

**Bebauungsplan B/76.1/96**  
**„Wohngebiet Kaimberger Straße“**

**Begründung zum Entwurf der**  
**1. Änderung des nördlicher Planteils**

**Verfahrenstyp**  
**Bebauungsplan**  
**nach § 13 BauGB**

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR**

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES
- 2 VORNUTZUNG UND FESTSETZUNGEN DES URSPRUNGSPLANES
- 3 AKTUELLER BESTAND
- 4 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG
- 5 VEREINFACHTES VERFAHREN
- 6 PLANUNGSKONZEPT
- 7 PLANINHALT / FESTSETZUNGEN
- 8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## **1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südlich des Stadtzentrums im Ortsteil Zwötzen, ca. 500 m östlich des Ortsteilzentrums am Hangfuß des Eichbergs und des Büchsenbergs, östlich der ehemaligen Bahnlinie und direkt an der Straße nach Kaimberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung umfasst eine Teilfläche des rund 2,5 ha großen seit 2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B/76.1/96 „Wohngebiet Kaimberger Straße“, der bislang zu etwa 50% umgesetzt wurde.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für die 1. Änderung betrifft das Flurstück 185/31 der Gemarkung Zwötzen, Flur 2 mit einer Größe von 3.271 m<sup>2</sup>. Das Flurstück ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Fläche wird etwa mittig durch einen 350 m<sup>2</sup> großen vorhandenen Grünzug geteilt, der sich nach Süden öffentlich zugänglich fortsetzt.

## **2 VORNUTZUNG UND FESTSETZUNGEN DES URSPRUNGSPLANES**

Bis Anfang der 90-er Jahre wurde das Gelände vom VEB Wema UNION Gera (Werkzeugmaschinenfabrik) als Produktionsstätte genutzt. Die Gebäude wurden im Jahr 1996 abgebrochen und der Bauschutt entsorgt.

Aufgrund der Vornutzung bestand Verdacht auf Kontaminierung. Durch die GTG mbH (Geologisch-Technische Gesellschaft) wurden im Auftrag der TLG als damalige Grundstückseigentümerin Nachuntersuchungen vorgenommen, die im Fall einer Probe einen für die geplante Nachnutzung kritischen Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) - Gehalt ergeben hatten.

Eine Strategie zum Umgang mit dem kontaminierten Erdreich ist gemeinsam mit dem Staatlichen Umweltamt sowie der Unteren Bodenschutzbehörde entwickelt worden, die Dekontaminierungsmaßnahmen sind erfolgt, der Schlussbericht liegt vor.

Gemäß Begründung zur Ursprungssatzung ist aus der Umgebungsnutzung und - Bebauung keine einheitliche Struktur ableitbar. Vielmehr war durch die Nachnutzungsüberlegungen zum ehemaligen WEMA-Gelände erstmals die Möglichkeit gegeben, aus einer Planung für dieses Areal städtebauliche Impulse zur Neuordnung - auch der angrenzenden Bereiche - zu geben.

Die Lärmbelastung durch die Kaimberger Straße sowie durch die inzwischen ehemalige Bahnstrecke wurde durch ein Gutachten analysiert und die abzuleitenden Konsequenzen für die hochbauliche Planung definiert. Die Schallimmissionsprognose war Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demzufolge wurde im jetzigen Änderungsbereich eine geschlossene maximal dreigeschossige Bauweise mit Hausgruppen und Tiefgarage festgesetzt.

Außerdem waren gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 8 bei den Quartieren K, L und M Aufenthalts- Wohn- und Schlafräume auf der nach Süden orientierten Gebäudeseite anzuordnen.

Die erforderlichen Schalldämm - Maße der Außenbauteile (*Wände, Fenster, Dächer*) sind anhand der Lärmpegelbereiche und der Grundrissanordnung nach DIN 4109 festzulegen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die ruhebedürftigen Räume der verkehrslärmabgewandten Seite zugeordnet sind. Sollte dies nicht in allen Fällen möglich sein, ist dem Ruhebedürfnis der Bewohner durch entsprechende Beschaffenheit der Außenbauteile Rechnung zu tragen.

### **3 AKTUELLER BESTAND**

Die Planänderungsfläche ist durch Wiese und wenige markante Einzelbäume (Esche Nähe Schafgraben, Roßkastanie Nähe Fußweg F, Spitzahorn an südlicher Geltungsbereichsgrenze – vorrangig jedoch in Randlage oder als Teil der mittigen Grünfläche - geprägt.

