

# STADT GOTHA

## **Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Stielerstraße Ecke Enckestraße“**

**- Satzung -**

---

**Auftraggeber:**

Krippendorf & Krippendorf Haus- und Grundbesitz GbR  
Gehringers Schlade 21  
58802 Balve  
Mail: krippendorf-gbr@gmx.de

**Planverfasser:**

quaas-stadtplaner  
Schillerstraße 20  
99423 Weimar  
Mail: buero@quaas-stadtplaner.de

HEINISCH Landschaftsarchitekten  
Mittelstraße 16  
99425 Weimar  
Mail: info@la-heinisch.de

# BEGRÜNDUNG

Inhalt:

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>PLANUNGSANLASS.....</b>	<b>4</b>
<b>I.2</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS .....</b>	<b>5</b>
<b>I.3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
<b>I.4</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>8</b>
<b>I.5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>9</b>
	I.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
	I.5.2 Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung) .....	9
	I.5.3 Landschaftsplan .....	11
	I.5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gotha 2030+ .....	11
	I.5.5 Integrierter Verkehrsentwicklungsplan Gotha 2030+ .....	11
	I.5.6 Lärmaktionsplan für die Stadt Gotha, 12.11.2008.....	11
	I.5.7 Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha, 17.06.2011 .	12
	I.5.8 Erhaltungssatzungsgebiet Parkallee-Jägerstrasse, Juli 2007 .....	12
<b>I.6</b>	<b>AUSGANGSBEDINGUNGEN, BESTANDSDARSTELLUNG .....</b>	<b>13</b>
	I.6.1 Lage.....	13
	I.6.2 Topographie.....	13
	I.6.3 Eigentumsverhältnisse .....	13
	I.6.4 Bebauung und Nutzung.....	14
	I.6.5 Technische Infrastruktur .....	16
	I.6.6 Verkehrliche Erschließung.....	17
	I.6.7 Grünausstattung, Natur .....	17
	I.6.8 Schutzgebiete .....	19
	I.6.9 Umweltbedingungen.....	19
	I.6.10 Gesamteinschätzung.....	19
<b>I.7</b>	<b>ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>20</b>
	I.7.1 Städtebauliche grünordnerische Zielstellungen .....	20
	I.7.2 Städtebauliches Konzept.....	20
	I.7.3 Bebauung und Nutzung.....	21
	I.7.4 Erschließung.....	23
	I.7.5 Ruhender Verkehr, Kundenstellplätze.....	24
	I.7.6 Freiräume, Grüngestaltung.....	24
	I.7.7 Schallschutzmaßnahmen .....	24
<b>I.8</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLAN .....</b>	<b>25</b>
	I.8.1 Vorbemerkung .....	25
	I.8.2 Grünordnerische Ziele .....	25
	I.8.3 Grünordnerische Maßnahmen.....	26
<b>I.9</b>	<b>PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN .....</b>	<b>28</b>
<b>I.10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>29</b>
<b>I.11</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>29</b>
	I.11.1 Auswirkung auf ausgeübte Nutzungen.....	29
	I.11.2 Verkehr .....	29
	I.11.3 Ver- und Entsorgung .....	30

I. 1.1.4 Natur, Landschaft, Umwelt .....	30
I. 1.1.5 Kosten und Finanzierung .....	30
<b>II. Begründung der textlichen Festsetzungen.....</b>	<b>31</b>
<b>II.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>31</b>
II. 1.1 Art der baulichen Nutzung.....	31
II. 1.2 Mass der baulichen Nutzung.....	31
II. 1.3 Bauweise .....	32
II. 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	32
II. 1.5 Ein- bzw Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	32
II. 1.6 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	32
II. 1.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für deren Erhaltung.....	32
II. 1.8 Immissionsschutz .....	34
<b>II.2 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>35</b>
II. 2.1 Gestaltungsvorschriften.....	35
II. 2.2 Werbeanlagen .....	35
II. 2.3 Stellplätze für Abfallbehälter.....	35
II. 2.4 Einfriedungen .....	35
<b>II.3 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>35</b>
II. 3.1 Verkehrsflächen.....	35
<b>II.4 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN .....</b>	<b>36</b>
II. 4.1 Art der baulichen Nutzung.....	36
II. 4.2 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	36
II. 4.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	36
II. 4.4 Werbeanlagen .....	37
<b>Abbildungen</b>	<b>38</b>
<b>Quellen</b>	<b>39</b>

**Anlage:**

- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse, Stand 18.03.2015
- Stellungnahme zur städtebaul., landesplan. und versorgungsstrukt. Verträglichkeit, Stand 10.09.2015
- Verkehrsuntersuchung Einkaufsmarkt Gotano-Gelände Gotha, Stand 10.02.2016
- Nachtrag zur Schallimmissionsprognose LG 037/2014, Stand 15.09.2015
- 2. Nachtrag zur Schallimmissionsprognose LG 037/2014, Stand 26.02.2016
- Schallimmissionsprognose LG 037/2014-A, Stand 15.03.2017
- Neuberechnung maßgeblicher Außenlärmpegel, Stand 29.03.2017
- Umweltbericht, Stand 31.03.2017

## I. Allgemeine Begründung



Abb. 1 Luftaufnahme Gotha, mit Geltungsbereich (Quelle : Stadt Gotha, SB Digitale Stadtkarte, 2011)

### I.1 PLANUNGSANLASS

Nach der Aufgabe der Produktion und des Unternehmens Gotano am Standort Gotha liegen die Grundstücke mit einer Fläche von ca. 10.060 m<sup>2</sup> brach. Versuche der Nach- und Umnutzung der Gebäude wurden seit dem unternommen, blieben jedoch erfolglos. Das brachliegende Gewerbegrundstück befindet sich an einem der wichtigsten Verkehrsknoten der Stadt Gotha mit allen Vor- und Nachteilen. Die ungenutzten Gebäude und Freiflächen verfallen zunehmend und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Vor wenigen Jahren erwarb die Krippendorf & Krippendorf, Haus- und Grundbesitz GbR die Gewerbegrundstücke, um diese für eine neue Nutzung zu entwickeln. Im Rahmen der Projektentwicklung wurden verschiedene Möglichkeiten abgeprüft. Im Ergebnis sehen die Eigentümer eine Neubebauung des Grundstückes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und Dienstleistungseinrichtungen vor.

Mit dem Bauplanungsrecht für das Vorhaben soll die innerstädtische Gewerbebrache wieder nutzbar gemacht werden. Eine Fläche an prägnanter Stelle soll wieder Funktion, Leben und Gestalt erhalten. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter soll eine Lücke in der Nahversorgung geschlossen werden. Neben zahlreichen Discountern befriedigt der Vollsortimenter die Bedürfnisse nach einer Versorgung mit höherwertigen, umfangreicheren und differenzierten Lebensmitteln.

Die Neubebauung soll der s.g. Europakreuzung eine bessere baulich räumliche Fassung geben. Beabsichtigt ist die Bebauung mit einem prägnanten Baukörper als Merkzeichen, die zur Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstandes geeignet ist und das Stadtbild von Gotha an diesem exponierten Standort aufwertet.

## **I.2 PLANUNGSERFORDERNIS**

Das beabsichtigte Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht umsetzbar, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zudem handelt es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, welcher nur in Sondergebieten zulässig ist und dessen Verträglichkeit am Standort zu prüfen ist.

Mit der Bebauungsplanung sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Es sollen die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Nutzung, funktionierende Erschließung und ortsbildverträgliche Bebauung an der Europakreuzung in Gotha geregelt werden.

## **I.3 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN**

Zunächst wurde durch den Stadtrat der Stadt Gotha die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 nach § 2 BauGB beschlossen. Beabsichtigt war die Schaffung des Planungsrechts in einem üblichen Bauverfahren mit Vereinbarung der Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten. Mit der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde deutlich, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt für den Standort nur zu sichern sind, in dem das Vorhaben verbindlich vorliegt, der Bebauungsplan den Rahmen projektgenau festlegt und die Umsetzung zeitnah erfolgt.

Es liegt nun ein konkretes Vorhaben des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers vor, welches nach Vorstellung in den städtischen Gremien genauso und vollständig realisiert sowie unmittelbar umgesetzt werden soll.

Die Stadt Gotha hat deshalb dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben, das Verfahren einzuleiten. Der Bebauungsplan wird deshalb als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB fortgeführt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB, die Planzeichnung wird nach Maßgabe der BauNVO und PlanzV hergestellt, der Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Zum Bebauungsplan gehört der Umweltbericht nach § 2a und ist als gesonderter Teil der Begründung angehängt. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nach BNatSchG sind im Plan- und Textteil integriert.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden Fachgutachten erforderlich, deren Aussagen in die Festsetzungen und Begründung eingeflossen sind. Zu den Fachgutachten gehören die Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse vom Büro Stadt+Handel vom 18.03.2015 und vom 10.09.2015, eine Verkehrsuntersuchung Einkaufsmarkt Gotano-Gelände Gotha vom Büro Stadt-Verkehr-Umwelt Planungsbüro Dr. Ing. Ditmar Hunger vom 10.02.2016 sowie Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR vom 15.03.2017, Nachtrag vom 15.09.2015 und 2. Nachtrag vom 26.02.2016 mit der Neuberechnung maßgeblicher Außenlärmpegel für die geplante Wohnnutzung vom 29.03.2017.

## **Verfahrensschritte:**

### Scoping-Termin vor Aufstellungsbeschluss im Stadtplanungsamt Gotha am: 23.10.2013

An dem Termin zur Vorklärung des Vorhabens nahmen Vertreter der städtischen Ämter teil, vom Landratsamt und den Stadtwerken Gotha. Von den verhinderten Vertretern geladener Träger und Behörden gingen schriftliche Stellungnahmen ein, so vom Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha, der Landespolizeiinspektion Gotha, dem Straßenbauamt Mittelthüringen und dem Thüringer Landesverwaltungsamt.

### Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am: 19.03.2014

### Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 4 / 2014 vom 24.04.2014

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden mit Schreiben vom: 16.04.2014

Bis zum 07.11.2014 äußerten sich 20 Träger zum Bebauungsplan. Von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung erfolgte vom 05.05.2014 bis 06.06. 2014. Sie wurde gemeinsam mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Gotha, Rathaus-Kurier Nr. 4, vom 24.04.2014 veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die mit der Planung verbundenen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu unterrichten und zu äußern.

Eine schriftliche Äußerung mit Bedenken und Hinweisen zum Bebauungsplan ist eingegangen. Die größten Bedenken werden hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens gesehen. Weitere Bedenken wurden hinsichtlich der geplanten Nutzung geäußert, da es im Einzugsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes bereits mehrere Nahversorgungseinrichtungen gibt. Die Möglichkeiten der Zu- und Abfahrt für den Planstandort werden sehr kritisch gesehen. Eine zusätzliche Lärm- und Schmutzbelastung wird für die Wohnbebauung der Stielstraße befürchtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

### Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am: 27.04.2016

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden mit Schreiben vom: 09.05.2016

Es wurden 22 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt, von denen 8 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den Stellungnahmen waren 8 ohne Hinweise und Anregungen. Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden nicht alle berücksichtigt und eingearbeitet. Es erfolgte eine Einarbeitung und Aufnahme in die Textlichen Festsetzungen und Begründung.

### Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 5 / 2016 vom 26.05.2016

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung erfolgte vom 06.06.2016 bis 08.07.2016. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die mit der Planung verbundenen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu unterrichten und zu äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die eine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.06.2014 wurde in die Abwägung einbezogen. Die vorgebrachten Bedenken zum Vorentwurf fanden im Entwurf Berücksichtigung.

### Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat am: 05.04.2017

Die Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll abgewogen.

### Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 22.06.2017

Durch die Vorhabenänderung ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Es handelt sich um eine nicht wesentliche Änderung, sodass eine erneute beschränkte Beteiligung der wesentlichen TÖB und eine verkürzte öffentlichen Auslegung erfolgen.

Es wurden 2 Behörden beteiligt, die eine Stellungnahme abgegeben haben. Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden überwiegend berücksichtigt und eingearbeitet.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung erfolgte vom 07.07.2017 bis 21.07.2017. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die geänderte Planung und damit verbundenen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu unterrichten und zu äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat

Die Stellungnahmen aus der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll abgewogen. Der Abwägungsbeschluss erfolgt gemeinsam mit dem Beschluss der Satzung.

## I.4 GELTUNGSBEREICH

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören in der Gemarkung Gotha Flur 9 die Flurstücke 48/5 (Stielstraße teilweise), 49/3 (Abbiegung Stielstraße), 27/33, 70/14, (alle teilweise), 27/3, 35/1, 49/2, 52/2, 53/1, 53/2, 58/3, 58/5, 61/1 (Weg zur Mozartstraße), 61/2, 61/3, 68/1.

