

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 78.1 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 „Handel“ sind Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.750 m² mit folgendem Sortimentenmix zulässig:

Nahrungs- u. Genussmittel, Drogerie-, Apotheken- u. Sanitätswaren, Blumen, Pflanzen, zoologische Artikel, Bücher, Tonträger, Papierwaren, Schreibwaren, Spielzeuge, Textilwaren aller Art, Schuhe, Sportartikel, Lederwaren, Haushaltswaren, Telekommunikations- u. Unterhaltungsgeräte, Fotowaren, optische u. Feinmechanische Geräte, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kleinmöbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Uhren u. Schmuck.

Die Größe der jeweiligen Einzelflächen darf maximal 800 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind z. B.:

- | | |
|-----------------------|-----------|
| - Drogeriemarkt mit | 520 qm VK |
| - Schuhmarkt mit | 380 qm VK |
| - Textildiscount mit | 450 qm VK |
| - Restpostenmarkt mit | 500 qm VK |
| - Textilmarkt mit | 480 qm VK |
| - Getränkemarkt mit | 420 qm VK |

I.2.2 aufschiebend bedingte Nutzung

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Gaswerkgeländes als Sondergebiet „Handel“, 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 0,8 festgesetzt.
Dies darf durch die erforderlichen Stellplätze einschl. Gebäude auch nicht ausnahmsweise überschritten werden.

Für die Differenz des festgesetzten Versiegelungsgrades gemäß fortgeschriebener Entwässerungsplanung des WAG, Stand 2004 von 36 v.H., bis zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, ist auf dem Grundstück eine separate Regenrückhaltung nachzuweisen.

Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt 5,00 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens.

I.4 Bauweise, 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 Länge von max. 80 m errichtet werden. Die gemäß ThürBO geforderten Grenzabstände sind einzuhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise dürfen die nördl. und östl. Baugrenze durch die Errichtung von Stellplätzen unter Berücksichtigung der GRZ von max. 0,8 überschritten werden.
Je angefangene 35 m² Verkaufsfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sollen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. mit §83 ThürBO)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 50 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil der Strauchpflanzungen hat mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu betragen. Es sind unterschiedliche, standortgerechte Gehölze, gem. Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen

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

Festsetzungen zur Pflanzqualität

Bäume:

Hochstamm StU 20/25, 4x 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)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus spec. (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Cratagus spec. (Weiß-/ Rotdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Forsythia spec. (Forsythie)
Ligustrum vulgare (Luster)
Lonicera xylosteum (Hecken-Kirsche)
Philadelphus spec. (Falscher Jasmin)
Ribes spec. (Johannisbeere)
Spiraea spec. (Spiree)
Syringa spec. (Flieder)
Taxus baccata (Eibe)
Rosa spec. (Rose)
Salix spec. (Weide)
Viburnum (Schneeball)

Artenliste 2

Bäume in Gehölzflächen

Acer platanoides spec. (Spitz-Ahorn)

Acer campestre spec. (Feld-Ahorn)

Tilia cordata spec. (Winter-Linde)

Betula spec. (Birke)

Carpinus betulus spec. (Hainbuche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

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. 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.

3. Altlasten

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Durch die ARCADIS Consult GmbH wurde für das Bebauungsgebiet ein Sanierungsplan mit Stand vom 12.06.2008 erarbeitet. Im Teil A – Planzeichnung wurde das gesamte Plangebiet als Fläche ausgewiesen, deren Böden erheblich mit umweltrelevanten Stoffen belastet sind (§9 BauGB).

4. Abwasserentsorgung und Löschwasserbereitstellung

Seitens des WAG besteht gemäß fortgeschriebener Entwässerungsplanung, Stand 2004 die Forderung den Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet von 36 v.H. nicht zu überschreiten. Auf Grund der Altlastenproblematik wurde die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die aus dieser Differenz resultierenden anfallenden zusätzlichen Oberflächenwassermengen werden durch eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung vorgehalten.

Die von der zuständigen Brandschutzbehörde geforderte Menge an Löschwasser beträgt $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 h. Die Löschwassermenge, die vom WAG zur Verfügung gestellt werden kann beträgt, auf Grund der im Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen im Brandfall maximal $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über den Zeitraum von 2 h. Die Differenz zwischen anliegender und geforderter Löschwassermenge könnte mit Verknüpfung der Regenrückhaltung gewährleistet werden.

5. Oberflächengestaltung
Aufgrund der hohen Kontamination des Bebauungsplangebietes sind die Stellplätze und Fahrgassen vollflächig zu versiegeln.
6. Schallschutz
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In den als Anlage beigefügten schalltechnischen Berechnungen wird zusammenfassend Folgendes festgelegt:

Die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum werden uneingeschränkt eingehalten und um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Es treten im Tagzeitraum keine Spitzenpegel auf, die 30 dB(A) über den Richtwerten liegen.

Die Unterschreitung der Richtwerte um 6 dB(A) im Nachtzeitraum kann nicht an allen Immissionsorten gewährleistet werden. Um die Unterschreitung der Richtwerte um 6 dB(A) und die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums zu gewährleisten, sollten aus schalltechnischer Sicht, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Öffnungszeiten auf den Zeitraum von 07:00 – 21:00 Uhr beschränkt werden.

Alle im Außenbereich vorgesehen technischen Schallquellen müssen an den, den Immissionsorten abgewandten Seiten der Gebäude bzw. zwischen den Gebäuden des Fachmarktzentrums angebracht werden und dürfen die vorgegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Bei Bedarf müssen diese mit Schalldämpfern gewährleistet werden. Alle technischen Quellen müssen dem Stand der Technik entsprechen und dürfen keine ausgeprägten Töne emittieren.

Gotha, den 04.08.2008




Kreuch
Oberbürgermeister