

**Begründung
zum
Bebauungsplan**

**B/151/18
"Wohnpark Mozartstraße"
- Entwurf -**

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einführung | 3 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 1.2 | Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.3 | Planverfahren | 5 |
| 1.4 | Kartengrundlage | 6 |
| 1.5 | Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 2 | Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen | 6 |
| 2.1 | Regionalplan Ostthüringen | 6 |
| 2.2 | vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 2.3 | Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen | 9 |
| 3 | Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes "Wohnpark Mozartstraße" | 10 |
| 2.1 | Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes | 10 |
| 2.3 | Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen | 10 |
| 4 | Erschließung und sonstige Belange | 15 |
| 4.1 | Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung | 15 |
| 4.2 | Belange des Denkmalschutzes | 15 |
| 4.3 | Belange der Land- und Waldwirtschaft | 15 |
| 4.4 | Belange von Natur und Landschaft | 15 |
| 4.5 | Belange des Immissionsschutzes | 16 |
| 5 | Rechtsgrundlagen / Literatur | 16 |

Anlage:

Anlage: Ergebnisse der Bodenuntersuchungen

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes "Wohnpark Mozartstraße" befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches Heinrichsgrün am westlichen Stadtrand von Gera. Hierbei handelt es sich zugleich um den westlichen Bereich der Aue der Weißen Elster. Das Gebiet bildet den nördlichen Abschluss der mit Wohnhäusern bebauten Mozartstraße und zugleich den Übergang zu den nördlich anschließenden Sportanlagen.



Das Plangebiet wird im Norden von Sportanlagen der Stadt Gera (Sportplatz Heinrichsgrün) mit seinen Gebäuden und Freianlagen begrenzt. Im Osten befinden sich die Gebäude und baulichen Anlagen des Berufs- und Fortbildungszentrums Gera e.V. Im Süden schließt sich die Wohnbebauung der Mozartstraße an.



Brachfläche des Plangebietes mit Gebäuden der nördlich anschließenden Sportanlagen im Hintergrund

Im Westen grenzen weitere Brachflächen mit Ruderalvegetation an das Plangebiet. Diese gehen mit dem s.g. Faulenzerweg in den Stadtwald Gera über.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bei einer Fläche von 8.212 m² Teile der Flurstücke 5489, 5694/2, 5694/5 und 5697/1 in der Gemarkung Gera. Das Gelände weist ein sehr geringes Gefälle auf, dass in Folge der Abbruch- und Sanierungsarbeiten entstanden ist (s. Planzeichnung).

Die Flächen des Plangebietes wurden bis 1989 durch Produktionsanlagen des VEB Kombines Textima genutzt. Nach dem Abriss dieser Anlagen erfolgte keine Anschlussnutzung. Gegenwärtig handelt es sich um eine großflächige Industriebrache in unmittelbarer Stadtrandlage von Gera.

1.2 Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Gera hat bereits 2006 mit dem Bebauungsplan "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" festgelegt, die Flächen des ehemaligen Textima-Geländes nördlich der Mozart- und westlich der Tschaikowskistraße als Wohnbaufläche zu entwickeln. Seitdem wurden die ehemaligen Betriebsanlagen rückgebaut und die Altlasten beseitigt. Eine weitergehende Nutzung erfolgte jedoch nicht.

Ausgehend von der derzeitigen Nachfrage nach Wohnbauland soll der Planungswillen der Stadt Gera standortkonkret und nachfrageorientiert weiterentwickelt werden. Der bestehende Bebauungsplan enthält für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche "berufliche Bildung" und im südlichen Teil die Festsetzung einer Wohnbaufläche mit einem einzeiligen in Ost-West-Richtung verlaufenden Baufenster. Im Rahmen der Planungen war zu prüfen, inwieweit diese Festsetzungen übernommen werden sollen. Unstrittig ist dabei der generelle Wille, die Flächen für eine Wohnbebauung zu nutzen und damit die vorhandene Bebauung abzurunden. Zugleich wird damit der Forderung entsprochen, bereits vorbelastete Flächen einer Nachnutzung zuzuführen. Hierbei gilt es, sowohl Entscheidungen zum Umgang mit der bisher geplanten Gemeinbedarfsfläche als auch für die Struktur des Wohngebietes zu treffen.