Das Flurstück der Stielstraße wird zur Hälfte einbezogen, da eine zusätzliche Abbiegespur auf die Enckestraße (B 247) vorgesehen ist, für deren Ausbildung auch private Flächen erforderlich sind. Für die Sicherung der Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz wurden eine Teilfläche der Enckestraße sowie das Wegegrundstück zur Mozartstraße in den Geltungsbereich genommen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Stielstraße im Norden, durch die Enckestraße (Bundesstraße 247) im Osten, die Bebauung der Mozartstraße im Westen und durch die Grünfläche mit Regenüberlaufbecken im Süden.

Der Geltungsbereich wird siehe Lageplan begrenzt. Insgesamt umfasst das Plangebiet 1,4 ha.

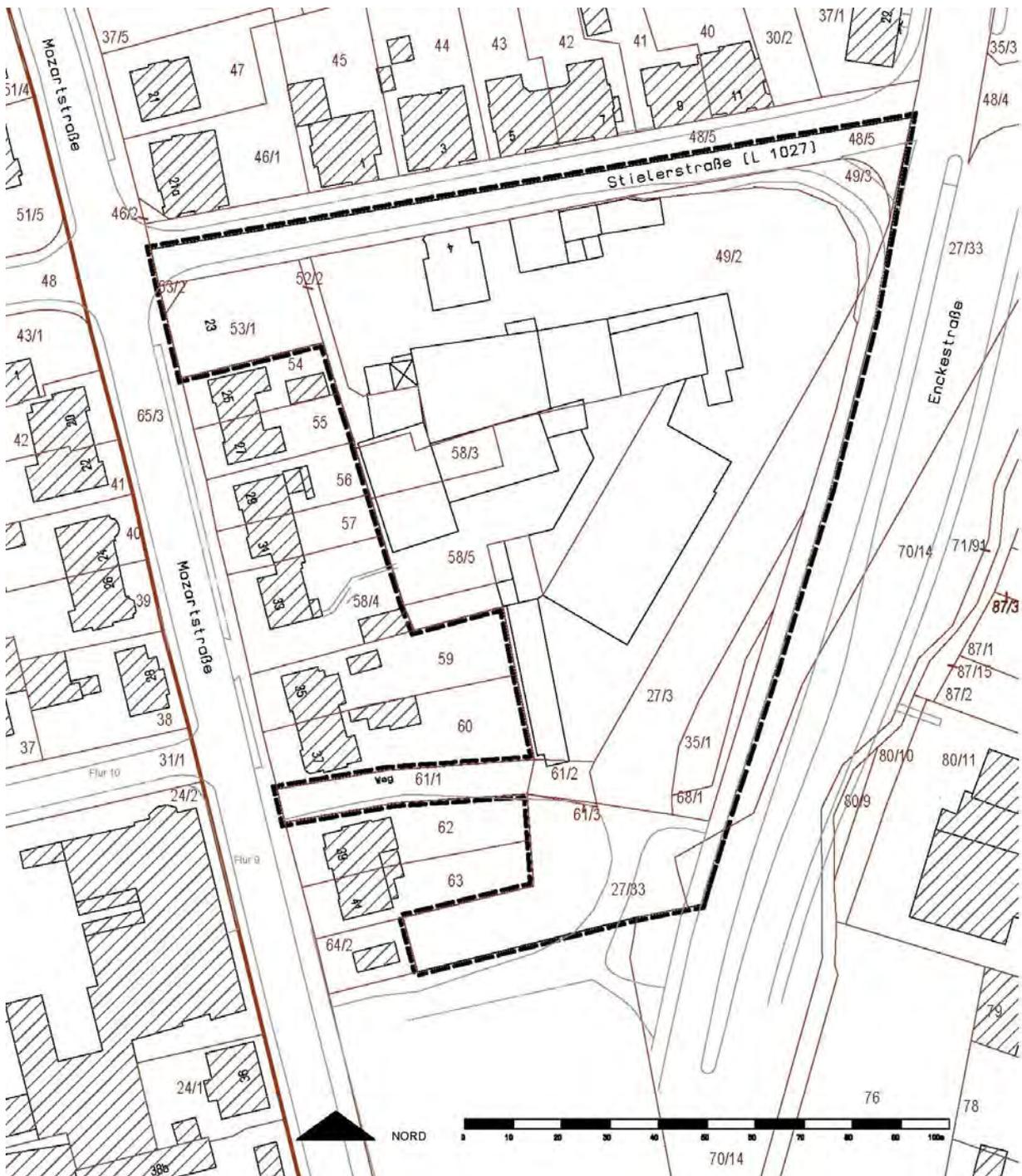


Abb. 2 Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches

## **I.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSBINDUNGEN**

### **I.5.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Gotha hat laut des Landesentwicklungsprogramms - LEP Thüringen 2025<sup>1</sup> die zentralörtliche Funktion „Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“.

„Zentrale Orte übernehmen unter Beachtung ihrer Lagegunst, ihrer Standortvorteile sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Aufgaben als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs.“<sup>2</sup>

Im Regionalplan Mittelthüringen<sup>3</sup> wird in Kapitel 2.1 Siedlungsentwicklung, im Grundsatz G2-3 ausgesagt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie auf Grund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Nutzung einer bisher brachliegenden Fläche innerhalb der bebauten Ortslage für die Versorgung zum Inhalt und folgt somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. 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). 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).“<sup>4</sup>

Mit einer Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse vom Büro Stadt+Handel vom 18.03.2015 wurde das Vorhaben hinsichtlich der vorgenannten Kriterien überprüft. In der Verträglichkeitsanalyse Seite 30 wird festgestellt, dass das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot erfüllt sind. Damit kann eine Kongruenz des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden. (Siehe Punkt 1.7.3 –Bebauung und Nutzung Seite 22, hier auch eine ausführliche Beschreibung und Zusammenfassung des Gutachtens)

### **I.5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gotha vom 16.07.2006 ist das Bearbeitungsgebiet des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche, die Straßen als Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Angrenzend an das Bearbeitungsgebiet stellt der Flächennutzungsplan im Norden Wohnbauflächen, im Osten Grünflächen, im Süden eine Bahnanlage und im Westen gemischte Baufläche dar. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird erläutert, dass alle übrigen als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche mit der Zielstellung des Erhalts und weiteren Ausbaus der Mischung städtebaulicher Funktionen weiterentwickelt werden sollen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss gewahrt bleiben. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Es fanden die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen Anwendung. Es handelt sich um die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gotha.

---

<sup>1</sup> „Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025“ vom 15.05.2014, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

<sup>2</sup> Quelle: siehe Fußnote 1; Kapitel 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, Begründung zu 2.2.1 und 2.2.2, Seite 22f

<sup>3</sup> Regionalplan Mittelthüringen (in Kraft getreten am 01.08.2011); Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen; Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012 vom 04.10.2012

<sup>4</sup> Quelle: siehe Fußnote 1; Kapitel 2.6 Einzelhandelsgroßprojekte, Begründung zu 2.6.1 bis 2.6.4, Seite 44f

Die 4. Änderung des FNP wurde im vollen Verfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Der Stadtrat hat die Feststellung am 28.10.2015 beschlossen. Die Änderung wurde am 25.04.2016 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.05.2016 im Rathaus-Kurier 5/2016 ist die 4. Änderung des FNP in Kraft getreten.

Hauptziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des ehemaligen Gotano-Geländes mit Lebensmittelmarkt, Fachmarkt und Dienstleistungseinrichtungen. Dabei sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches gewährleistet werden. Zu den einzelnen Planungszielen der Änderung im Änderungsbereich gehören ein Lebensmittelmarkt, ein Fachmarkt mit nichtzentrenrelevantem Sortiment (lt. Sortimentsliste der Stadt Gotha) sowie Büros und Dienstleistungseinrichtungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthielt in diesem Bereich die Darstellung Gemischte Baufläche. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 92 weichen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Für den Bereich der gemischten Baufläche war ~~ist~~ daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan nun als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt / Fachgeschäfte ohne zentrenrelevantes Hauptsortiment / Dienstleistungen“**, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes bleibt dabei gewahrt.

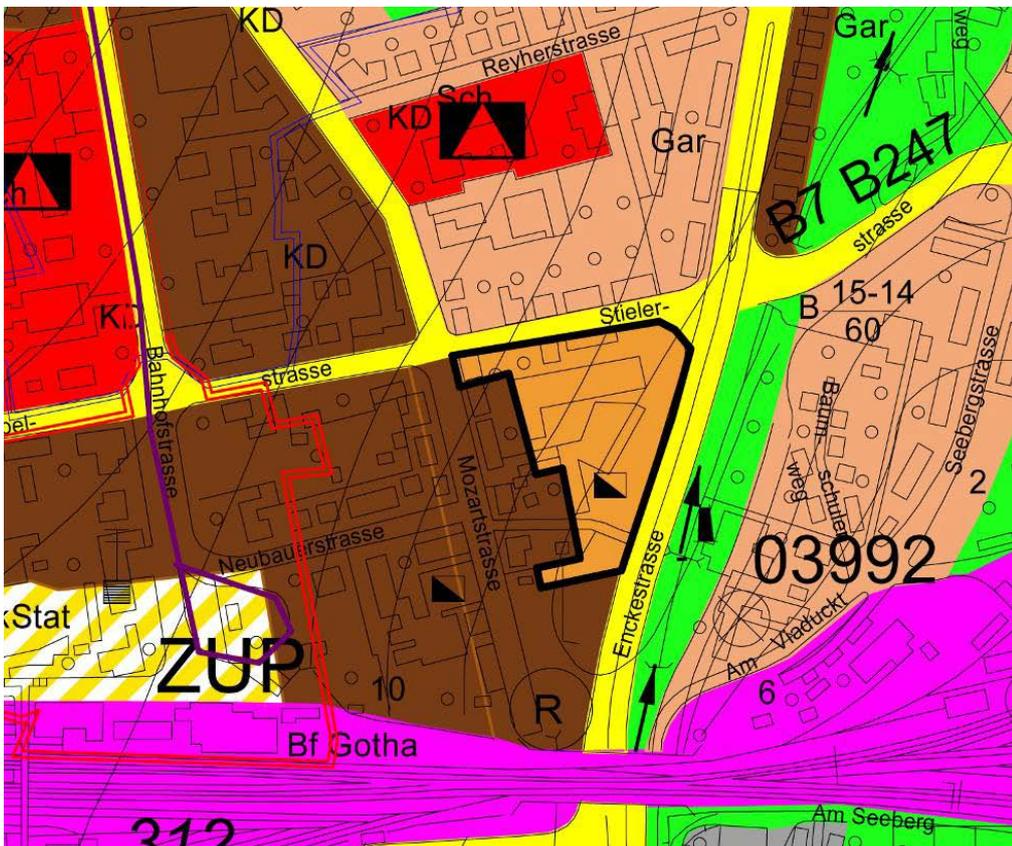


Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Bereiches der 4. Änderung

**Legende zu den Abbildungen**

- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiet Lebensmittelmarkt / Fachgeschäfte ohne zentrenrelevantes Hauptsortiment / Dienstleistungen
- Bereich der 4. Änderung des FNP

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Gotha vom 16.07.2006. Die Darstellungen sind in der Legende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Der wirksame Flächennutzungsplan kann in der Stadtverwaltung Gotha, Stadtplanungsamt zu den Sprechzeiten eingesehen werden. Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gesamtstadt wurde am 20.09.2017 als 10. Änderung des FNP eingeleitet.

### **I.5.3 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Landschaftsplan vom Februar 1999 ist in den wirksamen Flächennutzungsplan eingeflossen.

Zum Bebauungsplanbereich enthält der Landschaftsplan als Ziele folgende Darstellungen:

- Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen (auch brachliegender Teilbereiche), Ein- und Durchgrünung, Verringerung der Versiegelung
- Erhalt und Weiterentwicklung der Biotopachse Krahnberg-Schlossberg-Seeberg

Einer der Grundsätze des Landschaftsplans für geplante Bauflächen ist eine Bebauung auf brach liegenden Flächen im Siedlungsbereich vor einer Bebauung auf landwirtschaftliche genutzten Flächen.

Im Umweltbericht werden die betreffenden umweltrelevanten Belange und Inhalte für den Änderungsbe- reich gesondert dargestellt und bewertet. (siehe Punkt IV. „Umweltbericht“ dieser Begründung)

### **I.5.4 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT GOTHA 2030+**

Das ISEK Gotha 2030+ wurde am 02.09.2015 vom Stadtrat der Stadt Gotha beschlossen und wird als Handlungs- und Entscheidungsrahmen in Fragen der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus dienen.

Das Plangebiet ist Teil der Innenstadt in integrierter Lage und gehört zum Areal Parkstraße- Bahnhofstraße-Enckestraße, für das als Strategie die Nachnutzung von Gewerbebrachen und Verdich- tung verfolgt wird. Für die angrenzenden Bereiche mit Wohnen und Gewerbe wird in Teilen eine Umstruk- turierung im Sinne von Erneuerung in kleinen Schritten angestrebt, weitere Teilbereiche gelten als Beo- bachtungsgebiet.

