



Stadt Gotha

Bebauungsplan Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße" der Stadt Gotha

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

August 2017

gemäß § 10 (1) BauGB

Präambel

zur Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB

Stadt / Gemeinde:	Stadt Gotha Ekhoﬀplatz 24, 99867 Gotha
Ansprechpartner:	Stadtplanungsamt Sachbearbeiterin Bauleitplanung Frau Marina Schonert Ekhoﬀplatz 24, 99867 Gotha Tel.: (03621) 222608
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Gotha, August 2017

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 89a
„Gartenstraße / Moßlerstraße“
der Stadt Gotha

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....	3
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Gotha.....	3
2. Allgemeine Vorbemerkungen zum Planungsanlass / Planungsgegenstand.....	3
3. Begriffsdefinitionen.....	4
4. Ziel und Zweck sowie Erfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB	5
5. Städtebauliche und Stadtentwicklungsgeschichtliche Aspekte zum Plangebiet	7
6. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	8
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	9
8. Inhalt der Planunterlagen.....	10
9. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	10
10. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	11
10.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	11
10.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	12
10.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen	15
10.4. Flächennutzungsplan der Stadt Gotha	15
10.5. Verhältnis zu anderen formellen und informellen Planungen der Stadt Gotha.....	15
10.6. Erstellte Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha	21
10.7. Planungen benachbarter Gemeinden	24
11. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“	24
11.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange	24
11.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen.....	24
11.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	24
11.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	26
11.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	26
11.2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	28
11.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	28
11.2.6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	29
11.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	29
11.2.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	29
11.2.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	30
11.3. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) / § 9 (6) BauGB).....	30
11.4. Hinweise zum Planvollzug	31
12. Erschließung	31
12.1. Verkehrserschließung	31
12.2. Energie- Wärmeversorgung.....	31
12.3. Wasserver- / Abwasserentsorgung.....	32
12.4. Abfallbeseitigung.....	33
13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	33
14. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	33
15. Klimaschutz – Nachhaltiges Bauen –	33

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB	34
16. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	34
17. Grenzen des Untersuchungsraumes	35
18. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	35
19. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	36
20. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	37
20.1. Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet.....	37
20.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans	38
20.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans.....	40
20.3.1. Allgemeines.....	40
20.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	41
20.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	41
20.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	41
20.3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	43
20.3.6. öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	43
20.3.7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	43
20.3.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	43
20.3.9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	44
20.3.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)	45
20.3.11. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	46
21. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	46
21.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	46
21.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	48
22. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung ..	48
22.1. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter	49
22.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum	49
22.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung	55
22.3.1. Umweltbeeinflussende, <i>baubedingte Wirkfaktoren</i> (temporäre Beeinträchtigung).....	55
22.3.2. Umweltbeeinflussende, <i>anlagebedingte Wirkfaktoren</i>	56
22.3.3. Umweltbeeinflussende, <i>betriebsbedingte Wirkfaktoren</i>	57
22.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	58
22.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	58
22.6. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung	59
22.7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren	59
22.8. Artenschutz.....	59
23. Allgemein verständliche Zusammenfassung	60

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersicht zum zeitlichen Ablauf des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Anlage 2:	Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrum in der Stadt Gotha (Stand: 23.06.2016; Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden)
Anlage 3:	Schallimmissionsprognose BV Fachmarktzentrum in Gotha (Bericht Nr.: 14-2890 / 03-2; Stand: 12.04.2017); Verfasser: Dipl.-Ing. B. Ulfing, cdf, Alte Dresdner Str. 54, 01108 Dresden)
Anlage 4:	Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum Gotha Gartenstraße (Stand: 13.06.2016; Verfasser: SVU Dresden, Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld, Gottfried-Keller-Str. 24, 01157 Dresden) und Zusammenfassung der verkehrsplanerischen Aspekte zum Stellplatzbedarf im Bereich Gartenstraße / Moßlerstraße Gartenstraße (Stand: 28.09.2016; Verfasser: SVU Dresden, Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld, Gottfried-Keller-Str. 24, 01157 Dresden)
Anlage 5:	Lufthygienisches Detail-Gutachten Altstadtgalerie Gotha, B-Plan Nr. 89 (Stand: Oktober 2013; Verfasser: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Mohrenstraße 14, 01445 Radebeul)
Anlage 6	Historische Altlastenerkundung (Stand: 15.02.2012; Verfasser: Herr Götz Cyrus; Pöyry Deutschland GmbH, Dittelstedter Grenze 3, 99099 Erfurt)
Anlage 7:	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter zur schutzgutbezogenen Bewertung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Planvorhaben im Plangebiet
Anlage 8:	Grünordnungsplan mit Kompensationsbilanzierung

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Gotha

Einwohner und Flächengröße

In der Stadt Gotha lebten mit Stand vom 31. Dezember 2015 insgesamt 45.410 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 6.958 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Gotha ist eine große, kreisangehörige Stadt im gleichnamigen Landkreis Gotha. Ihr ist gemäß Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 10.2. in der Begründung).

Lage im Raum

Die Stadt Gotha liegt zentral im gleichnamigen Landkreis in Mittelthüringen, etwa 25 Kilometer westlich von Erfurt am Übergang des Südrandes des Thüringer Beckens in einer Vorlandregion des Thüringer Waldes, welche als Westthüringer Berg- und Hügelland bezeichnet wird.

Gotha ist durch die Bundesstraße B 7 gut an die Landeshauptstadt Erfurt und die A 71 im Osten, die Bundesstraße B 247 zur Autobahn A 4 im Süden (ca. 4 km) sowie nach Bad Langensalza im Norden (ca. 10 km) in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Gotha besitzt ein gut ausgebautes, auf Bus und Straßenbahn gestütztes ÖPNV-System. Es bestehen zahlreiche Busverbindungen in die benachbarten Orte und Gemeinden, für die Gotha die zentralörtliche Versorgungsfunktion erfüllt.

2. Allgemeine Vorbemerkungen zum Planungsanlass / Planungsgegenstand

Die Stadt Gotha beabsichtigt seit 2010 / 2011 in dem städtebaulichen Bereich nördlich der historischen Altstadt, zwischen der Gartenstraße und der Moßlerstraße, der auch im Sanierungsgebiet „Altstadt Gotha“ liegt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um in einem von zunehmender Nutzungsaufgabe und Leerstandsentwicklung geprägten Gebiet mit inhomogener baulicher und Nutzungsstruktur städtebaulich ordnend einzugreifen.

Das in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Altstadt gelegene Quartier „Gartenstraße / Moßlerstraße“ ist ein Bindeglied zwischen der Altstadt und dem nördlich angrenzenden Gründerzeitgebiet. Im Ergebnis der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Gotha wurde die Fläche zwischen dem „Bertha-von-Suttner-Platz“ und der Raiffeisenbank Gotha als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bestimmt. In Ergänzung der vielfältigen und überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur in der historischen Altstadt besteht hier die Möglichkeit zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Das Plangebiet ist über zwei Fußgängerachsen mit der Altstadt und dem Schlossareal in einer räumlichen Entfernung von weniger als 500 m direkt verbunden. Eine Achse führt vom Schloss über den repräsentativen Hauptmarkt, am Rathaus vorbei zum Bertha-von-Suttner-Platz, dem westlich gelegenen Anknüpfungspunkt. Die Marktstraße bildet zusammen mit dem Neumarkt, der Magarethenkirche und der Lutherstraße die zweite Hauptverbindung zwischen dem Barockschloss und dem Kernbereich des Plangebietes. Zusätzlich trägt auch die Lutherstraße, als weitere Querverbindung zwischen den Hauptachsen zur intensiven Vernetzung der Altstadt mit dem Plangebiet bei. Diese beiden Anbindungen stellen die Hauptachsen dar.

Als weitere künftige Entwicklungs- und Verbindungsachse Altstadt - Plangebiet ist die Pfortenstraße zu sehen. Somit existieren 3 fußläufige Verbindungen zwischen Fachmarktzentrum und Altstadt. Die Konzentration auf zwei fußläufige Hauptachsen soll dazu beitragen, die dort angesiedelten Geschäfte gezielt an einen Fußgängerstrom anzubinden.

Im August 2011 wurde durch den Stadtrat der Stadt Gotha der notwendige Aufstellungsbeschluss gefasst und das Planverfahren des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 89 „Gartenstraße / Moßlerstraße“ damit eingeleitet. Neben den im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Fachgutachten zu den Themen: Altlasten, Verkehr, Schall, Luftreinhaltung, Auswirkungsanalyse wurde durch das Büro für Urbane Projekte aus Leipzig in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplanungsbüro SVU Dresden ein städtebaulicher Rahmenplan für das Areal Gartenstraße / Moßlerstraße erarbeitet und parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan der Stadt Gotha geändert.

Eine Kurzübersicht zum zeitlichen Ablauf des bisherigen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt der Begründung in der Anlage 1 bei.

Die Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen (Planentwürfe mit Begründung, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) sowie die Verfahrensbegleitung bis zur Vorbereitung des Abwägungsbeschlusses (Januar 2014) erfolgte durch das KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Kupferstraße 1; 99441 Mellingen.

Die bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten und eingereichten Unterlagen zum Bauantrag (Planreife nach § 33 BauGB) wurden letztendlich nicht genehmigt; der Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Im Ergebnis der nochmaligen Auswertung aller vorliegenden Gutachten und eingegangenen Stellungnahmen sowie der durchgeführten zahlreichen Arbeitsberatungen soll das Bauleitplanverfahren zur Errichtung des Fachmarktzentrums nun zunächst nur noch für den westlichen Teil des bisherigen Plangebietes (als Bebauungsplan Nr. 89a) zeitnah weiter und ergebnisorientiert zu Ende geführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Fachmarktzentrums zu schaffen. Die ursprünglichen östlichen Teile des räumlichen Geltungsbereiches werden in separaten Bauleitplanverfahren weiter geführt.

Auch wenn der räumliche Geltungsbereich deutlich verkleinert wurde, soll prinzipiell auf die Inhalte und Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens aufgebaut werden; die bislang durchgeführten Verfahrensschritte können planungsrechtlich als frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB gewertet werden. Aus diesem Grunde werden die für das nunmehr verkleinerte Plangebiet relevanten inhaltlichen Aussagen aus den Planunterlagen (Planentwürfe mit Begründung, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan; Verfasser: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen) übernommen, da sie das Ergebnis des bislang geführten Planverfahrens darstellen.

3. Begriffsdefinitionen

Der ursprüngliche räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha wird in die Teilbereiche 89a, 89b und 89c gegliedert und in jeweils eigenständigen Planverfahren weiter geführt (siehe dazu weitere Erläuterungen unter Pkt. 6. „Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes“ der Begründung).

Der Bebauungsplan Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha wird in den weiteren Ausführungen der Begründung auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Gotha als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha wird im Folgenden als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

4. Ziel und Zweck sowie Erfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Standortbeschreibung:

Das Plangebiet befindet sich nördlich der historischen Altstadt. Das gesamte Quartier „Gartenstraße / Moßlerstraße“ ist ein Bindeglied zwischen der historischen Altstadt und dem nördlich angrenzenden Gründerzeitgebiet, wobei die Gartenstraße eine deutliche Zäsur zu den kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Altstadt darstellt, was durch die Nutzung als Hauptverkehrsstraße (Straße / Schiene) noch verstärkt wird.

Das Plangebiet wird im Norden durch die „Moßlerstraße“ und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Der Bereich der geplanten Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung der „Gartenstraße“ in Höhe „Pfortenstraße“ ist jedoch in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von der „Moßlerstraße“ zur Raiffeisenbank Gotha im Osten bis zum „Bertha-von-Suttner-Platz“ im Westen. Das Gelände ist topografisch wenig bewegt. Es liegt topografisch in einer Senke der Stadt. Während der Großteil der Fläche nur über ein leichtes Gefälle verfügt, weisen insbesondere die nördlich und nordwestlich der Moßlerstraße angrenzenden Bereiche (außerhalb des Bearbeitungsgebietes) deutliche Höhenunterschiede auf.

Die im Plangebiet vorhandene inhomogene bauliche und Nutzungsstruktur ist von zunehmender Nutzungsaufgabe und Leerstandsentwicklung geprägt. Von den ursprünglich einmal vorhandenen 6 bis 8 geschossigen Wohnblocks (Plattenbauweise der 70er Jahre) ist baulich heute nur noch einer im Geltungsbereich erhalten. Der im Plangebiet ursprünglich vorhandene Lebensmittelmarkt (REWE) hat die Nutzung aufgegeben. Von dem im Bereich der „Gartenstraße“ / Ecke „Bertha-von-Suttner-Platz“ baulich noch vorhandenen 2 Mehrfamilienhäusern ist die Nr. 3 länger leerstehend und soll im Zuge der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes ersatzlos zurück gebaut werden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine relevanten durchgängigen Großgrünzüge. Mit Ausnahme der straßenbegleitenden Begrünung an der „Gartenstraße“ existieren nur punktuelle Gehölzinseln, unterschiedlicher Flächengröße, mit hohem Nadelholzanteil, ohne funktionellen oder grüngestalterischen Zusammenhang. Die im westlichen Planbereich stehende Bergulme steht als Naturdenkmal unter Schutz und ist somit langfristig im Bestand zu sichern.

Zu den derzeitigen Freiflächennutzungen im Plangebiet zählt weiterhin ein sanierungsbedürftiger Spielplatz (temporäre Nutzung), ein Mahnmal für die zerstörte Synagoge und mehrere Parkplätze mit sehr unterschiedlichen Ausbauqualitäten und Befestigungsarten. Bedingt durch den erfolgten Rückbau des Geschosswohnungsbaus und der fehlenden Pflege hat sich auf über einem Drittel der Freiflächen eine sich selbst überlassene Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten entwickelt. Die Oberflächen der innerhalb des Plangebietes sowie entlang der Moßlerstraße verlaufenden Gehwege weisen erhebliche Schäden auf.



Ziele und Zwecke der Planung

Im Ergebnis der durchgeführten städtebaulichen Ausgangsanalysen und Untersuchungen soll im Plangebiet auf der Grundlage des nunmehr vorliegenden, überarbeiteten städtebaulichen Nutzungskonzeptes ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.500 m² entstehen. Das Nutzungskonzept sieht Verkaufsflächen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe sowie Kleinläden vor. Im Einzelnen werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- a) SB Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren) sowie einem Nonfood-Bereich unter 7% mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m²,
- b) Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,
- c) Fachmärkte (Schuhe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 900 m²,
- d) Fachmärkte (Textil / Bekleidung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 2.700 m²,
- e) ergänzende Kleinläden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m²,
- f) Dienstleistungseinrichtungen,
- g) Schank- und Speisewirtschaften,
- h) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, bis zu insgesamt maximal 500 m² Geschossfläche,
- i) Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- j) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die im Zentrenkonzept aufgenommene Potenzialfläche nördlich der Gartenstraße ermöglicht die Realisierung großflächiger Einzelhandelsangebote in Ergänzung zum bestehenden Angebot in der Haupt- und Nebenlage des historischen Stadtkerns. Um die vorhandenen kleinteiligen Strukturen im Bereich der historischen Altstadt nicht zu beeinträchtigen, wurde deshalb die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von ≥ 100 m² für die Sortimente des Fachmarktzentrums (außer bei den ergänzenden Kleinläden) getroffen (weitergehende Ausführungen zum Zentrenkonzept der Stadt Gotha (2005 / 2011) siehe S. 17 ff der Begründung).

Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit und Umsetzbarkeit des o.a. Vorhabens wurde von der GMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur weiteren Standortentwicklung für ein Fachmarktzentrum an der „Gartenstraße / Moßlerstraße“ in Gotha erarbeitet. Diese ist der Begründung in der Anlage 2 beigelegt.

Zur besseren Anbindung des Standortes an die historische Altstadt soll eine neu zu schaffende Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung der „Gartenstraße“ in Höhe „Pfortenstraße“ geschaffen werden.

Das in der Gartenstraße 5 vorhandene Mehrfamilienhaus soll im baulichen Bestand gesichert werden. Die nicht für bauliche Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen sollen parkähnlich gestaltet werden; der darin enthaltene Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Der Straßenraum der Gartenstraße soll im Bereich des Standortes des künftigen Fachmarktzentrums durch eine Baumreihe geschlossen werden.

Planungserfordernis:

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht. Dem gegenüber ist ausdrücklich herauszustellen, dass es keinen gesetzlichen Anspruch auf die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines verbindlichen Bauleitplanes gibt.

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 (1) BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte" oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan, sondern sie gelten als *Planersatzvorschriften*, nicht als Ersatzplanung. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte aufgelöst werden oder aufgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Eine Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn nach ihrer Einschätzung die planerisetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht mehr ausreichen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,37 ha. Im Plangebiet befinden sich noch 2 Gebäude mit einer baulichen Nutzung, das Mehrfamilienhaus in der Gartenstraße 5 und der 8-geschossige Wohnblock in der Moßlerstraße 2. Die 2 darüber hinaus noch vorhandenen Gebäude (das Mehrfamilienhaus in der Gartenstraße 3 und der Baukörper des ehemaligen REWE-Marktes weisen keine Nutzung mehr auf und verfallen zusehends.

Der ursprünglich einmal vorhandene Geschosswohnungsbau zwischen dem 8-geschossigen Wohnblock in der Moßlerstraße 2 und dem ehemaligen REWE-Markt wurde bereits zurück gebaut.

Die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen lassen eine planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes als „Baulücke“ auf Grund der räumlichen Weite zwischen den noch vorhandenen Gebäuden und des fehlenden klaren baulichen Bezugs als Orientierung des „sich Einfügens“ nicht zu. Man spricht im konkreten Fall vom sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“.

Ob das Plangebiet letztendlich alle Kriterien eines Bebauungsplanes der Innentwicklung (Revitalisierung und Nachverdichtung) erfüllen würde, kann dahin gestellt bleiben, da das Planverfahren als so genanntes Standardverfahren durchgeführt werden soll.

Die Stadt Gotha beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan mit dem grundsätzlichen Ziel der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Der in Rede stehenden Bebauungsplan kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha entwickelt werden (grundsätzliches Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt und mit dem Aufstellungsbeschluss das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren eingeleitet.

5. Städtebauliche und Stadtentwicklungsgeschichtliche Aspekte zum Plangebiet

Bereits im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha wurde dargelegt, dass im Gesamtbild der ehemaligen Residenzstadt Gotha der südlich gelegene Schlossberg mit seiner weithin sichtbaren frühbarocken Anlage des Schlosses Friedenstein dominiert. Es bildete das Grundgerüst der Stadtstruktur und beherrscht mit seinem imposanten Baukörper das Stadtbild. Hinter dem Stadtschloss ließ Herzog Ernst, der ab 1768 einen Landschaftspark im englischen Gartenbaustil anlegen. Nach dem Abbruch der Schlossbefestigungsanlagen folgte dann 1776 die Errichtung des Prinzenpalais und 1786 der Bau des neogotischen Teeschlösschen. Diese historischen Objekte und Anlagen zählen zusammen mit der Altstadt zu den Sehenswürdigkeiten und Besuchermagneten der Stadt Gotha.

Ende der siebziger Jahre begann man mit dem schrittweisen Abbruch von Teilen der westlichen Innenstadt und der Errichtung von modifizierten Plattenbauten mit Funktionsunterlagerung. Am nördlichen Altstadtrand - am Bertha-von-Suttner-Platz und in der Gartenstraße - entstanden im Rahmen dieses Umbauprozesses 6-, 8- und 11-geschossige Großplattenbauten, die erhebliche Störwirkungen bezüglich der Sichtachsen vom Schloss Friedenstein über die Altstadt von Gotha und einen Maßstabsbruch hinsichtlich der Baukubaturen sowie der Gebäudehöhen verursachten. Diese Verluste an städtebaulich-räumlicher und architektonischer Qualität lösten neue Überlegungen zur zukünftigen Stadtgestaltung aus und fanden 1992 in einem Städtebaulichen Rahmenplan, der das historisch gewachsene und bewahrenswerte Stadtbild stärker berücksichtigt, ihren Niederschlag.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung beschloss der Stadtrat im Jahre 1992 die förmliche Festlegung des 37 ha großen städtebaulichen Sanierungsgebietes „Altstadt Gotha“. Um den gewachsenen funktionellen und stadtgestalterischen Anforderungen gerecht zu werden, wurde das ausgewiesene Sanierungsgebiet im Jahre 2000 um 28 ha vergrößert. Das Plangebiet „Gartenstraße / Moßlerstraße“ befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt und damit innerhalb der erweiterten Sanierungsgebietsfläche.