Fläche für den Gemeinbedarf: Während im Bebauungsplan "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" für die Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung "berufliche Bildung" festgesetzt wurde, enthält der Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung "Sonstige Sportanlagen" für eine Radsporttrainingshalle. Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Gera im Rahmen ihres Konkretisierungsspielraums im Bebauungsplan eine Wohnbaufläche für den westlichen Teil des Plangebietes festsetzen kann und damit weiterhin dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Mit der vorliegenden Planung wird in den Bestand der nördlich anschließenden sportlichen Anlagen nicht eingegriffen. Sowohl die Freianlagen als auch die Gebäude der Sportanlagen liegen außerhalb des Plangebietes, wobei ein vorhandenes Gebäude den südlichen Abschluss der Sportanlage bildet. Eine Erweiterung der städtischen Sportanlage des Sportplatzes Heinrichsgrün um eine Radsporttrainingshalle in südliche Richtung ist nicht mehr geplant (s.a. Anpassung des Sportentwicklungsplanes Drucksache 221/2009, 1. Ergänzung). Hierfür stehen nach Verkauf von Teilflächen des Textima-Geländes zudem keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung. Daher soll diese bisher als Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Fläche der Wohnbaufläche zugeschlagen werden.

Im bisher festgesetzten Wohnbaugebiet ist eine einzeilige, zwei bis dreigeschossige in Ost-West-Richtung verlaufende Bebauung vorgesehen. Festgesetzt wurde zudem eine offene Bauweise. An der generellen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird festgehalten, wobei in Folge der Vergrößerung des Gebietes eine weitere Strukturierung möglich und sinnvoll ist. Damit werden zugleich eine weitere Verdichtung und damit eine Reduzierung des Flächenverbrauchs erreicht. Dabei wird die bestehende Bauflucht aus der Mozartstraße durch die geplante Verkehrsführung und die Festsetzung einer Baulinie aufgegriffen. Der bisherigen Festsetzung eines größeren Objektes wird durch die Festsetzung eines bis zu

III-geschossigen Wohngebäudes im Norden des Plangebietes im Übergang zu den Sportanlagen entsprechen.

Die vorliegende Planung wird damit sowohl den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als auch den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" zur Entwicklung eines Wohngebietes gerecht. Ergänzend zur Übernahme von Strukturen der südlich und nördlich angrenzenden Bebauung entsteht ein in sich geschlossenes Wohnquartier auf einer Brachfläche. Dabei bildet das neue Wohnquartier den Übergang von der traditionellen Wohnbebauung Heinrichsgrün zu den nördlich gelegenen Gebäuden der Sportanlagen und des Berufs- und Fortbildungszentrums Gera e.V. Dem Aspekt des Landschaftsschutzes wird durch eine einzeilige Bebauung westlich der verlängerten Mozartstraße entsprochen, so dass zwischen dem Stadtwald Gera mit dem Faulenzerweg und der Bebauung eine ausreichend große, nicht mit Gebäuden überbaute Flächen verbleibt.

1.3 Planverfahren

Da beabsichtigt ist, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist zu prüfen, ob die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen bei vorliegender Planung erfüllt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei bezieht sich der Begriff der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB auch auf die s.g. Außenbereichsflächen im Innenbereich.

→ Die brachgefallene Fläche der ehemaligen Textima-Werkhallen in Gera ist im Norden, Osten und Süden weitgehend von Bebauung umgeben. Im Westen schließen sich die bewaldeten Hänge des Geraer Stadtwaldes an. Der Bebauungsplan bereitet die Nachnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen vor, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungsbereich von Gera stehen.



Luftbildausschnitt mit Lage des Plangebietes

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Eine Verknüpfung mit dem

Bebauungsplan "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" wird nicht gesehen, da letzterer bereits weitgehend umgesetzt und speziell für die Bundesgartenschau 2007 aufgestellt wurde.

→ Da der gesamte Bebauungsplan eine Fläche von insgesamt nur 8.212 m² aufweist, wird die o.g. Vorgabe erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

→ Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ist im Regelfall nicht gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten) bestehen.

→ Das Plangebiet umfasst keine Flächen eines Natura-2000-Gebietes (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) und kann auf Grund der Art des Vorhabens (Wohnbebauung) keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke i.S.d. Umgebungsschutzes beeinträchtigen.

Da die o.g. Anforderungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innentwicklung erfüllt werden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, d.h., dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als auch auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann. Zudem ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte der Gemarkungen Gera und Ernsee (Flur 6) mit Stand vom 17. April 2018 verwendet. Ergänzend wurden die Höhenangaben vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation übernommen.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden von der Stadt Gera an einen privaten Investor veräußert. Gegenwärtig erfolgen die entsprechenden Änderungen im Grundbuch sowie eine Katastervermessung zur Teilung der Flurstücke. Die Verkehrsflächen der Mozartstraße auf den Flurstücken 5489 und 5694/2 befinden sich im Eigentum der Stadt Gera.