### **I.5.5 INTEGRIERTER VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN GOTHA 2030+**

Im Verkehrsentwicklungsplan sind für Gotha ein verkehrliches Leitbild und Leitbilder der Verkehrsarten formuliert. Für deren Umsetzung werden im Abschnitt Planung Aussagen getroffen sowie Strategien und Konzepte dargelegt, die auch für die Stielstraße und Enckestraße im Bereich des Bebauungsplanes zu- treffen. Die aktuelle Fassung des Verkehrsentwicklungsplanes Gotha 2030+ wurde am 27.04.2016 vom Stadtrat der Stadt Gotha beschlossen.

### **I.5.6 LÄRMAKTIONSPLAN FÜR DIE STADT GOTHA**

Im Ergebnis der Lärmaktionsplanung wird festgestellt, dass zu den Hauptkonfliktbereichen in der Stadt Gotha der Verlauf der Bundesstraßen B 247 gehört, der das Plangebiet am östlichen Rand berührt. In den entlasteten bzw. zu entlastenden Straßenzügen sind Rückbaumaßnahmen notwendig, um eine ma-ximale Entlastungswirkung zu erreichen. Das Hauptziel der Maßnahmenkonzepte liegt insgesamt nicht nur in einer kurzfristigen Reduzierung der Immissionen bzw. der Betroffenen, sondern gleichfalls in einer langfristigen und nachhaltigen Reduzierung der Emissionen. Der Lärmaktionsplan Stufe 2 für die Stadt Gotha wurde unter Einbeziehung des Maßnahmenplanes zum Verkehrsentwicklungsplan Gotha 2030+ erarbeitet und am 20.09.2017 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch Beschluss des Stadtrates bestätigt.

### **I.5.7 ZENTRENKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL UND DAS LADENHANDWERK IN GOTHA, 17.06.2011**

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gotha enthält, aufbauend auf einer Markt- und Standortanalyse, übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gotha sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

In Gotha sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

- Stärkung des Innenstadtzentrums
- Stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung/ Stärkung der Nahversorgungszentren
- Ergänzende Standorte bereitstellen

Neben der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Form von hierarchisierten Zentren werden in der Gothaer Sortimentsliste darüber hinaus die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

Das Konzept bietet Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder im Bereich der Nahversorgung) sowie für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen.

Im Zentrenkonzept sind Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt; neben dem Innenstadtzentrum betrifft das vier Nahversorgungszentren. Der Bereich des ehemaligen Gotano-Geländes liegt nicht in einem dieser Zentralen Versorgungsbereiche. Nach den 4 Handlungsprioritäten des Zentrenkonzepts liegt der Fokus der Nahversorgung auf den betreffenden Zentren. Die Neuansiedlung und Verlagerung weiterer Einzelhandelsbetriebe soll ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren erfolgen.

Die formulierten Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes sind bei der Einordnung von Planvorhaben von Bedeutung. Leitsatz I begrenzt den zentrenrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche. Leitsatz III des Konzeptes lässt nahversorgungsrelevanten Einzelhandel grundsätzlich auch an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Die Überprüfung des Vorhabens erfolgte mit einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse vom 18.03.2015 sowie der Stellungnahme zur städtebaulichen, landesplanerischen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit vom 10.09.2015, siehe Anlagen.

Die Vereinbarkeit der mit der Bauungsplanung beabsichtigten Nutzungen mit dem Zentrenkonzept ist gemäß der v. g. Gutachten gegeben. Eine Zusammenfassung der Aussagen befindet sich unter Punkt 1.7.3 auf Seite 21.

Mit der dynamischen Entwicklung der letzten 4 Jahre im Bereich des Einzelhandels in Gotha besteht die Notwendigkeit einer erneuten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, um Sachstand und Rahmenbedingungen zu überprüfen und entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Bestehende zentrale Versorgungsbereiche sind zu überprüfen und neue Einzelhandelsschwerpunkte aufzunehmen. Die Stadt Gotha weist eine stabile Einwohnerentwicklung sowie eine positive Entwicklung des Kaufkraftpotenzials auf, im Gegensatz zur Annahme des aktuellen Einzelhandelskonzeptes, welches von einer negativen bzw. stagnierenden Entwicklung ausging.

### **I.5.8 ERHALTUNGSSATZUNGSGEBIET PARKALLEE-JÄGERSTRASSE, JULI 2007**

An das Plangebiet grenzt im Westen das Erhaltungssatzungsgebiet Parkallee-Jägerstraße. Ziel der Satzung ist der Erhalt baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten.

Das Eckgrundstück an der Mozartstraße liegt innerhalb der Satzung und im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

## I.6 AUSGANGSBEDINGUNGEN, BESTANDSDARSTELLUNG

### I.6.1 LAGE

Der Planbereich befindet sich in der Innenstadt von Gotha und ist zentrumsnah gelegen, unweit des Bahnhofes an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 247. Der betrachtete Bereich umfasst 1,4 ha und wird begrenzt durch die Mitte der Stielstraße im Norden, die Fahrbahn der Enckestraße im Osten, die Fläche des Regenrückhaltebeckens im Süden und die bebauten Flurstücke an der Mozartstraße im Westen.



**Abb. 4** Luftbild des Bebauungsplangebietes (Quelle: Stadtverwaltung Gotha, Stadtkarte)

### I.6.2 TOPOGRAPHIE

Die Topographie des Plangebietes ist im Norden stark bewegt. Das Gelände fällt im Norden von West nach Ost erheblich. Die Höhenlage auf der nordwestlichen Fläche des Plangebietes beträgt ca. 298 m NHN und im Nordosten an der Europakreuzung sowie auf den südlichen Flächen ca. 294 m NHN.

### I.6.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im privaten Eigentum des Vorhabenträgers sind die Grundstücke im Plangebiet mit der Flurstück-Nr. 27/3, 35/1, 49/2, 52/2, 53/1, 58/3, 58/5, 68/1.

Zu dem Plangebiet gehören Grundstücke in kommunalem Eigentum, die als Straßen und Wegegrundstücke für die Erschließung erforderlich sind: Flur-St. Nr. 53/2 und 48/5 (Stielierstraße teilweise), 49/3 (Abbiegung Stielierstraße), 27/33 (Enckestraße teilweise) und 61/1 (Weg zur Mozartstraße).

#### I.6.4 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die vorhandene Baustruktur im ehemaligen Gotano-Gelände ist heterogen und durch die jeweilige Bauzeit und beabsichtigte Nutzung geprägt. Die älteste Bebauung stammt aus der Gründerzeit und befindet sich an der Stielierstraße im nordwestlichen Plangebiet. Es handelt sich um ein hohes Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Geschossen und ausgebauter Mansarde. Der Bauzustand ist inzwischen als schlecht einzuschätzen und der Sanierungsbedarf erheblich.

In direkter Nachbarschaft zum Hauptgebäude aber in der Grundstückstiefe befinden sich mehrere Produktions-, Lagergebäude und Garagen. Die massiv errichteten Gebäude sind ein- und zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern. Der Bauzustand ist bei allen Bauten schlecht.

Das Gelände ist zur Europakreuzung teilweise mit hohen Betonfertigteilmauern eingefriedet. An der Enckestraße ist die Einfriedung mit einer dichten hohen Hecke ausgebildet. Zur südlichen öffentlichen Fläche und zum Weg Richtung Mozartstraße sind Metallzäune mit Toren vorhanden.

Das Eckgrundstück an der Mozartstraße liegt brach, seit dem das baufällige Gründerzeitgebäude abgebrochen wurde.



**Abb. 5** Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus an der Stielierstraße



**Abb. 6** Garagen und Produktionsgebäude im hinteren Gotano-Gelände, Blick von Osten



**Abb. 7** Enckestraße mit Hecke zum Gotano-Gelände und Produktionsgebäuden, Blick von Norden

### I.6.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist komplett erschlossen, alle Medien liegen hier durch die Vornutzung an. Im Gehwegbereich der Enckestraße befinden sich zwei Leitungssysteme der Gasversorgung und in Grundstücksnähe zur Stiel- und Enckestraße Stromkabel der Stadtwerke. An die Südwestecke des Plangebietes grenzt ein Trafo an, von dem eine Stromversorgung möglich ist. Im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes quert ein Abwasser- und Regenwassersammler den unterirdischen Raum. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die vorhandenen Wasseranschlüsse reichen für eine Löschwasser- und Trinkwasserversorgung des Mischgebietes im Bestand.

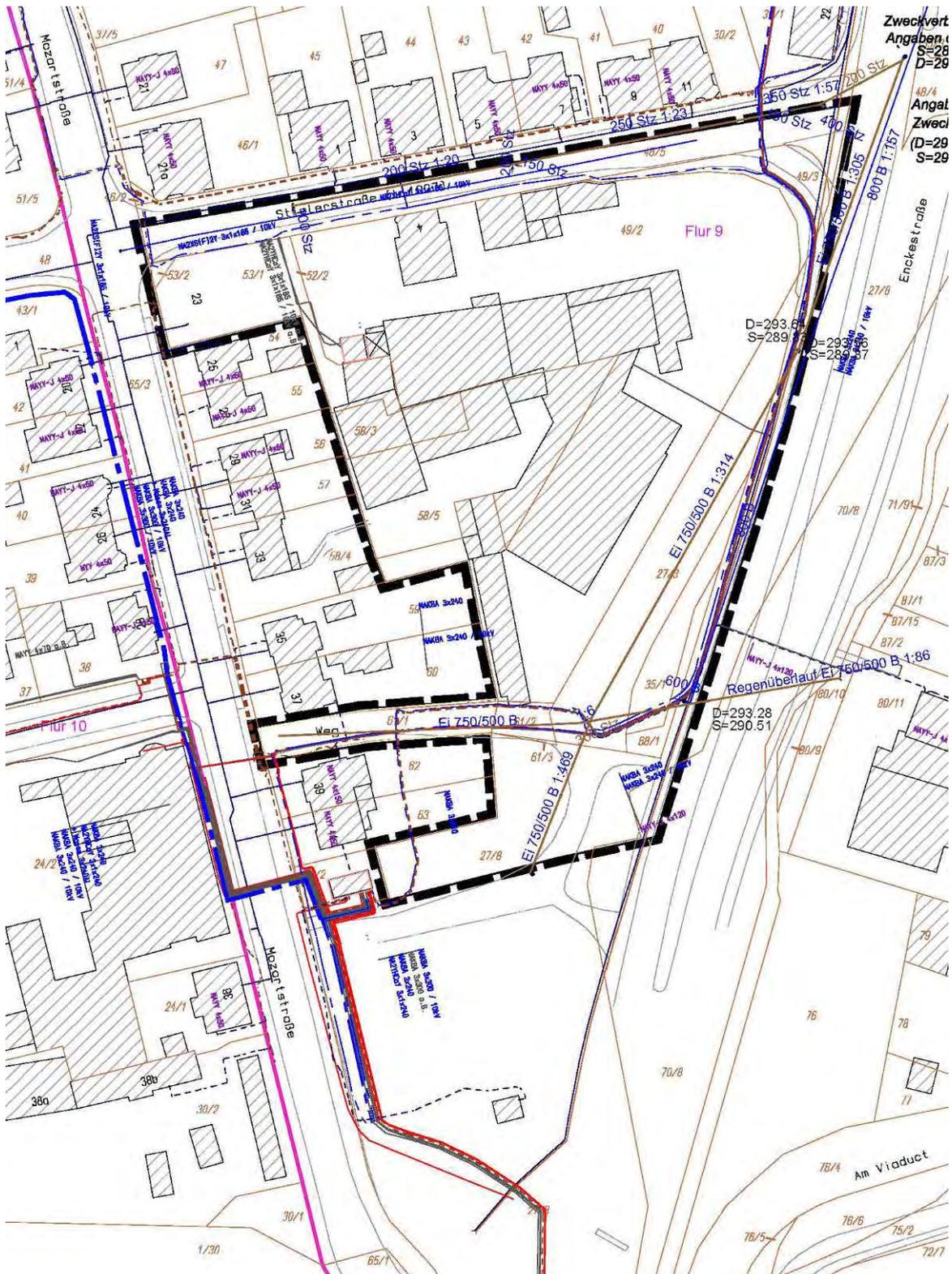


Abb. 8 Lageplan mit Leitungsbestand und Bestandsgebäuden

### **I.6.6 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das Bebauungsplangebiet besitzt je eine Einfahrt von der Stielstraße und Enckestraße (B 247). Zwischen Fahrbahn und Grundstück befindet sich ein Gehweg. Zudem existiert eine Zufahrt über einen Weg zur Mozartstraße. Damit ist das Plangebiet erschlossen und prinzipiell gut an das städtische und regionale Verkehrsnetz angebunden. Ob die Zufahrten für die beabsichtigten Nutzungen zu verwenden sind und ausreichen, war zu überprüfen. Ausführungen hierzu beinhaltet das Verkehrsgutachten und der Punkt 1.7.4 Erschließung.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch verschiedene Buslinien. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt 200 m zur Haltestelle an der Mozartstraße und ca. 400 m zum zentralen Busbahnhof, zur Thüringer Wald- und Straßenbahn und zum Bahnhof der Deutschen Bahn.