Im Bereich der Grünfläche befinden sich eine größere Gruppe aus nicht standortgerechten und aufgrund Schädlingsbefall abgängigen Fichten sowie einigen Laubbäume (Linden, Birken, Eschen- und sonstiger Aufwuchs) sowie einige Sträucher (Flieder, Forsythie etc.). Außerdem befindet sich eine Trafostation im Bereich des Grünzuges am Fußweg der Kaimberger Straße sowie straßenbegleitend ein zum Großteil lückenhafter und desolater Holzlattenzaun, welcher teilweise von Sukzessionsaufwuchs überwuchert ist.

### **4 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG**

Nach nunmehr 18 Jahren ist das Planungsziel nicht erreicht worden. Der Voreigentümer TLG hat seinen Erschließungsvertrag nur zum Teil erfüllt und die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplangebietes abgegeben.

Das Grundstück für die Planteil-Änderung liegt seit Rechtskraft der Ursprungssatzung 2001 brach – ebenso der Südteil der Ursprungssatzung. Im Plangebiet wurden zwei Hausgruppen, ein Doppelhaus und drei Einzelhäuser errichtet. Die Erschließungsanlagen sind nur in der Nordhälfte des Gebietes vertragsgemäß durch den ursprünglichen Eigentümer und Erschließungsvertragspartner - die TLG mbH (Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH) - hergestellt worden.

Danach wurde der übrige Planteil durch die GESA mbH (Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH) übernommen. Verkehrsflächen und stadtechnische Erschließung sind nördlich (Kaimberger Straße) und östlich (Straße Am Schafgraben) vorhanden.

Auch die Bevölkerungs- und damit Nachfrageprognose für die nächsten Jahre lässt die Umsetzung der ursprünglichen Planfestsetzung mit Tiefgarage nicht realistisch erscheinen. Andererseits besteht für die zu überplanende Fläche stetige Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern, so dass nunmehr auch die objektive und zeitliche Erforderlichkeit einer Teilplan-Änderung vorliegt.

Eine Grenze der städtebaulichen Struktur ist in der ursprünglichen Bahntrasse zu sehen. Östlich dieser Trasse wurden vorrangig Doppelhäuser auf rund 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken errichtet. Einzelhausgrundstücke und zwei Kleingartenanlagen werden ebenfalls durch die Straße Am Schafgraben erschlossen.

Auf Grund der aktuellen Nachfrage und der vorhandenen Umgebungsbebauung wird das neue Planungsziel als vertretbar gesehen und deshalb abwägend die Entscheidung zur Änderung des Teilplanes getroffen.

### **5 VEREINFACHTES VERFAHREN**

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde auf der Grundlage von § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn keine Vorhaben geplant sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Für das Planverfahren selbst bedeutet die Anwendung des § 13 BauGB eine Erleichterung, weil auf die Erarbeitung eines Vorentwurfes sowie auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin gilt, dass zu erwartende Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind, da diese im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren und es sich auch um einen Altstandort handelt, der bereits vor 1990 bebaut war.

Die betroffene Öffentlichkeit kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist erhalten oder wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt nur einmal auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB mit einem Entwurf.

## **6 PLANUNGSKONZEPT**

Die Planung verfolgt die nachstehend aufgelisteten allgemeinen Planungsziele und begründet die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- Beseitigung eines städtebaulich unbefriedigenden Grundstückszustandes durch
- Aktivierung der Teilfläche und Erfüllung von Eigentümerpflichten,
- Nutzung von vorhandenem Nachverdichtungspotential,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Förderung des Zuzuges junger Familien,
- Eindämmung der Stadt-Umland-Wanderung (gesamtstädtische Zielstellung),
- Bewältigung der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser,
- Förderung der Eigentumsbildung,
- Erhalt des vorhandenen Grünzuges für die Öffentlichkeit

## **7 PLANINHALT / FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung beschränkt sich auf das Flurstück 185/31 mit einer Größe von 3.271 m<sup>2</sup>. Für das benachbarte noch unbebaute westliche Baugrundstück (Flurstück 600/13 in Verbindung mit 185/23 der Gemarkung Zwötzen Flur 2) existiert bereits ein positiver Bauvorbescheid für ein Einzelhaus. Deshalb ist dieses Grundstück nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.

Die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird beibehalten.

Auch das Maß der baulichen Nutzung - die Grundflächenzahl (GRZ) – in der Ursprungssatzung mit 0,4 festgesetzt - wird beibehalten.

Allerdings wird die so genannte 50%-Klausel auf 25% reduziert. Das bedeutet, dass die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) z.B. durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 25 % überschritten werden darf. Vom gesamten Baugrundstück dürfen also insgesamt 50% der Fläche versiegelt sein (0,4 plus 0,1).

Die geplante Tiefgarage entfällt ganz und die öffentliche Grünfläche wird in ihrer Bestandsgröße mit rund 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Größe dieser Fläche beträgt in der Ursprungssatzung 120 m<sup>2</sup>.

