der Dimensionierung führt zu einem erforderlichen Volumen von 8.400 m³.
 - o Auslegung des Beckenvolumens auf ca. 11.000 m³ anstatt der benötigten 8.400 m³ (ca. 30 % Reserve).
 - o Schaffung einer Erweiterungsfläche in Form eines Retentionsraumes für ca. 3.400 m³. Somit ergibt sich ein Gesamtstauraum von ca. 14.400 m³.
 - o Versickerung über die Beckensohle und Böschungen in den Gothaer Schotter (ohne Berücksichtigung bei der Beckenbemessung).
- Die Überleitung des Regenwassers aus dem RRB erfolgt mittels Pumpwerk und Druckleitung DA 250 in den Übergabeschacht. Von dort aus fließt das gedrosselte Regenwasser im Freispiegelgefälle ab und bindet an der Dr.-Troch-Straße an den Bestand an.

Allgemeine Hinweise der Unteren Wasserbehörde des LRA Gotha

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis gemäß den §§ 8, 9, 10, 11, 12 und 57 WHG i. V. m. § 17 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) zu beantragen.

Für die Einleitung von gewerblichem produktionsspezifischen Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage kann je nach Herkunft des Abwassers eine Genehmigung nach § 58 WHG bzw. eine Anzeige gemäß der Thüringer Verordnung über das Einleiten oder Einbringen von Abwasser nach § 59 Abs. 1 des Thüringer Wassergesetzes in öffentlichen Abwasseranlagen (Thüringer Indirekteinleitungsverordnung – ThürIndEVO) erforderlich sein. Zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde.

Wer Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Trafoöle) einbauen, aufstellen, unterhalten, betreiben oder wesentlich ändern will, hat dies der Unteren Wasserbehörde mindestens sechs Wochenvor Baubeginn oder der beabsichtigten Handlung anzuzeigen, § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG). Der Hinweis auf die Untere Wasserbehörde als Adressat der Anzeige sollte unter Punkt III/6 (Hinweise) aufgenommen werden.

Die Herstellung von Bohrungen für Erdwärmeanlagen ist gemäß § 50 ThürWG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten unter Vorlage der für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Im Ergebnis der Beurteilung dieser Unterlagen ergibt sich, ob für die Errichtung der Erdwärmeanlage (Einbringung der technischen Komponenten in die Bohrung) sowie deren Betrieb eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Erdwärmeanlagen ist u. a. auch abhängig von deren projektierte Leistung.

7.6 Elektroenergie

Zuständiger Netzbetreiber sind die Stadtwerke Gotha Netz GmbH (SWGN).

Nach letztem Kenntnisstand kann nach Durchführung von Kabelverlegearbeiten im Bereich der Dr.-Troch-Straße zwischen Rudloffstraße und Schaltstation Lindenhügel ein Anschluss an das vorhandene 10 kV-Mittelspannungsnetz der Stadtwerke Gotha Netz GmbH erfolgen. Darüberhinausgehende Leistungsanforderungen können neue Netzkoppelpunkte mit dem vorgelagerten Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (Netzbetreiber) notwendig machen.

Im Plangebiet wurden die 110 kV Freileitungen der TEN (Gotha-Breitungen sowie Gotha Thörey) an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der B247 nachrichtlich übernommen. Umverlegungen sind nicht erforderlich. Folgende Hinweise sind bei Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Ein Bereich von min. 2,0 m um den Maststandort (hier Mast Nr. 6) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung in Mast-Nähe sowie die Verlegung von elektrisch leitfähigen Materialien ist nur unter besonderen Auflagen und Sicherheitsmaßnahmen möglich. Bei Hochspannungsmasten ist im Boden mit großflächigen Fundamenten zu rechnen, deren Auflast nicht beeinträchtigt werden darf. Bei der Durchführung von notwendigen Schachtarbeiten an Masten ist eine Bauaufsicht der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG zu bestellen. Die Anfahrt zu den Maststandorten ist dauerhaft zu gewährleisten. Rohrleitungen und Kabel dürfen nicht mit leitenden Konstruktionsteilen des Mastes bzw. der Mast-Erdungsanlage verbunden werden.