### **I.6.7 GRÜNAUSSTATTUNG, NATUR**

Vorhandene große Bäume und Gehölze befinden sich auf der nordwestlichen Brachfläche an der Mozartstraße und im ehemaligen Garten des Gründerzeitgebäudes. Die Bereiche mit den Produktionshallen liegen seit Jahren brach, so dass sich hier eine Ruderalvegetation entwickelt hat, die die unversiegelten Flächen besiedelt und sich in den Fugen der Betonplatten ausbreiten.

Südlich des ehemaligen Gotano-Geländes befinden sich größere Gehölzstrukturen ehemaliger Gärten. Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht unter Punkt 2.5.



**Abb. 9** Südlicher Rand des Plangebietes mit Grünfläche und Gehölzen, Blick von Südwesten



**Abb. 10** Plangebiet mit Blick von Süden, rechts die Hecke zur Enckestraße



**Abb. 11** Gehölzbestand im ehemaligen Garten des Gründerzeitgebäudes

### **I.6.8 SCHUTZGEBIETE**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

### **I.6.9 UMWELTBEDINGUNGEN**

#### **LÄRM**

Mit der Bundesstraße B 247 (Enckestraße) und der Stielierstraße ist der Standort durch Immissionen, insbesondere Lärm, Feinstaub und Abgase beeinträchtigt. Für die angrenzende Bebauung der Mozartstraße stellt die vorhandene leer stehende Bebauung des Plangebietes einen Lärmschutz dar, von der gegenwärtig keine zusätzlichen Emissionen ausgehen.

Um eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Planung für das Sondergebiet sicherzustellen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aufgaben des Gutachtens waren schalltechnische Berechnungen für das Vorhaben im Bebauungsbereich, die Überprüfung, ob durch das Vorhaben schädliche Lärmwirkungen auf die umliegende schutzwürdige Bebauung zu erwarten sind und im Falle zu erwartender Konflikte Maßnahmen zum Schutz vorzuschlagen. Beauftragt wurden die Fachplaner Frank & Apfel GbR aus Eisenach/Leipzig, das Gutachten vom 28.01.2014 und der Nachtrag vom 12.01.2015, aktualisiert am 15.03.2017, sowie der Nachtrag vom 15.09.2015 und 2. Nachtrag vom 26.02.2016, mit Neuberechnung vom 29.03.2017, erarbeitet.

#### **KAMPFMITTEL**

Für den Planbereich besteht nach Aussagen des Flächennutzungsplanes Munitionsverdacht, da sich die Fläche in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die Stellungnahme des zuständigen Trägers bestätigt eine Kampfmittelgefährdung, da die gesichteten Luftbilder und Unterlagen Einwirkungen des Luftkrieges in dem Bereich zeigen und keine Kampfmittelberäumungen bekannt sind. Es wird eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Firma empfohlen.

### **I.6.10 GESAMTEINSCHÄTZUNG**

Das Plangebiet verfügt über Potentiale und Konflikte.

Die Anbindung des Gebietes an das Straßen- bzw. Busnetz Gothas sowie das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut. Das Grundstück ist zwar über die vorhandenen Straßen von zwei Seiten erschlossen, aber die Zufahrten für die beabsichtigte Nutzung nicht ausreichend. Durch die Kreuzungsnähe und starke Verkehrsbelegung ist ein Linksabbiegen für die Ein- und Ausfahrt an der Stielierstraße nicht zulässig. An der Enckestraße erlaubt der trennende Mittelstreifen gegenwärtig kein Linksabbiegen zur Ein- und Ausfahrt. Eine Erschließung über den Weg zur Mozartstraße ist aus Lärmschutzgründen für die Bestandsgebäude nicht möglich.

Mit der Nutzung des Plangebietes für Einzelhandel wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an der Stielierstraße erzeugt, für das die Kreuzung zur Enckestraße nicht ausreichend dimensioniert ist. Die Ausbildung einer Abbiegespur zur Bundesstraße und Herstellung überschaubarer Verkehrsverhältnisse an der Zufahrt Stielierstraße sind Voraussetzung für eine funktionierende Erschließung und durch den Verursacher zu übernehmen.

Die Europakreuzung ist ein markanter Verkehrsknoten mit vordergründiger Verkehrsfunktion, aber städtebaulich räumlich unbefriedigend.

Für die Versorgung des Gebietes liegen alle Medien an. Allerdings queren zwei Abwassersammler das Gebiet, wodurch die Bebaubarkeit eingeschränkt wird.

Die Baufreiheit ist erst herzustellen. Vorab ist eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Firma vorzunehmen.

## **I.7 ALLGEMEINE PLANZIELE**

### **I.7.1 STÄDTEBAULICHE GRÜNORDNERISCHE ZIELSTELLUNGEN**

Die Stadt Gotha beabsichtigt die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung und Neubebauung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Gotano-Geländes an der Europakreuzung zu schaffen. Hierbei steht die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Vordergrund. Mit einer Neubebauung soll die Raumkante an der Kreuzung zumindest in Teilen hergestellt werden und der Straßenraum eine baulich räumliche Fassung erhalten. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Traufe- bzw. Gebäudehöhe der Nachbarbebauung an der Stielierstraße. Die Enckestraße erhält eine Raumfassung durch eine Baumreihe. Eine Bebauung des Eckgrundstückes an der Mozartstraße ist nicht vorgesehen. Die Südseite der Stielierstraße erhält eine neue Gestalt. Die Raumfassung wird hier überwiegend von eingeschossiger Bebauung geprägt.

Die großflächige Versiegelung des Geländes für Stellplätze und Zufahrten soll durch eine attraktive Grüngestaltung mit Bäumen aufgelockert werden, die zudem einen Ausgleich des Eingriffes darstellen. Im südlichen Teil des Vorhabenbereiches können einige Bäume des Bestandes erhalten werden. Weitere Anpflanzungen mit Gehölzen im Süden und Westen der Vorhabenfläche sollen den Eingriff ausgleichen und dienen der Eingrünung zu den Nachbargrundstücken zur Mozartstraße.

### **I.7.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Grundlage für das städtebauliche Konzept ist der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Projektbeschreibung vom Architekturbüro Walenta GmbH aus Arnshausen. Die Entwurfszeichnung und die Fassadenabwicklungen / Perspektiven sind Anlagen und Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Das Vorhabengrundstück liegt im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Gotha. Es verfügt durch seine Lage im Kreuzungsbereich der innerstädtischen Verbindungsstraßen Stielierstraße und B 247 (Enckestraße) und den 400 m südwestlich gelegenen Hauptbahnhof über eine gute verkehrliche Anbindung. Das Grundstück weist sowohl ein Nord-Süd-, als auch ein West-Ost-Gefälle auf.

Die Bebauung, bestehend aus zwei Baukörpern, ist auf dem nördlichen Teil des Grundstückes vorgesehen. Ein Baukörper ist an der Stielierstraße vorgesehen und erstreckt sich parallel zur Grundstücksgrenze der Bebauung an der Mozartstraße. Der zweite Baukörper ist im Kreuzungsbereich, Stielierstraße Ecke Enckestraße eingeordnet.

Der Baukörper an der Stielierstraße wird überwiegend eingeschossig sein. Das Gebäude soll einen Vollsortimenter mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelmart 1.400 m<sup>2</sup> und Getränkemarkt 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) beherbergen. Geplant ist ein überwiegend eingeschossiger Bau, dessen Neben- und Technikräume im Obergeschoss an der Stielierstraße untergebracht werden sollen.

Der zweite Baukörper im Kreuzungsbereich der Encke- und Stielierstraße ist als Solitär geplant. Mit dem turmartigen Baukörper und seinen runden Fassaden entsteht eine städtebauliche Dominante unmittelbar an der Europa-Kreuzung. Das Gebäude hat drei flächenmäßig gleichgroße Geschosse, welche für Fachgeschäfte (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Möbelwaren 1.200 m<sup>2</sup>), Gastronomie, Dienstleistungen und Büros vorgesehen sind. Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss zurückgesetzt und kleiner ausgebildet und soll alternativ für Wohnzwecke nutzbar sein.

Das Vorhabengrundstück wird über die Stielier- und die Enckestraße erschlossen. Die Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich Rechtsabbiegern vorbehalten. Auf der Enckestraße ist das Wenden an der Kreuzung um den begrüneten Mittelstreifen möglich. Als ergänzendes Angebot ist eine Ausfahrt vom Standort über den Verbindungsweg zur Mozartstraße vorgesehen, um die Ausfahrt in Richtung Westen/Nordwesten attraktiver zu ermöglichen.

Auf der Stellplatzanlage sind Laubbäume vorgesehen. Die inneren Doppelreihen beginnen bzw. schließen jeweils mit einem Grünstreifen ab. Die Raumkanten zur Enckestraße, Stielierstraße und Mozartstraße werden u.a. durch Baumreihen und Einzelbäume gebildet.

### I.7.3 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Durch das Büro Stadt + Handel aus Leipzig wurde die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens untersucht. (siehe Anlage zur Begründung) Dem Fachgutachten lag ein Konzept zu Grunde, welches neben einem Lebensmittelmarkt mit rund 1.400 m<sup>2</sup> VKF und Getränkemarkt mit 400 m<sup>2</sup> VKF einen Fachmarkt mit Hauptsortiment Möbel mit 1000 m<sup>2</sup> VKF vorsah.

Der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt wurde hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion geprüft. Die Anwendung des Prüfschemas (der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha 2011) zeigt auf, dass das Vorhaben primär der Versorgung des Nahbereichs dient.

Gemäß Prüfschema liegt bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von max. 35 – 50 % aus dem Nahbereich ein Anhaltswert dafür vor, dass das Vorhaben eine überwiegend auf den Nahbereich bezogene Versorgungsfunktion aufweist. Der Vorhabenstandort erreicht in seinem Nahbereich (rd. 700 Meter Radius, entspricht bis zu 1.000 Meter fußläufiger Distanz) rd. 4.400 Einwohner. Unter Berücksichtigung aktueller Zahlen der IFH (2015) liegt die Kaufkraft je Einwohner für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs-, Genussmittel und Drogeriewaren) in Gotha bei rd. 2.310 Euro. Somit ergibt sich in diesen Sortimenten ein Kaufkraftvolumen von rd. 10,2 Mio. Euro. In diesen Zahlen ist das Kaufkraftniveau der Stadt Gotha von rd. 90 % bereits berücksichtigt (Bundesdurchschnitt: 2.564 Euro/je Einwohner).

Für die Umsatzprognose des geplanten Vollsortimenters ist von einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) von rd. 90 % der Verkaufsfläche auszugehen. Bei einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von rd. 1.260 m<sup>2</sup>, auf der ein Umsatz von rd. 5,0 Mio. Euro p. a. erzielt wird (Flächenproduktivität rd. 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF). Stellt man den Umsatz des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nunmehr der sortimentspezifischen Kaufkraft gegenüber, zeigt sich, dass die Kaufkraftabschöpfung des Vollsortimenters im oberen Bereich der Anhaltswerte des Prüfschemas liegt (rd. 49 %). Anzumerken ist hier, dass gem. Prüfschema auch eine geringere Flächenproduktivität (3.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF) zugrunde gelegt werden kann; dann wären Abschöpfungsquoten von max. rd. 43 % zu erwarten.

Aufgrund der geringeren Verkaufsfläche (400 m<sup>2</sup>) sowie der geringeren Flächenproduktivität (rd. 1.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF) des Getränkemarkts, liegt die Kaufkraftabschöpfung hier mit rd. 6 % deutlich unterhalb der Anhaltswerte des Prüfschemas. Somit kann auch diese Verkaufsflächengröße als eindeutig auf die Versorgung des Nahbereichs bezogen bewertet werden. Das Planvorhaben weist somit eine überwiegend auf den Nahbereich bezogene Versorgungsfunktion auf.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes werden keine städtebaulich negativen Auswirkungen für die Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Gotha erwartet. An der Einschätzung ändert auch eine gleichzeitige Realisierung eines erweiterten Lebensmittelmarktes im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung nichts.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gotha. Damit ist die Kongruenz mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha (Stadt+Handel 2011) gegeben. Es wird bestätigt, dass die Ansiedlung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesprogramms (LEP) Thüringen 2015 übereinstimmen. Die landesplanerischen Vorgaben wie das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot sind für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes erfüllt. Diesbezüglich wird eine Kongruenz zu den raumordnerischen Normen festgestellt.

Durch die Ansiedlung von Fachgeschäften als auch bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente sind negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen (vermutlich) nicht zu erwarten. Der Planstandort ist im Sinne des Zentrenkonzeptes kein prioritärer Ansiedlungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Um eine Konformität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha zu erreichen, wurde empfohlen, die Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen. Zudem ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche erforderlich.

