

Begründung zum einfachen Bebauungsplan B/150/18-e „Ärztehaus Heinrichsstraße“ (§ 2 a BauGB)

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage im Stadtgebiet ist anhand des beigefügten Übersichtsplans erkennbar. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes betrifft das Flurstück 1014 im Stadtteil Debschwitz am westlichen Brückenkopf der Heinrichsbrücke und wird begrenzt von dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B/80/97 „Wohngebiet Tschaikowskistraße“ auf der Nordseite, durch die Tschaikowskistraße und den Verlauf der Weißen Elster auf der Ostseite sowie durch die gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen auf der Westseite.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes

Das Flurstück 1014, eingegrenzt durch 2 öffentliche Straßen und gründerzeitliche Bebauung sowie ein im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B/80/97 festgesetztes mehrgeschossiges Gebäude, ist derzeit unbebaut. Das auf dem Grundstück ehemals vorhandene, wenig geschossige Zolleinnehmerhaus war als Einzeldenkmal registriert. Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B/80/97 bestand die städtebauliche Absicht für die Bebauung an der Straße des Friedens-Ecke-Tschaikowskistraße ein attraktives und die Betonung des Brückenkopfes unterstützendes Gebäude zu errichten.

Mit der Bestandssituation des Denkmalrechts war die städtebauliche Planungsabsicht nicht zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurde das Flurstück 1014 nicht in den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes B/80/97 aufgenommen. Die Satzung für den B/80/97 wurde ohne das Flurstück 1014 beschlossen und durch Bekanntmachung rechtsverbindlich. Das denkmalgeschützte Zolleinnehmerhaus befand sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Investitionsabsichten zur Sanierung und Instandsetzung waren zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt. Im Grundsatz war dieses Aussparen der Teilfläche auch städtebaulich vertretbar, da eine Sanierung, Umnutzung und Instandsetzung des Denkmals ohne Planungsrecht zulässig war.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde mit einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde im Jahr 2005 beseitigt.

Im Jahr 2016 wurde ein Eigentümerwechsel vollzogen. Der neue Eigentümer beabsichtigt das Eckgrundstück wieder zu bebauen. Es besteht die Bereitschaft und das wirtschaftliche Interesse das ursprüngliche städtebauliche Ziel einer Betonung der Quartiersecke aufzunehmen und umzusetzen. Die Erforderlichkeit zur Planaufstellung ergibt sich aus dem Prüfergebnis der unteren Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen ihrer Zuständigkeit festgestellt hat, dass auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB eine höhere Bebauung als 5 Geschosse, angelehnt an die 4 Geschossigkeit der westlich angrenzenden Gründerzeit mit dem zusätzlich ausgebauten Berliner Dach vom Einfügungsgebot des o.g. Paragraphen nicht gedeckt ist. Aufgrund dieses Prüfergebnisses besteht das Erfordernis, den einfachen Bebauungsplan B/150/18-e aufzustellen und zum Satzungsbeschluss zu führen, um die Planungsabsicht realisieren zu können. Der Bebauungsplan regelt insbesondere die Zulässigkeit der Gebäudehöhe von 7 Geschossen auf einer Teilfläche des überbaubaren Grundstücksteils und legt die überbaubare Grundstücksfläche fest. Alle anderen Inhalte eines Bauantrags werden nach den Regeln des § 34 BauGB in Verbindung mit der Thüringer Bauordnung (ThürBO) geprüft und entschieden. Auf Grundlage der ThürBO sind die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück zu sichern, die notwendigen Stellflächen einzuordnen und die beabsichtigten Nutzungsarten zu regeln.

Das Flurstück 1014 ist erschlossen durch die Straße des Friedens. Die vorhandene Grundstückseinfahrt für die ursprüngliche Bebauung wird wieder reaktiviert. Die stadtechnische Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks ist durch vorhandene Medien in den öffentlichen Straßen

gesichert. Belange von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, es handelt sich bei dem Baugrundstück um ein Innenbereichsgrundstück welches bereits bebaut war, sodass unabhängig von dem formalen Gesichtspunkt des einfachen Bebauungsplanes auch aus sachlichen Gründen des §1a BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht für den Plan erforderlich sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der Größe des Geltungsbereichs, der unterhalb des Schwellwertes nach § 13 a BauGB liegt, wird der einfache Bebauungsplan B/150/18-e als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit haben im Zeitraum vom 18. Oktober 2018 bis einschließlich 19. November 2018 stattgefunden. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zur Konkretisierung der Höhenfestsetzung sowie zu einer Rücknahme der Bebauungstiefe im 7. Geschoss hat vom 31.01.2019 bis 14.02.2019 stattgefunden.

2. PLANUNGSKONZEPT

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs.3 BauGB richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen und ergänzend nach der Anwendung des § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Eckgrundstück verbindet die geschlossene gründerzeitliche Bebauung an der Straße des Friedens (westliche Stadteinfahrt) mit der offenen Bebauung an der Tschaikowskistraße entlang des Elsterufers.

