

Grünordnungsplan

zum

Bebauungsplan Nr. 89a

„Gartenstraße / Moßlerstraße“

der Stadt Gotha

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

August 2017

**Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan Nr. 89a
„Gartenstraße / Moßlerstraße“
der Stadt Gotha**

mit Eingriffsausgleichsbilanzierung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	3
3.	Vorgehensweise	3
4.	Ausgangslage / Standortbeschreibung	4
5.	Inhalt der Planung	4
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	5
5.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	6
5.3.	öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB), Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	6
5.4.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	6
6.	Eingriffs- Ausgleichsbilanz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	8
7.	Kompensationsmaßnahme K1: Ersatzpflanzungen auf einer 2.290 m ² großen Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49).....	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Darstellung der betroffenen Biotopstrukturen (Bestand)

Anlage 2: Darstellung der betroffenen Biotopstrukturen (Planung)

Anlage 3: Eingriff- / Ausgleichstabelle

Anlage 4: Kompensationsmaßnahme K1: Ersatzpflanzungen zur Entwicklung einer Parkanlage auf einer Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49)

1. Vorbemerkungen

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.

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

Im Ergebnis der nochmaligen Auswertung aller vorliegenden Gutachten und eingegangenen Stellungnahmen sowie der durchgeführten zahlreichen Arbeitsberatungen soll das Bauleitplanverfahren zur Errichtung des Fachmarktzentums 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 Fachmarktzentums zu schaffen. Die ursprünglichen östlichen Teile des räumlichen Geltungsbereiches werden in separaten Bauleitplanverfahren weiter geführt.

Ungeachtet der weiteren Ausführungen ist festzustellen, dass der in Rede stehende Bebauungsplan aufgrund der deutlichen Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches, nun grundsätzlich auch die Kriterien eines Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllen würde, da

- er der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bei der Anwendung dieses Planungsinstrumentes würden Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig gelten. Eine Kompensationsverpflichtung würde kraft Gesetz also nicht bestehen.

Alle weiteren theoretischen Überlegungen hierzu erübrigen sich aber, da dieses Instrument nicht weiter in Betracht gezogen wurde und der Bebauungsplan weiter im sogenannten Standardverfahren aufgestellt werden soll.

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.

2. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

3. Vorgehensweise

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert im § 1 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft von Bedeutung sind. Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild **erheblich** beeinträchtigen können.

Da es sich im konkret zu beurteilenden Fall um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ der Stadt Gotha handelt, gilt zunächst erst einmal § 18 (2) BNatSchG:

*„Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches **sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden** ...“*

Somit gilt in der Folge § 18 (1) BNatSchG:

*„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den **Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden**.“*

Damit ist klargestellt, dass ein Bebauungsplan, wie z.B. der Bebauungsplan Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ selbst keinen „Eingriff“ im Sinne des § 14 BNatSchG darstellt, sondern in bestimmten Teilbereichen einen möglichen Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der getroffenen Festsetzungen für zulässige Bauvorhaben planungsrechtlich lediglich vorbereitet.

Deshalb ist im Bauleitplanverfahren der maximal mögliche, planungsrechtlich zulässige Eingriff zu ermitteln und für diesen *Worstcase-Fall* die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend festzusetzen und zu sichern.

Zu beachten ist dabei aber auch, dass für die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“, welche bereits jetzt der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (siehe oben § 18 (2) BNatSchG). Gleiches gilt für bereits anthropogen in Anspruch genommene Flächen (bestehende Bebauung, sonstige versiegelte Verkehrsflächen, etc.).

Im ersten Schritt wurde deshalb geprüft, welche anthropogen in Anspruch genommene Flächen bereits vorhanden sind und ob darüber hinaus beabsichtigte Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden könnten. Danach besteht gemäß § 1a (3) BauGB die Pflicht, **erhebliche** Eingriffe auszugleichen, und zwar in folgender Reihenfolge / Wertigkeit:

- 1.) Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Eingriffsort)
- 2.) Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort (aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
- 3.) Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen an anderer Stelle
- 4.) Ersatzzahlung gemäß § 15 (6) BNatSchG

Im Ergebnis der vorliegenden Planung wurde versucht, die nicht vermeidbaren, minimierten, maximal möglichen künftigen Eingriffe durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet weitestgehend auszugleichen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll durch Ersatzpflanzungen auf einer 2.290 m² großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49 (Maßnahme K1, siehe beiliegende Anlage 4) realisiert werden.

Die Eingriffsregelung ist insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

4. Ausgangslage / Standortbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der historischen Altstadt und stellt damit einen wichtigen innerstädtischen Raum zwischen der historischen Altstadt und dem nördlich angrenzenden Gründerzeitgebiet dar.

