

Bauhaus-Universität Weimar

Projektergebnis / Publikation
aus dem Projekt »Professional.Bauhaus«
an der Bauhaus-Universität Weimar

Förderkennzeichen: 16 OH 11026 / 16 OH 12006
Förderprogramm: »Aufstieg durch Bildung: offene Hochschulen«



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Materialsammlung »Rechtliche Grundlagen der Projektentwicklung«

7. April 2017

Verantwortlich:

Lehrstuhl Baumanagement und Bauwirtschaft

Dr.-Ing. Alexandra Pommer

alexandra.pommer@uni-weimar.de

Zusammenstellung:

Prof. Dr. Martin Lailach

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Literaturempfehlungen

I. übergreifend

- Bönker/Lailach, Praxisleitfaden Immobilienrecht, 2. Aufl., München 2009
- Balensiefen/Bönker/Geiger/Schaller, Rechtshandbuch für die Immobilienpraxis, München 2009
- Grooterhorst/Dreyer/Becker/Törnig, Rechtshandbuch Immobilien-Asset-Management, Bonn 2009

II. Baurechtschaffung (öffentliches Baurecht)

- Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 5. Aufl., München 2015
- Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., München 2010
- Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, Berlin 2014
- Stürer, Der Bebauungsplan, 5. Aufl., München 2015

III. Grundstückserwerb

- Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Aufl., Köln 2014
- Grziwotz/Koeble, Rechtshandbuch Immobilien, München 2015

IV. Projektentwicklung/Bauträgergeschäft/Forward Deal

- Blecken/Meinen, Praxishandbuch Projektentwicklung, Bonn 2014
- Schäfer/Conzen, Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung, 3. Aufl., München 2013
- Schulte/Bone-Winkel, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, Köln 2002
- Bastý, der Bauträgervertrag, 7. Aufl., Köln 2012
- Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Aufl., München 2017

V. Vermietung

- Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., München 2014
- Lützenkirchen, Mietrecht, 2. Aufl., Köln 2015
- Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 4. Aufl., München 2017
- Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 6. Aufl., Köln 2016

Gesetzestexte

- BGB
- BauGB
- BauNVO
- MaBV

Alle Gesetzestexte sind zu finden unter www.gesetze-im-internet.de

Stadt Gotha

Flächennutzungsplan



Stadtverwaltung Gotha
Stadtplanungsamt
Hauptmarkt 1
99867 Gotha
Tel.: 03621-222 600
e-mail: amt61@gotha.de

Juni 2006

GLIEDERUNG ZUM ERLÄUTERUNGSBERICHT

0	Vorbemerkungen	5
1	Rahmenbedingungen	7
1.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen zur Flächennutzungsplanung	7
1.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
1.3	Siedlungsstrukturen und Lage im Raum	11
2	Örtliche Grundlagen der Stadt Gotha	12
2.1	Naturräumliches Potential	14
2.2	Historische stadtgeschichtliche Entwicklung	15
2.3	Stadtteile Siebleben, Sundhausen, Boilstädt und Uelleben	18
2.3.1	Siebleben	18
2.3.2	Sundhausen	20
2.3.3	Boilstädt	21
2.3.4	Uelleben	22
2.4	Demographische Strukturdaten und Arbeitsmarkt	23
2.4.1	Bevölkerungsentwicklung	23
2.4.2	Arbeitsmarkt	30
2.5	Ökologische Grundprobleme und Nutzungsbeschränkungen	32
2.5.1	Lokale Agenda	32
2.5.2	Nutzungsbeschränkungen	32
2.5.2.1	Altlastenverdachtsflächen - siehe Beiplan 1 -	32
2.5.2.2	Bergrechtsflächen	61
2.5.2.3	Munitionsgefährdete Bereiche - siehe Beiplan 2 -	63
2.5.2.4	Geologische Besonderheiten	64
3	Erläuterung von Bestand und Planung	65
3.1	Grundsätzliche Ziele der Stadtentwicklung (Leitbild)	65
3.1.1	Modell der Stadtlandschaft	65
3.1.2	Ziele der Stadtentwicklung	68
3.1.3	Leitbild der Residenzstadt	72
3.2	Flächenpotential	74
3.3	Wohnbauflächen	75
3.3.1	Wohnungsbestand	75
3.3.2	Wohnbauflächen Bestand	77