Das Stadtbildkonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes vom November 2001 orientiert für die Plattenbebauung entlang der Moßlerstraße aufgrund der erheblichen baulich-funktionellen Mängel, der hohen Wohndichte, des Rückgangs an Wohnraumbedarf im Bereich verdichteter Mehrgeschosswohnungsbau und der sich entwickelnden negativen sozialen Struktur auf einen Abbruch und die Neuordnung des Bereichs.

Das Plangebiet ist über zwei gekoppelte Fußgängerachsen mit der Altstadt und dem Schlossareal in einer räumlichen Entfernung von weniger als 500 m direkt verbunden. Eine Achse führt vom Schloss über den repräsentativen Hauptmarkt - am Rathaus vorbei zum Bertha-von-Suttner-Platz, dem westlich gelegenen Anknüpfungspunkt. Die Marktstraße bildet zusammen mit dem Neumarkt, der Magarethenkirche und der Lutherstraße die zweite Hauptverbindung zwischen dem Barockschloss und dem Kernbereich des Plangebietes. Zusätzlich trägt auch die Lutherstraße, als weitere Querverbindung zwischen den Hauptachsen zur intensiven Vernetzung der Altstadt mit dem B-Plangebiet bei. Diese beiden Anbindungen stellen die Hauptachsen dar.

Als weitere künftige Entwicklungs- und Verbindungsachse Altstadt - Plangebiet ist die Pfortenstraße zu sehen. Somit existieren 3 fußläufige Verbindungen zwischen EKZ und Altstadt. Die Konzentration auf zwei fußläufige Hauptachsen soll dazu beitragen, die dort angesiedelten Geschäfte gezielt an einen Fußgängerstrom anzubinden. Diese beiden Achsen werden in der vorhandenen Form ebenfalls vom Gewerbeverein der Stadt Gotha befürwortet und eine Konzentration auf diese beiden Hauptwege für sehr sinnvoll erachtet.

6. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha wird – wie bereits ausgeführt – in die Teilbereiche 89a, 89b und 89c gegliedert und in jeweils eigenständigen Planverfahren weiter geführt.

Der Auszug aus der topografischen Karte 1:10.000 im Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha in der Örtlichkeit dar. Das Plangebiet befindet sich – wie bereits im Pkt. 4 beschrieben – nördlich der historischen Altstadt und wird im Norden durch die „Moßlerstraße“ und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Es erstreckt sich von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von der „Moßlerstraße“ zur Raiffeisenbank Gotha im Osten bis zum „Bertha-von-Suttner-Platz“ im Westen.

Zur Sicherung der besseren Anbindung des Standortes an die historische Altstadt wurde der Bereich der geplanten Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung der „Gartenstraße“ in Höhe „Pfortenstraße“ in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet ist schon baulich vorgeprägt, ist aber durch eine inhomogene bauliche und Nutzungsstruktur mit zunehmender Nutzungsaufgabe und Leerstandsentwicklung charakterisiert. Es ist durch das ÖPNV-Netz sehr gut erschlossen und erreichbar (Straßenbahnlinien 1 und 4 sowie den Stadtbuslinien A, B, C und F sowie mehrere Regionalbuslinien).



baulicher Bestand im Plangebiet, Luftbildauszug
Quelle: geoproxy-geoportal thüringen

Im bisherigen Planverfahren wurden für die im Plangebiet nicht realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen ursprünglich 2 externe Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ vorbereitet, die sich jedoch als nicht umsetzbar erwiesen haben.

Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches und der damit verbundenen Reduzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen war folgende Maßnahme zum externen Ausgleich des geplanten Eingriffs vorgesehen.

Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück
E 1: Baumersatzanpflanzungen auf dem Hauptfriedhof	Gotha	27	280

Diese Maßnahme wurde im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben und bewertet. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen sollte durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt und vereinbart werden.

Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde letztendlich jedoch die Entscheidung getroffen, die Sicherung und Realisierung des ermittelten Kompensationsdefizits nicht auf dem Hauptfriedhof, sondern auf einer Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49) vorzunehmen, um insbesondere den informellen Zielaussagen des ISEK 2030+ (Seite 113, 115 und 150) besser Rechnung zu tragen (siehe Anlage 8 zur Begründung).

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Personenbeförderungsgesetz (PBefG) - Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahn (BOStrab) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene
<ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) - Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene
<ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Gotha sowie 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Gartenstraße / Moßlerstraße“ - Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes der „Altstadt Gotha“ (1992) einschließlich der 1. Änderung (2004) - Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Gotha 2030+ (Stand 2015) - Zentrenkonzept Stadt Gotha (GMA; 2005), fortgeschrieben durch Fa. Stadt + Handel; Dortmund (2011) - Städtebaulicher Rahmenplan Gartenstraße / Moßlerstraße; (Büro für urbane Projekte, November 2015)

8. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil A – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil B – Textliche Festsetzungen**
 - **Planzeichenerklärung**
 - **Hinweise**
 - **Verfahrensvermerke**
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit **integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

9. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Gotha sieht zur Erreichung der im Abschnitt 4. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden werden im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB beteiligt und um die Mitteilung der, ihren Aufgabenbereich berührenden Belange gebeten:

1.	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 310, Weimarplatz 4, 99423 Weimar
2.	Landratsamt Gotha – Bauamt, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha
3.	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena
4.	Straßenbauamt Mittelthüringen, Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt
5.	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha, Schlossberg 1, 99867 Gotha
6.	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt
7.	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar
8.	Tauber Delaborierung GmbH, In der Hochstedter Ecke 2, 99098 Erfurt
9.	Industrie- und Handelskammer, Arnstädter Straße 34, 99096 Erfurt
10.	Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Postfach 900 362, 99106 Erfurt
11.	Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landgemeinden, Kindleber Straße 188, 99867 Gotha
12.	Stadtwerke Gotha GmbH, Pfullendorfer Straße 83, 99867 Gotha
13.	GDMcom mbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig
14.	TEN Thüringer Energienetze GmbH, Hauptverwaltung Schwerborner Straße 30, 99087 Erfurt
15.	Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar
16.	Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
17.	CASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel
18.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Mittel-Ost PTI 22, Abt. FS, PSF 900102, 99104 Erfurt
19.	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Thüringen e.V., Leutra 15, 07751 Jena
20.	BUND Landesverband Thüringen e.V., Trommsdorfstraße 5, 99084 Erfurt

21.	Gewässerunterhaltungsverband „Flößgraben-Leina“, Ortsstraße 10, 99854 Leinatal
22.	Stadtverwaltung Gotha, Amt 37 – Brandschutzamt, Oststraße 33, 99867 Gotha
23.	Thüringerwaldbahn und Straßenbahn Gotha GmbH, Waltershäuser Str. 98, 99867 Gotha
24.	Regionale Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH, Reinhardsbrunner Str. 23, 99867 Gotha
25.	Thüringer Polizei, Landespolizeiinspektion Gotha, Postfach 1149, 99855 Gotha
26.	Evangelisches Kreiskirchenamt, Gartenstraße 12, 99867 Gotha
27.	Pfarramt Römisch-Katholische Kirche, Schützenallee 22, 99867 Gotha
28.	Gemeinde Drei Gleichen, Schulstraße 1, 99869 Drei Gleichen
29.	Gemeinde Hörssel, Waltershäuser Str. 16a, 99880 Hörselgau
30.	Gemeinde Goldbach über VG "Mittleres Nesselal", Hauptstraße 15, 99869 Goldbach
31.	Gemeinde Bufleben über VG "Mittleres Nesselal", Hauptstraße 15, 99869 Goldbach
32.	Gemeinde Remstädt über VG "Mittleres Nesselal", Hauptstraße 15, 99869 Goldbach
33.	Gemeinde Friemar über VG "Nesseaue", Dr.-Külz-Str. 4, 99869 Friemar
34.	Gemeinde Tüttleben über VG "Nesseaue", Dr.-Külz-Str. 4, 99869 Friemar
35.	Gemeinde Emleben über VG "Apfelstädtäue", Tambacher Str. 2, 99887 Georgenthal
36.	Gemeinde Leinatal, Ortsstraße 10, 99894 Leinatal (für OT Leina und Gospiteroda)
37.	Gemeinde Günthersleben-Wechmar, Erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Schwabhausen, Friedrich-Seitz-Weg 1, 99869 Günthersleben-Wechmar

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Gotha am Ende des Planverfahrens dann die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen. Danach kann der in Rede stehende Bebauungsplan gemäß § 246 (1a) BauGB beim Landkreis Gotha angezeigt werden kann.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Gotha ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

10.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet wurde – wie bereits ausgeführt – im Jahre 2011 seitens der Stadt Gotha begonnen, den Bebauungsplan Nr. 89 „Gartenstraße / Moßlerstraße“ zur Standortentwicklung eines Einkaufszentrums aufzustellen, der aber letztendlich nach 2013 nicht weiter und zu Ende geführt wurde. Nach der Entscheidung zur Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches einschließlich der Sortimente und Flächengrößen der Verkaufsflächen soll das Planverfahren mit der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 89a nun weitergeführt werden.

Aus diesen Gründen besteht für das in Rede stehende Plangebiet derzeit *kein* rechtverbindlicher Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Um das seitens der Stadt Gotha beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das in Rede stehende Plangebiet zu sichern und damit die zulässigen Nutzungen auch realisieren zu können (siehe dazu auch die Ausführungen im Abschnitt 4. der Begründung), ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes bzw. seine Fortführung erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

10.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) zu beachten.

Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025)

Der Stadt Gotha wird im Landesentwicklungsprogramm 2025 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums zugewiesen. Dazu heißt es im raumplanerischen Grundsatz G 2.2.8 im LEP 2025:

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

- *überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,*
- *überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
- *überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV bzw. SPNV),*
- *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.*

Das nunmehr in Rede stehende Fachmarktzentrum mit maximal 6.500 m² Gesamtverkaufsfläche überschreitet diese o.a. Funktionen nicht.

Weiter werden im Kapitel 2.6 insbesondere für „Einzelhandelsgroßprojekte“ im LEP 2025 folgende 4 Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung vorgegeben:

- *das **Konzentrationsgebot** (Z 2.6.1 LEP 2025),*
- *das **Kongruenzgebot** (G 2.6.2 LEP 2025),*
- *das **Beeinträchtungsverbot** (G 2.6.3 LEP 2025) und*
- *das **Integrationsgebot** (G 2.6.4 LEP 2025).*

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden (GMA) hatte bereits im September 2011 eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes nördlich der historischen Altstadt, an der „Gartenstraße“ erarbeitet. Zum damaligen Zeitpunkt war noch ein Einkaufszentrum („Residenz-Galerie“) mit 17.000 m² Gesamtverkaufsfläche und unterschiedlichen, zentrenrelevanten Sortimenten geplant.

Die GMA kam im damaligen Gutachten zu einem positiven Gesamtergebnis, da sich der Standort zwischen der Garten- und der Moßlerstraße in integrierter Lage im nördlichen Bereich der Gothaer Innenstadt befindet und gemäß dem fortgeschriebenen Zentrenkonzept der Stadt Gotha innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ liegt. Das Projekt stellte aus gutachterlicher Sicht einen geeigneten strategischen Ansatz zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums dar. Trotz entstehenden Umsatzumverteilungen mit evtl. städtebaulichen Auswirkungen würde die Versorgungsqualität in der Innenstadt hierunter jedoch nicht leiden. Es war von einer verbesserten Zentralitätswirkung und einem generell erhöhten Kundenaufkommen in der Innenstadt auszugehen.

Auf Grund der nun vorgenommenen Teilung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 89 „Gartenstraße / Moßlerstraße“ in die Teilbereiche 89a, 89b und 89c und Fortführung des Planverfahrens zur Standortentwicklung des Fachmarktzentums mit einer Gesamtverkaufsfläche von nur noch maximal 6.500 m² im Bebauungsplan Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ wurde die Überarbeitung der Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse erforderlich und deshalb bei der GMA erneut beauftragt. Das nun vorliegende Gutachten liegt als Anlage 2 der Begründung bei und bestätigt ebenso die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit.

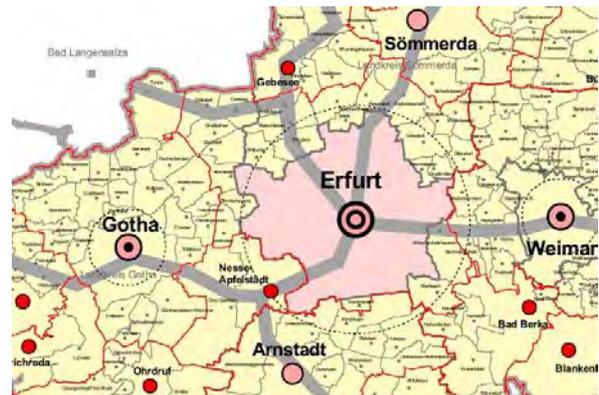
In der nachfolgenden Tabelle wurden die 4 raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze noch einmal dargestellt und die Bewertung im Hinblick auf den jetzt in Rede stehenden Fachmarktstandort in Gotha daneben gestellt:

<p>Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)</p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Gotha:</p>
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).</i></p>	<p>Der Stadt Gotha wurde im LEP 2025 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet und ist damit ein zentraler Ort höherer Stufe.</p>
<p>Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)</p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Gotha:</p>
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p>Der Stadt Gotha wurde im LEP 2025 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet. Durch die Standortentwicklung des geplanten Fachmarktzentrums überschreitet sie den mittelzentralen Funktionsraum nicht.</p>
<p>Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)</p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Gotha:</p>
<p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</i></p>	<p>Die geplante Standortentwicklung stärkt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und somit gleichzeitig auch als grundzentralen Versorgungsstandort und ordnet sich in das zentralörtliche Versorgungssystem Mittelthüringens ein. Andere zentrale Versorgungsbereiche werden dadurch nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Gotha:</p>
<p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).</i></p>	<p>Der Standort dient, aufgrund seiner innerstädtischen Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Altstadt gelegen, der Versorgung der Einwohner des Stadtgebietes von Gotha, welche die Märkte fußläufig erreichen können. Weiterhin befinden sich direkt an der südlichen Grenze des Plangebietes in der „Moßlerstraße“ Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahnlinien 1 und 4 sowie Stadtbuslinien A, B, C und F sowie mehrere Regionalbuslinien).</p> <p>Weiterhin ist davon auszugehen, dass aufgrund des aktuellen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung und der geplanten Sortimente der überwiegende Teil der Kunden den Einzelhandelsstandort auch mit dem privaten Pkw anfahren werden. Für Kunden, die den Einzelhandelsstandort mit dem Pkw erreichen, stehen am Standort ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung.</p>

Die Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms wurde bei der grundsätzlichen Überarbeitung der Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in der Stadt Gotha (Stand 23.06.2016; Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden; GMA) untersucht (siehe Anlage 2 der Begründung).
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden.

Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Die Stadt Gotha liegt westlich von Erfurt im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist – in Anpassung an die Ziele des LEP 2025 – im Regionalplan Mittelthüringen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden (Kapitel 1.2.2). Gotha ist damit der Entwicklungsschwerpunkt westlich von Erfurt mit direkter Lage an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse entlang des Trassenverlaufes der Bundesautobahn A 4 sowie an einer europäisch bedeutsamen Schienenverbindung.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Siedlungsflächen der Stadt Gotha. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumordnung

Im Abschnitt „2.3 Großflächiger Einzelhandel“ des RP-MT heißt es:

„Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO) sind nicht nur von wesentlicher Bedeutung für die längerfristige Versorgung der Bevölkerung, sondern zunehmend auch im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung – insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch die überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebsformen im Einzelhandel ist vor allem zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich, vgl. LEP, 3.2.1.“

Bemerkung: Der Landesentwicklungsplan 2004 (LEP 2004) ist zwischenzeitlich durch das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) ersetzt worden.

Die Stadt Gotha übernimmt neben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion höherer Stufe für die umliegenden Gemeinden auch wichtige grundzentrale Versorgungsfunktionen. Zum Grundversorgungsbereich Gotha zählen neben der Stadt Gotha auch die Gemeinden Aspach, Ballstädt, Brüheim, Bufleben, Emleben, Eschenbergen, Friedrichswerth, Friemar, Goldbach, Günthersleben-Wechmar, Haina, Hochheim, Metebach, Molschleben, Petriroda, Pferdingsleben, Remstädt, Schwabhausen, Sonneborn, Tonna, Tröchtelborn, Trügleben, Tüttleben, Wangenheim, Warza und Westhausen.

Die geplante Standortentwicklung stärkt somit Gotha als mittel- und gleichzeitig auch als grundzentralen Versorgungsstandort und ordnet sich in das zentralörtliche Versorgungssystem Mittelthüringens ein.

Da die Stadt Gotha bei der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches den inhaltlichen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes zu Grunde liegt,

- die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Mittelthüringen 2011 entsprechend beachtet hat,

- in der überarbeiteten Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Gotha keine städtebaulichen Fehlentwicklungen oder Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche festgestellt wurden und
- eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen für das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht begründet wird,

kann Stadt Gotha davon ausgehen, dass sie die notwendigen Versorgungsaufgaben, welche ihr aus der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums erwachsen, erfüllen kann und sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

10.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Weitergehende übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen sind der Stadt Gotha nicht bekannt.

10.4. Flächennutzungsplan der Stadt Gotha

Die Stadt Gotha besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ liegt im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gotha, die selbst am 24.04.2014 wirksam wurde und in der für das Plangebiet eine Sondergebietsfläche Einkaufszentrum darstellt ist.

Somit kann der in Rede stehende Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan grundsätzlich als entwickelt angesehen werden. Die festgesetzte, ca. 310 m² große Mischgebietsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen, bestandsgeschützten Nutzung im Plangebiet spricht dem nicht entgegen, da im Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde darstellt sind.