Das Gelände liegt in einer Senke der Stadt, ist selbst topografisch aber wenig bewegt. 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.

Das Plangebiet besitzt eine inhomogene bauliche und funktionelle Nutzungsstruktur und 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 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 bereits 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 Denkmal 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 ein Drittel der Freiflächen eine sich selbst überlassene Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten entwickelt.

Die vorliegende Eingriffs- Ausgleichbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005) erarbeitet.

In der Anlage 1 erfolgte zunächst die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem der o.a. Bilanzierungsmodelle mit max. 55 ökologischen Wertpunkten.

5. Inhalt der Planung

Mit der Überplanung dieses nicht unwichtigen innerstädtischen Standortes soll eine wesentliche funktionelle und gestalterische Aufwertung erreicht werden. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 23.700 m².

Die im Zentrenkonzept aufgenommene Potenzialfläche nördlich der Gartenstraße ermöglicht die Realisierung großflächiger Einzelhandelsangebote in Ergänzung zum bestehenden Angebot in der Haupt- und Nebenlage.

Zur grundsätzlichen Erläuterung der getroffenen Festsetzungen wird im Folgenden lediglich auf die Festsetzung im Plangebiet eingegangen, die in einem kausalen Bezug zu einem möglichen Eingriff stehen könnten sowie zu den Ausgleichsfestsetzungen und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Alle anderen im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden in der Begründung ausführlich erläutert und sind dort nachzulesen.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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.

Das in der Gartenstraße 5 vorhandene Mehrfamilienhaus soll im baulichen Bestand gesichert werden. Es stellt eine Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB dar.

Die nicht für bauliche Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen sollen parkähnlich gestaltet werden; der darin enthaltene Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gotha. Der Straßenraum der Gartenstraße soll im Bereich des Standortes des künftigen Fachmarktzentrums durch eine Baumreihe geschlossen werden.

Um das erforderliche Planungsrecht im Plangebiet zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung für das Fachmarktzentrum im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO festgesetzt (siehe insbesondere die Textlichen Festsetzungen § 1 (1) und (2)).

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 und bildet nicht zuletzt auch die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

80 % dieser Fläche (das entspricht der Grundflächenzahl GRZ 0,8) sind hauptsächlich für die Errichtung des Marktgebäudes und der notwendigen Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze vorgesehen. Lediglich die Stellplatzflächen (mit einem Flächenanteil von 2.550 m²) sind nur in versickerungsoffener Bauweise zulässig; die übrigen Flächen wurden deshalb als vollversiegelt angesetzt.

Darüber hinaus sind die bereits vorhandenen und auch noch erforderlichen GRZ-relevanten Wegeflächen insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes durch die GRZ von 0,8 abgedeckt.

Die Differenzfläche zur GRZ 0,8 von 20 % im Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) ist von Bebauung freizuhalten und als Grünfläche im Sinne einer Parkanlage gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Weite Teile dieser Flächen wurden mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB versehen (siehe dazu nachfolgende Ausführungen unter Pkt. 5.4).

Die Mischgebietsfläche wurde im Bestand gesichert und ist im Hinblick auf den geringen Flächenanteil und ihrer Lage im Innenbereich für die Kompensationsbilanz irrelevant.

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. Damit bleibt die maximale Gebäudehöhe für die neu geplanten Gebäude deutlich unter dem ehemals vorhandenen baulichen Bestand zurück. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet begründet sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand.

5.2. 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 eindeutig festgesetzt.

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

5.3. öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB), Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung oder den vorhandenen Anlagen zur Stromversorgung wird in den bereits vorhandenen Bestand nicht eingegriffen oder verändert.

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.

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

Im Ergebnis der vorliegenden Kompensationsbilanz und des erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes wurden folgende Textlichen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen:

- § 6 (1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellplatzflächen des sonstigen Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) ist je 500 m² in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 6 (2) Die Erhaltung des innerhalb des sonstigen Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) gemäß Grünordnungsplan zu erhaltenden vorhandenen Laubbaumbestandes ist durch eine fachgerechte Erhaltungspflege zu gewährleisten. Ersatzpflanzungen haben gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Gotha zu erfolgen.
- § 6 (3) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB mit der Bezeichnung „A“ ist eine einreihige Baumreihe aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen kleiner bis mittelgroßer Wuchsordnung mit einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind in diese Pflanzung einzubeziehen. Sollte im Zuge der Ausführungsplanung festgestellt werden, dass zusätzlich Bäume gefällt werden müssen, sind diese gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gotha zu ersetzen.