2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

2.1 Regionalplan Ostthüringen

Der Standort des geplanten Wohngebietes ist im Regionalplan Ostthüringen (2012) als Siedlungsfläche übernommen worden, der in diesem Bereich mit dem Vorranggebiet Hochwasserschutz Weiße Elster / Gera bis Landesgrenze Sachsen-Anhalt (HW 10) überlagert ist. "Mit der Integration von stärker überschwemmungsgefährdeten Siedlungsbereichen in die Vorranggebiete Hochwasserschutz wird das erhebliche Risiko einer möglichen Überflutung dieser Siedlungsbereiche und die Notwendigkeit der Planung und Realisierung funktionsfähiger Hochwasserschutzmaßnahmen und -anlagen zum Schutz dieser Siedlungsbereiche vor Hochwasser schon auf regionalplanerischer Ebene sehr deutlich gemacht" (Begründung zum Z 4-2 RP-OT 2012). Mit der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahme westlich der Wei-

ßen Elster in Gera wurde ein funktionsfähiger Hochwasserschutz hergestellt, der auf ein Hochwasserereignis HQ₁₀₀ ausgelegt ist. Damit wurden der westlich gelegene Siedlungsbereich und damit auch das Plangebiet vor Hochwasser geschützt. Diese Flächen stehen zugleich als Retentionsräume nicht mehr zur Verfügung. Eine Bebauung ist daher mit dem Ziel 4-2 des Regionalplanes Ostthüringen vereinbar.



Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen mit der Kennzeichnung des Plangebietes

Mit der Nachnutzung einer Gewerbebrache wird zudem dem Grundsatz 2-4 des Regionalplanes Ostthüringen entsprochen, wonach im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen.

--> Entsprechend den o.g. Ausführungen geht die Stadt Gera davon aus, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

2.2 vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

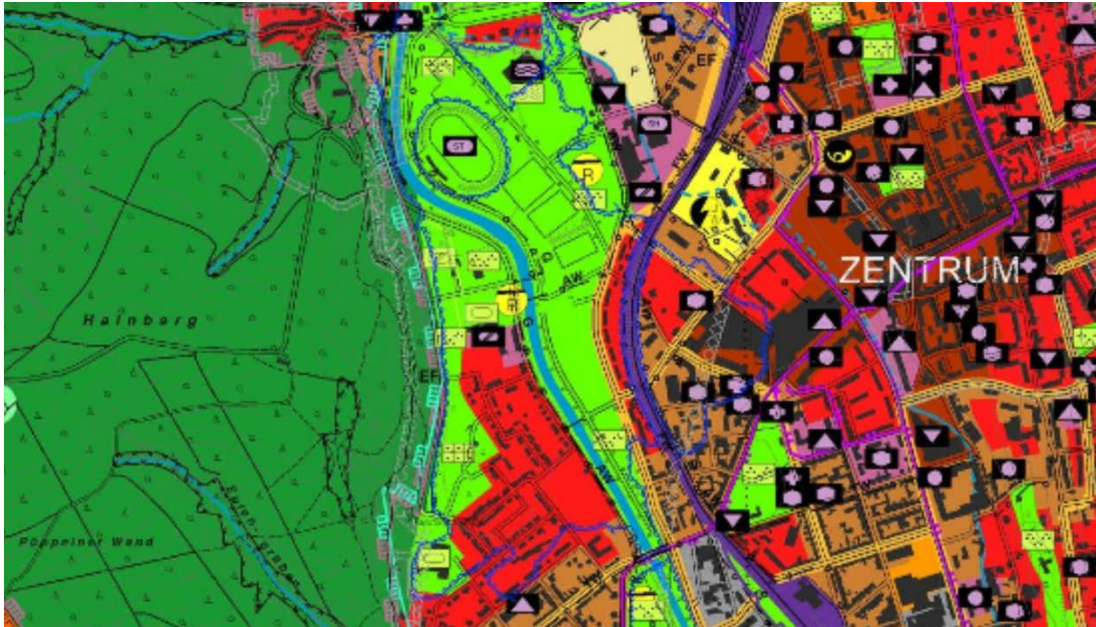
Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Für die Stadt Gera liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Bekanntmachung vom 10.06.2011, neu bekannt gemacht mit drei Änderungsverfahren und einer Anpassung am 04.02.2017). Die Änderungsverfahren betreffen keine Bereiche des Plangebietes dieses Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan erfolgt für den südlichen Teil des Plangebietes eine Darstellung als Wohnbauflächen. Ein schmaler nördlicher Teil ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sonstige Sportanlagen" dargestellt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird dazu ausgeführt, dass auf dieser Gemeinbedarfsfläche eine Radsporttrainingshalle als Ersatz für den Standort Haeckelstraße errichtet werden soll.