10.5. Verhältnis zu anderen formellen und informellen Planungen der Stadt Gotha

Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Gotha 2030+

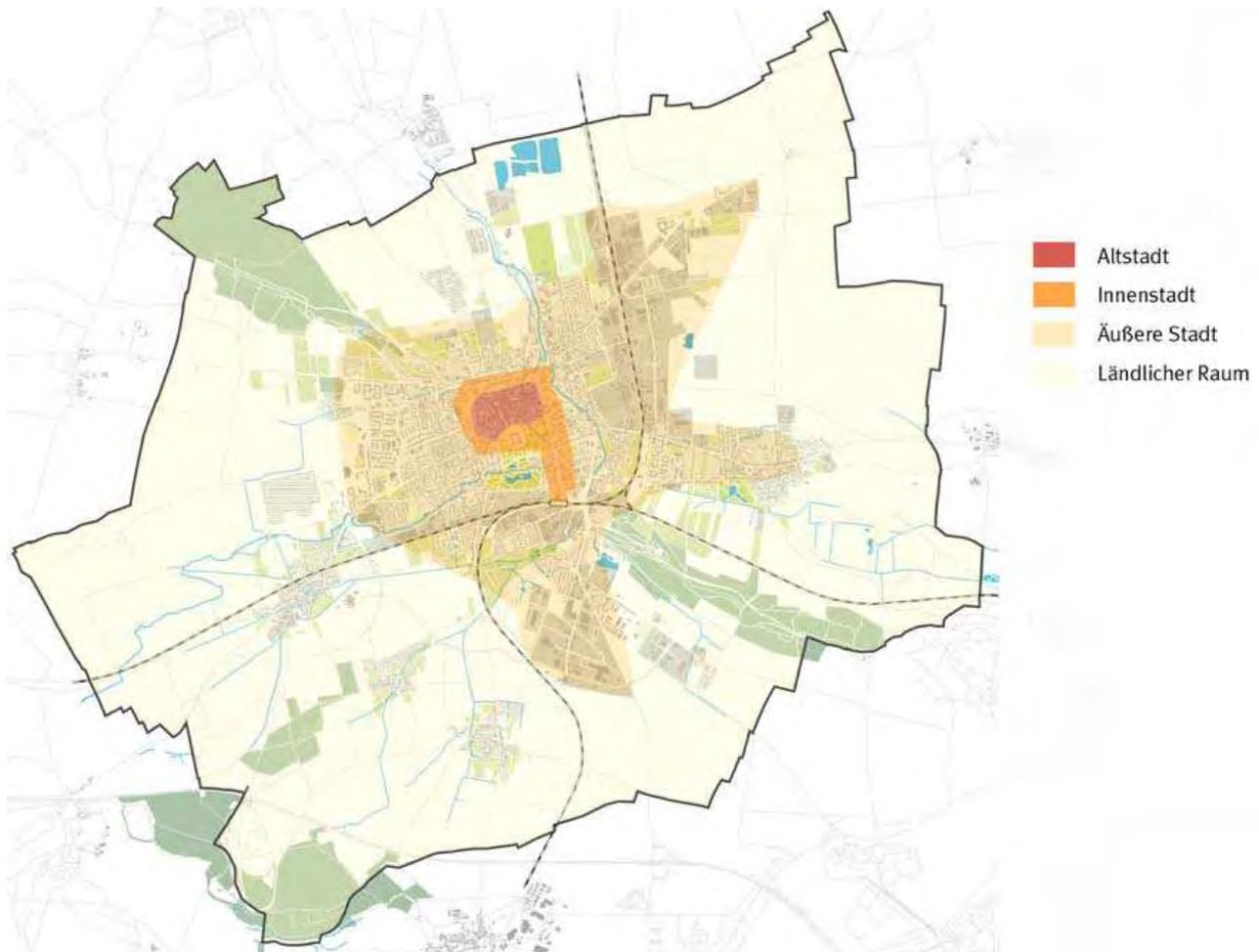
Im Kap. 2.3.2 „Räumliche Stadtstruktur“ des **ISEK Gotha 2030+** wird die Stadt Gotha in folgende Gebietstypen gegliedert:

- **Altstadt**
- **Innenstadt**
- **äußere Stadt**
- **ländlicher Raum**

Weiter heißt es auszugsweise:

„Die **Altstadt** bildet das Herzstück der Stadt. Sie befindet sich im Stadtteil Mitte und ist im Wesentlichen durch den historischen, sehr dichten Grundriss mit zahlreichen historischen Gebäuden sowie den angrenzenden Schlosspark geprägt. **Bedeutsame Nutzungen, wie Verwaltungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Kultur** sind hier angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich hier städtisch geprägte Wohnformen unterschiedlicher Epochen

„...Die **Innenstadt** bildet einen „Gürtel“ um die Altstadt und ist geprägt von gründerzeitlichen Baustrukturen im Westen (Teile von Gotha- Weststadt) sowie gemischten Baustrukturen im Osten (Gotha-Oststadt). Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe **sowie Einzelhandel sind die dominierenden Funktionen** und werden durch Verwaltungs- sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen ergänzt. Zu diesem Bereich gehört außerdem das Bahnhofsquartier einschließlich Hauptbahnhof Gotha.



Räumliche Stadtstruktur; Quelle: Büro für urbane Projekte ISEK Gotha 2030+Stadt Gotha

Zur Sicherung und Entwicklung der Zentren für Handel, Dienstleistung, Gastronomie wird im Kapitel „3.3 Strategiefelder“, Unterkapitel „3.3.1 Wirtschaftsstandort mit Zukunft, Tradition, Innovation“ des *ISEK Gotha 2030+* ausgeführt:

„... Die Entwicklung der Zentrenstruktur für den Einzelhandel sowie die Nahversorgung ist bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Innenstadtzentrum und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln...“

„..... Eine anzustrebende Qualitätsoffensive Handel und Gastronomie für die Innenstadt (Ergebnis der öffentlichen PlanWerkStädten) sollte auf folgende Inhalte zielen:

- Sicherung eines umfangreichen Einzelhandels-Angebots in guter Qualität
- Ansiedelung hochwertiger Geschäfte
- Erhalt der kleinteiligen Strukturen
- Etablierung qualitativvoller Gastronomieangebote (sowohl für Einheimische und Gäste und mit möglichst regionaltypischen Produkten)
- Erhöhung der Verweildauer (von Familien) in der Altstadt

Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum Motor für die Versorgungsfunktion sein und zugleich die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.“

Das in Rede stehende Plangebiet liegt direkt nördlich angrenzend der Altstadt innerhalb der als „Innenstadt“ ausgewiesenen Fläche des *ISEK Gotha 2030+*. Es ist darüber hinaus **Teil des Innenstadtzentrums**.

Das mit dem Bebauungsplan verbundene städtebauliche Entwicklungsziel steht somit in Übereinstimmung mit den Zielaussagen des ISEK Gotha 2030+.

Zentrenkonzept der Stadt Gotha (2005 / 2011)

Mit dem „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk“ (Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA –, Dresden besaß die Stadt Gotha bereits seit 2005 ein Steuerungsinstrument, welches die Einzelhandelsentwicklung in Gotha sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf bestimmte Lagen (*zentrale Versorgungsbereiche*) konzentriert. Als zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 (3) BauGB wurden im Zentrenkonzept 2005 neben der Einkaufsinnenstadt (A-Zentrum) insgesamt vier C-Zentren (Coburger Platz, Schlossparkcenter, Städtischer Hof, Berta-Schneyer-Straße) festgelegt.

Damit wurde in Gotha möglichen nachteiligen Folgen einer unregelmäßigen Einzelhandelsentwicklung mit stadtplanerischen Mitteln begegnet.

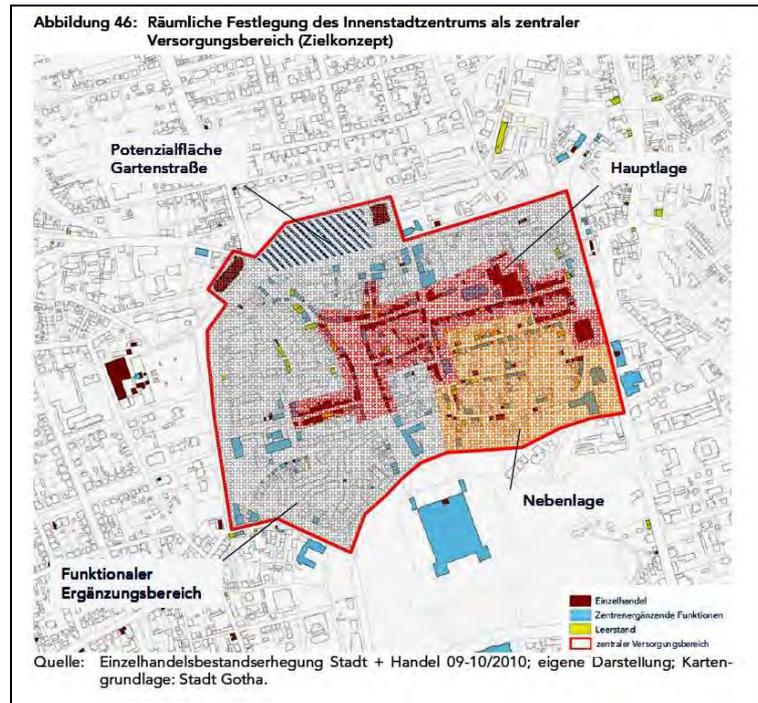
Im Jahr 2011 wurde das Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 durch die Fa. Stadt + Handel aus Dortmund fortgeschrieben.

Die räumliche Abgrenzung der Nahversorgungszentren (ehemals C-Zentren) ist darin unverändert geblieben.

Im Hinblick auf die Definition der Innenstadt erfolgte indes eine Modifikation: Die Fläche der Fa. Kaufland im Westen der Innenstadt wurde nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Dagegen wurde eine Potenzialfläche nördlich der Gartenstraße, auf welcher damals die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Residenz-Galerie“ geplant war, in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Mit Bezug auf die Potenzialfläche Gartenstraße führt das Zentrenkonzept 2011 konkret aus:



„Die Fläche nördlich der Gartenstraße [...] stellt eine aus aktueller Sicht geeignete und verfügbare Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum dar, die aus fachgutachterlicher Sicht zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums genutzt werden könnte.“

Zum einen befindet sich der Standort angrenzend an einen bestehenden Fachmarktstandort. Zum anderen ermöglicht die aufgenommene Potenzialfläche die Etablierung weiterer großflächiger Einzelhandelsangebote in Ergänzung zum bestehenden Angebot in der Haupt- und Nebenlage des historischen Stadtkerns.

Der als „Sondergebiet Fachmarktzentrum SO_{FMZ}“ festgesetzte Bebauungsplanbereich entspricht der Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum des Zentrenkonzeptes 2011, d.h., der Standort des geplanten Fachmarktzentums liegt innerhalb des Innenstadtzentrums.

In den Vorbemerkungen zu den Leitlinien (siehe Pkt. 5.1.1 des Zentrenkonzeptes) wird darauf hingewiesen, dass der darin vorgestellte Handlungsrahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich nichts über verbindliche Grenzwerte aussagt, sondern vielmehr einen Aspekt von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftig städtebaulich begründeten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung darstellt.

Das Zentrenkonzept 2011 baut hauptsächlich (nicht nur auf der Seite 92) auf Empfehlungen auf, die in Folgeplanverfahren weitergehend untersucht, konkretisiert und feinjustiert werden sollen und müssen.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für das geplante Fachmarktzentrum in der GMA-Verträglichkeitsanalyse geht mit dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha abgegrenzten Verflechtungsbereich konform.

Im Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha (2011) werden wünschenswerte Sortimente empfohlen (also vorgeschlagen), nicht aber ausgesagt, dass nur diese und keine anderen Sortimente dort angesiedelt werden sollen. Es geht im Zentrenkonzept insbesondere darum, dass nicht durch einen umfänglichen Branchenmix ein selbstständiges Nebenzentrum entsteht, so dass die Gefahr bestehen würde, dass die Kunden ausschließlich das FMZ besuchen und Synergieeffekte für die Innenstadt ausbleiben.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (hier: in der Hauptsache ein Sondergebiet nach § 11 (1) BauNVO) mit der entsprechenden Zweckbestimmung sind die darin zulässigen Nutzungen hinreichend konkret festzusetzen (Satzungsbestimmtheit).

Die Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit zahlreicher weiterer theoretisch möglicher, denkbarer, unter Umständen auch wünschenswerter, zentrenrelevanter Nutzungen, die insgesamt aber schon allein am erforderlichen Gesamtflächenbedarf scheitern, trägt nicht zur notwendigen städtebaulichen Steuerung und Ordnung eines Plangebietes bei.

Deren Realisierung ist darüber hinaus ausgeschlossen, da im vorliegenden Fall ein Einzelhandelsvorhaben auf dieser Fläche umgesetzt werden soll. Ungeachtet dessen steht der gesamte östliche städtebauliche Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 89 für die Ansiedlung weiterer Funktionen wie Dienstleistungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktionen weiterhin zur Verfügung.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass Nutzungen wie z.B. Kino, Stadtbad, Kita, Kirche und Gemeindehaus, Bank, Sparkasse, Krankenkassenfilialen, Schule sowie Stadtverwaltung im Umkreis von 300 bis 500 m in diesem Stadtraum bereits vorhanden sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a wurde gegenüber dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 deutlich, auf nun fast nur noch ein Drittel verkleinert und beschränkt sich auf den westlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 89. Es wurden auch die Gesamtverkaufsflächen von 15.900 m² auf nunmehr nur noch maximal 6.500 m² reduziert und damit auch die Flächen für die Warenbereiche Textil / Bekleidung und Schuhe.

Die städtebauliche Inwertsetzung einer innerstädtischen Brachfläche, die direkt nördlich der historischen Altstadt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ liegt, bleibt nach wie vor das primäre Ziel der Stadt Gotha.

Die Stadt Gotha hatte nach den Angaben im Einzelhandelskonzept der Fa. Stadt + Handel allein zwischen 2005 und 2010 einen Rückgang des Kaufkraftzuflusses aus dem überörtlichen Einzugsgebiet von etwa 10 % zu verzeichnen. Der verminderte Kaufkraftzufluss nach Gotha ist dabei insbesondere auch auf die Standortexpansion in den Städten Erfurt, Eisenach und Bad Langensalza zurückzuführen.

Im Ergebnis der durchgeführten Analysen geht die Stadt Gotha davon aus, dass bei einer entsprechenden Aufwertung des Einzelhandelsangebots und Erhöhung der Attraktivität im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ die seit 2005 „verloren gegangenen“ Kundenbeziehungen wieder aufgebaut werden können (Innenstadtzentrum als Kundenmagnet).

Die seitens der Stadt Gotha beabsichtigte Standortentwicklung zur Ansiedlung eines innerstädtischen Fachmarktzentriums auf einer Brachfläche zielt also in erster Linie darauf ab, verloren gegangene Kundenpotenziale für die Innenstadt / Altstadt wieder zurückzugewinnen und nicht Kunden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ „umzuverteilen“.

Dem unter anderem im Zentrenkonzept formulierten Schwachpunkt bei der städtebaulich funktionalen Bewertung des Innenstadtzentrums, hier der „wenig attraktiven Rundlaufoptionen“ v. a. im Bereich des nördlichen Hauptmarktes und Brühl kann durch die Einzelhandelsentwicklung in der Gartenstraße städtebaulich wirksam begegnet werden.

Der Ansiedlungsleitsatz (I) für zentrenrelevanten Einzelhandel im Pkt. 6.6.2 des Zentrenkonzeptes (S 123 ff) empfiehlt Neuansiedlungen uneingeschränkt im zentralen Versorgungsbereich. Dieses wird im konkreten Fall erfüllt.

Durch das Ergebnis der vorliegenden Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse (GMA 2016) wird dieses Planungsziel der Stadt grundsätzlich gestützt:

- *Der Standort des Fachmarktzentrums an der Gartenstraße befindet sich in integrierter Lage im nördlichen Bereich der Gothaer Innenstadt. Gemäß Zentrenkonzept der Stadt Gotha liegt das Grundstück innerhalb der Potenzialfläche Gartenstraße und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum.*
- *Das Projekt stellt aus gutachterlicher Sicht somit prinzipiell einen geeigneten strategischen Ansatz zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums dar.*
- *Die Berechnungen zu den Umsatzleistungen des Gothaer Einzelhandels in den verschiedenen Warenbereichen zeigen, dass für ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zu niedrige Kaufkraftbindungen erreicht werden.*
- *Die Etablierung eines attraktiven Fachmarktzentrums ist in diesem Zusammenhang sicherlich eine geeignete Maßnahme, die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes maßgeblich zu erhöhen und Teile der abfließenden Kaufkraft wieder zurück zu gewinnen.*
- *In der Gesamtbetrachtung ist die Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums in der Gothaer Innenstadt positiv zu bewerten.*
- *Zwar wird es bei Realisierung des Vorhabens in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe zu Umsatzumverteilungen mit evtl. städtebaulichen Auswirkungen kommen, **die Versorgungsqualität in der Innenstadt leidet hierunter jedoch nicht. Zudem ist von einer verbesserten Zentralitätswirkung und einem generell erhöhten Kundenaufkommen in der Innenstadt auszugehen.***

Es ist also davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Aufwertung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ eine Erhöhung der Kaufkraftbindung sowohl in Zone I als auch in Zone II möglich ist. Dies auch deshalb, weil die Stadt Gotha nach den Angaben im Einzelhandelskonzept der Fa. Stadt + Handel allein zwischen 2005 und 2010 einen Rückgang des Kaufkraftzuflusses aus dem überörtlichen Einzugsgebiet von etwa 10 % zu verkräften hatte.

Da es sich vorliegend um einen raumordnungsrechtlich integrierten Standort handelt, kann sich die Stadt Gotha hier grundsätzlich im Rahmen ihres Planungsermessens für diese Einzelhandelsentwicklung entscheiden, ohne gegen raumordnungs- oder bauplanungsrechtliche Vorschriften zu verstoßen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden die innerkommunalen Umsatzverteilungen im Grundsatz dem planerischen Ermessen innerhalb der Ziele der Raumordnung und der Grenzen der abwägungserheblichen Belange überlassen.

Die Stadt Gotha entscheidet sich aus diesen Gründen für die Standortentwicklung des Fachmarktzentrums mit dem zu erwartenden Effekt des Zurückholens von Kundenpotenzialen und der Erhöhung der verlorenen Kaufkraftbindung für das Innenstadtzentrum und stellt die anderen Belange diesbezüglich dahinter zurück.

Städtebaulicher Rahmenplan Gartenstraße / Moßlerstraße (2015)

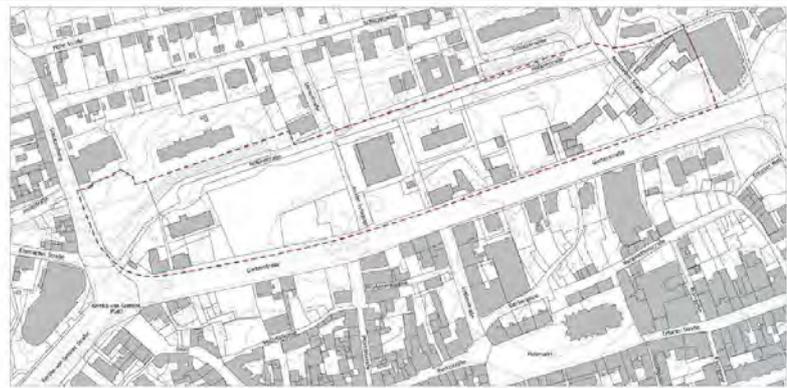
Mit dem städtebaulichen Rahmenplan Gartenstraße / Moßlerstraße legt die Stadt Gotha ein informelles Planwerk vor, das als Richtschnur eines zukünftigen, aufeinander abgestimmten Handelns die Grundlage für die spätere Entwicklung des Gebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilden soll.

Die Abgrenzung des Rahmenplangebietes geht über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha hinaus und umfasst die Flächen zwischen der Gartenstraße im Süden und der Moßlerstraße im Norden sowie des Bereiches des Bertha-von-Suttner-Platzes / Schützenberg im Westen bis östlich der Remstädter Straße im Osten (siehe Abbildung auf der nächsten Seite).

Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes wurde das Gebiet im Hinblick auf folgende städtebaulich relevante Schwerpunktthemen und Rahmenbedingungen untersucht:

- Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes
- Stadtgeschichtliche Entwicklungsphasen
- Bereits bestehende Planungen und Konzepte
- Vorhandene Raum- und Nutzungsstrukturen
- Grün- und Freiraumflächen
- Erschließung und Verkehr
- Umwelt und Immissionen
- Eigentumsverhältnisse und Entwicklungsabsichten

Das Zentrenkonzept Gotha (2011) wurde bei der Erarbeitung des Rahmenplanes zu Grunde gelegt und parallel dazu eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.



Abgrenzung des Rahmenplangebietes



Westlicher Teilbereich - Variante 2

Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Gartenstraße / Moßlerstraße (2015)

Im Ergebnis wurden für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ 2 städtebauliche Varianten dargestellt, die sich im Wesentlichen darin unterscheiden, dass in der Variante 1 der Marktbaukörper an der Gartenstraße liegt (Parkplätze dahinter, zur Moßlerstraße orientiert); die Variante 2 beinhaltet die Möglichkeit einer von der Gartenstraße zurückweichenden Bebauung.

Unter Erhalt der vorgeschlagenen Erschließungssituation wird in der Variante 2 entlang der Moßlerstraße eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, deren Eingänge sich zur Gartenstraße orientieren. Die notwendigen Stellplätze werden den Gebäuden zur Gartenstraße jeweils vorgelagert. Die verkehrliche und fußläufige Hauptanbindung des Standortes erfolgt im Fall der Variante 2 ausschließlich von der Gartenstraße.

Baukörperanordnung, Erschließung, Hauptzugangsbereich und Durchgang zur Lenastraße im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 89a entsprechen somit den Empfehlungen der Variante 2 des städtebaulichen Rahmenplanes Gartenstraße / Moßlerstraße (2015).

Eine Anordnung der erforderlichen Stellplätze an der Nordseite des Marktbaukörpers gemäß Variante 1 des städtebaulichen Rahmenplanes würde – funktionell bedingt – auch den Hauptzugangsbereich auf die Gartenstraßenabgewandte Seite zur Folge haben, was letztendlich städtebaulich nicht gewollt ist, da die Kunden sowohl beim Betreten als auch beim Verlassen des Fachmarktzentrum keinen Blickkontakt in Richtung Altstadt haben würden. Die gewünschten Synergieeffekte der Variante 2 blieben aus.

Darüber hinaus würde die Anordnung der Stellplätze an der Nordseite des Marktbaukörpers die Überschreitung der zulässigen Lärmwerte auf die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen (incl. Kita) zur Folge haben.