Im Projektverlauf hat sich der Verkaufsflächenanspruch des Fachmarktes mit dem nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment der Warengruppe Möbel in Anbetracht der allgemeinen Entwicklungstrends im Möbele Einzelhandel erhöht. Der höhere Flächenbedarf bis insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> VKF resultiert dabei aus den zeitgemäßen Ansprüchen an eine attraktive und kundenfreundliche Ladengestaltung, nicht zuletzt als Reaktion auf die Konkurrenz des online-Handels. Mit einem ergänzenden Gutachten vom 10.09.2015 wurde die städtebauliche, landesplanerische und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit geprüft. Im Fazit wird die Ansiedlung eines Möbelmarktes an dem Standort und außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß Zentrenkonzept als möglich und die geplante Verkaufsfläche als moderate Überschreitung der konzeptkonformen Verkaufsfläche bewertet. Verwiesen wird auf die stetige Verkaufsflächenerweiterung in dem Marktumfeld, zu der die Verkaufsfläche des Planvorhabens als gering einzuschätzen ist. (Siehe Stellungnahme der Anlagen). Zudem wurde in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ein Verkaufsflächenpotenzial für Möbel von rd. 2.500 m<sup>2</sup> ermittelt.

Durch die Beschränkung des Einzelhandels auf nicht zentrenrelevantes Sortiment werden nicht vertretbare Auswirkungen für den Einzelhandel der Gesamtstadt vermieden. Das zentrenrelevante Randsortiment des Planvorhabens bleibt zudem unter 10%, wodurch spürbare oder gar negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Vereinbarkeit der mit der Bebauungsplanung beabsichtigten Nutzungen mit dem Zentrenkonzept ist gemäß der o.g. Gutachten gegeben.

Mittelfristig zeichnet sich die Notwendigkeit einer erneuten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel ab, um Sachstand und Rahmenbedingungen zu überprüfen und entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Im Vorfeld ist mindestens die Entwicklung der innerstädtischen Schlüsselfläche Gartenstraße/Moßlerstraße zu klären. Zudem weist die Stadt Gotha eine stabile Einwohnerentwicklung sowie eine positive Entwicklung des Kaufkraftpotenzials auf, im Gegensatz zur Annahme des aktuellen Einzelhandelskonzeptes, welches eine negative bzw. stagnierende Entwicklung berücksichtigte.

In Abhängigkeit vom Einzelhandelsgutachten und der entsprechenden Verträglichkeitsanalyse sowie der Betreiberanfrage sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan einen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichem Getränkemarkt von rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Zu den weiteren beabsichtigten Nutzungen gehören Gastronomie, Dienstleistungen und Büros sowie Wohnen im 3. Obergeschoss.

Außerdem ist ein Fachgeschäft mit einer Verkaufsflächengröße von insgesamt nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bei Möbel max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) möglich, wobei das zentrenrelevante Randsortiment auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird und Warenverwandtschaft mit dem Hauptsortiment besitzen muss.

Für die bauliche Umsetzung sind zwei Gebäude geplant.

Der Lebensmittel- und Getränkemarkt soll in einem hallenartigen Gebäude im hinteren Teil des Grundstücks eingeordnet werden. Es ist geplant, die kurze Gebäudeseite direkt an den Gehweg der Stielierstraße anzubauen. Der Geländesprung wird ausgenutzt, so dass sich das Gebäude in das Gelände eingräbt. Das aus dem Gelände herausragende Gebäude zu den Nachbargrundstücken der Mozartstraße wird dadurch niedriger und eingeschossig wahrgenommen. Der Baukörper tritt auch am Gehweg der Stielierstraße eingeschossig in Erscheinung. Der fingerartige Gebäudeteil ist in zwei Geschosse untergliedert, so dass auf Höhe der Stielierstraße die Verwaltungs- und Sozialräume des Marktes untergebracht werden. Die Anlage des Mitarbeiterparkplatzes erfolgt auf dem Eckgrundstück an der Mozartstraße. Von hieraus ist der Verwaltungs- und Sozialtrakt des Marktes zu erreichen.

Für die anderen Nutzungen ist ein Solitär mit unregelmäßiger Gebäudefläche geplant. Zur räumlichen Fassung der Kreuzung soll an der Ecke Stielierstraße / Enckestraße ein mehrgeschossiges Gebäude entstehen. Um eine größere Gebäudekubatur und Höhe zu erreichen, sind 4 Geschosse geplant. Die mindeste Gebäudehöhe orientiert sich an der Traufhöhe der Wohngebäude an der Enckestraße aus den 1960er Jahren. Die Firsthöhe der gegenüberliegenden Wohngebäude an der Stielierstraße wird aber nicht überschritten. Mit der Ausrundung der Ecken und Fassadengestaltung ist eine individuelle und einprägsame Wirkung beabsichtigt. Mit dem turmartigen Baukörper wird eine städtebauliche Dominante unmittel-

telbar an der Europa-Kreuzung entstehen, die Imageträger des neu gestalteten Bereiches werden soll und das Stadtbild von Gotha mit einem neuen Merkzeichen bereichert.

Im Gebäude an der Kreuzung sind Nutzungen wie z.B. ein Restaurant, Fitness-Studio, Physiotherapie, Arztpraxis, Versicherungen und Büros vorgesehen. Das oberste Staffelgeschoss soll auch als Wohnung nutzbar sein.

Für die Gastronomie im Erdgeschoss soll auch eine Außenbewirtung möglich sein. Dafür ist eine Terrassenfläche nahe der südlichen Rundfassade und am Gehweg der Enckestraße vorgesehen.

#### **I.7.4 ERSCHLIESSUNG**

Durch das Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, Stadt Verkehr Umwelt erfolgte eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einkaufsmarkt auf dem Gotano-Gelände Gotha. Das Gutachten vom 10.02.2016 ist die Grundlage für das Erschließungskonzept. (siehe Anlage zur Begründung) Im Gutachten wurde für den Einkaufsstandort das zu erwartenden Verkehrsaufkommen ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Zusatzverkehrsaufkommen im Vergleich zu den Grundverkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz als gering einzuschätzen ist. Abschließend wurde eine verkehrsplanerische Bewertung der Erschließungslösung vorgenommen.

Der Planbereich liegt an der Enckestraße (B 247) und Stielstraße und ist somit an das örtliche und das überörtliche Straßennetz direkt angeschlossen. Die Erschließung des Gotano-Geländes wird über zwei Hauptzu- und Ausfahrten gewährleistet. Damit ist eine direkte Anbindung an beide Straßen geplant. Die Zufahrtmöglichkeiten beschränken sich jeweils auf das Rechts-Abbiegen, sowohl zum Ein- als auch zum Ausfahren.

Für den Lieferverkehr mit LKW gibt es zusätzliche Einschränkungen, die ordnungsrechtlich bzw. durch den Betreiber geregelt werden. So ist eine Ausfahrt für LKW's auf die Stielstraße nicht möglich. Die Ausfahrt für LKW's wird generell nur auf die Enckestraße erfolgen. Für die verschiedenen Fahrbeziehungen und Einschränkungen ist eine wegweisende Beschilderung erforderlich.

Insgesamt ist festzustellen, dass trotz der bestehenden Einschränkungen die Kfz-Erschließung aus allen Zu- und Abfahrtsrichtungen gewährleistet ist. Eine direkte Anbindung des Geländes aus Richtung Mozartstraße ist nicht vorgesehen. Als ergänzendes Angebot für den Kundenverkehr soll jedoch eine Ausfahrt über den Verbindungsweg zur Mozartstraße möglich sein. Damit soll den Kunden aus dem westlichen Einzugsbereich eine alternative Ausfahrt ermöglicht werden.

Das Wegegrundstück zur Mozartstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, um die Wohnfunktion möglichst nicht zu beeinträchtigen. Der befahrbare Weg soll vordergründig für Fuß- und Radverkehr nutzbar sein und als Zufahrtmöglichkeit für die direkt angrenzenden Anwohner der Mozartstraße auf ihre Grundstücke dienen. Eine Einfahrt zu den Einkaufsmärkten wird verkehrsrechtlich ausgeschlossen. Die Verhinderung der Einfahrt auf das Vorhabengelände sowie die Beschränkung der Ausfahrt auf die vorgegebenen Nutzungszeiten soll durch geeignete Maßnahmen, z.B. eine Schranke, gewährleistet werden. Erforderliche Begleitmaßnahmen zur Reduzierung potenzieller Konflikte sind die Minimierung der Kfz-Fahrbahnbreite im Einbahnstraßenabschnitt, der Einbau von geschwindigkeitsdämpfenden Elementen (Schwellen) und die Anbindung an die Mozartstraße als Gehwegüberfahrt. Für LKW's ist zudem die Ein- und Ausfahrt über den Verbindungsweg zur Mozartstraße aus Lärmschutzgründen ganz untersagt.

Die Auswirkungen der rückwärtigen Ausfahrt über die Mozartstraße für den Knotenpunkt Stielstraße/Mozartstraße wurden mit vg. Verkehrsgutachten untersucht. Im Ergebnis der Berechnung wurde festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit insgesamt weiterhin gegeben ist, aber die durchschnittlichen Wartezeiten leicht ansteigen werden. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme am Knotenpunkt ist mit der bestehenden Signalisierung auch für die ungünstigste denkbare Verteilung der Zusatzverkehrsaufkommen möglich.

Für die Gewährleistung der Erschließung sind im Folgenden beschriebene Maßnahmen insoweit erforderlich, als mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen die Funktionstüchtigkeit der bestehenden Abbiegespuren auf die Europakreuzung nicht mehr sichergestellt ist.

Unabhängig von der eigentlichen Erschließung des Einzelhandelsstandortes wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens ein Vorschlag für die Optimierung des Knotenpunktes Stielstraße an der Europakreuzung erarbeitet. Dieser sieht eine klassische Spuraufteilung und die Einordnung einer zusätzlichen

Querungshilfe vor. Ein Zusammenhang zum Erschließungsprojekt ergibt sich lediglich aus den Flächen, die seitens des Eigentümers des Gotano-Geländes für die Umgestaltung zur Verfügung gestellt werden.

Die Anbindung des Plangebietes durch den ÖPNV ist gut. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Mozartstraße mit 200 m Entfernung. Zum zentralen Busbahnhof, der Wald- und Straßenbahn sowie dem Bahnhof sind es 400 m.

#### **I.7.5 RUHENDER VERKEHR, KUNDENSTELLPLÄTZE**

Für die Kunden des Lebensmittel- Getränke- und Fachmarktes werden ausreichend Stellplätze entsprechend Thüringer Bauordnung hergestellt. Mit einem großzügigen Stellplatzangebot von ca. 119 Stellplätzen sollen die Kunden ebenerdig und barrierefrei die Märkte erreichen. Die große Stellplatzanlage soll durch Grünflächen und Baumbestand gegliedert werden.

Einen Teil der Stellplätze für die Angestellten und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes soll auf dem Grundstück Mozartstraße Ecke Stielstraße angeordnet werden, da von dort ein direkter und kurzer Zugang zu den Sozialräumen möglich ist.

#### **I.7.6 FREIRÄUME, GRÜNGESTALTUNG**

Neben der Umsetzung der grünordnerischen Ziele sollen die Freiräume so gestaltet werden, dass die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern zur städtebaulichen Einbindung und Raumbildung beiträgt. Die nichtüberbaubaren Flächen sind ansonsten flächig als Rasen geplant.

#### **I.7.7 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**

Parallel zur Bebauungsplanung erfolgte eine Überprüfung, ob durch die Gesamtanlage schädliche Lärmeinwirkungen auf die umliegende schutzwürdige Bebauung zu erwarten ist. Die betroffenen Immissionsorte im Westen sind als Mischgebiet und die im Norden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Gebiete gelten unterschiedliche Richtwerte nach TA Lärm und unterschiedliche Grenzwerte nach der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (BlmSchV). Die Schallimmissionsprognose wurde für 8 Orte/Punkte ermittelt. Durch die neue Nutzung zu erwartende wesentliche Schallverursacher (Emittenten) sind die Liefervorgänge, die Parkplätze, die Einkaufswagensammelstellen und haustechnische Anlagen. Der zusätzliche anlagenbezogene Verkehr kann als relevanter Schallverursacher ausgeschlossen werden, da die bestehenden Verkehrsströme schon sehr hoch sind und eine Erhöhung des bestehenden Verkehrslärmpegels um 3 dB (A) ausgeschlossen wird.

Um Vorsorge zu treffen, dass durch die Ansiedlung der beabsichtigten Nutzungen keine schädlichen Geräuschimmissionen entstehen, sind die Einhaltung und Berücksichtigung konkreter Rahmenbedingungen und Regelungen erforderlich.

Die Öffnungszeiten aller Gewerbe im Bebauungsplangebiet sind begrenzt auf werktags 7.00 bis 22.00 Uhr. An den Lieferbereichen sind bestimmte bauliche Maßnahmen zur Einhausung vorzusehen. Die Anlieferung in der Nachtzeit ist auf maximal 2 Lieferungen und nur mit Kleintransporter beschränkt möglich. Sämtlicher Verkehr darf in den Nachtzeiten (22.00 bis 6.00 Uhr) nur über die Zufahrt von der Enckestraße erfolgen. Auf dem Mitarbeiterparkplatz (Eckgrundstück an der Mozartstraße) dürfen in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) keine An- und Abfahrten stattfinden. Die Mitarbeiter müssen in dieser Zeit den Kundenparkplatz benutzen. Die Fahrspuren auf dem Parkplatz müssen einen Oberbelag aus Asphalt besitzen. Außerdem ist eine massive Mauer als Lärmschutz an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Stielstraße notwendig, die zudem die Lücke zwischen den Baukörpern schließt und eine bauliche Raumkante herstellt.