Der Stadtrat fasste am 13.12.2007 den Beschluss zum „Neubau einer Radsporttrainingshalle in der Tschairowskistraße“ (Beschluss Nr. 180/2007). Die Eigenmittel der Stadt sollten durch den Verkauf der bestehenden Radrennbahn erlöst werden. Da dies jedoch nicht gelang, wurde der Beschluss schon in der Info-Drucksache 23/2004 6. Ergänzung – Vollzug von Beschlüssen – von 2009 als nicht mehr vollziehbar

eingeschätzt. Es ist daher geplant, die bestehende Radrennbahn in Debschwitz zu erhalten und schrittweise zu sanieren (siehe Anpassung des Sportentwicklungsplans, Drucksache 221/2009 1. Ergänzung). Mit dem Verkauf eines Teilgrundstücks des Textima-Areals zur Entwicklung einer Wohnbebauung wurde auch festgelegt, dass der Bau einer Radsporttrainingshalle an diesem Standort nicht mehr geplant ist und aufgrund der nunmehr fehlenden Flächengröße für die Radsporttrainingshalle nicht mehr möglich ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gera (Fassung in der Neubekanntmachung vom 04.02.2017)

Entsprechend dem der Stadt Gera zustehende Konkretisierungsspielraum im Randbereich der Darstellungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entspricht die vorliegende Planung weitgehend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplanes, da die vorhandenen Sportanlagen mit dem Gebäudebestand nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und daher nicht überplant werden.

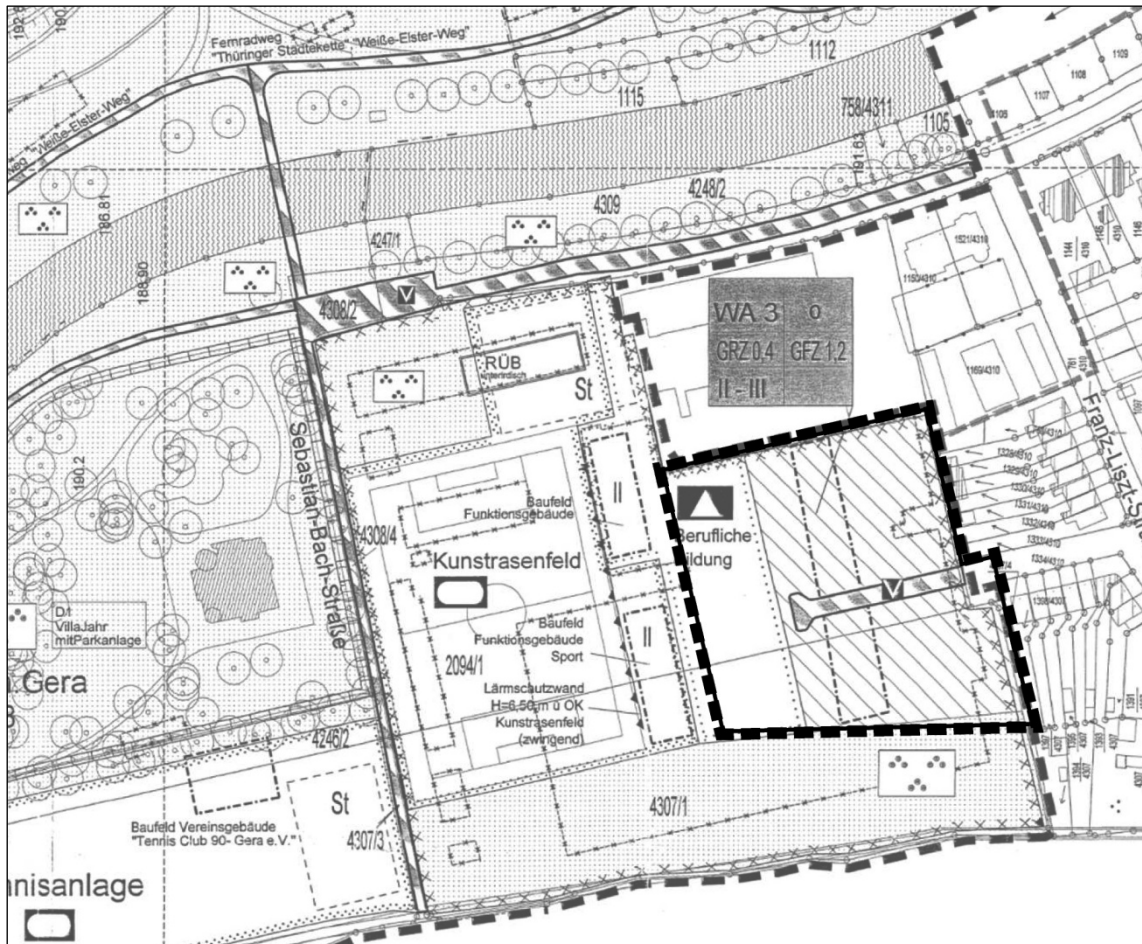
Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne):

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnpark Mozartstraße" liegt vollständig im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B/87/99 "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" der Stadt Gera (Bekanntgemacht am 27.01.2006).