Fußgänger, aus der Altstadt kommend, haben mit der neuen geplanten Querungshilfe 3 Bereiche, um die Gartenstraße zu überqueren und sehen spätestens bereits beim Erreichen der Gartenstraße die Hauptfassade des Marktbaukörpers mit Haupteingangs- und Schaufensterbereichen.

Umgekehrt stehen die Kunden, die das Fachmarktzentrum verlassen und sich zurück zum Auto begeben, bereits mit Blick in Richtung Altstadt.

Im Ergebnis der weiteren Standortuntersuchungen wurde deshalb der o.g. Variante 2 der städtebauliche Vorzug gegeben und durch die nachfolgenden gutachterlichen Untersuchungen im Kap. 10.6 begründet und untersetzt.

Sanierungsgebiet „Altstadt Gotha“

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Gotha“. Die Sanierungssatzung ist bei der weiteren Umsetzung der Planvorhaben zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst stehen der städtebaulichen Zielausrichtung des Sanierungsgebietes grundsätzlich nicht entgegen.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Gotha sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

10.6. Erstellte Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha

Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Gotha

Nach einer umfangreichen Umplanung ist nunmehr ein innerstädtischer Einkaufsstandort geplant, welcher mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6.500 m² erheblich reduziert wurde. Hiermit einher geht auch, dass jetzt das Bauvorhaben nicht mehr als Einkaufszentrum, sondern als Fachmarktzentrum konzeptioniert ist. Dies war im Juni 2016 Anlass, die GMA mit der Aktualisierung der bisherigen Standortuntersuchung zu beauftragen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung in der Anlage 2 bei.

Im Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden (Auszug aus der Zusammenfassung des vorliegenden Gutachtens):

- *Der Standort des Fachmarktzentrums an der Gartenstraße befindet sich in integrierter Lage im nördlichen Bereich der Gothaer Innenstadt. Gemäß Zentrenkonzept der Stadt Gotha liegt das Grundstück innerhalb der Potenzialfläche Gartenstraße und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Das Projekt stellt aus gutachterlicher Sicht somit prinzipiell einen geeigneten strategischen Ansatz zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums dar.*
- *Die Berechnungen zu den Umsatzeleistungen des Gothaer Einzelhandels in den verschiedenen Warenbereichen zeigen, dass für ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zu niedrige Kaufkraftbindungen erreicht werden. Die Etablierung eines attraktiven Fachmarktzentrums ist in diesem Zusammenhang sicherlich eine geeignete Maßnahme, die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes maßgeblich zu erhöhen und Teile der abfließenden Kaufkraft wieder zurück zu gewinnen.*
- *In der Gesamtbetrachtung ist die Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums in der Gothaer Innenstadt positiv zu bewerten. Zwar wird es bei Realisierung des Vorhabens in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe zu Umsatzumverteilungen mit evtl. städtebaulichen Auswirkungen kommen, die Versorgungsqualität in der Innenstadt leidet hierunter jedoch nicht. Zudem ist von einer verbesserten Zentralitätswirkung und einem generell erhöhten Kundenaufkommen in der Innenstadt auszugehen.*

Schallimmissionsprognose BV Fachmarktzentrum in Gotha

Für das Bauvorhaben der Errichtung eines Fachmarktzentrums auf den Bauflächen Sondergebiet FMZ des Bebauungsplanes Nr. 89a zwischen der Gartenstraße und der Moßlerstraße in Gotha wurde vom Fachplanungsbüro cdf aus Dresden eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt. Die vorliegende Untersuchung (siehe Anlage 3 zur Begründung) stellt eine Überarbeitung der bereits 2012 bzw. 2014 durchgeführten schalltechnischen Berechnungen dar, die aufgrund der deutlichen Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches und der damit verbundenen geänderten Bebauungsplaninhalte zur aktualisierten Planung des Fachmarktzentrums erforderlich wurden.

Ergebniszusammenfassung aus der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm

Diese Untersuchung hat ergeben, dass beim Betrieb des Fachmarktzentrums (einschließlich der Vorbelastung durch ein weiteres an der Bertha-von-Suttner-Straße liegendes Einkaufszentrum) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden, wenn kein Lieferverkehr im Nachtzeitraum (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück) stattfindet und die Einhausung des LKW-Anlieferbereiches erfolgt. Bei Beachtung und Einhaltung dieser Voraussetzung wird auch das Maximalpegelkriterium im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, da der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB dieses nicht zulässt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr werden im Plangebiet bereits durch den vorhandenen Straßenverkehr überschritten. Für die Gebädefassaden der Bebauung wurde ein, maximaler Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 berechnet. Im Bebauungsplan erfolgte die entsprechende textliche Festsetzung § 8 (1) zur planungsrechtlichen Sicherung bei der Umsetzung von Vorhaben.

Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum Gotha Gartenstraße

Die bereits 2012, 2014 und 2015 durchgeführten verkehrsplanerische Untersuchungen des Fachplanungsbüros SVU aus Dresden wurden unter Berücksichtigung der veränderten Ausgangsgrößen des nunmehr geplanten Fachmarktzentrums im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ überarbeitet und fortgeschrieben. Entsprechend waren die zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie die Verteilung der Verkehre in das angrenzende Straßennetz neu zu ermitteln bzw. den veränderten Gegebenheiten anzupassen. Auch die Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz der Stadt Gotha waren neu zu bewerten.

Nachfolgender Auszug aus der Zusammenfassung des Gutachtens:

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist festzustellen, dass der geplante Standort des Fachmarktzentrums Gartenstraße in Gotha bereits heute gut an den innerstädtischen ÖPNV angeschlossen ist. Zur Sicherung einer attraktiven Fuß- und Radverkehrsverbindungen sind weitere Maßnahmen erforderlich. Bezüglich der Kfz-Verkehrsaufkommen im Bestand ist trotz leichter Rückgänge in den vergangenen Jahren weiterhin eine hohe Auslastung im angrenzenden Straßennetz insbesondere an den Knotenpunkten und im Zuge der Gartenstraße festzustellen.

Anhand der geplanten Verkaufsraumflächen sowie die definierten Rahmenbedingungen (Regel QSV C, Ausnahme QSV D) wurde festgestellt, dass für ein Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 2.182 Kfz/24h abgewickelt werden kann. Für das geplante Fachmarktzentrum ist mit ca. 1.400 Kfz/24h (ca. 154 Kfz in der Spitzenstunde) ein deutlich geringeres Zusatzverkehrsaufkommen prognostiziert. Des Weiteren kommen pro Tag ca. 30 Anlieferungen hinzu.

Zur Abwicklung dieser Verkehre sowie Gewährleistung der erforderlichen Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr ist die Umsetzung folgender Maßnahmen verkehrsplanerisch zu empfehlen:

- 1) *Anpassung der Freigabezeitanteile am Knotenpunkt Bertha-von-Suttner-Platz*
- 2) *Anpassung der Freigabezeitanteile am Knotenpunkt Huttenplatz*
- 3) *Gestaltung der Ein- und Ausfahrten zum Fachmarktzentrum als Gehwegüberfahrten und Verdeutlichung des Vorranges des Fuß- und Radverkehrs im Zuge der Gartenstraße*
- 4) *Herstellung einer zusätzlichen signalisierten Querung der Gartenstraße für den Fußverkehr im Bereich Pfortenstraße (einschließlich einer entsprechenden Anpassung der LSA-Signalisierung und -Koordinierung)*

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine leistungsfähige Einbindung der neu entstehenden und verlagerten Verkehrsströme in das angrenzende Straßennetz möglich. Auf Grundlage der prognostizierten Zusatzverkehrsaufkommen sind keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung für den Kfz-Verkehr notwendig.

Die zugehörigen Leistungsfähigkeitsberechnungen liegen der Stadt Gotha vor. Die erforderlichen Veränderungen zur Optimierung des Verkehrsablaufes betreffen ausschließlich eine Anpassung der Freigabezeitanteile der Lichtsignalanlagen an den vorbeschriebenen Knotenpunkten. Für die Hardware und den grundsätzlichen Signalisierungsablauf (Phasenfolge, Zwischenzeiten etc.) ergeben sich keine Veränderungen.

Bereits im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur Altstadtgalerie ist der Nachweis zu den Möglichkeiten der Einordnung einer zusätzlichen Fußgänger-LSA in Höhe der Pfortenstraße erfolgt. Eine planerische Untersetzung ist mittels einer Vorplanung erfolgt.

Angesichts der zweistreifigen Richtungsfahrbahn (Kapazität gemäß RAS 06 zwischen 1.800 und 2.600 Kfz/h) und der aktuellen Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde (ca. 904 Kfz/h) ist nicht mit signifikanten Behinderungen durch abbiegende Fahrzeuge zu rechnen. Das Warten beim Abbiegen von einer Straße, um den bevorrechtigten Rad- und Fußgängerlängsverkehr passieren zu lassen, leitet sich aus § 9 Abs. 3 der StVO ab. Dies ist damit gängige innerstädtische Praxis und kann nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Wendevorgänge bestehen lediglich am Bertha-von-Suttner-Platz Abflussbeschränkungen in Form einer begrenzten Zahl von Aufstellflächen. Im Rahmen der Verkehrserhebungen wurden in der Spitzenstunde im Bestand 69 Wendevorgänge gezählt. Unter Berücksichtigung der Umlaufzeit von 90 s (40 Umläufe pro Stunde) ergibt sich eine durchschnittliche Belegung mit 1,725 Fahrzeugen. Mit dem Fachmarktzentrum entstehen in der Spitzenstunde ca. 38 zusätzliche Wendevorgänge. Die durchschnittliche Belegung des Rückstaubereiches erhöht sich damit auf 2,675 Fahrzeuge. Der zur Verfügung stehende Stauraum umfasst ca. 19 m (entspricht ca. 3 Fahrzeugen). Darüber hinaus können sich bis zu zwei weitere Fahrzeuge aufstellen, bevor Behinderungen für andere Verkehrsströme entstehen.

Der für den Bebauungsplan erforderliche Leistungsfähigkeitsnachweis ist damit erbracht. Weiterführende Betrachtungen sind Aufgabe des weiteren Planungs- und Abstimmungsprozesses.

Im Zuge der Errichtung des geplanten Fachmarktzentrums zwischen der Garten- und der Moßlerstraße werden teilweise auch öffentlich gewidmete Stellplätze überbaut bzw. in Anspruch genommen.

Im vorliegenden Gutachten „Zusammenfassung der verkehrsplanerischen Aspekte zum Stellplatzbedarf im Bereich Gartenstraße / Moßlerstraße Gartenstraße“ (siehe Anlage 4 zur Begründung) wurden aus den vorliegenden Parkraumerhebungen die Stellplatzauslastung für die entfallenden Parkflächen sowie Stellplätze im Nahbereich des geplanten Fachmarktzentrums zusammengefasst und darüber hinaus die zu berücksichtigenden verkehrsplanerischen Aspekte zum Stellplatzbedarf im Bereich Gartenstraße / Moßlerstraße herausgestellt.

Die wesentliche Grundlage dafür bildete die Parkraumbedarfserfassung Bereich Moßlerstraße / Gartenstraße (Planungsbüro Dr. Hunger, Stadt - Verkehr - Umwelt, 2013, Erhebungsjahr 2012) und der am 27.04.2016 beschlossene Verkehrsentwicklungsplan Gotha 2030+:

Im Ergebnis der Zusammenfassung der verkehrsplanerischen Aspekte zum Stellplatzbedarf im Bereich Gartenstraße / Moßlerstraße ist festzustellen, dass im Betrachtungsraum derzeit ein Überangebot an Stellplätzen vorhanden ist.

Die Nachfrage ist deutlich geringer als das Angebot. Auch zu den Zeiten mit dem maximalen Stellplatzbedarf stehen deutlich über 300 freie Stellplätze zur Verfügung.

Aus verkehrsplanerischer Sicht ist diese Stellplatzreserve geeignet und ausreichend, um den Wegfall der öffentlich gewidmeten Stellplätze auf den durch das Fachmarktzentrum überplanten Flächen zu kompensieren. Gleichzeitig wird die Bedeutung des Parkhauses „Gartenstraße“ gestärkt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände des Fachmarktzentrums selbst vorhabenbezogen ca. 182 neue Stellplätze geschaffen werden.

Ein zusätzlicher Ersatz der wegfallenden öffentlich gewidmeten Stellplätze würde aus verkehrsplanerischer Sicht zu einer Überkompensation und damit einer weiteren Erhöhung der bereits vorhandenen Überkapazitäten am nördlichen Altstadtrand führen. Dies würde den Zielstellungen des Verkehrsentwicklungsplanes Gotha 2030+ und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Gotha 2030+ zur Stärkung der Modal-Split-Anteile des Umweltverbundes sowie zur Schaffung einer stadtverträglichen Mobilität entgegenwirken.

Die Entwidmung der ehemaligen Straße „An der Synagoge“ erfolgt mit dem Bauleitplanverfahren. Durch die getroffenen Festsetzungen (hier: Geh- und Leitungsrechte und Mindestdurchgangsbreite) ist die Durchgängigkeit zwischen den beiden Marktbaukörpern innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

10.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die Stadt Gotha hat die benachbarten Gemeinden zur Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB (siehe Tabelle unter Pkt. 9. der Begründung) mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit deutlich reduzierten Flächengrößen beteiligt.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen geht die Stadt Gotha davon aus, dass deren Belange durch den Inhalt und die konkrete städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

11. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“

11.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten und insbesondere im Pkt. 4 der Begründung bereits beschriebenen Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Stadt Gotha den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB.

11.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Gotha ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ ein sonstiges Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO planungsrechtlich festzusetzen, die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen nachzuweisen und das Plangebiet selbst entsprechend der vorgesehenen Nutzungen städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, für die geplanten Investitionen im Plangebiet einen städtebaulich zulässigen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen. Dieser Tenor sollte auch bei evtl. Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB Berücksichtigung finden.

11.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits im Pkt. 4 beschrieben – nördlich der historischen Altstadt und wird im Norden durch die „Moßlerstraße“ und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Es erstreckt sich von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von der „Moßlerstraße“ zur Raiffeisenbank Gotha im Osten bis zum „Bertha-von-Suttner-Platz“ im Westen.

Zur Sicherung der besseren Anbindung des Standortes an die historische Altstadt wurde der Bereich der geplanten Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung der „Gartenstraße“ in Höhe „Pfortenstraße“ in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes siehe nachfolgenden Luftbildauszug als auch die Abschnitte 4. und 6. der Begründung).



Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke-Nr. 100/13, 100/14, 100/25, 100/26, 100/27, 100/33, 100/34, 100/36, 100/37, 100/38 (teilweise), 100/39, 100/49 (teilweise), 100/55, 100/56, 152/1, 155/3, 155/5, 155/6, 156/3, 156/4, 156/6, 156/7, 156/8, 157/3 und 160/4 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Gotha mit einer Gesamtflächengröße von ca. 23.700 m².

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Stadt Gotha) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stürer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt. 4 der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- um den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und in der Folge auch mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festzusetzen und
- um die Erschließung des Plangebiets bedarfsgerecht zu sichern.

11.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Im § 1 (1) der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit folgende zulässige Bauvorhaben und Nutzungen im Einzelnen benannt, die im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche künftig realisiert werden können:

- SB Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren) sowie einem Nonfood-Bereich unter 7% mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m²,
- Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,
- Fachmärkte (Schuhe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 900 m²,
- Fachmärkte (Textil / Bekleidung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 2.700 m²,
- ergänzende Kleinläden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m²,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, bis zu insgesamt maximal 500 m² Geschossfläche,
- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die im Zentrenkonzept aufgenommene Potenzialfläche nördlich der Gartenstraße ermöglicht die Realisierung großflächiger Einzelhandelsangebote in Ergänzung zum bestehenden Angebot in der Haupt- und Nebenlage des historischen Stadtkerns. Um die vorhandenen kleinteiligen Strukturen im Bereich der historischen Altstadt nicht zu beeinträchtigen, wurde deshalb die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von ≥ 100 m² (außer bei den ergänzenden Kleinläden) für die Sortimente des Fachmarktzentums getroffen.

Die im westlichen Teil des Bebauungsplanes, nördlich der Gartenstraße festgesetzte, ca. 310 m² große Mischgebietsfläche (MI gemäß § 6 BauNVO), dient der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen, bestandsgeschützten Nutzung auf dem Grundstück „Gartenstraße 5“. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind gemäß § 1 (2) der Textlichen Festsetzungen folgende Nutzungsregelungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO nicht zugelassen. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die derzeitige vorhandene Nutzung mit einem weitergehenden, aber begrenzten Gestaltungsspielraum wird damit gesichert, um auch den Gebäudebestand langfristig zu sichern und zu erhalten. Darüber hinausgehende Nutzungsmöglichkeiten nach § 6 BauNVO werden nicht zugelassen, um Gefährdungs- und Konfliktpotentiale zu angrenzenden Nutzungen nicht entstehen zu lassen.

11.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Insbesondere mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert, um nicht zuletzt auch die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu bilden.

Darüber hinaus wird die Stadt Gotha auch dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein innerstädtischer Standort nachverdichtet und Versorgungsfunktionen am Standort konzentriert realisiert werden sollen.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird für das Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8) rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (hier als GRZ festgesetzt) begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Sondergebiet (SO_{FMZ}), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die erforderliche Größe von 0,8 wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel oder auch Fachmarktzentrum unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.
- Das zu ermittelnde Kompensationserfordernis des insgesamt planungsbedingten erheblichen Eingriffs in den Naturhaushalt bleibt davon unberührt.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird auch für das Mischgebiet (MI) die zulässige Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 rechtseindeutig festgesetzt und begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Mischgebiet (MI), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die erforderliche Größe von 0,8 wird wie folgt begründet:

- Die Grundstücksflächen im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind bereits weitestgehend durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen worden, die Bestandschutz genießen.
- Durch die in Anspruch genommene Fläche für das Gebäude wäre der Orientierungswert für eine maximal zulässige GRZ von 0,6 nach § 17 (1) BauNVO bereits überschritten.
- Eine nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist jedoch gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO für Gebäude nicht möglich.
- Im Bebauungsplan sind die umgebenden, angrenzenden Grundstücksflächen nicht als überbaubar festgesetzt und darüber hinaus auch mit einem Pflanzgebot belegt.
- Im konkreten Fall werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes aber baulich vorgeprägtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer geordneten Einordnung der geplanten Baukörper in den umgebenden Stadtraum mit dem bereits vorhandenen Bestand an Baukörpern zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude und baulichen Anlagen wie folgt:

Die maximale Höhe als Oberkante (OK) der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt im Sondergebiet SO_{FMZ} minimal 6 m und maximal 14 m und im Mischgebiet MI maximal 15 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet begründet sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die im Sondergebiet SO_{FMZ} festgesetzte minimale Höhe von 6 m bezieht sich nur auf die Hauptmarktbaupörper; untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. die Einhausung des Anlieferbereiches können diese Höhenfestsetzung unterschreiten.

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,50 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Bebauungsstruktur städtebaulich geordnet einfügen können.

11.2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet (sowohl im Sondergebiet SO_{FMZ} als auch im Mischgebiet MI) wurde gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauGB mit einem kleinen, städtebaulich vertretbaren Spielraum rechtseindeutig festgesetzt, um für die geplanten Vorhaben im Rahmen der örtlichen Anpassung und Feinjustierung einen notwendigen Flexibilität zu sichern, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Im Sondergebiet SO_{FMZ} werden die beiden Marktbaukörper die überbaubare Grundstücksfläche weitestgehend ausfüllen. Im Bereich der ehemaligen Straßenführung „An der Synagoge“ wird durch den festgesetzten Durchgang und das festgesetzte Gehrecht (zu Gunsten der Stadt mit dem Inhalt des Gebrauchs für die Allgemeinheit) der freie Durchgang von der „Moßlerstraße“ in Richtung „Gartenstraße“ gesichert. Die beiden Marktbaukörper können lediglich im Bereich der Attika und einem vorgelagertem Vordach gestalterisch verbunden werden (witterungsunabhängige Erreichbarkeit).

Im Mischgebiet MI sind die Grundstücksflächen bereits weitestgehend durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

Im § 3 (2) der Textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze nur Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig und ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB Einkaufswagenboxen, Trafostationen, unterirdische Löschwasserbehälter, Regenrückhaltungs- und Versickerungsanlagen, Stauanlagen und Parkplatzbeleuchtung.