3.3.3	Wohnungsbedarf - Prognose	80
3.3.4	Wohnbauflächen Planung	83
3.3.4.1	Beschreibung der Standorte	88
3.3.4.2	Von der Darstellung ausgenommener Bereich	90
3.4	Gemischte Bauflächen	91
3.4.1	Gemischte Bauflächen Bestand	91
3.4.2	Gemischte Bauflächen Planung	92
3.5	Industrie und Gewerbe	95
3.5.1	Bestand	95
3.5.2	Planung	98
3.5.2.1	Beschreibung der Standorte	99
3.5.2.2	Perspektivfläche Industrieerweiterung Gotha – Beiplan 3 -	100
3.5.2.3	Güterumschlagstellen	100
3.6	Sanierungsgebiet "Altstadt Gotha"	102
3.7	Sonderbauflächen	103
3.7.1	Bestand	104
3.7.2	Planung	107
3.8	Flächen und Einrichtungen für Gemeinbedarf	107
3.8.1	Bildungseinrichtungen	108
3.8.1.1	Allgemeinbildende und Berufsbildende Schulen	108
3.8.1.2	Schulen überörtlicher Bedeutung und sonstige Schulen	109
3.8.2	Kindereinrichtungen	109
3.8.3	Kultur, Jugend, Sport, Freizeit	111
3.8.3.1	Kultur und Fremdenverkehr	111
3.8.3.2	Jugendeinrichtungen	113
3.8.3.3	Sporteinrichtungen	114
3.8.4	Kirchen und Religionsgemeinschaften	115
3.8.5	Gesundheitsversorgung und Soziales	116
3.8.6	Feuerwehr	117
3.9	Technische Infrastruktur	118
3.9.1	Wasserversorgung	118
3.9.2	Abwasserableitung und –behandlung	118
3.9.3	Gasversorgung	121

3.9.4	Elektroenergieversorgung	121
3.9.5	Abfallbeseitigung	122
3.9.6	Fernwärme	122
3.9.7	Erneuerbare Energien	122
3.10	Denkmalschutz	123
3.10.1	Baudenkmale als Auszug aus der Denkmalliste	123
3.10.2	Technische Denkmale	123
3.10.3	Erfassung der Denkmale	129
3.10.4	Erstellung von Erhaltungssatzungen	129
3.10.5	Standorte der archäologischen Denkmalpflege	130
3.11	Verkehr	131
3.11.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	132
3.11.2	Ruhender Verkehr	138
3.11.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	139
3.11.4	Fuß- und Radwege	143
3.12.	Grünflächen, Freiraum und Gewässer	146
3.12.1	Grün- und Biotopverbund - Parkanlagen, sonstige Grünflächen	146
3.12.2	Gartengebiete und Dauerkleingärten	151
3.12.3	Spiel- und Bolzplätze	154
3.12.4	Friedhöfe	156
3.12.5	Gewässer	157
3.13	Flächen für die Landwirtschaft	157
3.14	Waldflächen	160
3.15	Naherholung	161
3.16	Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan	162
3.17	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	163
3.17.1	Ausgleichsflächen - Grundlagen und Bedarfsermittlung	163
3.17.2	Vorschläge für Ausgleichsflächen für die vorbereitende Bauleitplanung	164
3.18	Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechtes	165

Vorbemerkungen

Wenn man den Demographen in unserem Land glauben darf, dann wird sich die Bevölkerung im Freistaat Thüringen in den nächsten 50 Jahren um 30 Prozent verringern. Gotha hätte dann noch knapp 34.000 Einwohner.

Auch wenn dieser Flächennutzungsplan einen viel kürzeren Planungshorizont hat, so muss er doch auf dieses Szenario reagieren.

Wir werden weniger Bewohner in unserer Stadt haben! Können wir auch die Aufwendungen für den Unterhalt der technischen Infrastruktur, Ver- und Entsorgungssysteme und Straßen reduzieren? Wohl kaum, aber wir können Sorge dafür tragen, dass sie nicht mehr als unbedingt notwendig anwachsen.

Gleichzeitig bietet der Einwohnerrückgang eine Chance. Wohnungen stehen leer, Bauflächen werden nicht mehr genutzt.

Wir können diese Flächen beräumen und umnutzen mit dem Ziel der Aufwertung des Stadtraumes, um höhere Lebensqualität für die verbleibende Bevölkerung zu erreichen.

"Mehr Stadt für weniger Bewohner" lautet die Devise!