In diesem Bebauungsplan ist der südliche Teil des Plangebietes des hier plangegenständigen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) mit einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnhausbebauung festgesetzt worden, wobei die Zufahrt von der Mozartstraße erfolgen sollte. Für die Bebauung ist ein in Ost-West-Richtung verlaufendes Baufenster festgesetzt worden. Der nördliche Bereich wurde als Gemeinbedarfsfläche berufliche Bildung festgesetzt. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als Fläche gekennzeichnet ist, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Im Freiflächengestaltungsplan sind zu den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark Mozartstraße" keine Angaben enthalten.

Eine Bebauung oder Nutzung der Flächen des Bebauungsplanes "Wohnpark Mozartstraße" entsprechend den Festsetzungen des 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" erfolgte bisher nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Mozartstraße" wurde geprüft, inwieweit an den bisherigen Festsetzungen festgehalten werden soll und in welchem Umfang Änderungen möglich und sinnvoll sind --> Kap. 1.2 - Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. B/87/99 "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" (Bekanntgemacht am 27.01.2006) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Rechtliche Folgen der Überplanung von Flächen des Bebauungsplanes "BUGA 2007 - Hofwiesenpark":
Der Bebauungsplan B/151/18 überdeckt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "BUGA 2007 - Hofwiesenpark" in einer Teilfläche, sobald er Rechtskraft erlangt. Sollte der Bebauungsplan B/151/18 nicht zustande kommen oder wieder aufgehoben werden, gilt der Ursprungsplan fort.

2.3 Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Der Standort befindet sich formell noch im Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster, obwohl die Hochwasserschutzmaßnahmen des Freistaates Thüringen im Bereich Tschairowskistraße im sogenannten Bauraum 1 bereits abgeschlossen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Obere Wasserbehörde im

TLUBN das Aufhebungsverfahren erst durchführen wird, wenn alle Hochwasserschutzmaßnahmen an der Weißen Elster abgeschlossen sind. Da die Maßnahmen für den Bereich Tschalkowskistraße und damit für das Plangebiet bereits umgesetzt sind und somit für das Plangebiet keine Hochwassergefährdung mehr besteht, wird von der Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes ausgegangen.

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m das ca. 300 ha große FFH-Gebiet "Hainberg-Weinberg" (Festsetzung gem. § 32 BNatSchG). Dieses zeichnet sich durch besonders struktur-, alt- und totholzreiche Hainsimsen-Buchen-, Waldmeister-Buchen-, Eichen-Hainbuchen- sowie Schlucht- und Hangmischwälder mit hohem Artenreichtum aus. Eine Beeinträchtigung der o.g. Biotoptypen sowie der daran adaptierten Arten ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

3 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes "Wohnpark Mozartstraße"

3.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplan "Wohnpark Mozartstraße" soll ein modernes in sich geschlossenes Wohnquartier in Stadtrandlage von Gera auf einer gewerblichen Brachfläche schaffen. Hierdurch sollen hochwertige Wohnbauflächen in der zentrumsnahen Stadtrandlage zur Verfügung gestellt werden können. Dabei wird die Straßenführung der Mozartstraße zur Erschließung des Plangebietes in westliche Richtung versetzt aufgenommen und fortgeführt. Beiderseits dieser Straße schließt sich die geplante Bebauung an, die bereits begrenzend festgesetzt wird. Hierbei ist zwischen bis zu drei Einzel- oder Doppelhäusern im Westen des Plangebietes, zwei Einzel- oder Doppelhäusern im Südosten sowie einem größeren Gebäudekomplex im Norden zu unterscheiden. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Stellplatz- und Carportkomplex mit anschließenden Geräteräumen abgeschlossen (Gemeinschaftsanlage). Die vorgesehene Gebäudeanordnung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien (Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern) vorgegeben. Eine entsprechend konkrete Regelung ist zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung (Siedlungsbereich Heinrichsgrün) und auf Grund der Größe des Plangebietes bei Einordnung der zulässigen Gebäude erforderlich.