Dadurch soll die Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Flächen minimiert und Freiraumanteile weitgehend gesichert werden, aber gleichzeitig die notwendigen baulichen Anlagen im Plangebiet (hier insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen) geordnet zugelassen werden.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Sondergebiet SO_{FMZ} als auch im Mischgebiet ist erforderlich, um zur effizienten Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch zur Sicherung der vorhandenen Bebauung eine Grenzbebauung zuzulassen.

Im Ergebnis der nochmaligen Überprüfung wird die zulässige Grenzbebauung im Sondergebiet SO-FMZ auf die östliche Grundstücksgrenze der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Die durch die abweichende Bauweise betroffenen Grundstücke im Sondergebiet befinden sich im Eigentum des Investors. Sie werden zwar im Zuge der Umsetzung des FMZ verschmolzen bzw. durch Baulast vereinigt; dieses ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber noch nicht erfolgt.

Die brandschutzrechtlichen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

11.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der „Gartenstraße“ einschließlich der geplanten Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung dieser in Höhe „Pfortenstraße“ wurden die betroffenen Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen vorhandenen bzw. geplanten Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gleiches gilt für die Straßenbahnflächen in diesem Bereich.

Die Fußwege und Fuß-/ Radwege im Norden, Süden und Osten des Plangebietes wurden entsprechend ihrer bereits vorhandenen bzw. geplanten Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ bzw. „kombinierter Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Leitungen der Versorgungsträger zulässig.

Der Bereich der geplanten Stellflächen der Mitarbeiter und Kunden des Fachmarktzentrums im Sondergebiet SO_{FMZ} wurde durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus sind Stellplätze natürlich auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche von dieser Stellplatzfläche von und auf die „Gartenstraße“ wurden jeweils durch das Planzeichen 6.4 festgesetzt.

11.2.6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Anlagen zur Stromversorgung wurden als solche festgesetzt. Die in der Örtlichkeit vorhandene Wegefläche zur Trafostation im westlichen Teil des Plangebietes wurde darüber hinaus noch als mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu sichernde Fläche festgesetzt. Die Zugänglichkeit zur Anlage im östlichen Teil des Plangebietes ist ggf. über die Eintragung einer Baulast zu sichern.

11.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im westlichen Teil wurden die Flächen, auf denen eine städtebaulich gewünschte Wegeverbindung vom Fachmarktzentrum zum „Bertha-von-Suttner-Platz“ gesichert werden soll, als auch Flächen unter denen vorhandene oder neu zu schaffende Leitungstrassen von Versorgungsträgern liegen, durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert. Letzteres gilt auch für die Wasserleitung im südöstlichen Teil.

Im mittleren Teil des Plangebietes wurde innerhalb des ehemaligen Straßengrundstücks „An der Synagoge“ das Leitungsrecht für vorhandene Leitungen zu Gunsten der Stadtwerke, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha sowie des Versorgungsunternehmens Telekommunikation von der „Moßlerstraße“ bis zur „Gartenstraße“ festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Leitungen der Versorgungsträger allgemein planungsrechtlich zulässig.

Darüber hinaus wurde auf einem Teil des ehemaligen Straßengrundstücks „An der Synagoge“ ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt mit dem Inhalt des Gebrauchs für die Allgemeinheit festgesetzt, um einen freien Durchgang von der „Moßlerstraße“ in Richtung „Gartenstraße“ zu sichern.

11.2.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose BV Fachmarktzentrum in Gotha (Bericht Nr.: 14-2890 / 03-2; Stand: 12.04.2017); Verfasser: Dipl.-Ing. B. Ulfig, cdf, Alte Dresdner Str. 54, 01108 Dresden) sind bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

Die notwendige Festsetzung wurde im Bebauungsplan wie folgt gefasst:

§ 8 (1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm müssen in den einzelnen Bauflächen die nach außen abschließenden Bauteile der Gebäude mindestens folgende Gesamtbauschalldämm-Maße R'_{w} aufweisen:

An den zur Gartenstraße ausgerichteten Gebäudefassaden der Bauflächen:
Büroräume 40 dB, Wohnräume 45 dB (Lärmpegelbereich V nach DIN 4109).

Darüber hinaus wurde im Gutachten festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und auch das Maximalpegelkriterium im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden können, wenn kein Lieferverkehr im Nachtzeitraum (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück) stattfindet und die Einhausung des LKW-Anlieferbereiches erfolgt.

Die Sicherung dieser Maßnahmen (Ausschluss des Lieferverkehrs im Nachtzeitraum) und die Umsetzungsverpflichtung zur Einhausung des LKW-Anlieferbereiches erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, da der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB dieses nicht zulässt. Der konkrete Nachweis ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

11.2.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen und baulich deutlich vorbelasteten Standort. Im Umweltbericht wird der Zustand des Plangebietes im Hinblick auf die Erheblichkeit sowohl vor als auch nach dem planungsrechtlich maximal zulässigen Eingriff ermittelt, beschrieben und bewertet und im Ergebnis der Abwägung bei der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der festgesetzten, zulässigen Grundfläche (GRZ) von 0,8 dürfen 20 % der Sondergebiets- und Mischgebietsfläche nicht für Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Diese Flächen sind gemäß § 6 (1) bis § 6 (5) der Textlichen Festsetzungen entsprechend zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität sowie die Arten- / Sortenwahl die textliche Festsetzung gemäß § 6 (6) zu beachten. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen. Für bestimmte Flächen (Pflanzfläche „B“, den sogenannten „Westentaschenpark“ und Pflanzfläche „C“) werden abgestimmte Pflanzpläne als Bestandteil der Umsetzungsverpflichtung in den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit aufgenommen. Ziel ist die Ausbildung einer parkähnlich gestalteten, innerstädtischen Grünfläche. Dazu können auch die Pflanzeigenschaften gemäß Baumschutzsatzung in dieser Fläche umgesetzt werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes steht eine Bergulme als Naturdenkmal unter Schutz. Dieses Naturdenkmal wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus erfolgten im Teil Hinweise auf der Planzeichnung Aussagen zu notwendigen Schutzmaßnahmen für den Erhalt des Naturdenkmals.

Im bisherigen Planverfahren wurden für die im Plangebiet nicht realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen ursprünglich 2 externe Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ vorbereitet, die sich jedoch als nicht umsetzbar erwiesen haben.

Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches und der damit verbundenen Reduzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen war folgende Maßnahme zum externen Ausgleich des geplanten Eingriffs vorgesehen.

Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück
E 1: Baumersatzanpflanzungen auf dem Hauptfriedhof	Gotha	27	280

Diese Maßnahme wurde im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben und bewertet. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen sollte durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt und vereinbart werden.

Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde letztendlich jedoch die Entscheidung getroffen, die Sicherung und Realisierung des ermittelten Kompensationsdefizits nicht auf dem Hauptfriedhof, sondern auf einer Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49) vorzunehmen, um insbesondere den informellen Zielaussagen des ISEK 2030+ (Seite 113, 115 und 150) besser Rechnung zu tragen (siehe Anlage 8 zur Begründung).

11.3. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) / § 9 (6) BauGB)

Hinweise auf erforderliche Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB sind der Stadt Gotha derzeit nicht bekannt.

Das Naturdenkmal der Bergulme sowie der Wiegwasserkanal mit Leitungsrecht und einem beidseits je 10m breiten Schutzabstand am westlichen Plangebietsrand wurden nachrichtlich übernommen.

Andere notwendige nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind nicht bekannt.

11.4. Hinweise zum Planvollzug

Unter „Hinweise“ auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise allein planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung übernommen.

12. Erschließung

12.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Gartenstraße, die auch gleichzeitig die Klassifizierung als Landesstraße (L 3007) besitzt. Die 2 Ein- und Ausfahrtbereiche zum künftigen Fachmarktzentrum sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Darüber hinaus wurde der räumliche Geltungsbereich zum Teil über die Gartenstraße in Richtung „Pfortenstraße“ gelegt, um die geplante Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung der „Gartenstraße“ in Höhe „Pfortenstraße“ in bzw. aus Richtung der historischen Altstadt planungsrechtlich zu sichern.

Das künftige Fachmarktzentrum im Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz in der Gartenstraße sehr gut angebunden und erreichbar (Straßenbahnlinien 1 und 4 sowie den Stadtbuslinien A, B, C und F sowie mehrere Regionalbuslinien).

Westlich des Grundstücks „Gartenstraße 5“ wurde die grundstücksbezogene Zufahrt zu diesem Grundstück als Ein- und Ausfahrt und die dahinter liegende Fläche mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Ein Rad- und Gehweg verläuft derzeit in paralleler Führung an der nördlichen Seite der stark frequentierten Gartenstraße.

12.2. Energie- Wärmeversorgung

Eine versorgungstechnische Erschließung (Strom, Fernwärme) des Plangebietes ist grundsätzlich möglich, da große Teile des Plangebietes bereits einmal baulich genutzt wurden, auch wenn einzelne Gebäude nicht mehr existieren. Die im Plangebiet vorhandenen 2 Trafostationen wurden in der Planzeichnung als solche entsprechend festgesetzt.

Die Versorgung mit Gas- und Elektroenergie erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Gotha-GmbH (Netzbetreiber). Eine Gas-Mitteldruck-Leitung (DA63) quert zwar das Plangebiet in Verlängerung der Lenastraße (westlich des ehemaligen REWE-Marktes) in Richtung der Gartenstraße. Eine Gasversorgung des Gebietes besteht derzeit jedoch nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Gotha. Es besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang (Ausnahme: Einsatz erneuerbare Energien). Die Hauptfernwärmetrassen verlaufen nördlich des Plangebietes. Die Gebietsversorgung erfolgt momentan über 3 Sticheleitungen. Derzeit wird nur noch der Wohnblock Moßlerstr. 2 (aus nördlicher Richtung kommend) mit Fernwärme versorgt, da der REWE-Markt wegen Betriebsaufgabe nicht mehr am Leitungsnetz ist.

Für das Fachmarktzentrum wurde von der Verpflichtung zum vollständigen Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz und deren Benutzung eine Ausnahme in Aussicht gestellt: maximal 25% des erforderlichen Heizwärmebedarfs des Marktes kann durch die Errichtung und den Betrieb eines Kraft-Wärme-Kopplungssystems abgedeckt werden.

12.3. Wasserver- / Abwasserentsorgung

Eine versorgungstechnische Ver- und Entsorgung (Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Regenwasser) des Plangebietes ist grundsätzlich möglich, da große Teile des Plangebietes bereits einmal baulich genutzt wurden, auch wenn einzelne Gebäude nicht mehr existieren.

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Wasserver- und Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAZVGL) mit Sitz in Gotha.

Trinkwasser:

Das Plangebiet ist an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreismunicipalitäten angeschlossen und besitzt derzeit einen ausreichenden Versorgungsgrad.

Die für die Gebietsversorgung relevanten Leitungsbestände befinden sich in der Gartenstraße und Moßlerstraße. Eine Verbindungsleitung existiert westlich des ehemaligen REWE-Marktes und quert das Flurstück 100/36. Hier macht sich eine Leitungsumverlegung bzw. Stilllegung erforderlich.

Konkrete Planungen diesbezüglich werden im Rahmen der Erschließungsplanung des geplanten Fachmarktzentriums in Abstimmung mit dem WAZVGL vorgenommen. Die Anlagen der öffentlichen Versorgung werden in den öffentlichen Bau- bzw. Verkehrsraum eingeordnet.

Schmutzwasser:

Die schmutzwasserseitige Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet. Es besteht ein Anschluss an die Kläranlage Gotha. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasser, was in seinen Inhaltsstoffen von der Klassifikation „häusliches Abwasser“ abweicht, ist entsprechend Menge und Zusammensetzung vor Einleitung gesondert zu deklarieren. Die Erschließungsplanung ist mit dem WAZVGL abzustimmen. Die Anlagen der öffentlichen Entsorgung werden in den öffentlichen Bau- bzw. Verkehrsraum eingeordnet.

Niederschlagswasser:

Westlich der Remstädter Straße befindet sich das Auslaufbauwerk des Leinakanals, welches der Regenwasserableitung aus dem Gebiet in das Wiegwasser dient (Regenüberlauf Remstädter Straße). Der Leinakanal kann zur Ableitung des Oberflächenwassers genutzt werden. Die Einleitmenge beträgt 5 l/s.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal DN 1000 B (Wiegwasser - Anbindepunkt Moßlerstraße) kann nur gemäß dem jetzigen Versiegelungsgrad der Fläche (Einleitung von 6,5 l/s) erfolgen.

Aus diesem Grund ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung umzusetzen. Das anfallende Regenwasser ist bei einem Versiegelungsgrad von über 32% pro Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuführen.

Ggf. ist der Einbau von speziellen Einläufen zum Auffangen von Ölresten usw. erforderlich. Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung mit dem WAZVGL abschließend abzustimmen.

Bei dem Leinakanal handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Die entsprechenden Sicherungs-/ Wartungsabstände von 5 m sind einzuhalten. Des Weiteren ist für die Einleitung von Oberflächenwasser eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Löschwasser:

Entsprechend dem Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 21.12.2006 sowie dem DVGW Arbeitsblatt 405 ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Der für die Löschwasserversorgung des Gebietes relevante Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Moßlerstraße / Lenastraße.

Mittels Hydrantenmessung konnte festgestellt werden, dass bei einem dynamischen Druck von 2,0 bar eine maximale Durchflussmenge von 100 m³/h zur Verfügung steht. Damit kann die Löschwasserversorgung des Plangebietes als gesichert bezeichnet werden. Einzelheiten über die Löschwasserversorgung sind mit dem zuständigen Brandschutzamt abzustimmen. Löschwassermengen, die auf Grund der Bebauung für den Objektschutz erforderlich werden, sind durch den Bauherrn auf dem eigenen Grundstück sicher zu stellen.

Es wurde festgestellt, dass der Hydrant Ecke Moßlerstraße / Lenaustraße nur über 86 m³ Löschwasser für 2 Stunden verfügt. Die Verfügbarkeit der notwendigen Löschwassermenge ist im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung auf dem Grundstück nachzuweisen.

Dafür kann auch die grundstücksbezogene Regenrückhaltungsanlage (siehe Ausführungen zum vorherigen Abschnitt „Niederschlagswasser“) genutzt bzw. in Anspruch genommen werden. Deren Zulässigkeit im Plangebiet ist in der Textlichen Festsetzung § 3 (2) geregelt.

Bezüglich der festgesetzten Leitungsrechte wird auf das Kap. 11.2.7 der Begründung verwiesen.

12.4. Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises / der Stadt Gotha integriert.

13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Gotha sind zur Realisierung des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

14. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	=	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche Fachmarktzentrum gem. § 11 (1) BauNVO	19.505 m ²	=	82,3%
(davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25b BauGB von ca. 2.600 m ²), die sich wie folgt weiter untergliedern:			
"- Pflanzgebietsfläche "A": 600 m ²			
"- Pflanzgebietsfläche "B": 845 m ²			
"- Pflanzgebietsfläche "C": 1200 m ²			
Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO	310 m ²	=	1,3%
Fläche für Versorgungsanlagen (Elt.)	55 m ²	=	0,2%
öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	880 m ²	=	3,7%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.510 m ²	=	10,6%
Flächen für Straßenbahn	440 m ²	=	1,9%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	23.700 m²	=	100,0%

15. Klimaschutz – Nachhaltiges Bauen –

Die Stadt Gotha ist sowohl im Rahmen des Beitritts im „Klima- Bündnis e.V.“ als auch in ihrer „Konzeption für lokales Handeln zum Klimaschutz“ die Verpflichtung eingegangen, sich bei ihren städtebaulichen Vorhaben an den Leitlinien des nachhaltigen Bauens zu orientieren und hat Handlungsbereiche festgelegt. Des Weiteren wurde ein Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Gotha und seine Kommunen“ erarbeitet.

Der Stadt Gotha kommt als Modellkommune im Rahmen der Erarbeitung der Energie- und der CO₂-Bilanz sowie der Potenzialanalyse eine besondere Rolle zu.

Für das geplante Fachmarktzentrum soll das Zertifizierungsverfahren zum nachhaltigen Bauen angewandt werden und das „Deutsche Gütesiegel für nachhaltiges Bauen“ der DGNB mindestens mit dem Prädikat „Silber“ erreicht werden.

Gotha, August 2017

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB**16. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es erforderlich, eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha erfolgte im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB im weiteren Planverfahren die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wurde im Ergebnis der Abwägung durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan und durch eine Verpflichtungserklärung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB berücksichtigt.

Wie bereits im Pkt. 2 der Begründung hingewiesen wurde, soll prinzipiell auf die Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes im bisherigen Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 aufgebaut werden. Aus diesem Grunde wurden im Folgenden die für das nunmehr auch deutlich verkleinerte Plangebiet inhaltlich relevanten Aussagen aus den bisherigen Planunterlagen des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan (Verfasser: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen) übernommen, da sie auch das Ergebnis des bislang geführten Planverfahrens darstellen.

17. Grenzen des Untersuchungsraumes

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes orientieren sich am Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Untersuchungsraum umfasst dabei im Wesentlichen das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung, wenn Auswirkungen darüber hinaus (denkbare Einwirkungsbereiche) möglich sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können.

Auf Grund der konkreten städtebaulichen Situation sowie die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, können mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich ausreichend erkannt und berücksichtigt werden.

Ohne den weiteren Ausführungen im Umweltbericht zu möglichen Auswirkungen des Planvorhabens vorzugreifen, ist als Ausgangslage festzustellen, dass das Plangebiet

- innerhalb der Stadt Gotha (urbaner Bereich), nördlich der historischen Altstadt liegt,
- eine Gesamtfläche von nur noch ca. 23.700 m² besitzt,
- im Norden durch die „Moßlerstraße“ und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt wird,
- sich im Osten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Moßlerstraße“ zur Raiffeisenbank Gotha bis zum „Bertha-von-Suttner-Platz“ im Westen erstreckt und
- selbst als auch direkt angrenzende Bereiche im Norden, Süden, Osten und Westen durch eine intensive bauliche Nutzung mit Wohngebäuden, Gewerbestandorten sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist und sich damit eine deutliche (umweltrelevante) städtebauliche Vorbelastung ergibt.

Der Bereich der geplanten Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung der „Gartenstraße“ in Höhe „Pfortenstraße“ wurde in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

Die im Plangebiet vorhandene inhomogene bauliche und Nutzungsstruktur ist von zunehmender Nutzungsaufgabe und Leerstandsentwicklung geprägt. Von den ursprünglich einmal vorhandenen 6 bis 8 geschossigen Wohnblocks (Plattenbauweise der 70er Jahre) ist baulich heute nur noch einer im Geltungsbereich erhalten. Der im Plangebiet ursprünglich vorhandene Lebensmittelmarkt (REWE) hat die Nutzung aufgegeben. Von den im Bereich der „Gartenstraße“ / Ecke „Bertha-von-Suttner-Platz“ baulich noch vorhandenen 2 Mehrfamilienhäusern ist die Nr. 3 länger leerstehend und soll im Zuge der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes ersatzlos zurück gebaut werden.

Die unbebauten Flächen des Plangebietes werden durch Freiflächen wie Parkplätzen und Außenanlagen der Gebäude (Scherrasenflächen, sonstige wenig gestaltete Grünflächen) strukturiert. Auf den weitestgehend ungenutzten Flächen haben sich z. T. Ruderal- und Staudenfluren angesiedelt.

Da das optische Erscheinungsbild dieser innerstädtischen Flächen aufgrund Gebäudeabbruch, Leerstand und Verfall nachhaltig negativ geprägt ist, soll dieser Standort städtebaulich neu geordnet und für eine Sondergebietsnutzung (Fachmarktzentrum) entwickelt und gesichert werden, um die städtebauliche Gesamtsituation zu verbessern und deutlich aufzuwerten. Bereits vorhandene Mischgebietsnutzungen sollen integriert erhalten bleiben.

18. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011),
- Entwurf Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Entwurf Grünordnungsplan mit integrierter Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung in der Anlage 8 zur Begründung,
- Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentums in der Stadt Gotha (Stand: 23.06.2016; Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden)
- Schallimmissionsprognose BV Fachmarktzentrum in Gotha (Bericht Nr.: 14-2890 / 03-2; Stand: 12.04.2017); Verfasser: Dipl.-Ing. B. Ulfig, cdf, Alte Dresdner Str. 54, 01108 Dresden)
- Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum Gotha Gartenstraße (Stand: 13.06.2016; Verfasser: SVU Dresden, Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld, Gottfried-Keller-Str. 24, 01157 Dresden)
- Zusammenfassung der verkehrsplanerischen Aspekte zum Stellplatzbedarf im Bereich Gartenstraße / Moßlerstraße Gartenstraße (Stand: 28.09.2016; Verfasser: SVU Dresden, Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld, Gottfried-Keller-Str. 24, 01157 Dresden)
- Lufthygienisches Detail-Gutachten Altstadtgalerie Gotha, B-Plan Nr. 89 (Stand: Oktober 2013; Verfasser: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Mohrenstraße 14, 01445 Radebeul)
- Historische Altlastenerkundung (Stand: 15.02.2012; Verfasser: Herr Götz Cyrus; Pöyry Deutschland GmbH, Dittelstedter Grenze 3, 99099 Erfurt)
- Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter zur schutzgutbezogenen Bewertung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Planvorhaben im Plangebiet

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten sind die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

19. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<u>Schutzgüter</u>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG	x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG	x	
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch die Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind. Das hängt im konkreten Fall insbesondere auch mit der anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes und der konkreten Lage in der Innenstadt, nördlich der historischen Altstadt zusammen..

20. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Primäres Ziel der Stadt Gotha ist es, im Rahmen ihrer zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Versorgung ihrer Einwohner und der Bevölkerung ihres zentralörtlichen Einzugsbereiches mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfes qualitätsgerecht zu sichern.

Gleichzeitig hat die Stadt darauf zu achten, die Umwelt nachhaltig zu schonen und notwendige erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt entsprechend zu kompensieren.

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Regelungen (Festsetzungen) für die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes. Es wird seitens der Stadt Gotha davon ausgegangen, dass die gewählten Festsetzungen mit der nötigen Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden.

Gliederung, Aufbau und Inhalt der nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts erfolgten auf der Grundlage der Anlage 1 (zu § 2 (4), § 2 a und § 4 c BauGB) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB.

20.1. Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet

Wie bereits im Abschnitt 6 der Begründung (Teil I) dargelegt, stellt der Auszug aus der topografischen Karte 1:10.000 im Übersichtsplan auf der Planzeichnung die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha in der Örtlichkeit dar.

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits im Pkt. 4 beschrieben – nördlich der historischen Altstadt und wird im Norden durch die „Moßlerstraße“ und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Es erstreckt sich von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Moßlerstraße“ zur Raiffeisenbank Gotha im Osten bis zum „Bertha-von-Suttner-Platz“ im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke-Nr. 100/13, 100/14, 100/25, 100/26, 100/27, 100/33, 100/34, 100/36, 100/37, 100/38 (teilweise), 100/39, 100/49 (teilweise), 100/55, 100/56, 152/1, 155/3, 155/5, 155/6, 156/3, 156/4, 156/6, 156/7, 156/8, 157/3 und 160/4 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Gotha mit einer Gesamtflächengröße von ca. 23.700 m².

Die im Plangebiet vorhandene inhomogene bauliche und Nutzungsstruktur ist von zunehmender Nutzungsaufgabe und Leerstandsentwicklung geprägt. Von den ursprünglich einmal vorhandenen 6 bis 8 geschossigen Wohnblocks (Plattenbauweise der 70er Jahre) ist baulich heute nur noch einer im Geltungsbereich erhalten. Der im Plangebiet ursprünglich vorhandene Lebensmittelmarkt (REWE) hat die Nutzung aufgegeben. Von den im Bereich der „Gartenstraße“ / Ecke „Bertha-von-Suttner-Platz“ baulich noch vorhandenen 2 Mehrfamilienhäusern ist die Nr. 3 länger leerstehend und soll im Zuge der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes ersatzlos zurück gebaut werden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine relevanten durchgängigen Großgrünzüge. Mit Ausnahme der straßenbegleitenden Begrünung an der „Gartenstraße“ existieren nur punktuelle Gehölzinseln, unterschiedlicher Flächengröße, mit zum Teil hohem Nadelholzanteil, ohne funktionellen oder grüngestalterischen Zusammenhang. Die im westlichen Planbereich stehende Bergulme steht als Naturdenkmal unter Schutz und ist somit langfristig im Bestand zu sichern.

Zu den derzeitigen Freiflächennutzungen im Plangebiet zählt weiterhin ein sanierungsbedürftiger Spielplatz (temporäre Nutzung), ein Mahnmal für die zerstörte Synagoge und mehrere Parkplätze mit sehr unterschiedlichen Ausbauqualitäten und Befestigungsarten. Bedingt durch den erfolgten Rückbau des Geschosswohnungsbaus und der fehlenden Pflege hat sich auf über einem Drittel der Freiflächen eine sich selbst überlassene Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten entwickelt. Die Oberflächen der innerhalb des Plangebietes sowie entlang der Moßlerstraße verlaufenden Gehwege weisen erhebliche Schäden auf.

20.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die Stadt Gotha hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans beurteilt und sieht insbesondere auf Grund nachfolgender Gründe – die bereits im Abschnitt 4. der Begründung (Teil I) erläutert wurden – die Notwendigkeit der Planaufstellung:

Ziele und Zwecke der Planung

Im Ergebnis der durchgeführten städtebaulichen Ausgangsanalysen und Untersuchungen soll im Plangebiet auf der Grundlage des nunmehr vorliegenden, überarbeiteten städtebaulichen Nutzungskonzeptes ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² entstehen. Das Nutzungskonzept sieht Verkaufsflächen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe sowie Kleinläden vor. Im Einzelnen werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- a) SB Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren) sowie einem Nonfood-Bereich unter 7% mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m²,
- b) Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,
- c) Fachmärkte (Schuhe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 900 m²,
- d) Fachmärkte (Textil / Bekleidung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 2.700 m²,
- e) ergänzende Kleinläden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m²,
- f) Dienstleistungseinrichtungen,
- g) Schank- und Speisewirtschaften,
- h) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, bis zu insgesamt maximal 500 m² Geschossfläche,
- i) Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- j) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die im Zentrenkonzept aufgenommene Potenzialfläche nördlich der Gartenstraße ermöglicht die Realisierung großflächiger Einzelhandelsangebote in Ergänzung zum bestehenden Angebot in der Haupt- und Nebenlage des historischen Stadtkerns. Um die vorhandenen kleinteiligen Strukturen im Bereich der historischen Altstadt nicht zu beeinträchtigen, wurde deshalb die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von ≥ 100 m² (außer den ergänzenden Kleinläden) für die Sortimente des Fachmarktzentrams getroffen.

Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit und Umsetzbarkeit des o.a. Vorhabens wurde von der GMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Standortentwicklung für ein Fachmarktzentrum an der „Gartenstraße / Moßlerstraße“ in Gotha erarbeitet. Diese ist der Begründung in der Anlage 2 beigefügt.

Zur besseren Anbindung des Standortes an die historische Altstadt soll eine neue Fußgänger-Lichtsignalanlage zur Querung der „Gartenstraße“ in Höhe „Pfortenstraße“ realisiert werden.

Das in der Gartenstraße 5 vorhandene Mehrfamilienhaus soll im baulichen Bestand gesichert werden. Die nicht für bauliche Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen sollen parkähnlich gestaltet werden; der darin enthaltene Baubestand ist grundsätzlich zu erhalten. Der Straßenraum der Gartenstraße soll im Bereich des Standortes des künftigen Fachmarktzentrums durch eine Baumreihe geschlossen werden.

Planungserfordernis:

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht. Dem gegenüber ist ausdrücklich herauszustellen, dass es keinen gesetzlichen Anspruch auf die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines verbindlichen Bauleitplanes gibt.

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 (1) BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte" oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan, sondern sie gelten als *Planersatzvorschriften*, nicht als Ersatzplanung.

Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Eine Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn nach ihrer Einschätzung die planeretzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht mehr ausreichen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,37 ha. Im Plangebiet befinden sich noch 2 Gebäude mit einer baulichen Nutzung, das Mehrfamilienhaus in der Gartenstraße 5 und der 8-geschossige Wohnblock in der Moßlerstraße 2. Die 2 darüber hinaus noch vorhandenen Gebäude (das Mehrfamilienhaus in der Gartenstraße 3 und der Baukörper des ehemaligen REWE-Marktes weisen keine Nutzung mehr auf und verfallen Zusehens.

Der ursprünglich einmal vorhandene Geschosswohnungsbau zwischen dem 8-geschossigen Wohnblock in der Moßlerstraße 2 und dem ehemaligen REWE-Markt wurde bereits zurück gebaut.

Die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen lassen jedoch eine planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes als „Baulücke“ auf Grund der räumlichen Weite zwischen den noch vorhandenen Gebäuden und der fehlende klare bauliche Bezug als Orientierung des „sich Einfügens“ nicht zu. Man spricht im konkreten Fall vom sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“.

Ob das Plangebiet letztendlich alle Kriterien eines Bebauungsplanes der Innentwicklung (Revitalisierung und Nachverdichtung) erfüllen würde, kann dahin gestellt bleiben, da das Planverfahren als so genanntes Standardverfahren durchgeführt werden soll.

Die Stadt Gotha beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan mit dem grundsätzlichen Ziel der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der bereits beschriebenen, geplanten Investitionsvorhaben zu schaffen.

Der in Rede stehenden Bebauungsplan kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gotha entwickelt werden (grundsätzliches Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt und mit dem Aufstellungsbeschluss das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren eingeleitet.

20.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

20.3.1. Allgemeines

Ziel der Stadt Gotha ist es, den in Rede stehenden Planbereich zu ordnen und einer städtebaulich verträglichen Nutzung zur Standortentwicklung und -sicherung eines Fachmarktzentrums mit den erforderlichen Funktionsbereichen und -flächen zuzuführen. Dies erfolgt natürlich unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und damit insbesondere auch unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Den inhaltlichen Schwerpunkt bildet das geplante Fachmarktzentrum zur Erweiterung und Ausgestaltung des zentralen Versorgungsbereiches, das über Fußwege mit der historischen Altstadt verbunden sein wird. Die Fläche des leerstehenden, ehemaligen REWE-Marktes wird beräumt und in das neue Fachmarktzentrum integriert. Dabei wird der dominierende ungestaltete Freiraum (überwiegend Brachfläche) nachverdichtet und überbaut. Die Stadt Gotha gibt damit diesem anthropogen stark vorbelasteten, innerstädtischen Standort den Vorrang gegenüber einer neuen extensiven Siedlungserweiterung am Stadtrand in den Außenbereich hinein.

Im westlichen Teil des Plangebietes besteht bereits eine hohe Lärmvorbelastung durch angrenzende Hauptverkehrsstraßen (Kotenpunkt L 3007 / Bertha-von-Suttner Straße). Diese Flächen werden in die Sondergebietsnutzung integriert. Die in dieser Fläche befindlichen Gebäude (Kiosk und Gebäude Gartenstraße Nr. 3) sind für den Abriss vorgesehen. Das Wohn- und Geschäftshaus Gartenstraße 5 wird mit einer grundstücksbezogenen Mischgebietsnutzung belegt (Bestandserhalt mit Entwicklungsmöglichkeiten).

Die ausführliche Beschreibung der getroffenen Festsetzungen erfolgte in den Abschnitten 11.2.1 bis 11.2.9 der Begründung. Im Folgenden wird aus diesen Gründen vertiefend nur auf die Inhalte eingegangen, die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorrufen könnten.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha wurde im weiteren Planverfahren die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 8 der Begründung) durchgeführt und durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Festsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

Die Umsetzungsverpflichtung der im Plangebiet nicht realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des maximal möglichen Eingriffes im Plangebiet erfolgt im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde letztendlich auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha die Entscheidung getroffen, die Sicherung und Realisierung des ermittelten Kompensationsdefizits von 54.110 Wertpunkten auf einer Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49) vorzunehmen, um insbesondere den informellen Zielaussagen des ISEK 2030+ (Seite 113, 115 und 150) besser Rechnung zu tragen (siehe Grünordnungsplan in der Anlage 8 der Begründung).

Die Stadt Gotha geht somit davon aus, dass die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausreichen, den durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriff auszugleichen.

20.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Er umfasst die Flurstücke-Nr. 100/13, 100/14, 100/25, 100/26, 100/27, 100/33, 100/34, 100/36, 100/37, 100/38 (teilweise), 100/39, 100/49 (teilweise), 100/55, 100/56, 152/1, 155/3, 155/5, 155/6, 156/3, 156/4, 156/6, 156/7, 156/8, 157/3 und 160/4 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Gotha mit einer Gesamtflächengröße von ca. 23.700 m².

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Gotha) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- um den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung bedarfsgerecht zu sichern.

Allein durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

20.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortentwicklung und -sicherung des geplanten Vorhabens mit den erforderlichen Funktionsbereichen und -flächen zu schaffen und das vorhandene Objekt an der Gartenstraße im Bestand zu sichern.

Der Standort ist anthropogen bereits deutlich vorbelastet und auf Grund seiner konkreten Lage (nördlich der historischen Altstadt) von bereits bebauten Stadtgebieten und Hauptverkehrsstraßen direkt umgeben. Für den Bereich des bereits bebauten Grundstückes Gartenstraße 5 erfolgte deshalb auch die Festsetzung eines Mischgebietes, um dem vorhandenen Bestand und seine planungsrechtliche Sicherung entsprechend Rechnung zu tragen.

Es ist festzuhalten, dass an diesem Standort zwar eine nachverdichtende, aber keine grundsätzlich neue Nutzung begründet wird. In Verbindung mit den anderen, getroffenen Festsetzungen (siehe hier insbesondere auch die Abschnitte 20.3.4. und 20.3.5. sowie 20.3.10.) wird der naturschutzrechtliche Eingriff soweit als möglich minimiert und eine weitestgehend harmonische Einbindung in das umgebende Stadtgebiet sichergestellt.

Im Zusammenwirken mit den getroffenen Ausgleichsfestsetzungen ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dadurch nicht hervorgerufen werden.

20.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Insbesondere mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert, um nicht zuletzt auch die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu bilden.

Darüber hinaus wird die Stadt Gotha auch dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein innerstädtischer Standort nachverdichtet und Versorgungsfunktionen am Standort konzentriert realisiert werden sollen.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird für das Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8) rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (hier als GRZ festgesetzt) begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Sondergebiet (SO_{FMZ}), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die erforderliche Größe von 0,8 wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel oder auch Fachmarktzentrum unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.
- Das zu ermittelnde Kompensationserfordernis des insgesamt planungsbedingten erheblichen Eingriffs in den Naturhaushalt bleibt davon unberührt.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird auch für das Mischgebiet (MI) die zulässige Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundfläche begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Mischgebiet (MI), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die erforderliche Größe von 0,8 wird wie folgt begründet:

- Die Grundstücksflächen im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind bereits weitestgehend durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen worden, die Bestandschutz genießen.
- Durch die in Anspruch genommene Fläche für das Gebäude wäre der Orientierungswert für eine maximal zulässige GRZ von 0,6 nach § 17 (1) BauNVO bereits überschritten.
- Eine nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist jedoch gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO für Gebäude nicht möglich.
- Im Bebauungsplan sind die umgebenden, angrenzenden Grundstücksflächen nicht als überbaubar festgesetzt und darüber hinaus auch mit einem Pflanzgebot belegt.
- Im konkreten Fall werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes aber baulich vorgeprägtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer geordneten Einordnung der geplanten Baukörper in den umgebenden Stadtraum mit dem bereits vorhandenen Bestand an Baukörpern zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude und baulichen Anlagen wie folgt:

Die maximale Höhe als Oberkante (OK) der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt im Sondergebiet SO_{FMZ} minimal 6 m und maximal 14 m und im Mischgebiet MI maximal 15 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet begründet sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Somit werden durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

20.3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird für die Realisierung des geplanten Fachmarktzentrams ein kleiner, städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum zur möglichen Anordnung des Gebäudes und baulichen Anlagen eingeräumt: im Mischgebiet MI sind die Grundstücksflächen bereits weitestgehend durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

Eine Baugrenze hat dementsprechend aber keinen Einfluss auf die Anzahl oder die tatsächliche Flächengröße von Gebäuden; dieses regelt vielmehr die Grundflächenzahl (GRZ). Im Bebauungsplan wurde für die sonstige Sondergebietsfläche Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO sowie die Mischgebietsfläche MI die zulässige Grundfläche als GRZ (siehe § 2 (2) der textlichen Festsetzungen und Ausführungen im vorherigen Abschnitt 20.3.4) eindeutig festgesetzt.

Allein durch die Festsetzung der Baugrenze im in Rede stehenden Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Durch die festgesetzte abweichende Bauweise wird ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

20.3.6. öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Da die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in den bereits vorhandenen Bestand nicht eingreift bzw. diesen verändert, wird keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

20.3.7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Anlagen zur Stromversorgung wurden als solche festgesetzt. Die in der Örtlichkeit vorhandene Wegefläche zur Trafostation im westlichen Teil des Plangebietes wurde darüber hinaus noch als mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu sichernde Fläche festgesetzt.

Da diese Festsetzungen in den bereits vorhandenen Bestand nicht eingreifen bzw. diesen verändern, sondern lediglich eine bereits vorhandene Nutzung nur sichern, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

20.3.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im westlichen Teil des Plangebietes wurden die Flächen, auf denen Wegeverbindungen und / oder unterirdische Leitungstrassen von der Garten- oder Moßlerstraße zum Plangebiet (hier insbesondere auch zum Fachmarktzentrum) notwendig sind, durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert.

Bis auf die neu zu schaffende Wegeverbindung vom Fachmarktzentrum zum Bertha-von-Suttner-Platz sind alle anderen Flächen mit diesen Nutzungen in der Örtlichkeit bereits vorhanden und werden durch die Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte lediglich gesichert.

Bei der neu zu schaffenden Wegeverbindung vom Fachmarktzentrum zum Bertha-von-Suttner-Platz selbst handelt es sich um einen maximal 2,50 m breiten Weg, der in der Kompensationsbilanz entsprechend berücksichtigt wurde. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes direkt nicht ausgelöst.

20.3.9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Durch die immissionsschutzrechtliche Festsetzung sowie die Umsetzungsverpflichtung bezüglich des Ausschlusses des Lieferverkehrs im Nachtzeitraum und die Einhausung des LKW-Anlieferungsbereiches im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB werden *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst. Sie dient insbesondere dazu, schutzbedürftige Nutzungen – innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes – vor unzulässigen Lärmeinträgen aus dem Plangebiet zu schützen.

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Im Rahmen der durchgeführten immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) entlang der Gartenstraße einer hohen Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm ausgesetzt sind.

Bezüglich der konkreten Standortsituation im Bereich der Gartenstraße / Moßlerstraße und des in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes nach § 50 Satz 1 BImSchG sind folgende wesentliche Ausführungen dem Leitfaden (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG; 2. überarbeitete Fassung; November 2010) entnommen:

Inhalt § 50 Satz 1 BImSchG:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden**“.*

Die Bauleitplanung ist i.S. des § 50 Satz 1 BImSchG eine raumbedeutsame Planung, deren Aufgabe es ist, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in einer Gemeinde nach der Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB) und dabei insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 5.12.2008 - 9 B 28.08 - NVwZ 2009, 320; Urteil vom 22.3.2007 - 4 CN 2.06 - BVerwGE 128 238) handelt es sich bei dem in § 50 Satz 1 BImSchG verankerten Trennungsgebot um eine **Abwägungsdirektive**, die trotz ihres herausgehobenen Gewichts **der Abwägung (§ 1 (7) BauGB) grundsätzlich zugänglich ist**.

Das kann im Einzelfall bedeuten, dass andere Planungsziele überwiegen können. In jedem Fall muss aber auf die Erfordernisse des Immissionsschutzes entsprechend Rücksicht genommen werden. Insbesondere eine mögliche irreversible Schädigung von Personen infolge der Auswirkungen schwerer Unfälle in Betriebsbereichen hat im Rahmen der Abwägung ein angemessen hohes Gewicht gegenüber den anderen Belangen.

Vom Planungsträger ist weiterhin das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu beachten, d. h. die mit der Planung aufgeworfenen Konflikte sind grundsätzlich mit planerischen Mitteln zu lösen, z.B. durch rechtsverbindliche, planungsrechtliche Regelungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan oder entsprechende Umsetzungsverpflichtungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

Im konkreten Planfall der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89a musste von Anfang an der bereits vorhandene bauliche Bestand entlang der Moßlerstraße und der Gartenstraße und dessen tatsächliche Nutzung bei der Lösung der Planungsaufgabe berücksichtigt werden.