- § 6 (4) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung „B“ ist der vorhandene Baumbestand zu pflegen und bei Abgang gemäß der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Der Baumbestand ist durch Neupflanzungen auf insgesamt mindestens 25 Bäume zu erhöhen.
- § 6 (5) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung „C“ sind parkähnlich zu gestalten. Die ausschließliche Anlage von Rasenflächen sowie die Pflanzung von Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12 m zulässig.
- § 6 (6) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm; Baumscheibe mindestens 6 m²

Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

- § 6 (7) Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.

Unter den örtlichen Bauvorschriften (siehe Pkt. 11 der Textlichen Festsetzungen) erfolgte im § 11 (3) die Festsetzung, dass *„die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO_{FMZ}) als gestaltete Grünflächen (mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden) anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten sind. Die ausschließliche Anlage von Rasenflächen sowie die Pflanzung von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.“*

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 (7) und § 11 (3) der Textlichen Festsetzungen entsprechend zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Für die Pflanzflächen „A“, „B“ und „C“ erfolgte durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verbindliche Vorgaben zur Pflanzqualität und -quantität.

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 Pflanzgebietsfläche „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.

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.

Im Bestandsplan des Grünordnungsplanes (siehe Anlage 1) wurden die Standorte aller Bäume gemäß Definition der Baumschutzsatzung dargestellt, um im Weiteren auf dieser Grundlage notwendige Eingriffe (Beseitigung vorhandener Bäume bei der Umsetzung der Planung) ermitteln zu können.

Weitergehende Untersuchungen zur Baumkartierung erfolgten auf der Bebauungsplanebene nicht, sondern sind im konkreten Fall bei der Umsetzung (Baugenehmigungsebene) zu führen.

Im Grünordnungsplan „Planung“ (siehe Anlage 2) wurden die Standorte der Bäume, welche im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben zwingend zu fällen sind entsprechend dargestellt und in der Bilanzierungstabelle entsprechend bewertet. Darüber hinaus wurden die Standorte der gemäß Festsetzung neu zu pflanzenden Bäume prinzipiell dargestellt; der konkrete Standort in der Örtlichkeit ist zum Zeitpunkt der Maßnahme festzulegen.

In den Textlichen Festsetzungen § 6 (1) und folgende wurde insbesondere auch auf den Erhalt und die Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes hingewiesen. Im Übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gotha. Im Falle einer nicht zu verhindernden Entnahme haben Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Gotha zu erfolgen.

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:

„ Für den Schutz und den Erhalt dieses Naturdenkmals ist die Errichtung eines Bauzaunes bei Baumaßnahmen im Umfeld gemäß Schutzradius (Bautabuzone) notwendig. Eine Bepflanzung im Schutzbereich des NDs gemäß den Festsetzungen zur Pflanzfläche „C“ ist nicht zulässig. Die an den Stamm angrenzende Mauer in Richtung Fußweg ist zu erhalten. Jegliche Bauarbeiten im Wurzelbereich des Naturdenkmals sind durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme abzustimmen.“

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 dann 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 beschrieben und bewertet. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen sollte durch Aufnahme in den 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.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, dass auf der einen Seite das Planungsziel erreicht wird und gleichzeitig, unter Berücksichtigung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes, der zu erwartende Eingriff auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann.

6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die in der Anlage 3 beigefügte erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005) erarbeitet.

Dazu erfolgten die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten.

Im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist in der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie im zeichnerischen Teil des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Zuge der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist eine vollständige Kompensation des bei der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

7. Kompensationsmaßnahme K1: Ersatzpflanzungen auf einer 2.290 m² großen Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49)

Um nachfolgenden informellen Zielaussagen des ISEK 2030+ (Seite 113, 115 und 150) besser Rechnung zu tragen, sollen die zur vollständigen Kompensation des Natureingriffes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Gartenstraße / Moßlerstraße“ noch erforderlichen Ersatzpflanzungen auf einer ca. 2.290 m² großen Teilfläche des Grundstücks (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49) zur Entwicklung einer Parkanlage erfolgen:

Auszüge aus dem ISEK 2030+:

- **Entwicklung der Urbanen Freiräume:**
Schlüsselprojekt Gartenstraße: „... In jedem Fall ist eine qualifizierte Straßenraumgestaltung mit begleitenden Grünmaßnahmen als Bestandteil der Grünachse Krahnberg / Seeberg anzustreben.“ (ISEK Seite 113)
- **Entwicklung der dominierenden Grünachsen im Stadtgebiet:**
„Vorrangig geht es um die Achsen: Verknüpfung Krahnberg / Kleiner Seeberg - über die Tallage und den nördlichen Altstadttring ...“ (ISEK Seite 115)
- **Entwicklung Areal Gartenstraße:**
„Ziel ist, einen vitalen Standort mit hohen städtebaulichen Qualitäten zu entwickeln.“ (ISEK Seite 150)

Diese Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49 liegt direkt am Bertha-von-Suttner-Platz / Schützenberg und somit auch an der o.a. Grünachse Krahnberg / Seeberg.