Bei der Haustechnik ist der Gesamt-Schallleistungspegel auf den festgesetzten Wert zu begrenzen.

Grundlage ist das Schalltechnische Gutachten von den Fachplanern Frank & Apfel GbR aus Eisenach/Leipzig vom 12.01.2015 aktualisiert am 15.03.2017, der Nachtrag vom 15.09.2015 sowie 2. Nachtrag vom 26.02.2016 mit der Neuberechnung vom 29.03.2017. Die Gutachten befinden sich in der Anlage zur Begründung.

Bei einer Wohnnutzung im 4. Obergeschoss des Eckgebäudes an der Straßenkreuzung sind die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Mit dem Nachtrag zur Schallimmissionsprognose LG 037/2014 von den Fachplanern Frank & Apfel GbR aus Eisenach/Leipzig vom 15.09.2015 erfolgte eine Berechnung des Außenlärmpegels und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Als erforderliche Schallschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung sind die Außenbauteile des Wohngeschosses mit vorgegebenem Schalldämmmaß auszubilden und muss auf offenbare Flächen (Fenster und Türen) an schutzwürdigen Räumen (Aufenthaltsräume wie Kinder-, Wohn- und Schlafzimmer) verzichtet werden, zudem muss eine 3m hohe Lärmschutzwand an der Terrasse ausgebildet werden, um hier den Aufenthalt und offenbare Flächen zu ermöglichen.

Mit dem 2. Nachtrag zur Schallimmissionsprognose LG 037/2014 von den Fachplanern Frank & Apfel GbR aus Eisenach/Leipzig vom 26.02.2016 wurden die zu erwartenden Schallimmissionen im Einwirkungsbereich des Verbindungsweges zur Mozartstraße berechnet und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm festgestellt, wenn die erforderlichen Fahreinschränkung zum Schallschutz beachtet werden. So ist eine Befahrung der gesamten Stichstraße (Verbindungsweg) durch LKW generell auszuschließen und das Befahren durch PKW in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr zu unterbinden (z.B. mit Schranke).

## **I.8 GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **I.8.1 VORBEMERKUNG**

Für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Stielstraße Ecke Enckestraße“ der Stadt Gotha ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes (GOP) erforderlich, der in den Bebauungsplan integriert ist. Hierbei werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft erfasst und deren Kompensation dargestellt. Im Rahmen des Grünordnungsplanes erfolgt die Festsetzung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan wird in Abstimmung mit der Stadt Gotha und den zuständigen Genehmigungsbehörden erstellt. Dabei werden die Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der durch das Bauvorhaben bedingten Eingriffe in den Naturhaushalt im Text und im Plan festgesetzt.

Ausgehend von der Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgte die Konfliktanalyse. Die Aussagen für die einzelnen Schutzgüter sind ausführlich im Umweltbericht dargestellt. Davon abgeleitet werden grünordnerische Ziele formuliert, für deren Erreichung entsprechende Maßnahmen erforderlich sind. Die grünordnerischen Maßnahmen werden rechtlich bindend durch die Übernahme in zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

In den aktuellen Planstand gingen die Stellungnahmen der TÖB aus der förmlichen Beteiligung ein. Mit der Änderung des Entwurfs nach der TÖB-Beteiligung ändert sich die Flächennutzung aber nicht der Versiegelungsgrad. Da die festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beibehalten werden, entsteht eine Überkompensation, die der Vorhabenträger akzeptiert.

### **I.8.2 GRÜNORDNERISCHE ZIELE**

Ziele des Umweltschutzes sind die Gesamtheit aller Ziele, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt ausgerichtet sind. Der oberste Grundsatz für die Definition von Umweltzielen und Leitbildern ist im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie im § 1 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) formuliert.

Ziel des Grünordnerischen Konzeptes ist es, den durch das Bauvorhaben verursachten Eingriff möglichst gering zu halten und die daraus ergebenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

#### Boden und Wasserhaushalt

- Der rationale Umgang mit Baugebietsflächen und die Eingrünung des Plangebietes ist wichtiger Punkt der Planung.
- Minimierung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß.
- Vermeidung von Wasser- und Bodenverunreinigungen im Rahmen der Baumaßnahmen, z.B. durch Wartung der Baumaschinen.
- Bei der Feststellung von organoleptisch-sensorischen Auffälligkeiten des Bodens oder erkennbaren Verunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.
- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelsondierung und ggf. –beräumung durchzuführen.
- Einhaltung der Verbote und Anforderungen des § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS)
- Anzeige größerer Baugruben bei der Thüringer Landesanstalt für Geologie und Umwelt

#### Klima/ Lufthygiene

- Verbesserung des Kleinklimas durch Entsiegelung und Begrünung der nicht überbauten Flächen, der ausgewiesenen Grünflächen sowie durch Straßenbegrünung
- Beschränkung von Versiegelungen auf das notwendige Maß
- Ausgleichspflanzung auf dem Baugrundstück
- Minderung der Luftverunreinigung während der Bau- und Betriebszeit durch entsprechende Wartung der Technik

#### Flora/Fauna/Biologische Vielfalt

- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind einzuhalten.
- Erforderliche Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Die zu fällenden Bäume weisen keine Höhlen auf.
- Erhalt und Erhöhung der Vielfalt an Arten und Biotoptypen durch Pflanzung von heimischen/standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vor Abriss der Gebäude sind diese von einem Fachkundigen auf Brut- und Aufenthaltsstätten besonders geschützter Tierarten zu prüfen. Bei Funden ist die Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Gotha umgehend zu informieren.

#### Landschaftsbild und Erholung

- Begrünung der nicht überbauten Flächen sowie Grünflächen mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept geht von einem harmonischen Einfügen der baulichen Anlagen in den vorhandenen Stadtraum aus.

### **I.8.3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden wird. Dabei wird eine ausgeglichene Bilanz in der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich als erforderlich angesehen. Der Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht durch nachfolgende Maßnahmen gewährleistet (detaillierte Beschreibung der Maßnahmen siehe Maßnahmenblätter in der Anlage des Umweltberichts).

#### Maßnahme M1

Entlang der Enckestraße sowie auf dem Flurstück 53/1 sind straßenbegleitend Bäume sowie eine Hecke zu pflanzen. Für die Hecke entlang der Enckestraße sind niedrig wachsende Arten bis 0,6m Höhe entsprechend Pflanzenliste zu verwenden. Für die straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Enckestraße: *Platanus acerifolia* (Platane)

Stielstraße/Mozartstraße: *Prunus serrulata* ‚Kanzan‘ (Zierkirsche)

#### Maßnahme M2

Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Es sind insgesamt 10 Bäume zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Die unbefestigte Pflanzfläche hat mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Baum zu betragen und ist vor Überfahrungen zu schützen.

Für die nicht straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes ist ausschließlich folgende Art zu verwenden:

*Acer platanoides* `Royal Red` (Oregon-Blutahorn)

#### Maßnahme M3

Als Abgrenzung zu den westlichen Nachbargrundstücken ist eine mehrschichtige Strauchpflanzung entsprechend Planzeichnung anzulegen. Es sind Sträucher der Pflanzenliste zu verwenden.

#### Maßnahme M4

Auf dem Flurstück 27/33 ist eine mehrschichtige Baum- Strauchpflanzungen entsprechend Planzeichnung anzulegen. Es sind Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

#### Maßnahme M5

Anpflanzung eines Solitärbaumes (mehrstämmig). Es ist ausschließlich ein Spitzahorn (*Acer platanoides* `Schwedleri`) zu verwenden.

#### Maßnahme M6

Auf dem Flurstück 27/33 ist eine *Fagus sylvatica* f. *purpurea* (Blutbuche) zu pflanzen.

Pflanzenliste (Maßnahmen M1, M3, M4)

Bäume:

*Acer platanoides* (Spitzahorn) in Sorten  
*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) in Sorten  
*Platanus acerifolia* (Platane)  
*Quercus robur* (Stieleiche) in Sorten  
*Tilia cordata* (Winterlinde) in Sorten  
*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) in Sorten  
*Acer campestre* (Feldahorn) in Sorten  
*Carpinus betulus* (Hainbuche) in Sorten  
*Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn) in Sorten  
*Prunus* (Kirsche) in Sorten  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Pyrus communis* (Wildbirne) in Sorten  
*Salix alba* (Silberweide)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Sorbus aria* (Mehlbeere) in Sorten  
*Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) in Sorten  
*Sorbus domestica* (Speierling)

Sträucher / Heckenpflanzen:

*Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche, Hecke, geschnitten)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Hasel)  
*Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)  
*Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Prunus mahaleb* (Steinweichsel)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rhamnus cartharticus* (Echter Kreuzdorn)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Rosa arvensis* (Ackerrose)  
*Rosa pimpinellifolia* (Bibernellrose)  
*Rosa rubiginosa* (Weinrose)

Rubus fruticosus (Brombeere)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Symphoricarpos in Arten (Schneebeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
Heckenpflanzen (niedrig wachsende Arten bis 0,6m Höhe)  
Berberis buxifolia 'Nana' (Berberitze)  
Berberis thunbergii 'Atropurpurea Nana' (Berberitze)

#### Bodenarbeiten

Die vorbereitenden Bodenarbeiten im Landschaftsbau sind entsprechend DIN 18915 durchzuführen.

#### Pflanzung allgemein

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat im Herbst oder Frühjahr bei Frostfreiheit nach DIN 18915 und DIN 18916 zu erfolgen. Die Fertigstellungspflege hat nach DIN 18916 und DIN 18917 zu erfolgen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist nach DIN 18919 durchzuführen.

#### Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Die Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege der Pflanz- und Rasenflächen ist entsprechend DIN 18919 bzw. der ZTV La-StB 05 für einen Zeitraum von einem bzw. zwei Jahren vertraglich zu vereinbaren.

#### Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen

Alle zu pflanzenden Gehölze sowie die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### Durchführung

Die Durchführung und Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt durch den Eigentümer. Realisierungszeitraum der Maßnahmen ist der Folgeherbst nach der Baumaßnahme. Um sicherzustellen, dass die im Rechtsverfahren festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Art, Umfang und der vorgegebenen Frist durchgeführt werden, ist eine Begleitung und Erstellungskontrolle mit Abnahme unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde vorzusehen und baubegleitend sowie in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Vorkehrungen und Maßnahmen durchzuführen (gem. VOB, Teil C und sonstiger einschlägiger Regelwerke). Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die angestrebten Funktionen durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erreicht werden und langfristig erhalten bleiben.

## **I.9 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN**

Der Vorhabenträger hat sich seit dem Erwerb der Grundstücke intensiv mit den möglichen Nutzungsoptionen an dem Standort beschäftigt, da er seine Grundstücke so entwickeln möchte, dass er diese wirtschaftlich verwerten kann.

Die Nutzungsmöglichkeiten, die der rechtskräftige FNP zulässt (Gemischte Baufläche), wurden zuerst abgeprüft, wobei diese an dem Standort erheblich eingeschränkt sind. So wurde bei den großen Hotelketten nachgefragt, ob eine Ansiedlung an dem Standort in Gotha von Interesse ist. Es fand sich kein Interessent, da der Standort durch die Branche nicht als direktes Ziel für Übernachtungen eingeschätzt wird. Den Standort für sonstige Gewerbebetriebe zu nutzen, wurde ebenfalls geprüft. Auch dies blieb erfolglos. Als Nutzungsoptionen für eine wirtschaftliche Verwertung der Brachfläche blieben Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und teilweise Wohnen. Die Lärm- und Schmutzbelastung durch die Verkehrsstraßen lassen eine umfangreiche Wohnnutzung nicht zu.

Bezüglich der Einzelhandelsbetriebe an dem Standort waren die Einschränkungen durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Stand beabsichtigt der Vorhabenträger die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 50 m<sup>2</sup> für einen Backshop sowie einen Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Außerdem soll ein Eckgebäude an der Europakreuzung entstehen, in dem Fachgeschäfte bis max. 800 m<sup>2</sup> ohne zentrenrelevantes Hauptsortiment, Gastronomie, Dienstleistungen und Büros angesiedelt werden können. So gibt es Vorgespräche mit Gastronomen, Physiotherapiepraxen und einem Fitness-Studio, Versicherungen u. ä.

Der Vorhabenträger verfügt über keine anderen Flächen und Standortalternativen im Stadtgebiet, auf denen er seine Interessen umsetzen kann.

Die Stadt Gotha hat zudem das Interesse, dass der städtebauliche Missstand am Standort beseitigt wird, die Flächen eine Nutzung erfahren und der Straßenraum baulich gefasst wird.

