

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Flächennutzungsplan der Stadt Gotha

- Änderung Nr. 4 im Bereich „Stielerstrasse Ecke Enckestrasse“

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem geänderten Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Änderungsbereich / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich für den Flächennutzungsplan liegt im Randgebiet der Innenstadt in Bahnhofsnähe. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,2 ha.

Der Änderungsbereich befindet sich:

- westlich von der Enckestraße (Bundesstraße 247)
- südlich von der Stielerstraße
- östlich von der Mozartstraße
- nördlich des Eisenbahnviaduktes.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gotha Flur 9: 27/3, 35/1, 49/2, 52/2, 53/1, 58/3, 58/5, 61/2, 61/3, 68/1, 27/33 (teilweise) und 70/14 (teilweise).

Im geänderten Bereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Stielerstraße Ecke Enckestraße“ in Aufstellung.

Anlass der Planaufstellung

Planungsanlass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind geänderte städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich.

Nach Jahren des Leerstandes des Gewerbestandortes und keiner Nachfrage zur Entwicklung und Nutzung der Flächen, fand sich 2013 ein neuer Grundstückseigentümer.

Die Krippendorf & Krippendorf, Haus- und Grundbesitz GbR erwarb die Gewerbegrundstücke, um diese für den Einzelhandel insbesondere einen Vollsortimenter und ergänzende Nutzungen zu entwickeln. Dabei sollen die desolaten Gebäude und die heterogene Bebauungsstruktur beseitigt werden. Die Eigentümer sehen eine Neubebauung des Grundstückes vor.

Mit der Vorbereitung der Nutzungsmöglichkeit für einen Lebensmittelmarkt, einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Dienstleistungseinrichtungen und Büros 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 aufwerten soll.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die schutzgutbezogene Prognose der durch das Bauvorhaben bedingten Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Darstellung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Text. Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB gingen Hinweise und Anregungen zu Art und Weise der Berücksichtigung ein. Entsprechen der Abwägung vom 28.10.2015 wurde mit den Stellungnahmen umgegangen und erfolgten Ergänzungen in der Begründung mit Stand 01.09.2015.

Mit der Änderung der Mischgebietsfläche in ein Sondergebiet 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Stielstraße Ecke Enckestraße“ 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 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan getroffen, um ein harmonisches Einfügen der baulichen Anlagen in den vorhandenen Stadtraum und die bestehende Topographie zu gewährleisten.

Um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gotha zu vermeiden, wurde die Art der Nutzung sehr konkret und eingrenzend als Sondergebiet Lebensmittelmarkt / Fachgeschäfte ohne zentrenrelevantes Hauptsortiment / Dienstleistungen dargestellt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Mit dem Beschluss zur Aufstellung und frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Stielstraße Ecke Enckestraße“ vom 19.03.2014 (veröffentlicht am 24.04.2014 im Rathaus-Kurier) wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im betroffenen Bereich eingeleitet.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde dabei verzichtet, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum v. g. Bebauungsplan hinreichend bekannt gemacht wurden. (Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 92 „Sondergebiet Stielstraße Ecke Enckestraße“ erfolgte vom 05.05.2014 bis 06.06.2014, öffentlich bekannt gemacht am 24.04.2014 im Rathaus-Kurier).

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 08.06.2015 bis 07.07.2015 im Stadtplanungsamt beteiligt. Das wurde im Rathaus-Kurier Nr. 5/2015 der Stadt Gotha amtlich bekannt gemacht.

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 4 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2014 zum Vorentwurf unterrichtet und beteiligt sowie zur Äußerung zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2015.

Den im Rahmen dieser Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Folgenden Anregungen / Bedenken wurde nicht gefolgt:

Anregungen / Bedenken	Abwägung
Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumplanung wird hinsichtlich dem Integrationsgebot nur z.T. entsprochen	Vor dem Hintergrund einer ausführlichen Beschreibung des Vorhabenstandortes wird das Integrationsgebot als erfüllt angesehen.
Das Ergebnis der Analyse, dass für dieses Vorhaben die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha gegeben ist, wird nicht vollständig bestätigt	Mit einer Prüfung der Anhaltswerte zur Nahversorgungsfunktion des Vorhabens wurde der Zweifel widerlegt und belegt, dass das Vorhaben primär der Versorgung des Nahbereichs dient.
Für den vom Dänischen Bettenlager aufzugebenden Standort im Bereich Gotha Süd sollen Nutzungsoptionen benannt werden	Die Ergänzung der Nutzungsoptionen für den aufzugebenden Standort im Bereich Gotha Süd ist nicht Aufgabe der 4. Änderung des FNP.
Die Ausweisung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsstandorts wird aus Sicht der Raumordnung nicht befürwortet	Den Erfordernissen der Raumordnung wird entsprochen, da das Vorhaben das Konzentrations- und Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot und Integrationsgebot erfüllt. Die Konformität mit dem Einzelhandelskonzept wurde belegt (Lebensmittelmarkt) und die Abweichung begründet (Sortiment Möbel).

Die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Bedenken wurde vom Stadtrat geprüft und sind in die Planfassung vom 01.09.2015 eingeflossen.

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

Da das Plangebiet eine starke anthropogene Überformung aufweist, ist eine Umsetzung des Vorhabens auf einem Alternativstandort aus Sicht der Umweltbelange nicht sinnvoll und hätte einen größeren Eingriff in den Naturhaushalt zur Folge.

Im Änderungsbereich sind bei Nichtdurchführung des Vorhabens und Beibehaltung des Jetztzustandes keine negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Die Bedingungen der einzelnen Schutzgüter bleiben unverändert gleich.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für die vorgelegte Planung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen.

Gotha, den 26.05.2016



Kreuch
Oberbürgermeister