Aus dem nebenstehenden Auszug aus der Flurkarte (1976) sowie den Fotografien (1977) kann man die ursprünglich einmal dort vorhandene historische Bebauung erkennen.

Diese Bebauung wurde im Zuge der Baumaßnahmen des komplexen Wohnungsbaus (DDR-Zeit) an der Moßlerstraße / Gartenstraße abgerissen.

Nach den vorliegenden Informationen erfolgte jedoch nur im Bereich der dort verlaufenden Fernwärmeleitung eine Tiefenentrümmung.

Der größte Teil dieser Fläche wurde aufgeschottert und als Parkplatz genutzt. Die zum Teil vorhandene Ruderalflur entstand nur oberflächlich in Bereichen mit Erdaufschüttungen.



baulicher Bestand Flurkartenauszug (1976)



Die Baumpflanzungen haben nach den aktuell geltenden Regeln der Technik zu erfolgen. Dieses ist im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu vereinbaren. Da der unterirdische durchwurzelbare Raum auf Grund der nur zum Teil erfolgten Tiefenentrümmung am aktuell geplanten Standort nicht kalkulierbar ist, ist im Besonderen auf die Einhaltung der FLL-Richtlinien hinzuweisen, die unter anderem die Herstellung von Pflanzgruben mit einem Volumen von 12 m³ unterirdisch durchwurzelbarem Raum und den Einbau zertifizierter Substrate festlegt.

Vor der baulichen Ausführung der Kompensationsmaßnahme ist der Stadt Gotha ein Freiflächengestaltungsplan incl. Pflanzplan zur Prüfung vorzulegen. Die Abnahme nach fertiggestellter Pflanzung sowie die Abnahme der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mit Beteiligung des Garten- Park- und Friedhofsamtes der Stadt Gotha durchzuführen.

Um eine räumliche Fassung der Fläche zu erreichen, ist bei der Anordnung der Baumstandorte die Pflanzung von Baumreihen gleicher Art, wegebegleitend am Schützenberg und angrenzend am Parkplatz vorzusehen.

Folgende Auswahl von Baumarten ist bei der Pflanzung zu beachten, wobei nicht alle Arten Verwendung finden müssen:

1. Baumreihen entlang von fließendem und ruhendem Verkehr:

- Acer campestre ‚Elsrijk‘ – Feldahorn ‚Elsrijk‘
- Acer platanoides ‚Royal Red‘ – Spitzahorn ‚Royal Red‘
- Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ – Säulen-Hainbuche ‚Frans Fontaine‘
- Platanus hispanica ‚Tremonia‘ – Schmalkronige Platane ‚Tremonia‘
- Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ – Chinesische Wildbirne ‚Chanticleer‘
- Pyrus communis ‚Beech Hill‘ – Gewöhnliche Wildbirne ‚Beech Hill‘
- Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ - Thüringische Mehlbeere ‚Fastigiata‘
- Tilia cordata ‚Rancho‘ – kleinkronige Winterlinde ‚Rancho‘

2. Baumgruppen innerhalb der Freifläche:

- Acer platanoides ‚Crimson King‘ – Bluthorn ‚Crimson King‘
- Acer platanoides ‚Princeton Gold‘ – Goldahorn ‚Princeton Gold‘
- Amelancier lamarccii – Kupfer-Felsenbirne
- Betula jacquemontii – Himalaya-Birke
- Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ – Säulen-Hainbuche ‚Frans Fontaine‘
- Fagus sylvatica ‚Dawyck Purple‘ – Säulen-Buche ‚Dawyck Purple‘
- Ginkgo biloba – Ginkgo
- Platanus acerifolia – Ahornblättrige Platane
- Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ – Thüringische Mehlbeere ‚Fastigiata‘

3. Baumblocke innerhalb der Freifläche:

- Prunus ‚Accolade‘ – Frühlingskirsche ‚Accolade‘
- Prunus avium ‚Plena‘ – Vogelkirsche ‚Plena‘

Durch die geplanten Ersatzpflanzungen wird diese ca. 2.290 m² große Grundstücksteilfläche (Gemarkung Gotha, Flur 6, Flst. 100/49) somit auch bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Mikroklima und nicht nur bezüglich Landschaftsbild, Arten und Lebensräume erheblich aufgewertet (siehe dazu Eingriff- / Ausgleichstabelle in der Anlage 3 zum Grünordnungsplan).

Innerhalb dieser Fläche ist je ca. 130 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und 2 Jahre Entwicklungspflege gemäß DIN 18919).

Im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB wird der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Gotha zur Umsetzung dieser Maßnahme verpflichtet.



