



Gera, 26.06.2019

GRÜNES HAUS GERA e.V. Verein für Umweltfragen
c/o Johannes Freytag Anger 2a 07546 Gera

Stadtverwaltung Gera
Dezernat Bau u. Umwelt
FG Stadtplanung
Amthorstraße 11
07545 Gera

Stellungnahme zu den Bebauungsplänen
B/120/17 "Geras Neue Mitte 1" und B/121/17 "Geras Neue Mitte 2"
Entwürfe jeweils Stand 04.03.2019

Ihre Schreiben v. 09.05.2019, Az: 49-61 35 120 und Az: 49-61 35 121

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung bei den o. g. Planungsvorhaben gem. Ihrer Schreiben vom 09.05.2019 und nehmen wie folgt Stellung:

Da die beiden Plangebiete der Bebauungspläne B/120/17 "Geras Neue Mitte 1" und B/121/17 "Geras Neue Mitte 2" den südlichen bzw. den nördlichen Teil des als Einheit zu betrachtenden Entwicklungsgebietes "Geras Neue Mitte" betreffen und in den jeweiligen Entwürfen auch generelle und planungsbereichsübergreifende Sachverhalte aufgeführt und dargestellt werden, ergeht unsererseits eine Stellungnahme zu beiden Planvorhaben.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen zu den Vorplanungsstufen:

- Vorentwürfe, hier unser Schreiben vom 25.02.2018 und
- Rahmenplan plus - Synthesevariante, hier unser Schreiben vom 25.02.2018,

deren Inhalte die Grundlage der folgenden, auf die Planfortschreibung bezogenen Stellungnahme darstellen.

1. Allgemeines / Planverfahren

Grundsätzlich wird die Entwicklung und Gestaltung der innerstädtischen Brachfläche in den Planungsgebieten der beiden Bebauungspläne befürwortet.

Die Ergebnisse und Inhalte der in den Begründungen unter Pkt. 1.3 „Verfahren“ aufgeführten Beteiligungsprozesse sind in die Entwurfsplanungen vor allem des südlichen Teiles des B/120/17 nur unzureichend bis gar nicht eingearbeitet.

Die unter Pkt. 3.4 zitierten Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden nicht entsprechend umgesetzt. Vorhandener Baumbestand wird beseitigt (auch Einzelbaumbestand, hier die Robinie am Stadtmuseum), der Anteil an Grünflächen / Freiraum zu massiv bebauten Flächen ist gering und das Stadtklima wird negativ beeinflusst.

2. Fachplanungen

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen lassen erkennen, dass die Bebauung z. T. kostenaufwendig und technisch schwierig ist und die Versickerung des konzentriert anfallenden Oberflächenwassers infolge des verfestigten und z. T. noch mit Bauwerksresten durchsetzten Baugrundes erheblich eingeschränkt ist.

Da Aussagen des auch als Quelle angegebenen Verkehrsgutachtens (Fachplanung Verkehrsanlagen, Dipl.-Ing. A. Clauß v. Januar 2019) wesentliche Umweltbelange betreffen, ist die Fachplanung den Auslegungsunterlagen mit beizufügen. Die Fachplanung ist derzeit nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen und ist nachzureichen. Dies bedingt eine Verlängerung der Auslegungsfrist.

Inhaltlich erwarten wir Aussagen zu Variantenuntersuchungen der Verkehrsreduzierung in der Breitscheidstraße, vor allem im Abschnitt Reichsstraße „Stadtgraben“ bis „Dr. Eckener-Str.“, bis hin zur Schließung der Breitscheidstraße für den individuellen Durchgangsverkehr.

Für die Kreuzung Museumsplatz ist ein neues Entwicklungskonzept als „Mobilitätsmitte Gera“ vorgesehen. Das wird von uns begrüßt, wenn es konsequent zu einer Beruhigung der Breitscheidstraße / Reichsstraße zwischen Dr.-Eckener-Straße und Stadtgraben führt. Dazu hatten wir bereits vorgeschlagen, dass dieser Bereich nach dem Prinzip der Shared Place gestaltet wird, was ganz ohne Lichtsignalanlage eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit dieses Knotens bzgl. des Fußgängerverkehrs ermöglicht.

Für das Gesamtgebiet fehlt als wichtige Planungsgrundlage das Freiraumkonzept. Die Erarbeitung des Konzeptes im Nachgang zu den Bebauungsplänen ist nicht nachvollziehbar, da somit die Grundlagenermittlung von innerstädtischem Freiflächenbedarf für eine attraktive und nachhaltige Innenstadtentwicklung im Verhältnis zu einer verträglichen Bebauung fehlt.