Die exponierte Lage des Grundstücks am Brückenkopf der Heinrichsbrücke stellt eine besondere städtebauliche Situation dar. Aus diesem Grund soll der Fokus im Bereich der Planungsfläche auf eine zeitgemäße moderne Architektur gerichtet und städtebaulich spürbar hervorgehoben werden.

Da aus städtebaulichen Gründen das Planungsziel über den Ermessensspielraum des Einfügens nach §34 Abs. 1 BauGB hinausgeht, wird mit dem einfachen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Anzahl von 7 Geschossen auf einem Teil der bebaubaren Grundfläche des Gebäudes zwingend festgesetzt.

Die Eigenart der näheren Umgebung in der Straße des Friedens ist durch 4 geschossige Gründerzeitbebauung mit ausgebautem Dach geprägt, deren eingeschossige Turmaufbauten die Ecken der anliegenden Seitenstraßen markieren und damit rhythmische Akzente im Straßenraum setzen. Gleichermaßen sind die Dachzonen der Gründerzeitbebauung auf der Ostseite der Weißen Elster entlang der Straße Am Sommerbad durch aufwendige Gestaltung von Türmchen und Dachgaupen geprägt. Daran angelehnt wird die verbleibende, nicht 7- geschossige Baufläche mit einer Untergrenze von 4 Geschossen und einer maximal zulässigen Zahl von 5 Geschossen festgesetzt

Die im Plan festgesetzten 7 Geschosse setzen sich von dem aus der Umgebung hervorgehenden Rahmens der 5-Geschossigkeit ab. Dennoch fügen sie sich mit dem Anspruch der Eckbetonung gut in die vorhandene Umgebung ein. Durch den Plan werden keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begründet. Die vorhandene Situation wird weder verschlechtert, noch gestört oder belastet, sondern eher aufgewertet.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan Gera 2020 als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Nutzungsart in Form eines Baugebietes wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese regelt sich nach § 34 BauGB. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung ist als Büro, Arztpraxen und Wohnungen vorgesehen und entspricht damit sowohl dem Erfordernis des Einfügens nach § 34 BauGB als auch dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes.

3. PLANINHALT

Der einfache Bebauungsplan beinhaltet lediglich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche,

- hinsichtlich des Maßes der Grundfläche des geplanten Baukörpers durch Eintragung der Fläche in die Planzeichnung in Form der festgesetzten Baugrenzen und
- hinsichtlich der zwingend erforderliche Anzahl von 7 Geschossen in einem Teilbereich der zulässigen Grundfläche durch die Festsetzung des Planzeichens 15.14 PlanZV zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes in Verbindung mit einer zwingenden 7-Geschossigkeit.

Bei der Darstellung der Grundfläche für das geplante Gebäude sind die Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Tiefgaragen unterhalb des Baugrundstücks nicht von der planungsrechtlichen Festsetzung erfasst. Die Einordnung derartiger Anlagen bleibt der Prüfung nach §34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

Die neue Bebauung soll unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen. Die Zulässigkeit der Anzahl der Vollgeschosse des Baukörpers, außerhalb der festgesetzten Grundfläche für die zwingende Vorgabe von 7 Geschossen, ist mit mindestens 4 und maximal 5 Geschossen geregelt und bleibt damit im Rahmen der Prüfergebnisse nach § 34 BauGB. Das 7. Geschoss ist in westlicher Richtung um mindestens 2,5 m und maximal 3 m Meter gegenüber dem 6. Geschoss zurückgesetzt. Damit wird die optisch wahrnehmbare Baumasse gegenüber dem südlich gelegenen Baudenkmal reduziert und der Abstand des 7. Geschosses zur westlich angrenzenden Gründerzeitbebauung vergrößert.

Abstandsforderungen zu den Grundstücksgrenzen werden durch die Festsetzungen der Geschosshöhe im jeweiligen Teilbereich des Baukörpers nicht beeinträchtigt.

4. UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB und der Anwendbarkeit des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gera in der jeweils aktuellen, rechtsverbindlichen Fassung.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN (§ 2a BauGB)

Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes begründen die Zulässigkeit eines Gebäudes, das den Fokus auf den „Brückenkopf“ der „Heinrichsbrücke“ richtet und damit eine neue verbesserte städtebauliche Qualität im größeren stadträumlichen Umfeld erzeugen wird.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits bebaut war und zurzeit eine ausgeräumte Fläche darstellt. Die künftige Bebauung erzeugt keine wesentliche Mehrversiegelung des Grundstückes. Eine UVP-Pflicht besteht nicht. Bodenrechtliche Spannungen werden durch die Planinhalte nicht ausgelöst. Das Verhältnis der vorhandenen Baustrukturen zu dem eingeschossigen Denkmal auf der Südseite der Heinrichsbrücke wird durch das hinzukommende Wohn- und Geschäftshaus verändert, ohne jedoch das Denkmal in seinem Wesen und Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

Anlage zur Begründung: beispielhafte Visualisierung eines zulässigen Bauvorhabens