- 9100 - Gebäude
- 9216 - öffentliche und private Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Park- und Spielplatz (versiegelt)
- Kennzeichnung Fußweg im Bereich der Ulme
- 9214 - Wege, Zufahrten (versickerungsoffen)
- 9392 - Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten
- 9318 - Scherrasenflächen
- 9399 / 6310 - Grünfläche mit gemischtem Gehölzbestand (Laub- und Nadelbäume)
- 6400 - Baumstandorte (Bestand) gem. Baumschutzsatzung
- Naturdenkmal Ulme mit Schutzbereich

Stadt Gotha

Anlage 1 zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße"

Bestand	Maßstab: 1 : 1000	Verfahrensstand: Satzungsbeschluss	Druckdatum: August 2017
---------	----------------------	---------------------------------------	----------------------------

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN**

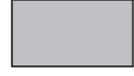
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung,
Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung
inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.



-  9100 - GRZ relevante Grundstücksflächen (Gebäude)
-  9215 - GRZ relevante Grundstücksflächen (Stellplatzflächen)
-  9216 - GRZ relevante versiegelte Wegeflächen (privat)
-  9399 - nicht GRZ relevante Grundstücksflächen (Grünflächen)
-  9216 - öffentliche Straßenverkehrsflächen, Wege, Zufahrten
-  Kennzeichnung Fußweg im Bereich der Ulme
-  6310, 6320, 6310 / 9399
- Flächen mit Pflanzgebot (A, B und C) gem. Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan
-  6400 - Baumstandorte (Bestand)
-  6400 - Baumanpflanzungen gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes
(Standorte beispielhaft sind vor Ort anzupassen)
-  Bäume - geplante Fällung
-  Naturdenkmal Ulme mit Schutzbereich

Stadt Gotha

Anlage 2 zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße"

Planung	Maßstab: 1 : 1000	Verfahrensstand: Satzungsbeschluss	Druckdatum: August 2017
---------	-------------------	------------------------------------	-------------------------

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung,
Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung
inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de



Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt,
noch Dritten zugänglich gemacht werden.

**Eingriff - Ausgleichs - Bilanz zum Grünordnungsplan
(Bilanzierungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 89a
"Gartenstraße / Moßlerstraße" der Stadt Gotha)**