Als besonders schutzwürdig gilt der Schutzstreifen einer 110-kV-Freileitung. Jede geplante Änderung am Geländeniveau sowie alle anderen Objektplanungen und Anpflanzungen im unmittelbaren Schutzstreifen bedürfen immer einer gesonderten Abstimmung und Planung durch

den Vorhabenträger und der abschließenden Genehmigung durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Vorgesehene Bepflanzungen (z. B. A/E-Maßnahmen) im Bereich der 110-kV Freileitungen können nur mit dafür geeigneten Bäumen und Sträuchern erfolgen, welche eine Gefährdung der Leitungstrasse hinsichtlich Ausbreitung und Wachstum ausschließen.

Innerhalb des 110-kV-Schutzstreifens sind nur Straucharten mit einer max. Endwuchshöhe von 3,0 m zu verwenden. Anpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens, jedoch in unmittelbarer Leitungsnähe, sind so zu gestalten, dass von diesen keine Gefahren für die 110-kV Freileitungen ausgehen (Schutzstreifen der 110-kV-Leitung + Endwuchshöhe der geplanten Anpflanzungen = seitlicher Anpflanzungsstandort von der Trassenachse).

7.7 Gasversorgung

Zuständiger Versorgungsträger sind die Stadtwerke Gotha Netz GmbH (SWGN).

Nach letztem Kenntnisstand ist ein Anschluss an die vorhandene, in der Dr.-Troch-Straße liegende Mitteldruck-Hauptversorgungsleitung DA 110 HDPE grundsätzlich möglich. Die freie Leistungskapazität zum Anschluss der Erweiterungsfläche liegt bei 4 MW. In der Regel kann damit die Wärmeversorgung dieses Gebietes sichergestellt werden.

Im Entwicklungsbereich befinden sich Anlagen der Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig bei Nürnberg „FG“.

Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen, die in der Regel mittig in einem Schutzstreifen liegen:

| Eigentümer | Anlagen | Nr./Bezeichnung | DN | Schutzstreifen |
|------------|---|------------------------|------------|----------------|
| FG | Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾ | 440 stillgelegt | 300 | - m |
| FG | FGL ⁽¹⁾ | 449 | 400 | 6 m |
| FG | Sonstiges ⁽¹⁾ : Mess-/Hinweissäule/n (SMK/SPf), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR) | | | |

Abb.:19 Ausschnitt Stellungnahme GDM com GmbH

Nach Auskunft des Eigentümers kann die stillgelegte FGL440 rückgebaut werden, die FGL449 ist zu verlegen und der erforderliche Schutzstreifen planungsrechtlich zu sichern. Im Vorentwurf wird die Umverlegung der FGL in der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Eingrünung sowie Verkehrsgrün berücksichtigt. Der Schutzstreifen von beidseits 6 m ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

Erforderliches Produktionsgas könnte über die umzuverlegene FGL449 mit Errichtung einer Netzkoppelstation bereitgestellt werden.

Die Ferngas Netzgesellschaft mbH stimmt unter den folgenden Auflagen / Hinweisen zu:

1. Hinweis: Die Planung und Realisierung von Umverlegungsmaßnahmen kann einen Zeitraum von bis zu 2 Jahren in Anspruch nehmen.
2. Bitte beachten sie, dass Ferngas erst mit der Realisierung der Folgemaßnahmen beginnen kann, wenn alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Genehmigungen, Gestattungen, Befreiungen, Erlaubnisse usw. sowie die Kostenübernahmevereinbarung und die Freigabe des Vorhabenträgers vorliegen.
3. Die Bedingungen für eine mögliche Bereitstellung von Produktionsgas hinsichtlich bereitstellbarer Kapazität, technischer Anschlussparameter und Anschlusslage sind mit Ferngas abzustimmen.
4. Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und (Bau-)Maßnahmen (einschl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig mit der GDMcom abzustimmen.

5. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.

7.8 Telekommunikation

Zur Versorgung des Plangebietes wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in der Harjesstraße und der Dr.-Troch-Straße erforderlich. In der Dr.-Troch-Straße befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen.

7.9 Allgemeine Hinweise zum Bodenaushub

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes bzw. der im Gewerbegebiet anzusiedelnden Einzelvorhaben ist mit dem Anfall großer Mengen an Erdaushub zu rechnen. Gleichzeitig mit den Planungen für die baulichen Maßnahmen sind daher Mengenbilanzen zu den anfallenden mineralischen Abfällen (Bodenaushub) aufzustellen und mögliche Entsorgungswege festzulegen.

Die Untere Abfallbehörde ist über die anfallenden Mengen an Aushubmaterial und die vorgesehenen Entsorgungswege auf der Grundlage entsprechender Deklarationsanalysen zu informieren.