Ein Freiraumkonzept nach dem Beschluss der Bebauungspläne kann sich nur noch in deren Rahmen bewegen, ohne wirklich gestalterisch wirken zu können, da die bebaubaren Flächen bereits vorab festgelegt wurden. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Freiraum und Bebauung entsprechend den Hinweisen zahlreicher Bürgerinnen und Bürger kann so nicht mehr erreicht werden.

Die Ziele für das Energiekonzept sind sehr allgemein gehalten. Das erwähnte und als Quelle angegebene „Energetische Quartierskonzept für Gers Neue Mitte“ (Faktor-i3 GmbH vom Dezember 2017) liegt ebenfalls den Auslegungsunterlagen nicht bei. Auf Grund der erheblichen Umweltrelevanz ist dieses nachzureichen und die Auslegungsfrist entsprechend zu verlängern.

3. Planungsinhalte

3.1 B/120/17 "Geras Neue Mitte 1"

Der Baukörper MK 2.1 / MK 2.2 sollte im südöstlichen Bereich deutlich verkürzt werden. Die Baugrenze sollte sich maximal an der Linie südöstliche Gebäudeecke Gera-Arcaden zur nordwestlichen Gebäudekante des KuK (oberer Baukörper) orientieren. Damit wird der erforderliche öffentliche Freiraum zur Gestaltung von Aufenthaltsmöglichkeiten in Ergänzung zum befestigten Stadtplatz am KuK geschaffen und können die Robinie am Stadtmuseum als stadtbildprägender, seit Generationen identitätsstiftender Baum erhalten sowie die im Plan dargestellte und in der Begründung beschriebene Überbauung des Leumnitzbachsammlers vermieden werden. Gleichfalls wird dem Umgebungsschutz der beiden Denkmale Stadtmuseum und KuK Rechnung getragen. Diese Fläche ist mit einer hochwertigen urbanen Freiflächengestaltung als innerstädtische Aufenthalts- und Verweilbereiche mit Elementen Grün und Wasser zu konzipieren.

Bei der Höhe für das restliche Baufeld MK 2.1 / MK 2.2 ist die Traufhöhe des Stadtmuseum als Obergrenze zu beachten, wie es auch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie fordert.

Generell sind die maximalen Baukörperhöhen so festzusetzen, dass Überschreitungen und Einschränkung der Abstandsflächen vermieden werden.

Mit dem Gebäude „Haus am Brühl“ (MK 2.1 und 2.2) ist keine durchgängige Grünachse von der De-Smit-Straße bis zur Vogelinsel möglich, da an diesem Baukörper diese unterbrochen wird. Die Einfassung des Stadtplatzes kann statt durch massive Gebäude auch durch Kollonaden oder Verwallungen (statt dem Haus am KUK – MK 1.1 und 1.2) geschaffen werden, die einen möglichen Grünzug nicht derart unterbrechen.

Die Bebauung auf der Fläche MU 2 lehnen wir ab, da hier negative stadtklimatische Auswirkungen dieser Bebauung auf den Innenhof des Wohnbereiches „Sonnenhof“ zu erwarten sind. Außerdem wurden dort Bäume als festgesetzte Ausgleichsmaßnahme gepflanzt, die im näheren Zusammenhang der Innenstadt kaum adäquat ersetzt werden können.

Aufwendige und die Nutzungsqualität der Gebäude mindernde Schallschutzmaßnahmen können im Wesentlichen eingespart werden, wenn die Breitscheidstraße / Reichsstraße zwischen dem Stadtgraben und der Dr.-Eckener-Straße wird.

3.2 B/121/17 "Geras Neue Mitte 2"

Generell sind die maximalen Baukörperhöhen so festzusetzen, dass Überschreitungen und Einschränkung der Abstandsflächen vermieden werden.

Die Planstraße 2 ist im Bereich der Böschung zur Platane in westliche Richtung zu verschieben, um den Standort des markanten Einzelbaumes nicht zu beeinträchtigen. Baumschützende und bautechnische Aufwendungen werden somit vermieden.

Zusammenfassung

Aufgrund der fehlenden Unterlagen zum Verkehrsgutachten und zum Energiekonzept sowie eines u. E. wichtigen Freirumkonzeptes können wir keine abschließende Stellungnahme abgeben. Aus diesen Gründen lehnen wir zunächst formal beide Bebauungspläne ab.

Wir erwarten eine Verlängerung der Auslegung bzw. Neuauslegung der Bebauungspläne mit allen relevanten Unterlagen und Gutachten.

Den Bebauungsplan B/120/17 „Geras Neue Mitte 1“ lehnen wir in der vorliegenden Form aus den oben genannten Gründen inhaltlich ab.

Unsere Stellungnahme ergeht auch namens und in Vollmacht des BUND, LV Thüringen.

Mit freundlichen Grüßen

GRÜNES HAUS GERA e.V.