**Anlage 3
zum Grünordnungsplan**

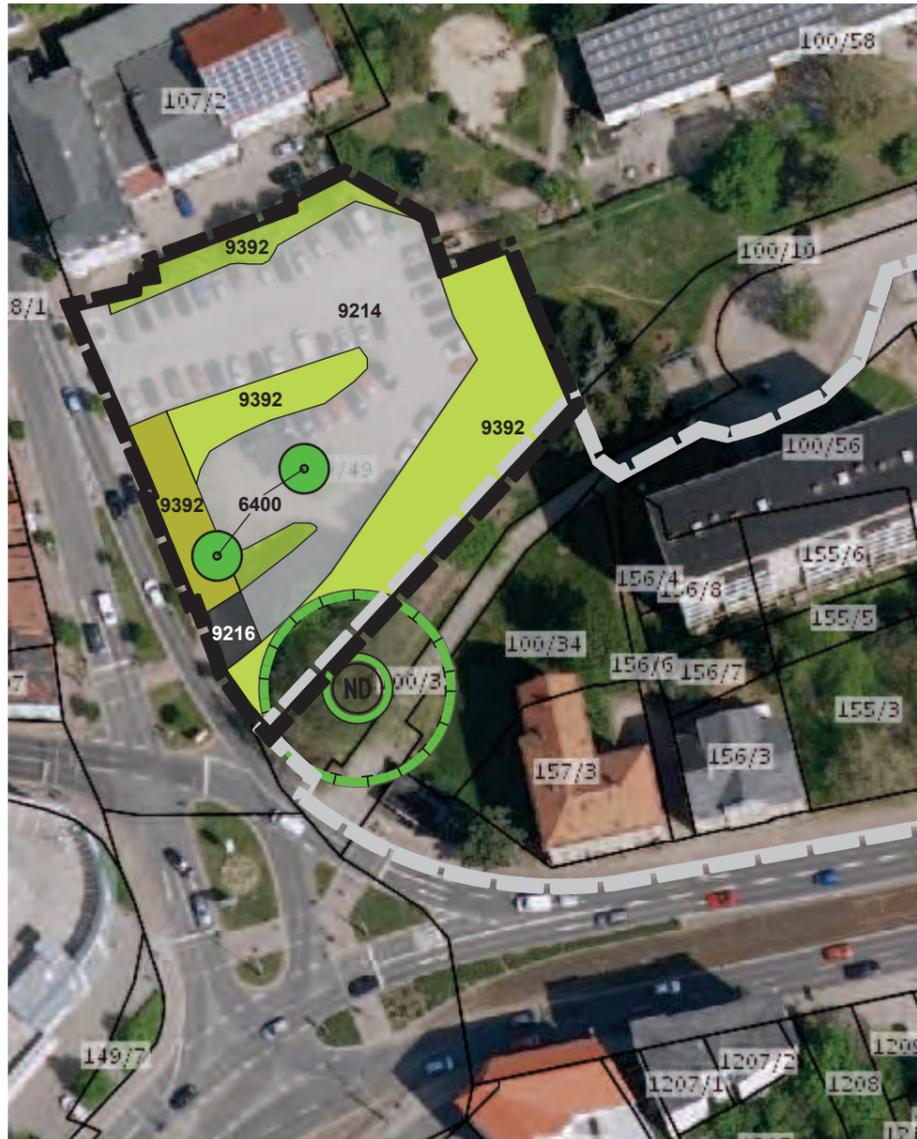
Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes										
Bestand					Planung					
Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	
9100	Gebäude im Mischgebiet (MI)	0	x 200	= 0	9100	bauliche Anlagen des Mischgebietes (Fläche Mi = 310 m ² , GRZ 0,8)	0	x 248	= 0	
9214	Hofflächen im Mischgebiet MI (versickerungsoffen)	5	x 110	= 550	9399	sonstige Grünflächen (nicht überbaubare Flächen des Mischgebietes MI)	15	x 62	= 930	
9100	Versorgungsanlagen (Trafogebäude)	0	x 55	= 0	9100	Versorgungsanlagen (Trafogebäude)	0	x 55	= 0	
9216	Öffentliche Verkehrsflächen und Wege (versiegelt)	0	x 4.560	= 0	9216	Öffentliche Verkehrsflächen und Wege (versiegelt)	0	x 3.830	= 0	
6400	3 Einzelbäume in öffentlicher Verkehrsfläche (Moßlerstraße)	30	x 120	= 3.600						
9100	sonstige Gebäude im Plangebiet	0	x 2280	= 0	9100	bauliche Anlagen des Fachmarktzentums (Fläche SO _{FMZ} = 19.505 m ² , GRZ 0,8) (versiegelt) (abzgl. der nachfolgenden Stellplatzflächen sowie Neuanpflanzung von 31 Einzelbäumen gem. § 6 (2) der Textl. Festsetzungen)	0	x 11.814	= 0	
9216	private Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Spielflächen (versiegelt)	0	x 3500	= 0	9215	Stellplatzflächen des Fachmarktzentums (SO _{FMZ}) (versickerungsoffen)	5	x 2.550	= 12.750	
9214	private Wege, Zufahrten (versickerungsoffen)	5	x 130	= 650		31 Einzelbäume (Laubbäume), Neuanpflanzung in der überbaubaren Grundstücksfläche des SO _{FMZ}	30	x 1.240	= 37.200	
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (abzgl. 16 Einzelbäume)	15	x 7655	= 114.825						
6400	16 Einzelbäume auf der Ruderalfläche	30	x 640	= 19.200						
9318	Scherrasen (abzgl. der 3 Einzelbäume sowie der Fläche der Ulme)	10	x 2.830	= 28.300	9399	nicht überbaubare Grundstücksflächen des Fachmarktzentums SO _{FMZ} gem. § 6 (1) Textl. Festsetzungen als sonstige Grünflächen (abzgl. der nachfolgenden Flächen)	10	x 976	= 9.760	
6400	5 Einzelbäume auf Scherrasen	30	x 200	= 6.000	6400	5 Einzelbäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO _{FMZ}	30	x 200	= 6.000	
6400	Einzelbaum Ulme, (Naturdenkmal)	45	x 80	= 3.600	6400	Einzelbaum Ulme, (Naturdenkmal) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO _{FMZ}	45	x 80	= 3.600	
					6320	Baumreihe entlang der Gartenstraße (Pflanzgebotsfläche "A") in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO _{FMZ}	35	x 600	= 21.000	
6310/9399	Grünfläche mit gemischten Gehölzbestand (Laub- und Nadelbäume)	30	x 1340	= 40200	6310/9399	parkähnliche Grünfläche mit Laubgehölzbestand (Pflanzgebotsfläche "B") in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO _{FMZ}	35	x 845	= 29.575	
					6310	parkähnliche Grünfläche mit Laubgehölzbestand (Pflanzgebotsfläche "C") in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO _{FMZ}	35	x 1.200	= 42.000	
Summe				216.925	Summe			23.700	162.815	
Bilanzwert (B-Plan) = Planwert - Bestandwert:								-54.110		