Der ehemals festgesetzte Nord-Süd-Fußweg westlich der öffentlichen Grünfläche ist als Bestandteil derselben auch ohne spezielle Festsetzung zulässig. Jedermann kann sich in einer öffentlichen Grünfläche frei bewegen, ohne dass es hierzu einer Festsetzung bedarf. Wege sind in öffentlichen Grünflächen grundsätzlich zulässig.

Weil statt der ursprünglich festgesetzten Hausgruppen nunmehr Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen, ist auch der an dieser Stelle in der Ursprungssatzung festgesetzte öffentliche Fußweg entlang der Südgrenze des Änderungsbereiches zur Bewirtschaftung von Hausgärten nicht mehr erforderlich.

Nachgefragt sind Grundstücke für eine Bebaubarkeit mit Einzel- und Doppelhäusern. Gemäß Festsetzungen der 1. Änderung können 6 Einzelhäuser oder 8 Doppelhaushälften entlang der Kaimberger Straße gebaut werden.

Es sollen mindestens zwei- aber höchstens dreigeschossige Wohnhäuser entstehen in Anlehnung an die bereits in der Kaimberger Straße vorhandene Wohnbebauung.

Gestalterisch sind keine Festsetzungen erforderlich. In Anlehnung an die unmittelbar umgebende Bebauung gilt das Einfügungsgebot in das Umfeld. Die ursprünglichen sehr stringenten Gestaltungsfestsetzungen entsprachen nicht dem Ansiedlungsinteresse.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil durch die vorhandene Satzung die Eingriffe bereits vor der Änderungsplanung zulässig waren.

Es werden 2 grünordnerische Festsetzungen für die Grundstücksbepflanzung der Baugrundstücke zur Gewährleistung des städtebaulichen Planungsziels einer ausreichenden Durchgrünung sowie der Umbau der mit abgängigen Fichten bestandenen Gehölzfläche (öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung) mit böschungsstabilisierenden Arten ergänzt.

Immissionsrechtlich ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Verkehrsbelastung der Kaimberger Straße. Inzwischen wurde der Bahnverkehr entlang der Westseite der Ursprungssatzung eingestellt, was jedoch auf die hier zur Position stehenden Grundstücke kaum Auswirkungen hat. Die Festsetzung zum Immissionsschutz wurde aus der Ursprungssatzung übernommen.

Demnach sind Aufenthalts- Wohn- und Schlafräume auf der nach Süden orientierten Gebäudeseite anzuordnen. Die erforderlichen Schalldämm - Maße der Außenbauteile (*Wände, Fenster, Dächer*) sind anhand der Lärmpegelbereiche und der Grundrissanordnung nach DIN 4109 festzulegen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die ruhebedürftigen Räume der verkehrslärmabgewandten Seite zugeordnet sind.

Sollte dies nicht in allen Fällen möglich sein, ist dennoch dem Ruhebedürfnis der Bewohner durch entsprechende Beschaffenheit der Außenbauteile Rechnung zu tragen.

## **8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Nach Inkrafttreten der 1. Änderungssatzung kann die inzwischen verwahrloste Fläche neu geordnet werden und durch die Eigentümerin geteilt und für eine Neubebauung veräußert werden. Durch die zu erwartenden neuen Häuser wird das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich verbessert.

Ob entlang der Kaimberger Straße Grundstückszufahrten einzeln angeboten werden können oder „paarweise“ gebündelt werden sollen, wird das Beteiligungsverfahren zum Entwurf zeigen.

Auf die Stadt Gera kommen keine finanziellen Lasten zu. Erforderliche Maßnahmen werden vertraglich mit der Eigentümerin GESA mbH geregelt.

Grundsätzlich positiv wirkt sich die 1. Änderung in der Flächenbilanz aus, weil die festgesetzte öffentliche Grünfläche fast dreimal so groß und weniger Grundstücksfläche versiegelbar ist. Durch die Änderung der Festsetzungen werden bei voller Auslastung 524 m<sup>2</sup> weniger versiegelt als nach Ursprungssatzung zu lässig wären.

### Flächenbilanz

<b>Flächenart</b>	<b>Ursprungssatzung</b>	<b>1. Änderung</b>
Grundstücksgröße	3.271 m <sup>2</sup>	3.271 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	120 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche und Fußwege	340 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
versiegelbare Grundstücksfläche	1.690 m <sup>2</sup>	1.415 m <sup>2</sup>
nicht versiegelbare Grundstücksfläche	1.121 m <sup>2</sup>	1.415 m <sup>2</sup>
Summe der versiegelbaren Flächen	2.030 m <sup>2</sup>	1.506 m <sup>2</sup>