

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Stielstraße Ecke Enckestraße“**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Standort / 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 umfasst das Plangebiet mit 1,4 ha.

### **Anlass der Planaufstellung**

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. Ergänzend zu zahlreichen Discountern befriedigt der Vollsortimenter die Bedürfnisse nach einer Versorgung mit höherwertigen, umfangreicheren und differenzierten Lebensmitteln.

Die Neubebauung soll der sog. 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.

## **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Der Grünordnungsplan wurde in Abstimmung mit der Stadt Gotha und den zuständigen Genehmigungsbehörden erstellt. Dabei wurden 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit dem Planvorhaben sind gesamtstädtisch betrachtet nur geringe Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Bei Abriss und Neubau ist ein Teilverlust von Großgrün (Bäume) zu erwarten. 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.

Durch den laufenden Betrieb der geplanten Einrichtungen, technische Anlagen sowie den Kunden- und Anlieferverkehr sind zusätzliche Lärmquellen zu erwarten. Die Belange des Schallschutzes hinsichtlich umgebender Wohnbebauung in Verbindung mit den zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden gutachterlich untersucht.

Die vorgenannten Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen kompensiert.

Eine ausgeglichene Bilanz in der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wird als erforderlich angesehen. Der Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen wird entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht durch verschiedene Maßnahmen gewährleistet. Dabei handelt es sich um sechs Maßnahmen bzw. Maßnahmenbereiche zur Begrünung und für Baum- und Strauchpflanzungen, welche in den textlichen Festsetzungen ausführlich beschrieben sind.

Es werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, um eine weitere Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen finden sich in Regelungen zur Ausführung der Anlieferzone, Beschränkung der Anlieferzeiten und –fahrzeuge sowie der Nutzungszeiten der Ein- und Ausfahrten bzw. Stellplätze und der eingeschränkten Befahrbarkeit der Ausfahrt Mozartstraße wieder.

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.

## **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

### Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung und die Abstimmung mit Nachbargemeinden mit den Schreiben vom 16.04.2014 durchgeführt. Bis zum 07.11.2014 äußerten sich 20 Träger zum Bebauungsplan. Von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgte mit dem Schreiben vom 09.05.2016. Dabei 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. Von den berücksichtigten Stellungnahmen erfolgte eine Einarbeitung und Aufnahme in die Textlichen Festsetzungen und Begründung.

Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll und Abwägungsbeschluss des Stadtrates am 05.04.2017 abgewogen.

Eine erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.06.2017, da durch die Vorhabenänderung eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wurde. Es handelte sich um eine nicht wesentliche Änderung, sodass eine erneute beschränkte Beteiligung der wesentlichen TÖB und eine verkürzte öffentliche Auslegung erfolgte.

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

Die Stellungnahmen aus der erneuten Behördenbeteiligung wurden entsprechend Abwägungsprotokoll abgewogen. Der Abwägungsbeschluss erfolgte gemeinsam mit dem Beschluss der Satzung am 28.02.2018.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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.

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.

Weiterhin erfolgte vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach Bekanntmachung am 26.05.2016 im Rathauskurier Nr. 4/2015. Dabei sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die eine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.06.2014 wurde in die Abwägung einbezogen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend Abwägungsprotokoll und Abwägungsbeschluss des Stadtrates am 05.04.2017 abgewogen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 07.07.2017 bis 21.07.2017 nach Bekanntmachung vom 29.06.2017 im Rathauskurier 6/2017. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

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.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Planbereich waren zu Beginn des Planverfahrens durch die Darstellung als gemischte Baufläche vorgegeben. Diese wurden zuerst abgeprüft, wobei sie sich für den Standort als erheblich eingeschränkt herausstellten. So wurden die großen Hotelketten hinsichtlich ihres Ansiedlungsinteresses abgefragt. Es fand sich kein Interessent, da der Standort durch die Branche nicht als direktes Ziel für Übernachtungen eingeschätzt wurde. 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.

Da das beabsichtigte Vorhaben nach § 34 BauGB nicht umsetzbar ist, 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, war eine Bebauungsplanung erforderlich. Zudem war die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP nicht möglich. So wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Stielierstraße Ecke Enckestraße“ von gemischter Baufläche in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt, Fachgeschäfte, Dienstleistungen vorgenommen. Diese Änderung des FNP ist am 26.05.2016 in Kraft getreten.

Weil ein konkretes Vorhaben des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers vorliegt, welches nach Vorstellung in den städtischen Gremien genauso und vollständig realisiert werden soll, wurde der Bebauungsplan Nr. 92 als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB geführt.

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. Die Stadt Gotha hat mit Vorhabenträger nach der Beschlussfassung im Stadtrat am 28.02.2018 einen Durchführungsvertrag über die Umsetzung des Vorhabens abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist erfolgt. Weiterhin enthält der Vertrag Regelungen zur Übernahme der Planungs- und Baukosten sowie weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.