Das heißt, es handelt sich hier nicht um eine Planung auf der „Grünen Wiese“, sondern um eine Wiederinwertsetzung einer vorhandenen innerstädtischen Brachfläche mit vorhandener Bebauung. Ein theoretisch größerer städtebaulich-räumlicher Abstand zwischen der Gartenstraße mit dem Schienenweg der Straßenbahn im Süden und der Bebauung im Plangebiet ist auf Grund der konkreten örtlichen Standortsituation nicht möglich.

Im Ergebnis der durchgeführten planerischen Abwägung zum vorliegenden Gesamtkonzept können jedoch auf Grund der im Bebauungsplan Nr. 98a getroffenen Festsetzungen i. V. m. den Handlungsempfehlungen der Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3 der Begründung) sowie den Umsetzungsverpflichtungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB auf der Baugenehmigungsebene Nutzungskonflikte so weit als möglich minimiert oder auch ausgeschlossen werden (Zonierung der Gebäudegrundrisse bezüglich der Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen, Schalldämmung der Außenbauteile, Einhausung von Anlieferbereichen, Ausschluss Nachtanlieferung etc.).

20.3.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Abschnitt 11.2.9. der Begründung (Teil I) wurde bereits darauf eingegangen, dass es sich im Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung um einen innerstädtischen und baulich bereits deutlich vorbelasteten Standort handelt.

Im Weiteren wird der Zustand des Plangebietes im Hinblick auf die Erheblichkeit sowohl vor als auch nach dem planungsrechtlich maximal zulässigen Eingriff ermittelt, beschrieben und bewertet und im Ergebnis der Abwägung bei der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der festgesetzten, zulässigen Grundfläche (GRZ) von 0,8 dürfen 20 % der Sondergebiets- und Mischgebietsfläche nicht für Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Diese Flächen sind gemäß § 6 (1) bis § 6 (5) der Textlichen Festsetzungen entsprechend zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität sowie die Arten- / Sortenwahl die textliche Festsetzung gemäß § 6 (6) zu beachten. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen. Die Pflanzgebotsfläche „B“ (siehe Textliche Festsetzung § 6 (4)) ist insgesamt 880 m² groß, so dass insgesamt 25 Bäume mit einer anzusetzenden Pflanzscheibe bis zu 35 m² ausreichend Platz haben. Dazu können auch die Pflanzeigenschaften gemäß Baumschutzsatzung in dieser Fläche umgesetzt werden. Ziel ist die Ausbildung einer parkähnlich gestalteten, innerstädtischen Grünfläche. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen getroffen. Ein mit der Stadt Gotha abgestimmter Pflanzplan wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet, wozu sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet.

Im westlichen Teil des Plangebietes steht eine Bergulme als Naturdenkmal unter Schutz. Dieses wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus erfolgten im Teil Hinweise auf der Planzeichnung Aussagen zu notwendigen Schutzmaßnahmen für den Erhalt des Naturdenkmals.

Im bisherigen Planverfahren wurden für die im Plangebiet nicht realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen ursprünglich 2 externe Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ vorbereitet, die sich jedoch als nicht umsetzbar erwiesen haben.

Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches und der damit verbundenen Reduzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen war folgende Maßnahme zum externen Ausgleich des geplanten Eingriffs vorgesehen.

Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück
E 1: Baumersatzanpflanzungen auf dem Hauptfriedhof	Gotha	27	280

Diese Maßnahme wurde im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben und bewertet. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen sollte durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt und vereinbart werden.

Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde letztendlich jedoch die Entscheidung getroffen, die Sicherung und Realisierung des ermittelten Kompensationsdefizits nicht auf dem Hauptfriedhof, sondern auf einer Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49) vorzunehmen, um insbesondere den informellen Zielaussagen des ISEK 2030+ (Seite 113, 115 und 150) besser Rechnung zu tragen (siehe Anlage 8 zur Begründung).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die o.a. Festsetzungen *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erzeugen, sondern durch mögliche Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet das beabsichtigte Gesamtkonzept stützen.

20.3.11. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche		Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche Fachmarktzentrum gem. § 11 (1) BauNVO	19.505 m ²	=	82,3%
(davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25b BauGB von ca. 2.600 m ²), die sich wie folgt weiter untergliedern:			
"- Pflanzgebietsfläche "A": 600 m ² "			
"- Pflanzgebietsfläche "B": 845 m ² "			
"- Pflanzgebietsfläche "C": 1200 m ² "			
Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO	310 m ²	=	1,3%
Fläche für Versorgungsanlagen (Elt.)	55 m ²	=	0,2%
öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	880 m ²	=	3,7%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.510 m ²	=	10,6%
Flächen für Straßenbahn	440 m ²	=	1,9%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	23.700 m²	=	100,0%

21. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

21.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zusammenfassen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Stadt Gotha.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt, des Erhalts des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes,

- weitestgehende Sicherung des natürlichen Wasserhaushalts und -kreislaufs im Plangebiet,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (weitestgehende Sicherung natürlicher Bodenfunktionen im Plangebiet),
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- weitestgehende Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierten Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden den nachfolgend aufgeführten, rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen:

Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Personenbeförderungsgesetz (PBefG) - Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahn (BOStrab) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene
<ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) - Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene
<ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Gotha sowie 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Gartenstraße / Moßlerstraße“ - Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes der „Altstadt Gotha“ (1992) einschließlich der 1. Änderung (2004) - Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Gotha 2030+ (Stand 2015) - Zentrenkonzept Stadt Gotha (GMA; 2005), fortgeschrieben durch Fa. Stadt + Handel; Dortmund (2011) - Städtebaulicher Rahmenplan Gartenstraße / Moßlerstraße; (Büro für urbane Projekte, November 2015)

Hinweis: Die o.a. Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

Der vorliegende Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB fortgeschrieben und ergänzt.

21.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Gotha beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Fachmarkt-zentrums über einen verbindlichen Bauleitplan vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der Ergebnisse der Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan (siehe Anlage 8 zur Begründung),
- der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose BV Fachmarktzentrum in Gotha (Bericht Nr.: 14-2890 / 03-2; Stand: 12.04.2017); Verfasser: Dipl.-Ing. B. Ulfig, cdf, Alte Dresdner Str. 54, 01108 Dresden) in der Anlage 3 zur Begründung,
- der Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum Gotha Gartenstraße (Stand: 13.06.2016; Verfasser: SVU Dresden, Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, Büroinhaber: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld, Gottfried-Keller-Str. 24, 01157 Dresden) in der Anlage 4 zur Begründung,
- des Lufthygienischen Detail-Gutachtes Altstadtgalerie Gotha, B-Plan Nr. 89 (Stand: Oktober 2013; Verfasser: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Mohrenstraße 14, 01445 Radebeul) in der Anlage 5 zur Begründung,
- der Historischen Altlastenerkundung (Stand: 15.02.2012; Verfasser: Herr Götz Cyrus; Pöyry Deutschland GmbH, Dittelstedter Grenze 3, 99099 Erfurt) in der Anlage 6 zur Begründung,
- der Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentums in der Stadt Gotha (Stand: 23.06.2016; Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden) in der Anlage 2 zur Begründung,
- der weiterhin eingehenden Stellungnahmen im Planverfahren.

unter Beachtung der seitens der Stadt Gotha städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Planverfahren müssen die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet werden, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

22. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter (siehe Anlage 7 der Begründung),
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,

- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen), wurden und werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening / Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Stadt Gotha im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Im Ergebnis der Durchführung dieser Verfahrensschritte erfolgt dann die detaillierte Erfassung und Bewertung sowie die konkrete Ermittlung des planbedingten erheblichen Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Grundlagen sind die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie das „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005).

22.1. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Die allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter sind als Anlage 7 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die in der Anlage 3 der Begründung bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind beim in Rede stehenden Bebauungsplan derzeit jedoch **nicht** zu erkennen.

22.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum

Schutzgut Mensch:

Beim Schutzgut „Mensch“ sind seine wichtigsten Lebens- und Aufenthaltsbereiche zu betrachten, also für die Hauptfunktionen: Arbeiten, Wohnen und Erholen einschließlich des Zusammenlebens, der Kommunikation, der Freizeitgestaltung und der Daseinsvorsorge.

Das Plangebiet ist eindeutig dem Urbanen Raum zuzuordnen, jedoch durch eine inhomogene bauliche und sonstige Nutzungsstruktur mit zunehmender Nutzungsaufgabe und Leerstandsentwicklung geprägt.

Die im Plangebiet (noch) vorhandene Wohnbebauung (Wohnblock Moßlerstraße 2 und das Mehrfamilienhaus in der Gartenstraße 5) genießt Bestandschutz. Auf Grund der starken Lärmvorbelastung (Bertha-von-Suttner-Platz / L 3007 - Gartenstraße) und den damit verbundenen Schadstoffimmissionen ist die langfristige Bedeutung dieses Stadtbereiches für Wohnfunktionen jedoch als gering einzustufen, wenn diese Immissionsbelastungen nicht deutlich reduziert werden können.

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner baulichen und anthropogenen Vorbelastung durch bereits vorhandene bauliche und sonstige Nutzungen (Wohnblock Moßlerstraße 2, Wohn- / Mehrfamilienhaus Gartenstraße 5, ehemaliger Rewemarkt, zahlreiche mehr oder weniger geordnete Parkplatzflächen, Straßen- und Wegeflächen, Spielplatz, Trafostationen und sonstige Nebenanlagen) keinen hohen Stellenwert für eine freiraumbezogene Erholungsnutzung (geringe Aufenthaltsqualität). Es gibt diesbezüglich auch keine entsprechende Infrastruktur. Hinzu kommen hier die deutlichen Belastungen des Umfeldes durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr.

Allerdings besitzt der Standort auf Grund seiner zentralen Lage und einem gutem Anschluss an den ÖPNV ein besonderes Potenzial und nicht geringe Bedeutung für siedlungsbezogene, menschliche Nutzungsansprüche an Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen.

Schutzgut Boden:

Im Landschaftsplan Gotha (Ingenieurbüro STADT + NATUR Erfurt, 1998) werden für das Plangebiet hauptsächlich Lehm- und Tonböden angegeben. Diese Aussage wird durch die Baugrunduntersuchung bestätigt. Der Geotechnische Untersuchungsbericht (baulab 2010) gibt für die im nördlichen Stadtgebiet Gothas liegende Untersuchungsfläche (Gartenstraße 3-12) abgetragene und umgelagerte Löß- und Lehm Böden sowie Tone an.

Die Schichten werden folgendermaßen beschrieben:

Dem Oberboden folgen bindige Auffüllungshorizonte (Gemenge aus Schluff, Ton und z.T. auch Sand-Schluff-Gemischen) mit Beimengungen (bis zu 10%) an mineralischen Baustoffresten (Ziegel-und/oder Betonbruch) bis zu einer Tiefe von ca. 4 m. Diesem anthropogenen Bodenhorizont folgen leicht plastische Schluffe (Lößböden) bis leicht- und mittelpastische Tone mit geringen Anteilen an Feinsanden und -kiesen. Lößböden zeichnen sich durch ein hohes Wasserhaltevermögen aus, sie können bei Wechselfeuchte stark quellen bzw. schrumpfen.

Weiterhin wird im Baugrundgutachten aufgeführt, dass aufgrund ehemaliger Plattenbauten mit größeren Fundamentresten bzw. Bauwerksresten/Versorgungsleitungen zu rechnen ist. Außerdem lässt die weitständige Ausprägung des Auffüllungshorizontes auf alte Bebauung noch vor den Plattenbauten schließen.

Der Boden im Plangebiet ist durch die innerstädtische Lage und somit aufgrund verschiedener Nutzungen (Wohn- und Gewerbebebauung, Verkehrsflächen, etc.) weitestgehend versiegelt. Über 45% der Flächen sind durch Bebauung und sonstige Versiegelungen deutlich eingeschränkt. Diese stark anthropogen überformten Böden können ihre Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion) nur noch mangelhaft oder nicht mehr erfüllen und besitzen bezüglich der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eine äußerst geringe Schutzgutbezogene Qualität.

Das Plangebiet ist durch die „Gartenstraße“ bereits ausreichend erschlossen; eine weitere Flächeninanspruchnahme für eine äußere Erschließung ist im konkreten Fall nicht erforderlich, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weitere erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes begründet wird.

Für das Plangebiet weist das **Thüringer Altlasteninformationssystem** (THALIS) folgende Standorte als Altlastenverdachtsflächen nach § 2 (6) BBodSchG aus (schriftliche Mitteilung Landratsamt Gotha, Dez. 2011).

THALIS-Nr.	Bezeichnung	Adresse	Flurstücke
03825	Druckerei	Gartenstraße 3	100/34, 157/3
03826	Druckerei	Gartenstraße 15	100/13, 152/1

Zur Bewertung dieser Altlastenverdachtsflächen wurde eine historische Erkundung in Form eines Gutachtens (Verfasser: PÖYRY Deutschland GmbH, Erfurt, 2012; siehe Anlage 6 zur Begründung) durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für keinen der beiden aufgeführten Standorte der Altlastenverdacht aufrechterhalten lässt. Die Altlastenverdachtsflächen 03825 und 03826, werden gemäß schriftlicher Mitteilung der Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha vom Februar 2012 aus dem THALIS gelöscht.

Lediglich auf den bislang nicht versiegelten Flächen kann das auftreffende Niederschlagswasser weitestgehend ungehindert in den Boden versickern.

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten historische Bodenfunde gemacht werden, unterliegen diese Bodenfunde der Anzeigepflicht dem Thüringer Denkmalschutzgesetz und müssen unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis erfolgte auf der Planzeichnung.

Auf Grund der o.g. starken anthropogenen Vorbelastung kann dem Schutzgut Boden im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden.

Schutzgut Wasser:

Trinkwasserschutzzonen werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Trinkwasserversorgung des Landkreises Gotha erfolgt über Fernleitungen aus Talsperren. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fließgewässerabschnitt des Wiegwassers:

Entsprechend den Angaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gotha tangiert den Untersuchungsraum des Bebauungsplanes ein Fließgewässerabschnitt des Wiegwassers. Dieses Fließgewässer tangiert das Plangebiet im nordwestlichen Bereich und ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.

Der Wiegwasserkanal ist sehr stark ausgebaut, verläuft in diesem Bereich in unterirdischen Profilen und tritt außerhalb des Geltungsbereiches, östlich der Remstädter Straße zu Tage.

Grundwasser:

Im Landschaftsplan (Ingenieurbüro STADT + NATUR Erfurt, 1998) ist zum Kapitel Grundwasser aufgeführt, dass die Informationen über das Dargebot (nutzbare Menge), die Grundwasserbewegung sowie die Wasserqualität unzureichend sind.

Für die Grundwasserverhältnisse sind die hydrogeologischen Bedingungen ausschlaggebend. Im Flächennutzungsplan werden für die Stadt Gotha geologische Besonderheiten aufgezeigt. Demnach quert das Stadtgebiet eine große regionale tektonische Störungszone, die als Eichenberg- Gotha-Arnstadt- Saalfeld-Störungszone bezeichnet wird, von Nordwest nach Südost. Aufgrund der komplizierten hydrogeologischen Situation sind hinsichtlich der Grundwasserstände und -Zuflüsse in Vorbereitung von Baumaßnahmen standortbezogene Bewertungen zu treffen.

Auf den Internetseiten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie wird für das Stadtgebiet Gotha eine Grundwasserneubildungsrate von 100 bis unter 200 mm /Jahr angegeben. Die im Plangebiet anstehenden, bindigen Böden weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf und wirken stark reduzierend auf die Rate der Grundwasserneubildung. Deshalb können sich in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse oberflächennah Schichtenwasserhorizonte bzw. Staunässe ausbilden (baulab 2010). Die Versickerung und damit auch die Grundwasserneubildung werden innerhalb des Plangebietes weiterhin durch die bereits versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) gemindert. Im Untersuchungsgebiet ist von einer mittleren bis hohen Grundwassergeschützteit auszugehen, eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe kann ausgeschlossen werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, das nicht ins Grundwasser versickern kann oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben wird, muss auf dem Grundstück abgepuffert / zurückgehalten werden.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal DN 1000 B (Wiegwasser - Anbindepunkt Moßlerstraße) kann nur gemäß dem jetzigen Versiegelungsgrad der Fläche (Einleitung von 6,5 l/s) erfolgen. Das anfallende Regenwasser ist bei einem Versiegelungsgrad von über 32% pro Grundstück grundstücksbezogen zurückzuhalten und gedrosselt abzuführen.

Die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ entspricht somit insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Schutzgut Klima / Luft:

Im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan Gotha (Ingenieurbüro STADT + NATUR Erfurt, 1998) werden folgende klimatische Gegebenheiten aufgeführt:

Die Stadt Gotha befindet sich zwischen dem Binnenlandklima des Thüringer Beckens und dem Berg- und Hügellandklima des Mittelgebirgsvorlandes. Aufgrund der nahen Lage zum steilen Nordabfall des Thüringer Waldes, liegt die Stadt bei Nordwind im Staubegebiet des Gebirges, was trübes, regnerisches Wetter begünstigt. Bei Südwestwind ist dagegen Föhnlage möglich, die durch geringe Bewölkung und relativ hohe Lufttemperatur gekennzeichnet ist. Die Hauptwindrichtung wird mit West bis Südwest angegeben.

Somit überwiegt ein trockenes, temperaturbegünstigtes Klima von kontinentaler Prägung. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 510 mm/a, die mittlere Lufttemperatur liegt im Januar bei -1,2 °C und im Juli bei 16,8 °C. Das Groß- und Regionalklima trägt somit kontinentalen Charakter.

Insgesamt ist der Geltungsbereich durch ein Siedlungsklima gekennzeichnet. Zu dessen beeinflussenden Faktoren zählen:

- Oberflächenstruktur (Gebäude, Straßen, Freiflächen),
- anthropogene Wärmeproduktion (Heiz- und Prozesswärme) sowie
- Luftverunreinigungen (Spurengase, Aerosole).

Die im Plangebiet versiegelten Flächen führen zu einer geminderten Verdunstung, wodurch höhere Temperaturen begünstigt werden. Im südlichen Geltungsbereich ist entsprechend des Landschaftsplanes Gotha (Ingenieurbüro STADT + NATUR Erfurt, 1998) durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Gartenstraße (L 3007) eine erhöhte Schadstoffkonzentration anzunehmen, die aber in Seitenstraßen oder hinter Häusern schnell wieder abnimmt. Durch vorhandene Bäume im Nahbereich der Straße wird die lufthygienische Situation verbessert, da Gehölze die staubförmigen Schadstoffe filtern können.

Frischluffentstehungsgebiete sowie größere Grünzüge, die lufthygienische Ausgleichsfunktionen besitzen, kommen innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Nähe nicht vor. Kleinere Gehölzbestände (entlang Moßlerstraße und im Westen des Plangebietes) verbessern die Luftqualität, haben aber nur partielle Bedeutung für das Mikroklima.

Flächen mit niedriger Vegetationsstruktur kühlen in den Nächten stark ab und werden daher als Kaltluftentstehungsgebiete angesehen. Im Geltungsbereich sind zwar Flächen mit niedriger Vegetationsdecke (Ruderalflur im westlichen Untersuchungsraum sowie Grünflächen) ausgebildet, jedoch weisen sie kaum eine Hangneigung auf, so dass zwar Kaltluft entstehen aber nicht abfließen kann bzw. sind sie zu kleinflächig um mikroklimatische Zirkulationsprozesse zu induzieren (innerstädtischen Grünflächen wird ab etwa 1 ha als kleinklimatisch wichtige Kaltluftinseln eine wichtige Bedeutung zugeschrieben). Sie besitzen aber zumindest durch Staubfilterung und Bindung von Spurengasen eine positive Wirkung auf das Siedlungsklima.

Seit 1990 konnte allgemein eine deutliche Verbesserung der lufthygienischen Situation festgestellt werden. Als Emissionen treten Stäube, anorganische Gase, organische Gase und Dämpfe sowie Lärm auf. Emittenten-Gruppen sind Industrie/ Gewerbe, Hausbrand und Verkehr. Insbesondere die Stilllegung von Heiz- und Industrieanlagen, eine Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen an die Emittenten, der Einsatz emissionsärmerer Energieträger (Umstieg von Kohle auf Gas und Öl) sowie die Anwendung moderner Technologien haben zur Abnahme der Luftbelastung beigetragen. Die Anzahl genehmigungsbedürftiger Anlagen ging stark zurück. Zu höheren Belastungen kommt es heute v.a. durch den zunehmenden Straßenverkehr.