Kompensationszwischenstand (Ausgleich im Plangebiet) in %: 75%

K1) Kompensationsmaßnahme: Ersatzpflanzungen zur Entwicklung einer Parkanlage auf dem Grundstück (Flst. 100/49)										
Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	
9216	private Wege, Zufahrten (versiegelt)	0	x 57	= 0	A	parkähnliche Grünfläche mit Laubgehölzbestand (wie Pflanzgebotsfläche "B" im B-Plan)	35	x 57	= 1.995	
9214	private Wege, Zufahrten (Schotterflächen, versickerungsoffen)	5	x 1.524	= 7.620				x 1.524	= 53.340	
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (Straßenbegleitgrün)	15	x 157	= 2.355				x 157	= 5.495	
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (mit Einzelbäumen)	25	x 1.030	= 25.750				x 480	= 15.800	
6400	2 Einzelbäume	25	x 72	= 1.800				6400	2 Einzelbäume	25
					9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (mit Einzelbäumen)	25	x 550	= 13.750	
Summe:			2.840	37.525				2.840	92.180	
Bilanzwert (K1-Maßnahme) = Planwert - Bestandwert:								54.655		

Kompensation insgesamt in %: 100,3%

Bestand



Legende

- 9216 private Zufahrt (versiegelt)
- 9214 private Zufahrt (versickerungsoffene Schotterdecke)
- 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (Straßenbegleitgrün)
- 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (mit Einzelbäumen)
- ND Bergulme als Naturdenkmal mit Schutzbereich
- o 6400 Einzelbäume Bestand
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße"
- räumlicher Geltungsbereich der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplanes Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße"

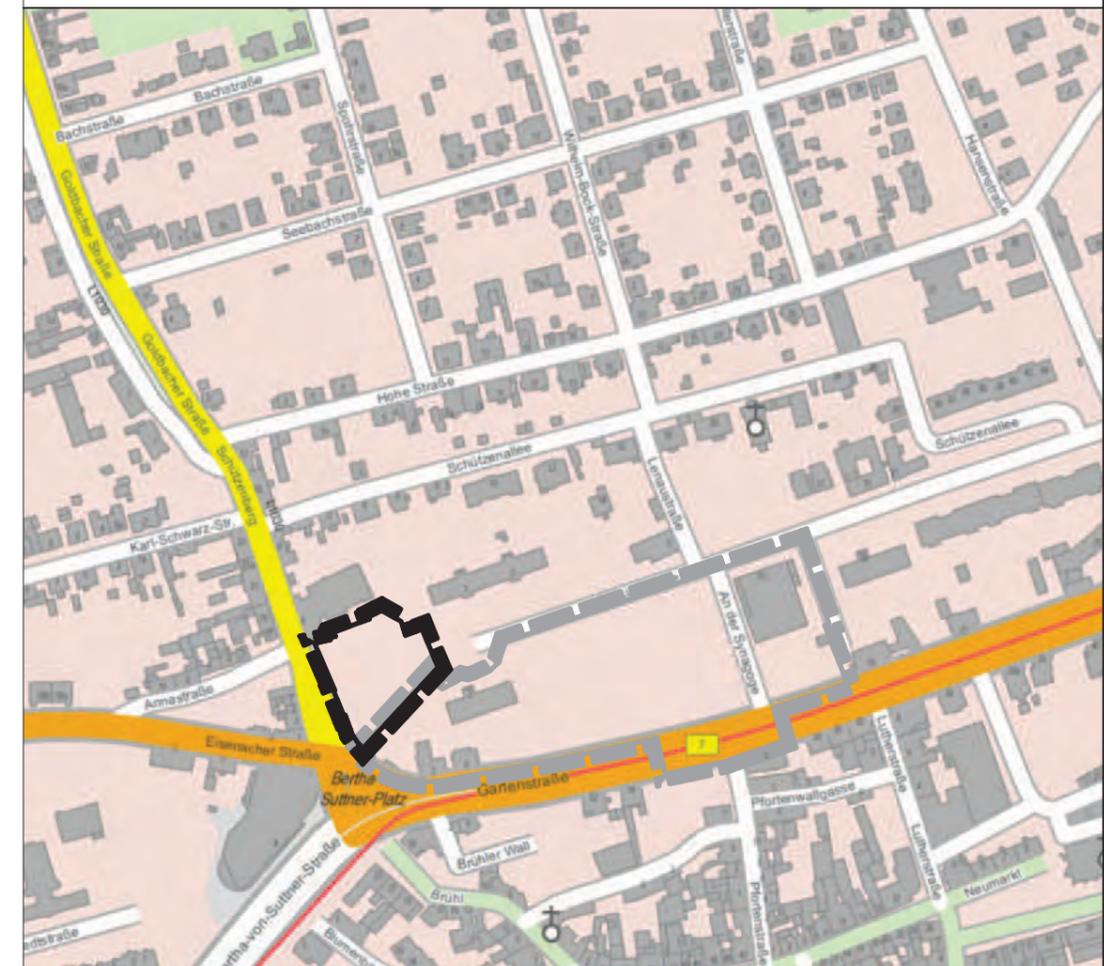
Anlage 4

zum Grünordnungsplan



Stadt Gotha

Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück-Nr. 100/49 der Flur 6, Gemarkung Gotha zum Bebauungsplan Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße" - Bestand -