3.3 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Für das Plangebiet erfolgen textliche und zeichnerische Festsetzungen, die die Art und das Maß der Bodennutzung im Plangebiet festlegen. Aus den Festsetzungen resultiert folgende Flächenstatistik:

| Art der Bodennutzung | Fläche [m ²] | Anteil [%] |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 5.684 | 69,2 |
| davon überbaubar gem. GRZ | 2.274 | |
| davon nicht überbaubar gem. GRZ | 3.410 | |
| Grünfläche | 346 | 4,2 |
| Flächen für Gemeinschaftsanlagen | 507 | 6,2 |

| | | |
|---|-------|-------|
| Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 314 | 3,8 |
| Verkehrsfläche: öffentliche Straßenverkehrsfläche | 139 | 1,7 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Private Erschließungsstraßen Öffentlicher Geh- und Radweg | 1.222 | 14,9 |
| Summen | 8.212 | 100,0 |

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA₁ bis WA₃) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

Begründung: Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass u.a. auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO soll eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden, die gehobenes, attraktives Wohnen auch bei Berücksichtigung wirtschaftlicher Entwicklungschancen Einzelner unterstützt. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass zusätzlich zu Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Pensionen) zulässig sind.

Dagegen erfolgt ein Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO). Der Ausschluss der o.g. Nutzungen begründet sich in der städtebaulich angestrebten Wohnnutzung, wonach von den ausgeschlossenen Bebauungsmöglichkeiten negative Einflüsse auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Zudem sollen diese Anlagen vorrangig im Zentrum von Gera untergebracht werden. Entsprechende Einrichtungen würden im Plangebiet ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen verursachen, das über die begrenzten Zufahrtsmöglichkeiten (Mozartstraße) nicht abgewickelt werden könnte.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Übertragung der Nutzungsschablone in Textform: Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. Eintrag in der Planzeichnung auf II bis III Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird für die Gebiete WA₁ und WA₂ auf 199 m und für das Gebiet WA₃ gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß von 202 m bezogen auf m ü. NHN festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Im WA₁ sind maximale drei Häuser zulässig.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken der Entwicklung eines Wohngebietes in einem vorgeprägten Siedlungsbereich bestehen erhöhte Anforderungen an die Festsetzungen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, d.h. 40 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden. Die Grundflächenzahl resultiert aus den Grundstücksgrößen sowie dem Zuschnitt der Grundstücke. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine ausreichende Ausschöpfung der Flächen und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten. Damit wird zugleich auch dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge des zu fassenden bzw. abzuleitenden

Niederschlagswassers möglichst gering zu halten. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dabei der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse. Diese wird gestaffelt für die Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie für ein größeres Gebäude im Norden im Übergang zu den Gebäuden des Sportplatzes bzw. des Berufs- und Fortbildungszentrums Gera e.V. mit bis zu drei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird im Übergang zur südlichen Wohnbebauung die vorhandene Geschosshöhe übernommen. Zudem wird mit der Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse im Westen der Übergang zum unbebauten Bereich und zum Stadtwald berücksichtigt, indem dort keine dominierenden Baukörper entstehen können. Ergänzt wird diese Festsetzung durch eine Begrenzung der Traufhöhen. Andererseits erlauben die Festsetzungen den Bauherren eine individuelle Gestaltung, was v.a. im Bereich des gehobenen Segments von Relevanz ist.

Die Anzahl der Häuser im WA₁ wird auf drei Häuser (drei Einzelhäuser oder 1 Doppel- und ein Einzelhaus) festgesetzt. So soll eine zu starke Verdichtung im Siedlungsrandbereich im Übergang zum Stadtwald verhindert werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Gera zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entsprochen als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben.

Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Begründung: Die Bauweise ergibt sich aus dem Planungswillen der Stadt zur Bebauung des Quartiers. Im Nordosten ist eine geschlossene Bauweise für zwei aneinandergrenzende Wohnhäuser (dreigeschossige Mehrfamilienhäuser) geplant. Daran schließen sich südlich zwei Doppelhäuser an, die zur bestehenden Bebauung an der Franz-Liszt-Straße überleiten. Westlich der verlängerten Mozartstraße sind drei Einzel- bzw. Doppelhäuser) geplant, die mit ihrer offenen Anordnung den Übergang zum westlich anschließenden Stadtwald bilden. Das geplante Wohnquartier hebt sich somit einerseits von der südlich angrenzenden Bebauung ab, bildet jedoch zugleich den Übergang von dieser Bebauung zu den nördlich anschließenden Sportanlagen.