8. Grünordnerische Maßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein integrierter Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Die Festsetzungen zur Grünordnung ermöglichen es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern bzw. zu minimieren und das Vorhaben unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten in den Landschaftsraum einzubinden. Die Gesamtheit aller Maßnahmen wird dem Ausgleich, der durch die Planung verursachten Eingriffe dienen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen nach § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes über die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder Nr. 25 BauGB.

Gemäß GOP werden folgende Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

Innerhalb des Hauptgeltungsbereiches

- Anlage eines Feldgehölzes an der Südspitze des Industriegebietes
- Anlage eines freiwachsenden Gehölzzuges am Süd- und Westrand des Industriegebietes
- Anlage der Fläche für Verkehrsbegleitgrün/Eingrünung, Straßenbepflanzungen
- Nicht überbaute Grundstücksflächen

Weitere Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Garten-, Park- und Friedhofsamt Gotha und dem LRA Gotha, UNB

- Geltungsbereich E1: Siebleber Teich
- Geltungsbereich E2: Goldfischteich und Klingegraben
- Geltungsbereich E3: Sorbusallee Hauptfriedhof
- Geltungsbereich E4: Uelleber Ried
- Geltungsbereich E5: Heutalsweg

Zusammenfassung: Mit der im Grünordnungsplan vorgenommenen Bewertung ist die Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs in der Gesamtheit der Maßnahmen möglich. Gemäß GOP ist davon auszugehen, dass nach Realisierung aller

Maßnahmen keine erheblichen und / oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Zum Schutz der zum Plangebiet nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung / Nutzungen wurde für die geplante Industriegebietsfläche eine Geräuschkontingentierung auf Basis eines Fachgutachtens durchgeführt.

Die im Ergebnis dieses Gutachtens vorliegenden Emissionskontingente L_{EK} wurden in die Planung übernommen, um sicher zu stellen, dass die Nutzungen an den relevanten Immissionsorten ausreichend geschützt werden.

In der Planzeichnung werden dazu die Grenzen der Teilflächen festgesetzt und in der Nutzungsschablone die Werte der Emissionskontingente angegeben.

Der Nachweis der Einhaltung dieser Kontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhaben auf der Grundlage der Norm DIN 45691 zu erbringen.

Die mit der rechtsverbindlichen Planung in den Gebieten GI 8 und GI 9 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel werden dabei gleichwertig in Emissionskontingente umgerechnet. Damit kann gewährleistet werden, dass weder Betroffenheiten noch Entschädigungsansprüche hervorgerufen werden.

10. Störfallschutz

Die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-RL) vom 30. November 2016 (BGBl. I S.2749) ist seit dem 7. Dezember 2016 in Kraft.

Ein wesentlicher planungsrelevanter Inhalt der Seveso-III-RL ist gem. Art. 13 Abs.2 RL, a) dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und- soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft seit 13. Mai 2017 erfolgt die Übersetzung der Seveso-III-RL in nationales Recht.

Im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wird der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ angewendet, um entsprechend § 3 Abs.5c BImSchG einen angemessenen Sicherheitsabstand zwischen den baulichen Anlagen (Betriebsbereichen) und dem benachbarten Schutzobjekt zu ermitteln.

Von der Planung als betroffene nächstgelegene schutzbedürftige Gebiete wurden ermittelt:

- insbesondere die Ortslage Uelleben /Wohnbebauung
- Gewerbegebiet Am Luftschiffhafen / Seniorenheim.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die späteren industriellen/gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Flächen nicht bekannt und damit auch keine konkrete Lage und Beschaffenheit der Anlagen der künftigen Betriebsbereiche (Planung ohne Detailkenntnisse). Daher ist es nicht möglich, schon jetzt sicherheitstechnische Maßnahmen, Schutzflächen oder aktive bzw. passive Schutzmaßnahmen usw. bei der Bewertung der Abstandsermittlung zu berücksichtigen.

Insbesondere ist bis zum Zeitpunkt der Satzung kein Investor bekannt, der beabsichtigt, einen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegenden Betrieb anzusiedeln.