## I.10 FLÄCHENBILANZ

	absolut in m <sup>2</sup>	Prozent
<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>14.053 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>11.570 m<sup>2</sup></b>	<b>82,3 %</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.483 m<sup>2</sup></b>	<b>17,7 %</b>

## I.11 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

### I.11.1 AUSWIRKUNG AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN

Von der Brachfläche ohne Nutzung gehen gegenwärtig keine Störungen aus. Dennoch schadet der bauliche und gestalterische Missstand dem Image des Quartiers und der Außenwirkung der Stadt Gotha insgesamt.

Mit dem Planvorhaben kommt es zu Veränderungen für die direkt angrenzende Bebauung, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Mit der Bebauung an der Europakreuzung wird die Besonnung der gegenüberliegenden Gebäude an den kürzesten Tagen des Jahres eingeschränkt. Dafür verbessert sich die Situation der Besonnung gegenüber der Stielstraße 3. Für die Grundstücke an der Mozartstraße verbessert sich die Situation, da die neue Bebauung weiter von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird als die vorhandene.

Mit dem Vorhaben und der neuen Nutzung kommt es zu Ein- und Ausfahrten an der Stielstraße, die zu dem vorhandenen Verkehr Lärm erzeugen. Insbesondere bei der Anlieferung der Märkte entsteht in den Lieferbereichen punktuell Lärm, dessen Belastung durch bauliche Anlagen auf ein vertretbares Maß reduziert wird. Vom Verkehr auf der Stellplatzanlage geht ein gewisser Lärm aus, der in Bezug auf die Emission der Enckestraße vernachlässigt werden kann.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen auf die Gesamtstadt verbunden. Die Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind nicht unerheblich, werden jedoch als städtebaulich verträglich und nicht als kritisch eingeschätzt. Von vorhabenbedingten Marktaufgaben bzw. einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs ist nicht auszugehen. Mit gewissen Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbereiche insb. den Sonderstandort „Gewerbegebiet Süd“ ist zu rechnen, wobei es sich hier um einen nicht integrierten Standort handelt. Da die Versorgungsstruktur in Gotha leicht discountlastig ist, insbesondere im Standortumfeld Lebensmitteldiscounter überwiegen, rechnet man damit eine Marktlücke zu schließen und die Versorgungsqualität zu heben.

Die Nachnutzung der Gewerbebrache an dem zentralen Standort und angemessene städtebauliche Neufassung ist der Stadt Gotha Grund genug, das bestehende Zentrenkonzept für den Einzelhandel bis an die Grenzen des Möglichen zu nutzen. Das angestrebte Bau- und Nutzungskonzept wird als ein bedeutender Beitrag zur Aufwertung im Interesse der Gesamtstadt gesehen.

In einer weiteren Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel ist der Standort neu zu betrachten und zu berücksichtigen.

### I.11.2 VERKEHR

Im Gutachten wurde für den Einkaufsstandort das zu erwartenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Zusatzverkehrsaufkommen im Vergleich zu den Grundverkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz als gering einzuschätzen ist.

### **I. 11.3 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist komplett erschlossen, alle Medien liegen hier an, so dass der Anschluss mit den Versorgungsunternehmen zu vereinbaren ist.

Für das Plangebiet besteht nach Aussage des Amtes für Brandschutz eine ausreichende Löschwassersituation. Für das Vorhaben ist eine Vorhaltung von Löschwasser nach der technischen Regel des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), Arbeitsblatt 405, mit einer Menge von 96 m<sup>3</sup>/h auf eine Dauer von zwei Stunden vorzusehen. Diese wird zwar momentan mit der wasserseitigen Erschließung aus Richtung der Stielstraße mit einem normalen Hauswasseranschluss nicht erreicht, aus Sicht des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden (WAG) ist aber eine wasserseitige Erschließung aus Richtung der Mozartstraße von der dortigen Hauptleitung aus möglich, was die Löschwasservorhaltung in der genannten Menge absichern würde. Eventuell wäre eine Stichleitung von der Mozartstraße aus, in ungefähr die Mitte des Geländes mit einem zusätzlichen Hydranten sinnvoll.

Die Abwassersammler verbleiben an ihrem Standort, es erfolgen keine Überbauungen. Eine entsprechende Fläche wird mit Leitungsrechten für den WAG gesichert.

### **I. 11.4 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT**

Mit dem Planvorhaben sind gesamtstädtisch betrachtet nur geringe Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Hierbei sind zusätzliche Lärmquellen durch den laufenden Betrieb zu nennen. Des Weiteren ist bei Abriss und Neubau ein Teilverlust von Großgrün (Bäume) zu erwarten. Die genannten Beeinträchtigungen werden durch geeignete Festsetzungen kompensiert. Hierbei werden Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets festgesetzt. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen, um eine weitere Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper getroffen, um ein harmonisches Einfügen der baulichen Anlagen in den vorhandenen Stadtraum und die bestehende Topographie zu gewährleisten.

### **I. 11.5 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Die Kosten für Planung und Fachgutachten sowie weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch die Krippendorf & Krippendorf, Haus- und Grundbesitz GbR getragen. Nach Änderung bzw. Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt die Übernahme und Widmung durch die Stadt Gotha.

## **II. Begründung der textlichen Festsetzungen**

### **II.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

#### **II.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### Festsetzung – Nr. 1.1

Die mit SO gekennzeichneten Flächen des Geltungsbereiches werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und Fachmarkt ohne zentrenrelevantes Hauptsortiment / Dienstleistungen / Büros / Wohnen festgesetzt, da dies dem Ziel der Stadt Gotha entspricht. Mit der vom Eigentümer der Fläche beabsichtigten Nutzung besteht die Möglichkeit, die Fläche wirtschaftlich zu verwerten, die Brache in den Flächenkreislauf zurückzubekommen und einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

##### Festsetzung – Nr. 1.2 und 1.3

Die im SO1 und SO2 zulässigen Haupt-Nutzungen werden entsprechend ausgewählter nichtzentrenrelevanter Sortimente festgesetzt, da nur diese an dem Standort mit der Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha von 2011 übereinstimmen und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Thüringen kongruent sind. Grundlage für die Auswahl ist die „Gothaer Liste“ mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus v. g. Konzept.

##### Festsetzung – Nr. 1.4

Für das SO2 werden weitere zulässige Nutzungen festgesetzt, da an der Europakreuzung ein höherer Baukörper mit Nutzungen zu füllen ist. Die zulässigen Nutzungen ergänzen die überwiegende Sondernutzung, ohne dass von diesen eine Beeinträchtigung für das Sondergebiet und die angrenzenden Baugebiete ausgehen. Eine Vorhabenkonkrete Festlegung erfolgt mit dem Durchführungsvertrag. Das Wohnen ist nur im obersten Geschoss mit Lärmschutzmaßnahmen möglich.

#### **II.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### Festsetzung – Nr. 2.1

Entsprechend der Nutzung und erforderlichen Flächenansprüche als Sonstiges Sondergebiet wird eine entsprechende Über- bzw. Unterbauung der Grundstücke zugelassen.

##### Festsetzung – Nr. 2.2

Die festgesetzte Grundflächenzahl für die zwei Baufelder entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO, die für die Umsetzung des Vorhabens insbesondere für die Erschließung und Kundenstellplätze erforderlich ist.

##### Festsetzung – Nr. 2.3

Die festgesetzte Geschossflächenzahl für die zwei Baufelder liegt unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO, da es um eine gezielte Umsetzung des Vorhabens entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan vom Büro Walenta geht.

##### Festsetzung – Nr. 2.4 und 2.5

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung wird ein Mindestmaß der Gebäudehöhe festgesetzt. So soll an der Kreuzung der Stielstraße Ecke Enckestraße das Gebäude mit mehreren Geschossen ausgebildet werden, um eine höhere Gebäudekubatur zu erreichen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird ein Höchstmaß bestimmt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der vorhandenen Bebauung in der Stielstraße.

### **II.1.3 BAUWEISE**

#### Festsetzung – Nr. 3.1

Mit der abweichenden Bauweise können die Gebäude als Solitär mit größerer Fassadenlänge entstehen. Damit wird insbesondere für den Kreuzungsbereich erreicht, dass ein städtebaulich markantes Gebäude den Straßenraum fasst und auf individuelle und einprägsame Wirkung prägt.

### **II.1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

#### Festsetzung – Nr. 4.1

Zur Umsetzung der gewünschten Bau- und Raumstruktur entsprechend städtebaulich-architektonischem Konzept vom Büro Walenta ist die Einhaltung der Baufluchten an der Kreuzung Stielstraße Ecke Enckestraße unabdingbar. Im Weiteren werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen umfahren.

#### Festsetzung – Nr. 4.2

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der Baulinien soll die Gestaltungsfreiheit im Entwurfsprozess erhöhen, wobei die Grundidee gesichert bleiben soll.

### **II.1.5 EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRS- FLÄCHEN**

#### Festsetzung – Nr. 5.1

Auf Grund der vorhandenen Anbindung an das städtische Straßennetz und dessen Leistungsfähigkeit sind im Ergebnis des Verkehrsgutachtens und des städtebaulich-architektonischen Konzepts vom Büro Walenta Bereiche für Ein- und Ausfahrten bestimmt worden. An anderen Stellen sind keine Ein- und Ausfahrtenzulässig, um die Verkehrsfunktion der Encke- und Stielstraße nicht zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Flexibilität des Ein- und Ausfahrtbereiches soll die Gestaltungsmöglichkeiten in der Ausführungsplanung erweitern.

#### Festsetzung – Nr. 5.2

Damit das Freiraumkonzept des Vorhabens ohne Abweichungen umgesetzt wird und die Bereiche für Anpflanzungen frei von Stellplätzen gehalten werden, erfolgt die Festsetzung von Stellplatzflächen.

### **II.1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NA- TUR UND LANDSCHAFT**

#### Festsetzung – Nr. 6.1

Die Festsetzung dient dazu, einen Eingriff in den Wurzelbereiche der Gehölze und damit verbundene Schädigungen zu vermeiden und zielt auf den Erhalt von wertvollem Grünbestand für Natur und Landschaft. Somit kann sichergestellt werden, dass das neu angelegte Grün seine Funktion auch erfüllen kann und nicht durch eine bauliche Nachverdichtung dezimiert wird. Zudem stellen die Bäume einen Wertbestand der Stadt dar und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

### **II.1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLAN- ZUNGEN UND FÜR DEREN ERHALTUNG**

#### Festsetzung – Nr. 7.1

Die festgesetzte Maßnahme zielt darauf ab, die bauliche Anlage mit einer linearen, grünen Struktur einzufassen und gleichzeitig den Straßenraum mit einer grünen Raumkante zu begrenzen. Überdies wird ein wertvoller Beitrag zum Stadtklima geleistet.

#### Festsetzung – Nr. 7.2

Um dem Areal eine raumwirksame Grünstruktur zu verleihen und einen Abschluss zur Enckestraße zu schaffen wurde diese Gehölzpflanzung festgesetzt. Gleichzeitig wird ein wertvoller Klimabeitrag geleistet.

Die Platane hat einen großen Habitus und ist deshalb besonders gut geeignet den breiten Straßenraum wirksam einzufassen. Zudem ist die Baumart im Mittelstreifen der Enckestraße bereits vorhanden und es erfolgt eine Wiederholung und Aufnahme von Vorhandenem.

Die Zierkirsche ist von mittlerem Wuchs und damit für den engeren Straßenraum an der Stieler- und Mozartstraße geeignet. Mit ihrer opulenten Blüte hat die Baumart im Frühjahr einen besonderen Zierwert. Die Baumart bezieht sich zudem auf den Gartenwert der Entstehungszeit.

Mit der Hecke wird eine geschlossene niedrige Raumkante erzielt. Auf Grund der geringen Höhe ist der Parkplatz für die Kunden sichtbar.

Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe Gestaltungsaussage getroffen werden.

#### Festsetzung – Nr. 7.3

Mit der Festsetzung weitere Laubbäume zwischen bzw. entlang der Parkstände zu pflanzen, sollen Eingriffe in den Grünbestand ausgeglichen werden, zusätzlich soll ein Beitrag zum Stadtklima geleistet werden.

Es ist ein mittelgroßer Baum vorgesehen, da dieser am ehesten Chancen hat, sich an dem stark versiegelten und befahrenen Bereich zu entwickeln. Der Oregon-Blutahorn hat ein intensiv purpurrotes Laub, welches eine besondere und markante Gestaltqualität auf den Parkplatz bringt. Das farbige Laub soll die große Verkehrsfläche beleben.

Eine Mindestgröße der Pflanzfläche soll die Entwicklung und dem Erhalt der Pflanze sichern.

#### Festsetzung – Nr. 7.4

Mit der Strauchpflanzung wird ein Blickschutz für die angrenzende Wohnbebauung hergestellt, der zudem Staub abhält und somit die Erholungsfunktion der privaten Garten- und Freiflächen sichert.

Die Wahl der Pflanzen wurde festgelegt, um sicherzustellen, dass einheimische und standorttypische Pflanzen verwendet werden.

#### Festsetzung – Nr. 7.5

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen. Die Festsetzung der zeitlichen Realisierung dient einer schnellen Etablierung der geplanten Grünstrukturen. Damit die Grünflächen dauerhaft erhalten bleiben, müssen abgestorbene Pflanzen zeitnah ersetzt werden.