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Begründung: Für das Plangebiet werden Baulinien und -grenzen festgesetzt. Diese sollen die räumliche Einordnung der geplanten Häuser regeln. Dies ist erforderlich, damit sich die geplanten Gebäude sowohl in das Plangebiet als auch in die Umgebung einfügen. Dabei wird mit der Baulinie im Westen des Plangebietes die stringente Bebauung westlich der Mozartstraße aufgegriffen und nach Norden fortgesetzt. Die Anordnung der Gebäude in den Wohngebieten WA₂ und WA₃ ergibt sich aus der festgesetzten Baugrenze und der Größe der durch sie definierten Baufelder.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist im Wohngebiet WA₁ nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien begrenzten überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind auch zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Im Wohngebiet WA₂ sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Baugrundstückflächen zulässig, wobei ein Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Im WA₃ sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

Begründung: Die Festsetzung soll sichern, dass der ruhende Verkehr weitgehend auf den privaten Grundstücken abgedeckt wird, wobei die straßenabgewandten Baugrenzen mit diesen Anlagen nicht überschritten werden sollen. Somit können einerseits nachbarschaftliche Konflikte ebenso vermieden werden, wie umfangreiche Befestigungen für Zufahrten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) i.V.m. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraße E 1 sind mindestens drei klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraße E 2 ist die Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke zulässig (Pflanzabstand 0,5 m). Bei den Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Arten / Sorten zu verwenden.

Begründung: Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Erschließungsstraße 1 erfolgt zur Sicherstellung einer Minstdurchgrünung eine Festsetzung zur Pflanzung von mindestens drei Laubbäumen. Die Einordnung ergibt sich aus den konkreten Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken und wurde in der Planzeichnung zum besseren Verständnis mit dem Symbol von Bäumen als Hinweis berücksichtigt. Zur Vermeidung ggf. späterer nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten wird bereits im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich der Erschließungsstraße E 2 eine Heckenpflanzung zulässig ist. Sofern möglich, soll diese auf der Südseite der Straße realisiert werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen.

Begründung: Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die Stellplätze und die Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen sind. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt für den festgesetzten Geh- und Radweg im Südwesten des Plangebietes. Diese Festsetzung ist zulässig, da in einem Wohngebiet und auf einem Geh- und Radweg im Regelfall keine Stoffe anfallen, die zu einer Grundwasser- oder Bodenbelastung führen können. Sinnvoll ist diese Maßnahme, um die Grundwasserneubildung zu ermöglichen und den Oberflächenabfluss und damit die Belastung der Vorfluter im Rahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu minimieren.

Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung: Die für die Abfallentsorgung erforderliche Wendeanlage umfasst auch Flächen der angrenzenden Stellplätze und Carports. Zur Sicherung der Funktion der Wendeanlage ist daher ein Fahrrecht zu Gunsten des Abfallbeseitigungspflichtigen, zurzeit der AWW Ostthüringen, festzusetzen.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In der Fläche für Gemeinschaftsanlagen sind Carports und Stellflächen sowie Flächen für Abfallsammelbehälter und Fahrradstellflächen zulässig. Des Weiteren ist je Carportstellplatz bzw. Stellplatz ein Geräteraum mit einer maximalen Fläche von 7,5 m² zulässig. Diese Anlagen werden dem Wohngebiet WA₃ zugeordnet.

Begründung: Da im Bereich des WA₃ keine gesonderten Carport und Stellflächen vorhanden sind, soll im Bereich der nördlich gelegenen Fläche eine Gemeinschaftsanlage für diese Einrichtungen sowie ergänzende Anlagen (Geräteraum, Fahrradstellflächen) errichtet werden. Damit wird dem Bedarf an entsprechenden Einrichtungen entsprochen und die räumliche Einordnung dieser Anlage geregelt. Es erfolgt dabei eine eindeutige Zuordnung zum WA₃.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebiete WA₁ bis WA₃ ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Pflanzqualität HST StU 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten.

In der mit dem Planzeichen 13.2.1 gekennzeichneten Flächen nördlich der Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist eine dreireihige Strauchhecke heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu pflanzen. Der Pflanzabstand wird mit 1 x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

Begründung: Auch wenn bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht zu erfolgen hat, können und sollen aus städtebaulichen Gründen erforderliche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden. Hierzu gehört bei vorliegender Planung, dass über diese Festsetzung eine Mindestbegrünung mit Laubbaumhochstämmen unabhängig von den Pflanzwünschen der einzelnen Bauherren sichergestellt wird. Hierzu erfolgt die Festsetzung mit Vorgaben zur Pflanzqualität.

Des Weiteren wird im Norden als Abgrenzung zu den Gebäuden der Sportanlage eine Heckenpflanzung vorgegeben. Zur Vermeidung, dass zwischen den Gemeinschaftsanlagen und der nördlich gelegenen Grenze des Plangebietes eine s.g. "Müllecke" entsteht, erfolgt die Festsetzung zur Pflanzung einer dreireihigen Hecke.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf den Nachbargrundstücken am Nachbarwohnhaus den jeweiligen zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Begründung: In den vergangenen Jahren wurde der Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen auch im Bereich des privaten Wohnungsbaus erheblich gesteigert. Parallel dazu haben aber auch die Beschwerden über Lärmbelastungen durch Wärmepumpen zugenommen. Die Geräusche bzw. der Schallleistungspegel der Wärmepumpen können, je nach Modell, durchaus Werte zwischen 45 dB(A) und 80 dB(A) erreichen. Dabei entsteht dieser Lärm vor allem durch die Verdichter und das Luftgebläse.