Anhang 1

Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände

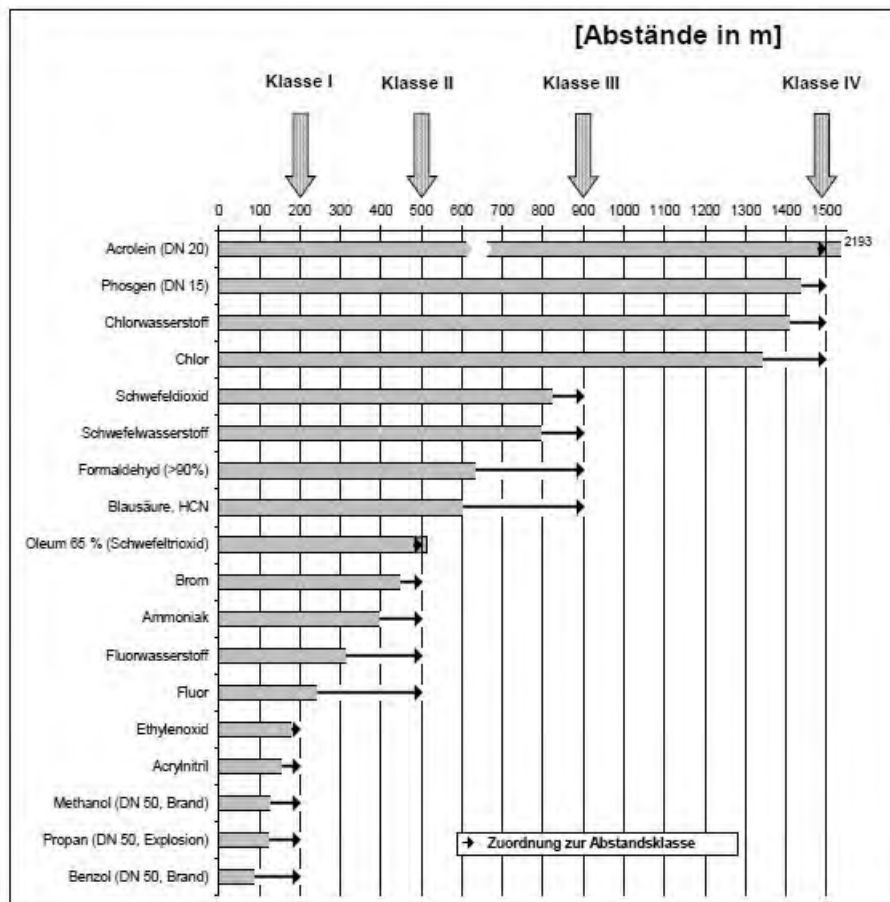


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Anmerkung:

- a. Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- b. Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde in der Abb.1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

Die Abstandsempfehlungen des Leitfadens beziehen sich nur auf den Menschen bzw. dessen Leben und dessen körperliche Unversehrtheit als zu schützende Rechtsgüter.



Abb.:20 Übersichtsplan Abstandsklassen (Quelle: LEG Thüringen)

Aus dem vorangestellten Übersichtsplan ist ersichtlich, dass der gesamte Planbereich von der Abstandsklasse IV betroffen ist. Damit ist ein Umgang mit Chlor, Chlorwasserstoff, Phosgen und Acrolein am Standort insgesamt ausgeschlossen. Mit Ausnahme von südlichen Teilflächen der Gebiete GI 4 und GI 5 sind zudem Blausäure, Formaldehyd, Schwefelwasserstoff und Schwefeldioxid unzulässig (im Bereich der Abstandsklasse III).

Die hier übernommenen Empfehlungen für die Bemessung angemessener Abstände ersetzen für die konkreten Vorhaben weder Maßnahmen nach dem Stand der Sicherheitstechnik zur Verhinderung von Störfällen gem. § 3 Abs.1 StörfallV noch andere Maßnahmen nach § 3 Abs.3 StörfallV. Die dann zu genehmigenden Anlagen werden nach den Bestimmungen des BIm-SchG, der StörfallV sowie den sonstigen zu berücksichtigenden Vorschriften und Regelwerken, und damit nach dem Stand der Sicherheitstechnik zu errichten und zu betreiben sein.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um den künftigen Investoren ausreichend Freiraum bei der Umsetzung der betrieblichen Erfordernisse sowie der Gestaltung der Betriebe bieten zu können.

Die Zäune sind in einer Höhe von mindestens 10 cm über Gelände zu errichten, um kleineren Tieren einen Durchschlupf zu gewährleisten.

12. Hinweise

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist beim Auftreten von Bodenfunden oder Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

Artenschutz

Da der Bebauungsplan selbst keine artenschutzrechtlichen Verbote auslöst, soll darauf verwiesen werden, dass bei Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben der Artenschutz umfänglich zu beachten ist.

Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Beim Auffinden auffälliger Bereiche oder auch bei Havarien während der Bauphase soll das LRA Gotha, Untere Bodenschutzbehörde informiert werden.

Erzeuger oder Besitzer von Abfällen haben das geltende Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) sowie das vom 23.11.2017 (GVBl. S. 246) zu beachten.

Grundsätzlich ist es Planungsziel, den anfallenden wertvollen Oberboden durch abgestimmte Umsetzung der einzelnen Vorhabensmaßnahmen im Plangebiet zu verbringen. Boden, der nicht im Plangebiet verbleiben kann, ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf dann geeignete geringwertige Flächen zu verbringen. Dies entscheidet sich jedoch erst mit der Entwicklung des Plangebietes bei genauer Kenntnis der einzelnen Vorhaben.

Bei Arbeiten wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ist bei Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Um einer Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers vorzubeugen, sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

Umgang mit Grenzzeichen und Vermessungsmarken

Festpunkte sind entsprechend § 5 des Thüringer Landesvermessungsgesetzes (ThürLVerMG) vom 16. Dezember 2008 (§ 25 Abs.3 ThürVermGeoG) besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um den betroffenen Festpunkt dürfen keine baulichen Veränderungen

vorgenommen werden, um die Standsicherheit des Festpunktes nicht zu gefährden. Andernfalls ist das Referat 31, TLBG, Raumbezug Hohenwindenstr. 13a, 99086 Erfurt zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Abstandsklassen

Der gesamte Planbereich ist von der Abstandsklasse IV betroffen. Damit ist ein Umgang mit Chlor, Chlorwasserstoff, Phosgen und Acrolein am Standort insgesamt ausgeschlossen. Mit Ausnahme von südlichen Teilflächen der Gebiete GI 4 und GI 5 sind zudem Blausäure, Formaldehyd, Schwefelwasserstoff und Schwefeldioxid unzulässig (Bereich der Abstandsklasse III).

Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können bei dem Stadtplanungsamt der Stadt Gotha eingesehen werden.

Baubeschränkungsgebiet

In der Nähe des Planbereiches befindet sich der Sonderlandeplatz Gotha. Der Ausdehnungsbereich des Baubeschränkungsgebietes dieses Flugplatzes erstreckt sich nahezu auf das gesamte Planungsgebiet.

(Weitere Hinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 6.1 Geltungsbereich / Baubeschränkungsgebiet)

Subrosion

Am Standort stehen unter ca. 10 m mächtigen Niederterrassenschottern die Festgesteine des Mittleren Keupers mit Gipseinschlüssen an. Hinsichtlich des Gefährdungspotentials durch Subrosion ist das Gebiet in den Subrayon B-b-I-4 einzustufen. Damit handelt es sich um ein potentiell Subrosionsgebiet, in dem Erdfälle jedoch sehr selten vorkommen.

Abstimmung mit Flächennutzern

Insbesondere aus förderrechtlichen Gründen sind die Flächennutzer / Landwirte vom Flächenentzug bzw. möglichen Nutzungsbeschränkungen frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

13. Flächenbilanz

| Bezeichnung | | Fläche in m² |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Industriegebiet | | 407.651 |
| | GI 1 | 31.809 |
| | GI 2.0 / GI 2.1 | 15.156 |
| | GI 3 | 44.390 |
| | GI 4 | 77.765 |
| | GI 5 | 116.064 |
| | GI 6 | 48.523 |
| | GI 7 | 45.862 |
| | GI 8 | 9.844 |
| | GI 9 | 18.238 |
| Straßenverkehrsfläche | | 47.650 |
| | Planstraße | 8.233 |
| | B247 | 16.577 |
| | Zufahrt Nordost | 2.698 |
| | Zufahrt Bplan Süd | 7.727 |
| | Zufahrt | 9.527 |
| | Bereich mit Bedingung | 2.888 |
| Verkehrsflächen besondere ZB | | 2.460 |
| Versorgungsanlagen | | 15.000 |
| Grünflächen | | 51.958 |
| | Verkehrsgrün | 39.302 |
| | Eingrünung | 12.656 |
| Landwirtschaft | | 6.710 |
| Landschaftsschutz | | 5.523 |
| Gesamt | | 536.952 |
| Geltungsbereich | | 536.952 53,7 ha |

Zusätzlich sind Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen Bestandteil der Planung.