Maßstab:	1:1000	Verfahrensstand:	Satzungsbeschluss
		Druckdatum:	August 2017

STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN

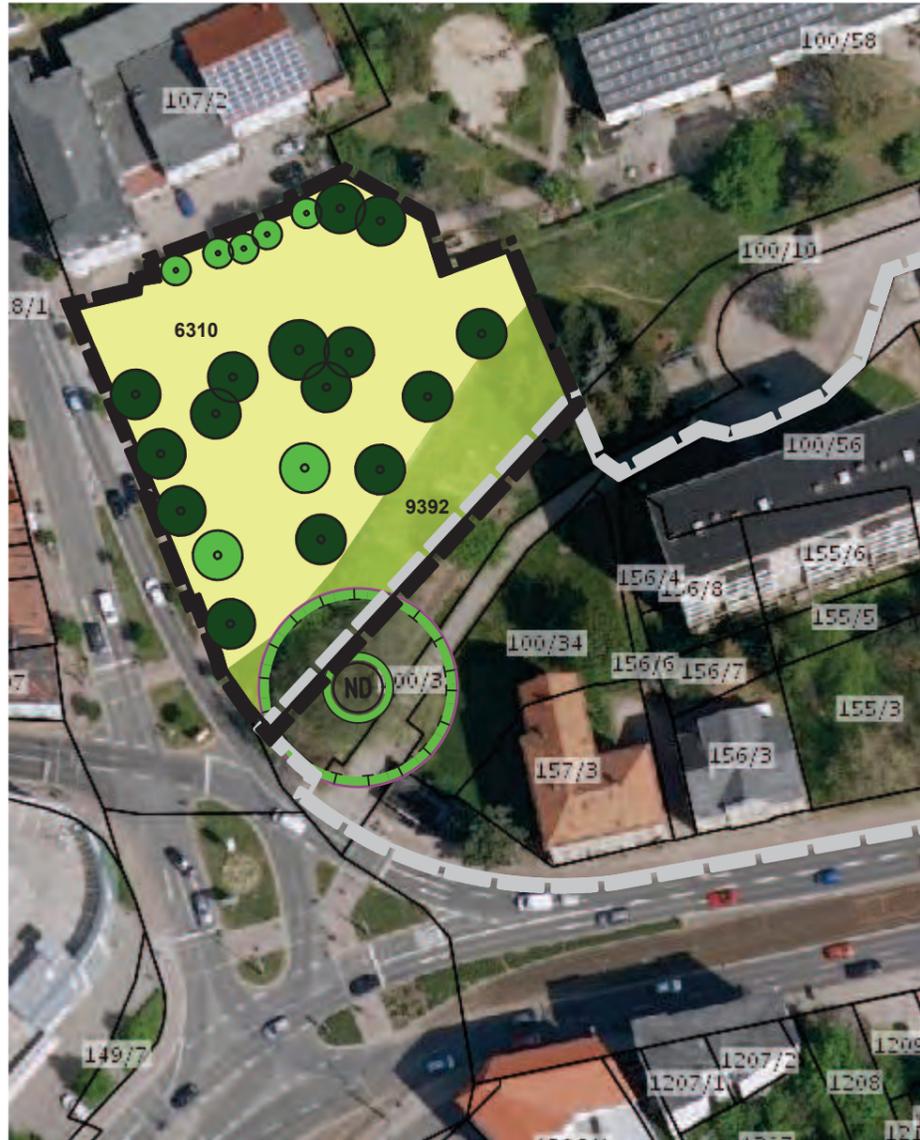
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung,
Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung
inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de



Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Planung



Legende

- 6310 parkähnliche Grünfläche mit Laubgehölzbestand
- 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (mit Einzelbäumen)
- ND Bergulme als Naturdenkmal mit Schutzbereich
- 6400 Einzelbäume Bestand
- 6400 Einzelbäume Planung
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße"
- räumlicher Geltungsbereich der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße"

Anlage 4

zum Grünordnungsplan



Stadt Gotha

Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück-Nr. 100/49 der Flur 6, Gemarkung Gotha zum Bebauungsplan Nr. 89a "Gartenstraße / Moßlerstraße" - Planung -



Maßstab: 1:1000 Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Druckdatum: August 2017

STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung,
Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung
inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E-mail: info@meiplan.de



Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.