Zur Einschätzung der Situation im Untersuchungsraum und möglicher Auswirkungen der Planung wurde ein Lufthygienisches Gutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer, 2012) erstellt. Im Ergebnis wurde konstatiert, dass der Raum infolge der hohen Verkehrsbelegung der Gartenstraße bereits hohe NO₂-Belastungen aufweist.

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Größe von nur ca. 2,37 ha und seiner innerstädtischen Lage und anthropogenen Vorbelastung nur eine geringe Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr des Stadtgebietes von Gotha (siehe dazu auch Anlage 7 zur Begründung). Die lufthygienische Situation ist als vorbelastet einzustufen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) (siehe Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in der Anlage 8 der Begründung).

Das Plangebiet berührt keine großflächigen Schutzgebiete des Naturschutzes. Allein die im westlichen Teil des Gebietes, unterhalb des Schützenberges stehende Bergulme (*Ulmus glabra*) ist als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG ausgewiesen, wurde deshalb in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und im Gesamtkonzept berücksichtigt und eingebunden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes gab es keine Hinweise zu im Plangebiet möglicherweise erfassten, gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG sowie zu Besonders geschützten Biotopen nach § 18 ThürNatG. Bei den Begehungen des Plangebietes wurden keine Vegetationsstrukturen festgestellt, die diese Kriterien aufgewiesen haben (siehe dazu auch die Analyseergebnisse des Grünordnungsplanes in der Anlage 8 der Begründung).

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss zwischen der heute vorhandenen, realen und der potenziell standorttypisch möglichen Vegetation unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die PNV (potenzielle natürliche Vegetation) diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würde.

Die Kenntnis der PNV macht den Grad der menschlichen Überprägung des Plangebietes deutlich und dient somit auch zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit einzelner Flächen, zur Einschätzung ihrer optimalen Nutzung, sowie nicht zuletzt zur Auswahl standortgerechter Gehölze bei der Bepflanzung im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die innerstädtische Lage und der dadurch bedingten anthropogenen Überprägung und Nutzungsintensität sind die Grünstrukturen von sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die geringste Wertigkeit weist dabei das Verkehrsbegleitgrün auf. Aufgrund der intensiven Pflege (häufige Mahd) wird der Scherrasen mit einer geringen Bedeutung eingestuft. Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Wirbellose sowie als Rückzugsraum für weitere im Siedlungsgebiet zu erwartende ubiquitär (überall) verbreitete Tierarten werden die Ruderalfluren der mittleren Bedeutungsstufe zugeordnet. Ebenso wird der Bestand der sonstig gestalteten Anlagen eingeschätzt. Die natürliche Artenvielfalt ist hierdurch deutlich eingeschränkt.

Innerhalb des Plangebietes kommen an Gehölzen neben Laubgebüschern auch Baumgruppen (6310), sowie Einzelbäume (6400) vor. Die Laubgebüschern und auch Nadelgehölze haben sich im Randbereich der flächigen Ruderalflur sowie im Wohnumfeld des Plattenbaus in der Moßlerstraße entwickelt. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und dem Bestand an nicht standorttypischen Gehölzen, werden die Laubgebüschern insgesamt mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutungsstufe bewertet.

Größere Baumgruppen (6310) haben sich im westlichen Geltungsbereich ausgebildet. Die Baumgruppen sind je nach Artenzusammensetzung mit einer geringen bzw. mittleren Bewertungsstufe zuzuordnen.

Einzelbäume (6400) sind im gesamten Geltungsbereich verteilt und erzeugen eine deutliche Strukturierung. Dabei handelt es sich um Laubgehölze, die zum Teil ein relativ hohes Alter erreicht haben. Zu nennen sind Laubgehölze wie Platane, Robinie, Hängebuche, Rotbuche, Gemeine Esche, Linde, Ahorn, Rotdorn sowie eine Bergulme (*Ulmus glabra*) im westlichen Plangebiet unterhalb des Schützenberges, die als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG ausgewiesen ist und für die Schutzmaßnahmen vorgesehen sind. Die Laubbäume werden mit einer mittleren und das Naturdenkmal mit einer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit beurteilt. Ferner sind weitere Nadelbäume (Kiefer, Fichte) vertreten, diese sind mit einer geringen Wertigkeit zu bewerten.

Die Biotop- und Artenvielfalt wird innerhalb des Untersuchungsraumes wesentlich durch die innerstädtische Lage, die daraus resultierende starke anthropogene Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion bei den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch den Verkehr eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt der Untersuchungsraum als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Für das Plangebiet liegen der Stadt Gotha keine Nachweise von nach BNatSchG geschützten, nach der Roten Liste Deutschlands bzw. Thüringens gefährdete Pflanzen- oder Tierarten sowie keine Daten geschützter Arten der Vogelschutz- Richtlinie bzw. der FFH- Richtlinie vor, für die durch die Realisierung der Planung eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht (UNB Gotha, schriftliche Mitteilung 2011).

Dennoch ist im Bereich der vorhandenen Bebauung von einem potenziellen Vorkommen streng geschützter Fledermausarten bzw. von Gebäudebrütern auszugehen (siehe dazu auch die Ausführungen im Pkt. 22.8. der Begründung).

Im Pkt. 5 bei den „Hinweisen“ auf der Planzeichnung wurde der Sachverhalt im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG noch einmal dargestellt und auf die Vermeidungsmaßnahme hingewiesen: *„Die Gehölzentfernung ist außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. (vgl. § 39 BNatSchG) durchzuführen. Die Baufeldfreimachung sollte ebenfalls in diesem Zeitfenster erfolgen um Betroffenheiten von Bodenbrütern auszuschließen.“*

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Strukturvielfalt, Naturnähe und Schönheit hat insbesondere im Hinblick auf die Erholungsfunktion für den Menschen eine besondere Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird dabei als Summe einzelner, sichtbarer Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der (menschliche) Betrachter zu einem Gesamtbild zusammenfügt. Auch die harmonische Einbindung von durch den Menschen errichteten und gestalteten Siedlungen, sonstigen baulichen und Infrastrukturanlagen in den Landschafts- und Naturraum tragen zum Gesamterscheinungsbild der „Kulturlandschaft“ bei (siehe zu diesen beiden verwendeten Begriffen auch die Ausführungen in der Anlage 7 der Begründung).

Es wird zwar insgesamt eine objektiv tatsächlich bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des jeweiligen Einzelbetrachters *subjektiv* wahrgenommen und dementsprechend bewertet.

Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist somit vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmung) des einzelnen Betrachters (i.S. eines menschlichen Individuums). Bei dieser Beurteilung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der bereits beschriebenen anthropogen verursachten Vorbelastung und auch die umgebende, baulich geprägte Siedlungsstruktur als gering einzustufen.

Durch seine Innenstadtlage ist der umgebende Raum um das Gebiet nahezu vollständig baulich geprägt. Die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen treten hinter der baulichen Umwelt der Stadtlandschaft zurück und erfüllen im derzeitigen Zustand auch keine Regerations- oder Erholungsfunktion für den Menschen.

Das Plangebiet ist derzeit hauptsächlich durch Wohnbebauung, Gewerbeleerstand und Brachflächen sowie stark frequentierte Verkehrsachsen urban geprägt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zu den Kultur- und sonstigen Sachgütern zählen insbesondere Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte etc. Sie stellen einen eigenen, prüffähigen Wert dar, da im Zuge der Vorbereitung und Umsetzung von Planvorhaben die Gefahr verbunden sein könnte, dass deren Bestand unwiederbringlich verloren geht. Diesbezügliche Vorkommen sind der Stadt Gotha innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich aber an der Moßlerstraße ein Mahnmal im Gedenken an die im Jahre 1904 geweihten Jüdischen Synagoge, die 1938 durch Brandstiftung zerstört wurde. Das Mahnmal unterliegt zwar nicht dem Denkmalschutz, ist jedoch als wichtiges Kulturgut einzustufen.

Dieses Mahnmal kann bei der geplanten Umsetzung des Fachmarktzentrum an diesem Standort nicht verbleiben. Aus diesem Grund soll im Einvernehmen und in Abstimmung mit der jüdischen Gemeinde im Plangebiet ein neuer Standort gefunden werden, der dieser Gedenkstelle in einem dementsprechend gestalteten Ambiente Rechnung trägt. Dieses wird insgesamt im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart und verbindlich geregelt.

In der Begründung (Teil I) des Bebauungsplanes wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Bereich der Gartenstraße und die südlich daran anschließenden Flächen innerhalb des förmlich festgestellten Sanierungsgebietes „Altstadt Gotha“ liegt. Die Zielstellungen der Sanierungssatzung sind bei der weiteren Umsetzung der Planvorhaben zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst stehen jedoch der städtebaulichen Zielausrichtung des Sanierungsgebietes grundsätzlich nicht entgegen.

22.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

Nahezu jede Bau- und sonstige Maßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahmen und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden. Die von den Vorhaben auf der Grundlage der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

22.3.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)

1. Flächeninanspruchnahme

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können insgesamt maximal ca. 19.320 m² Fläche durch Gebäude sowie Verkehrsanlagen (Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Wege, etc.) überbaut oder anderweitig in Anspruch genommen werden (davon ca. 2.550 m² Stellplatzflächen versickerungs offen). Insgesamt bedeutet dies eine maximal mögliche Erhöhung der Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet um ca. 8.830 m².

Dabei ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen durch die zum Einsatz kommende Technik temporär auch andere Teile des Plangebietes vorübergehend als Lager- oder Arbeitsflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden müssen.

Diese temporären Eingriffe im Plangebiet sind nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen / zurückzubauen, so dass insbesondere die Pflanzgebotsflächen – nach einem relativ kurzem Zeitraum – entsprechend der getroffenen Festsetzungen angelegt und durch Pflege entwickelt werden können. Der Anteil der tatsächlich verbleibenden Flächenversiegelung ist Bestandteil der Kompensationsbilanz im Grünordnungsplan (siehe Anlage 8 der Begründung).

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zur Realisierung der baulichen Anlagen sind Bodenentnahmen, erhebliche Abgrabungen oder Aufschüttungen derzeit nicht vorgesehen. Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird unter den Hinweisen auf der Planzeichnung hingewiesen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Mit dem Anfall von Abfallstoffen unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Wasserentnahmen während der Bauphase im Plangebiet fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an. Baubedingte Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Errichtung der baulichen Anlagen nicht berührt.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen

An- und abfahrende Baufahrzeuge (Baumaterialtransport) sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen.

Da bedingt durch den konkreten Standort und die Planvorhaben bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines durchgängigen Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen. Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen, welche jedoch – wenn überhaupt – nur im Nahbereich konzentriert auftreten und relativ schnell durch Wind zerstreut werden würden.

Beim in Rede stehenden Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Stadt- / Landschaftsbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen. Auf Grund der bereits vorhandenen und beschriebenen Standortvorbelastung werden diese temporär begrenzten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

22.3.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 2,37 ha, wobei über 55 % der Fläche durch Gebäude und bauliche Anlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Fahrspuren etc) und durch bereits vorhandene bauliche Nutzungen in Anspruch genommen wird.

Die durch Erweiterung und Nachverdichtung zusätzlich dauerhaft versiegelten bzw. anteilig teilversiegelten Flächen wurden im Zuge der Erarbeitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsbilanz) entsprechend berücksichtigt (siehe Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung in der Anlage 8 der Begründung).

Im Bereich der Pflanzgebotflächen bleiben die Bodenfunktionen einschließlich der Versickerungsfähigkeit weitestgehend erhalten.

2. Klimatische Auswirkungen

Obwohl sich die zusätzlich zu versiegelnden Sondergebietsflächen bei Sonneneinstrahlung etwas erwärmen und es damit zu einer weiteren Wärmeabgabe an die Umgebung kommen wird, sind im direkten Umfeld des Plangebietes nur verhältnismäßig geringe Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Größe dieser Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die gesamt-klimatischen Verhältnisse im Gebiet sowie für die Umgebung entstehen werden.

Darüber hinaus sind durch die siedlungsstrukturelle Lage des Plangebietes negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zum Stadtgebiet von Gotha nicht zu befürchten.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet verringert sich auch die für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche. Auf Grund der konstruktiven Ausbildung der Stellplatzflächen ist die „oberflächennahe“ Regenwasserableitung bzw. -versickerung in die Grünflächen jedoch weiterhin möglich und wird nicht erheblich beeinträchtigt.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum sowie eine Anpassung an den bereits vorhandenen Bestand an Baukörpern zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkannte (OK) der Gebäude.

Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wurde als Oberkante Gebäude (OK) festgesetzt und beträgt im SO_{FMZ} maximal 14 m und im MI maximal 15 m.

Auf Grund dieser Festsetzungen in Orientierung zur angrenzenden städtebaulichen Struktur und der festgesetzten straßenbegleitenden und auch inneren Durchgrünung des Plangebietes wird die landschaftsbildprägende Weitenwirkung reduziert bzw. minimiert.

22.3.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Oberflächenwasser, Abwässer, Abfälle

Das Plangebiet ist an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden angeschlossen und besitzt derzeit einen ausreichenden Versorgungsgrad.

Die schmutzwasserseitige Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet. Es besteht ein Anschluss an die Kläranlage Gotha. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem.

Westlich der Remstädter Straße befindet sich das Auslaufbauwerk des Leinakanals, welches der Regenwasserableitung aus dem Gebiet in das Wiegwasser dient (Regenüberlauf Remstädter Straße). Der Leinakanal kann zur Ableitung des Oberflächenwassers genutzt werden. Die Einleitmenge beträgt 5 l/s.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal DN 1000 B (Wiegwasser - Anbindepunkt Moßlerstraße) kann nur gemäß dem jetzigen Versiegelungsgrad der Fläche (Einleitung von 6,5 l/s) erfolgen.

Aus diesem Grund ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung umzusetzen. Das anfallende Regenwasser ist bei einem Versiegelungsgrad von über 32% pro Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuführen.

Ggf. ist der Einbau von speziellen Einläufen zum Auffangen von Ölresten usw. erforderlich. Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung mit dem WAZVGL abschließend abzustimmen.

Bei dem Leinakanal handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Die entsprechenden Sicherungs-/ Wartungsabstände von je 5 m beidseits sind einzuhalten. Des Weiteren ist für die Einleitung von Oberflächenwasser eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Das Plangebiet ist an das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Gotha angeschlossen.

2. Lärm und Erschütterungen

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, um die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen zur weiteren Umsetzung des in Rede stehenden Fachmarktzentums bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abzuprüfen.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zum Fachmarktzentrum in Gotha (Bericht Nr.: 14-2890 / 03-2; Stand: 12.04.2017); Verfasser: Dipl.-Ing. B. Ulfing, cdf, Alte Dresdner Str. 54, 01108 Dresden) sind bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

Die notwendige Festsetzung wurde im Bebauungsplan wie folgt gefasst:

§ 8 (1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm müssen in den einzelnen Bauflächen die nach außen abschließenden Bauteile der Gebäude mindestens folgende Gesamtbauschalldämm-Maße R'_{w} aufweisen:

An den zur Gartenstraße ausgerichteten Gebäudefassaden der Bauflächen:
Büroräume 40 dB, Wohnräume 45 dB (Lärmpegelbereich V nach DIN 4109).

Darüber hinaus wurde im Gutachten festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und auch das Maximalpegelkriterium im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden können, wenn kein Lieferverkehr im Nachtzeitraum (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück) stattfindet und die Einhausung des LKW-Anlieferbereiches erfolgt.

Die Sicherung dieser Maßnahmen (Ausschluss des Lieferverkehrs im Nachtzeitraum) und die Umsetzungsverpflichtung zur Einhausung des LKW-Anlieferbereiches erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, da der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB dieses nicht zulässt. Der konkrete Nachweis ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Lichtemissionen

Eine größere und somit erhebliche, weitenwirksamere Ausleuchtung des Einkaufsmarktstandortes, über das derzeit am Standort bereits vorhandene Maß in diesem städtischen Bereich hinaus, ist nicht zu erwarten.

4. Luftverunreinigungen

Durch den Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes ist mit keiner wesentlichen Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet zu rechnen, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

22.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen des Grünordnungsplanes und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden bzw. durch die Umsetzung der festgesetzten bzw. vertraglich vereinbarten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

22.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht realisiert wird).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt der derzeitige Rechtsstand zunächst einmal bestehen, d.h., das Plangebiet liegt zwar nördlich der Altstadt von Gotha, also mitten in der Stadt, ist aber planungsrechtlich auf Grund der tatsächlich fehlenden baulichen Prägung (flächenhafter Rückbau und weitergehende Nutzungsaufgaben in den letzten Jahren) als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen. Dementsprechend würden künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Sinne der Schließung von Baulücken weitgehend nicht genehmigungsfähig sein.

Der weitere Verfall und die natürliche Sukzession einer nicht kleinen Fläche in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt von Gotha, können im Hinblick auf die gravierenden negativen Stadtbildauswirkungen kein städtebaulich beabsichtigtes Ziel darstellen und stehen auch dem städtebaulichen Ordnungsgebot des § 1 (3) BauGB entgegen, da die Stadt Gotha die Aufstellung eines Bebauungsplanes im konkreten Fall für erforderlich hält und dieses städtebaulich auch begründet.

Ob ein Eingreifen und bewusste Gestaltung einer sich durch Sukzession allein entwickelnden Grünfläche z.B. als öffentliche Parkanlage eine sinnvolle städtebauliche Alternative für eine im Übrigen bereits vollständig erschlossene innerstädtische Fläche darstellen würde, kann nicht belastbar prognostiziert werden. Aber auch in dem Fall wäre ein städtebaulich abgesichertes Gesamtkonzept (z.B. Bebauungsplan) als Entwicklungsgrundlage zur nachhaltigen städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Letztendlich hat auch die Stadt Gotha im Zuge ihrer gesamten Bauleitplanung regelmäßig dem Grundsatz Rechnung zu tragen, der da heißt: „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“. Die Potenziale dieses zentral gelegenen, vollständig erschlossenen Gebietes, sollten deshalb weiterhin auch baulich genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund muss eingeschätzt werden, dass die sogenannte „0 – Variante“ keine umsetzbare und rechtssichere Planungsalternative darstellt.

22.6. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan erarbeitet und im Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

22.7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Stadt Gotha gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.

Seitens der Stadt Gotha wird derzeit davon ausgegangen, dass **keine weiteren Maßnahmen erforderlich** sind.

22.8. Artenschutz

Nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Schädigungen wild lebender Pflanzen oder wild lebender Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verursacht werden können. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IVa und b der FFH- Richtlinie liegen nicht vor (UNB Gotha, schriftl. Mitteilung 2011). Gleichfalls bestehen keine Hinweise auf Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie unmittelbar am Standort.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet brüten. Auf Grund der innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden Vorbelastungen ist mit kommunen Arten zu rechnen, die über einen großen ökologischen Toleranzbereich verfügen, sich entsprechend gut an neue Bedingungen gewöhnen oder aber kurzfristig in Ersatzlebensräume ausweichen können. Somit werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) erfüllt. Generell gilt für das gesamte Plangebiet jedoch der § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG: Die erforderlichen Rodungsarbeiten sind lediglich außerhalb der Brutzeit der Avifauna durchzuführen (01.Okt.- 28. Feb.). Auf diese Weise wird eine Tötung von Individuen und/ oder ihrer Entwicklungsformen gem. § 44 (1) Nr. 1 ausgeschlossen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist mit einem potenziellen Vorkommen von Gebäudebrütern sowie von streng geschützten Fledermausarten zu rechnen, welches sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden konfliktträchtig gestalten kann. Um eine Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes zu gewährleisten, sind durch Beauftragung eines sach- und fachkundigen Gutachters, Kenntnisse über mögliche Brut- und Aufenthaltsstätten der entsprechenden Tierarten einzuholen. Bei vorliegenden Nachweisen sind die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Das am besten geeignete Zeitfenster erstreckt sich ca. vom 15. September bis 15. November.

23. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die Planvorhaben Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen, dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch die Planvorhaben eintreten. Aus vorgenannten Gründen wird die Planung trotz einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Stadt Gotha andere Gesichtspunkte / Belange – wie in der Begründung bereits ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

Gotha, August 2017