Der bisherige Verfahrensverlauf der Flächennutzungsplanung für die Stadt Gotha

Die Stadt Gotha sowie die 1994 eingemeindeten Ortsteile begannen bereits 1990 mit der Aufstellung von Flächennutzungsplänen. Es wurde jedoch kein Verfahren zum Abschluss gebracht.

Mit der Eingemeindung von Uelleben und Boilstädt bestand nun die Notwendigkeit, alle eingeleiteten Planungen aufeinander abzustimmen.

Im Jahr **1997** wurde der Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das erweiterte Stadtgebiet gefasst.

Im Jahr **1999** wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes öffentlich ausgelegt, die Trägerbeteiligung durchgeführt und nach Abwägung und erneuter Auslegung 2001 mit einem Abwägungsbeschluss beendet.

Diese Phase der Flächennutzungsplanung wird als frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gewertet (= Vorentwurf).

Die in den Flächennutzungsplan-Entwürfen (bis 2001) dargestellte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung war angesichts der sich seit 2002 verschärfenden Schrumpfungsprozesse der ostdeutschen Städte

- Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen
- der damit verbundene Leerstand von Wohnungen
- die zunehmende Überalterung der Bevölkerung

unbedingt zu korrigieren.

Im Prinzip geht es um einen umgekehrten Verlauf früherer Wachstums- und Verdichtungsprozesse, denen der neue Flächennutzungsplan-Entwurf gerecht werden muss.

Grundlagen dafür sind das 2002 erarbeitete **Stadtentwicklungskonzept**, der **Lärmminierungsplan** sowie die **Überarbeitung der Verkehrsnetz-Zielplanung** (aktuelle Verkehrszählung).

Die wichtigsten Änderungen gegenüber der Fassung des FNP-Vorentwurfs 1999 sind:

- Einarbeitung der Anregungen aus Trägerbefragung und öffentl. Auslegung des FNP-Entwurfes 1999 entsprechend den Abwägungsprotokollen von 2000 und 2001 sowie Einarbeitung bestätigter verbindlicher Bauleitplanungen und Anpassung an die Gegebenheiten der Bestandsentwicklung
- Reduzierung der Wohnbauflächen Planung
Im Vergleich zu Entwürfen von 1993 wurden die Wohnbauflächen um 64 ha reduziert.
- Einarbeitung der aktuellen Verkehrsnetz-Zielplanung und der Erkenntnisse des Stadtentwicklungskonzeptes

Der so entstandene Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand "April 2003" wurde am 21.05.2003 beschlossen und lag vom 07.07. – 07.08.2003 öffentlich aus.

Im Abwägungsbeschluss B 822/04 wurde die erneute Auslegung des FNP-Entwurfes (Stand Jan. 2004) mit beschlossen, Änderungen sind:

- Integration des SO Flugplatzes in das Gewerbegebiet Gotha-Nord-Ost
- Reduzierung Wohnbaufläche Planung:
 - Schillerstraße (Gotha-Nord)
 - Krautmaßen (Uelleben)
 - Alexandereiche (Sundhausen)
- Erweiterung Wohnbaufläche Planung "In der Gölde Aue"
- Änderung des Gebietscharakters "An der Ohrdurger Straße"

Nach öffentlicher Auslegung vom 01.03.2004 bis 02.04.2004 und Trägerbeteiligung wurde am 29.06.2005 der Abwägungsbeschluss B 152/05 und die erneute Auslegung des FNP-Entwurfes Stand Juni 2005 in Teilen beschlossen, diese fand vom 25.07.05– 26.08.05 statt.

Änderungen gegenüber dem Stand Januar 2004 sind:

- Reduzierung der Wohnbaufläche Planung zu Gunsten von Grünfläche für "Alexandereiche" (1,7 ha) und "Schillerstraße" (1,8 ha)
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Straßenbegleitende Bebauung Siedelhofstraße" (0,7 ha Wohnbaufläche Planung als Ersatz für "Alexandereiche")
- Von der Darstellung ausgenommene Bereiche, für die die Entwicklung im Planungszeitraum des FNP nicht abgeschätzt werden kann:
 - Gotha "Nord-Ost" 45,0 ha
 - "Am Heutal" 7,1 ha
 - "Siebleber Weg" 1,0 ha
 - "Schloss Mönchhof" 1,2 ha

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde am 08.11.2005 im Stadtrat behandelt und der Abwägungsbeschluss gefasst.