#### Festsetzung – Nr. 7.6

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der Eingriffe in den Grünbestand durch die Neuanlage der Bebauung des Grundstückes. Gleichzeitig wird damit eine räumliche Abgrenzung der Anlage zur öffentlichen Grünfläche im Süden erreicht. Die Wahl der Pflanzen wurde festgelegt, um sicherzustellen, dass einheimische und standorttypische Pflanzen verwendet werden.

#### Festsetzung – Nr. 7.7

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der Eingriffe in den Grünbestand durch die Neuanlage der Bebauung des Grundstückes. Die Pflanzauswahl orientiert sich an den Vorgaben des denkmalpflegerischen Pflege- und Entwicklungskonzepts für den Friedhof. Um sicherzustellen, dass standorttypische und gestaltungsrelevante Pflanzen verwendet werden, sind Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt, die durch eine hohe Pflanzqualität von Beginn an wirken und gute Entwicklungschancen haben.

#### Festsetzung – Nr. 7.8

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der Eingriffe in den Grünbestand durch die Neuanlage der Bebauung des Grundstückes. Durch die Pflanzung eines Solitärgehölzes erhält der Bereich eine gestalterische Dominante und die Baumreihe an der Enckestraße einen markanten Abschluss.

### **II.1.8 IMMISSIONSSCHUTZ**

#### Festsetzung – Nr. 8.1

Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die angrenzende und nächstgelegene schutzwürdige Bebauung ist die Festsetzung zur Begrenzung der Öffnungszeiten erforderlich.

Damit die Immissionsrichtwerte für die lauteste Stunde der Nacht nicht überschritten werden, sind die Lieferungen in der Nacht hinsichtlich der Anzahl und Motorisierung der Lieferfahrzeuge begrenzend festgesetzt.

Auf Grund von zu erwartenden Überschreitungen des Spitzenpegels am Mitarbeiterparkplatz in der Nachtzeit, sind Festsetzungen zum Ausschluss der Benutzung in der Nachtzeit erforderlich.

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen des Spitzenpegels an der nördlichen Ein- und Ausfahrt zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, sind Festsetzungen zum Ausschluss der Benutzung in der Nachtzeit zu treffen.

Um die Einhaltung der Grenzwerte der Immissionen an der schutzbedürftigen Bebauung in der Stielstraße tagsüber und nachts sicherzustellen, sind Festsetzungen zur baulichen Ausführung der Lieferbereiche des Lieferbereiches SO 1 und zur Herstellung einer Schallschutzwand in der Baulücke zwischen der Einfahrt und dem Baukörper von SO 2 erforderlich.

Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die angrenzende und nächstgelegene schutzwürdige Bebauung ist die Festsetzung eines geräuscharmen Oberbelages der Fahrstecken notwendig.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung tagsüber und nachts sicherzustellen, sind Festsetzungen zur Begrenzung der Haustechnik auf einen Gesamt-Schalleistungspegel erforderlich.

#### Festsetzung – Nr. 8.2

Um eine Wohnnutzung im 3. Obergeschoss des Eckgebäudes an der Straßenkreuzung zu ermöglichen und gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren, müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Die Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sichern die Ausbildung der Außenbauteile für das Geschoss entsprechend der angegebenen Schalldämm-Maße. Wenn Aufenthaltsräume an der Ost – oder Südfassade eingeordnet sind, muss auf offenbare Elemente verzichtet werden, um die Orientierungswerte für Lärm einzuhalten. Damit an der Westfassade offenbare Elemente(Fenster) an Aufenthaltsräumen möglich sind, ist eine 3m hohe Lärmschutzwand vorzusehen.

#### Festsetzung – Nr. 8.3

Um für die vorhandene Wohnnutzung an der Mozartstraße gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren, ist das Befahren mit LKW´s tags und nachts auszuschließen. Zudem muss das Befahren mit PKW´s in der Nachtzeit ausgeschlossen sein.

## **II.2 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **II.2.1 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzungen zur Gestaltung folgen dem in seinen Grundzügen für das gesamte Gebiet festgelegten städtebaulich-architektonischem Konzept vom Büro Walenta GmbH architekten + generalplaner aus Arnsherg vom 15.12.2017.

#### Festsetzung – Nr. 1.1

Das abgestimmte städtebaulich architektonische Konzept vom Büro Walenta soll möglichst umfassend und entsprechend den Ansichten aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden. Die Gebäude im Plangebiet sollen als Ensemble und zueinander gehörend wirken, weshalb das einheitliche Fassadenmaterial zu verwenden ist. Grelle Farben oder reines Weiß sind nicht zulässig, weil diese die großen Baukörper zu stark betonen und zu einer nicht gewünschten Dominanz führen würden. Eine Gliederung der Fassade mit Öffnungen ist erforderlich, um die Bebauung, insbesondere zu den Straßenräumen hin, offen und maßstäblich zu gestalten.

#### Festsetzung – Nr. 1.2

Das städtebaulich architektonische Konzept zielt auf eine zeitgemäße, funktionale und zugleich ökonomische Formensprache. Jegliche Historisierung soll vermieden werden. Die Präferenz des Flachdaches ergibt sich auch aus den geplanten Gebäudetiefen, die andere Dachlösungen schlecht zulassen

### **II.2.2 WERBEANLAGEN**

#### Festsetzung – Nr. 2.1 bis 2.3

Mit der hauptsächlichen Beschränkung auf Werbeanlagen an Gebäuden sowie Beschränkung der Größe soll gesichert werden, dass der Bereich maßgeblich vom städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild der Gebäude und nicht von Werbeanlagen geprägt wird. Der Ausschluss von Leuchtwerbung zur Stielierstraße dient dem Schutz der angrenzenden Wohnfunktion.

### **II.2.3 STELLPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER**

#### Festsetzung – Nr. 3.1

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb in die Gebäude integriert werden.

### **II.2.4 EINFRIEDUNGEN**

#### Festsetzung – Nr. 4.1

Zur Wahrung des öffentlichen Charakters der Freifläche zur Enckestraße soll keine bauliche Einfriedung erfolgen. Zu den angrenzenden privaten Grundstücken ist eine bauliche Einfriedung möglich und als Sichtschutz sinnvoll. Für eine maßstäbliche Ausbildung zu den privaten Gärten, wird die Einfriedung in der Höhe beschränkt.

Alleine die Einfriedung an der Stielierstraße soll zwischen Einfahrt und Baukörper im SO 2 mit einer Höhe vom 3,00 m ausgebildet werden, um den Schallschutz zu garantieren und städtebaulich vertretbar zu sein.

## **II.3 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **II.3.1 VERKEHRSFLÄCHEN**

#### Festsetzung – Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den Verbindungsweg zur Mozartstraße soll Kraftfahrzeug-Verkehr vermieden und der Vorrang dem Fußgänger und Radfahrer eingeräumt werden. Mit der Vermeidung von hohen Geschwindigkeiten wird Lärm und Abgas vermieden, die die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung beeinträchtigen würden.

#### Festsetzung – Ein- und Ausfahrtsbereich, Ausfahrt

Mit der Festsetzung folgt man dem konkreten Vorhaben und gewährleistet eine städtebaulich geordnete und verkehrssichere Erschließung des Gebietes.

Die Begrenzung der Zulässigkeit nur auf die Ausfahrt zur Mozartstraße, soll KFZ-Verkehr vermeiden, um die angrenzende Wohnbebauung vor Lärm und Abgasen zu schützen.

#### Festsetzung – Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung wird gesichert, dass die bestehenden Abwasserleitungen verbleiben können und die Trassen mit Rechten zu Gunsten des Leitungsträgers versehen sind.

## **II.4 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

### **II.4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### Festsetzung – Nr. 1.1

Mit der Festsetzung werden allgemeine Arten von Nutzungen festgelegt, die einen gewissen Spielraum für die konkrete Nutzung zulassen. Die verbindliche Festlegung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag, so dass der Vorhabenträger während des Verfahrens die eigentliche Entwicklung parallel voranbringen kann.

### **II.4.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**

#### Festsetzung – Nr. 2.1

Um eine Wohnnutzung im 3. Obergeschoss des Eckgebäudes an der Straßenkreuzung zu ermöglichen und gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren, müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden. Die Außenbauteile für das Geschoss müssen entsprechend der angegebenen Schalldämm-Maße ausgebildet werden. Wenn Aufenthaltsräume an der Ost – oder Südfassade eingeordnet sind, muss auf offenbare Elemente verzichtet werden, um die Orientierungswerte für Lärm einzuhalten. Damit an der Westfassade offenbare Elemente(Fenster) an Aufenthaltsräumen möglich sind, ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand vorzusehen.

### **II.4.3 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

#### Festsetzung – Nr. 3.1

Mit dieser Festsetzung sollen alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüftung, Klima u.ä.) unter die Dachhaut gezwungen werden, um eine geordnete Dachlandschaft je Gebäudeabschnitt zu sichern.

#### Festsetzung – Nr. 3.2

Die Lärmschutzwände sind aus Glas vorzusehen, damit das Staffelgeschoss sichtbar bleibt.

#### Festsetzung – Nr. 3.3

Die Bepflanzung der Schallschutzmauer zur Stielstraße dient der Gliederung der langen geschlossenen Einfriedung und Sicherung der Gestaltqualität an der Raumkante mit einem Beitrag für ein gesundes Mikroklima.

#### **II.4.4 WERBEANLAGEN**

##### Festsetzung – Nr. 4.1 – 4.3

Spruchbänder, Fahnen und Transparente sind Elemente, die zu besonderen Anlässen wie z.B. Feiertagen, Festen, Ausstellungen und Sonderaktionen, aber auch baustellenbedingten Umleitungen bzw. Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit ihre Berechtigung haben.

Die festgesetzten Beschränkungen und Begrenzung sollen ein Werbekonzept befördern, dass sich der Architektur unterordnet, Akzente setzt und die Gebäude betont, aber nicht den gesamten Standort dominiert.

## **ABBILDUNGEN**

Abb. 1 Luftaufnahme Gotha, mit Geltungsbereich (Quelle : Stadt Gotha, SB Digitale Stadtkarte, 2011).....	4
Abb. 2 Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches .....	8
Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Bereichs der 4. Änderung .....	9
Abb. 4 Luftbild des Bebauungsplangebietes (Quelle: Stadtverwaltung Gotha, Stadtkarte).....	13
Abb. 5 Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus an der Stielstraße .....	14
Abb. 6 Garagen und Produktionsgebäude im hinteren Gotano-Gelände, Blick von Osten .....	15
Abb. 7 Enckestraße mit Hecke zum Gotano-Gelände und Produktionsgebäuden, Blick von Norden .....	15
Abb. 8 Lageplan mit Leitungsbestand und Bestandsgebäuden .....	16
Abb. 9 Südliche Rand des Plangebietes mit Grünfläche und Gehölzen, Blick von Südwesten.....	17
Abb. 10 Plangebiet mit Blick von Süden, rechts die Hecke zur Enckestraße.....	18
Abb. 11 Gehölzbestand im ehemaligen Garten des Gründerzeitgebäudes.....	187

## QUELLEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016, bekanntgemacht am 30. März 2016 (GVBl. 2016 S. 153)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils gültigen Fassung
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, das zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
6. Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen – RAS-LG 4
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006, GVBl. S. 421, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
8. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
9. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2005, Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell
10. Thüringer Ministerium für Wirtschaft und Infrastruktur: Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen 1999
11. Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen – RAS-LG 4
12. Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-) vom 25. Juli 1995 (GVBl. S. 261) BS Thür 52-4, zuletzt geändert durch Art. 3 Drittes ÄndG vom 20. 3. 2009 (GVBl. S. 226), in der jeweils gültigen Fassung
13. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 vom 05.09.2014
14. Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011) vom 01.08.2011
15. Stadt Gotha – Flächennutzungsplan, Juni 2006, Stadtverwaltung Gotha
16. Landschaftsplan Gotha, 1999, Büro STADT+NATUR
17. Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse vom 18.03.2015, Büro Stadt+Handel
18. Stellungnahme zur städtebaulichen, landesplanerischen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit vom 10.09.2015, Büro Stadt+Handel
19. Verkehrsuntersuchung Einkaufsmarkt Gotano-Gelände Gotha vom 07.04.2015, Büro Stadt, Verkehr, Umwelt
20. Schallimmissionsprognose LG 037/2014-A vom 15.03.2017, Büro Frank & Apfel GbR aus Eisenach/Leipzig
21. Nachtrag zur Schallimmissionsprognose LG 037/2014 vom 15.09.2015 Büro Frank & Apfel GbR aus Eisenach/Leipzig
22. 2. Nachtrag zur Schallimmissionsprognose LG 037/2014 vom 26.02.2016 Büro Frank & Apfel GbR aus Eisenach/Leipzig, mit Nachberechnung vom 29.03.2017
23. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 92, Stand 01.08.2016
24. Lärmaktionsplan für die Stadt Gotha vom 12.11.2008, Büro Stadt, Verkehr, Umwelt
25. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha vom 17.06.2011, Büro Stadt+Handel