

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 78 wird gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzt.

I.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit §11 Abs. 1 und 3 Nr.2 BauNVO)

I.2.1 zulässige bauliche Nutzung
Im Sondergebiet „Einkauf“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1200 m² mit mindestens 70% Food-Anteil zulässig.

I.2.2 aufschiebend bedingte Nutzung

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Gaswerkgeländes als Sondergebiet „Einkauf“ ist erst möglich, wenn der Sanierungsverantwortliche folgende Maßnahmen umgesetzt hat:

- Vorlage eines Sanierungsplanes, der vom Staatlichen Umweltamt, Ref. Bodenschutz/Altlasten, als verbindlich erklärt werden kann
- Durchführung der Sanierung entsprechend dem behördlicherseits bestätigten Sanierungsplan
- Vorlage eines Abschlussberichtes zur Sanierungsmaßnahme, auf dessen Grundlage das ehemalige Gaswerksgelände zur Nutzung freigegeben werden kann (ggf. mit begleitenden Überwachungsmaßnahmen).

Vor Beginn der Rückbaumaßnahmen ist dem Staatlichen Umweltamt Erfurt, Referat Abfall- und Kreislaufwirtschaft, ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Alles als Abfall anfallende Bodenmaterial auf dem Untersuchungsgelände ist hinsichtlich der Klärung einer ggf. möglichen Verwertung oder des Entsorgungsweges zu deklarieren.

I.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§16 und 19 BauNVO)

Als Grundflächenzahl wird ein Höchstmaß von 0,7 festgesetzt.

Textteil B

I.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 & 23 BauNVO)

Gemäß BauNVO §22 (4) wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit einer max. Länge von 75 m errichtet werden.

Stellplätze auf dem Sondergebiet "Einkauf" sind gemäß Planzeichnung Teil A ausgewiesen und festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Einfriedung des Sondergebiet "Einkauf" erfolgt entlang der Schönen Allee von der westlichen Grundstücksgrenze bis zur fußläufigen Anbindung des Marktes in die Schöne Allee. Die Gesamthöhe der Einfriedung soll 1,80 m nicht überschreiten; jedoch mind. 1,00 m betragen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. mit §83 ThürBO)

Baumumsetzungen

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Umsetzungen von Bäumen sind bindend. Für die umgesetzten Bäume sind 3 Jahre Anwuchs- und Pflegegarantie sicherzustellen. Bei Nichtanwuchs erfolgt Ersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Gotha.

Maßnahme 1 (M1)

Die gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Bereiche sind als Verkehrsbegleitgrün mit unterschiedlichen standortgerechten Gehölzen gem. Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

Der Anteil der Strauchbepflanzung hat mind. 30% der Gesamtfläche zu betragen.

Maßnahme 2 (M2)

Die gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Maßnahmen-Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Bereiche sind, mit unterschiedlichen standortgerechten Gehölzen gem. Artenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen. Reine Rasenflächen und Koniferen sind unzulässig.

Textteil B

Der Anteil der Strauchbepflanzung hat mind. 30% der Gesamtfläche zu betragen.

Ergänzend zu den ausgewiesenen Bäumen der Planzeichnung Teil A, sind im Sondergebiet "Einkauf" im Bereich der Stellplätze 15 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind gemäß DIN 18 916 ausreichend große Baumscheiben vorzusehen. Bei Pflanzscheiben unter 2 m Breite sind Bordsteinbrücken zu verwenden.

Maßnahme 3 (M3)

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Anlage einer gestalteten Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen. Es ist eine artabgestufte Gehölzstruktur mit mind. 8 verschiedenen und standortgerechten Arten anzulegen. Der Anteil der Strauchbepflanzung hat mind. 30% der Gesamtfläche zu betragen.

Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen

Die durch die Baumaßnahme zu entnehmenden Bäume sind auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Gotha zu ersetzen.

Auf Grundlage dieser Satzung werden 119 Ersatzpflanzungen (StU 20/25) festgesetzt. 56 Bäume sind auf dem Grundstück des Discount-Marktes zu pflanzen. Weitere 39 Bäume werden innerhalb der B-Plan Grenzen auf öffentlichen Grünflächen gepflanzt.

24 Bäume, welche nicht innerhalb der B-Plan-Grenzen gepflanzt werden können, sind im direkten Umfeld der Maßnahme auf dem Flurstück 32/1 zu pflanzen.

Festsetzungen zur Pflanzqualität

Bäume:

Hochstamm StU 20/25, 3x verpflanzt mit Ballen

Sträucher:

Containerware, 3x verpflanzt, Höhe 60-150 cm,
Pflanzdichte: mind 1 Stck/m²

Artenliste 1

Sträucher und Heckenpflanzungen

Amelanchier lamarkii (Kupfer-Felsenbirne)

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Berberis spec. (Berberitze)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus spec. (Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Textteil B

Crataegus spec. (Weiß-/ Rotdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Forsythia spec. (Forsythie)
Ligustrum vulgare (Liuster)
Lonicera xylosteum (Hecken-Kirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuz-Dorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Philadelphus spec. (Falscher Jasmin)
Ribes spec. (Johannisbeere)
Spiraea spec. (Spiere)
Syringa spec. (Flieder)
Taxus baccata (Eibe)
Rosa spec. (Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Artenliste 2

Bäume in Gehölzflächen

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Betula pendula (Sand-Birke)
Betula nigra (Schwarz-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Malus spec. (Apfel)

Textteil B

Artenliste 3

Bäume der Alleebeplantzung

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Corylus colurna (Baum-Hasel)

Ginkgo biloba (Ginkgo)

Platanus acerifolia (Platane)

Tilia cordata (Winter-Linde)

IV. Sonstige Hinweise (keine Festsetzungen)

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen, auffälligen Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten, etc.) ist gem. §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu verständigen.

Eventuelle Fundstellen sind abzusichern, die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen.

2 Altlasten

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezemat Abfallwirtschaft/Altlasten unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3 Munitionsfunde

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmitteldienst zu benachrichtigen.

Gotha, den 21.02.2006




Doenitz
Oberbürgermeister