Um bereits im Vorfeld Spannungen zwischen Nachbarn zu vermeiden und um den Bauherren einen Hinweis auf die einzuhaltenden Lärmwerte zu geben, wird eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Festsetzung für Wärmepumpen aufgenommen. Damit ist auch eine leichtere Kontrolle der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte und damit des Planvollzugs möglich. Das Umweltbundesamt geht davon aus, dass keine Zusatzbelastungen zu erwarten sind, wenn die zulässigen Werte gem. TA Lärm um 10 dB(A) unterschritten werden. Dieses wird entsprechend in die Festsetzung übernommen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Dachneigung und -form: Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 10° zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.

Begründung: Es ist geplant, die Gebäude im Wohnpark Mozartstraße im s.g. Bauhausstil zu errichten. Hierzu gehört im Wesentlichen eine schlichte und klare Form. Damit hebt sich das Baugebiet von der südlich angrenzenden Bebauung ab und bildet für sich eine Einheit. Hierzu erfolgt die Festsetzung der Dachneigung mit einer sehr geringen Dachneigung von 0 - 10°. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes soll die Dachform weitgehend unter Berücksichtigung der Dachneigung einheitlich sein, so dass Pultdächer ausgeschlossen werden.

Hinweise

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich infolge von Gipsauslaugungen um ein aktives Erdfallgebiet mit einem hohen Gefährdungsrisiko. Das Gebiet wird der Gefährdungsklasse B-b-I-3 gem. Subrosionskataster der TLUG zugeordnet. Im Ergebnis konkreter Baugrunduntersuchungen werden ggf. konstruktive Anpassungen von Bauvorhaben erforderlich.

Erläuterung: Das Plangebiet liegt im Bereich natürlicher Gipsvorkommen. In Folge von Auslaugungsprozessen kann es zu Erdfallerscheinungen kommen, die zu Anpassungen in der statischen Sicherheit führen können.

4 Erschließung und sonstige Belange

4.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die regionalen Versorgungsträger für Energie (Stadtwerke Gera) sowie den Zweckverband Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal. Das Plangebiet soll über die Mozartstraße sowohl verkehrstechnisch als auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung erschlossen werden. Dabei ist geplant, die Leitungen in den Verkehrsflächen zu verlegen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Gera für die Abfallentsorgung ist der Abfallzweckverband Ostthüringen. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden Abfallentsorgungsverordnungen und -satzungen. Die Bewohner der Grundstücke, die zukünftig an die Stichstraße im Südosten angrenzen, haben ihre Müllbehälter zur Abholung an der Haupterschließungsstraße bereit zu stellen, da in der Stichstraße keine ausreichende Wendemöglichkeit besteht. Für die Erschließungsstraße E 1 ist die Anlage einer Wendemöglichkeit gem. RAS 06 möglich, so dass Müllfahrzeuge wenden können.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Es sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Bei den Erdarbeiten ist dennoch mit deren Auftreten (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc.) zu rechnen. Es wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale, so dass entsprechende Objekte durch die Umsetzung des Vorhabens weder direkt noch indirekt (Umgebungsschutz) beeinträchtigt werden können.

4.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Vom Vorhaben sind keine Waldflächen betroffen. Der erforderliche Waldabstand gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG, der einen Abstand von Gebäuden zum Wald von 30 m vorgibt, wird bei vorliegender Planung zum westlich gelegenen Stadtwald eingehalten.

Vom Vorhaben sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuches kann bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Hiervon wird bei vorliegender Planung der Gebrauch gemacht.

Ausgehend von der ehemaligen gewerblichen / industriellen Nutzung mit den umfassenden Vorbelastungen in allen Schutzgütern führt die nunmehr vorliegende Planung aufgrund der geringeren Versiegelung gegenüber dem Ausgangszustand zu einer Aufwertung. Dies entspricht auch der Auffassung aus dem

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "BUGA 2007 - Hofwiesenpark". In diesem wurden für das Plangebiet keine gesonderten Pflanz- oder Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Gegenwärtig weist das Plangebiet eine grasdominierte Ruderalvegetation auf, in der sich sukzessive Pioniergehölze (u.a. Birken) entwickeln. Ungeachtet der bereits vorliegenden Bewertungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führt.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage, von der Lärmemissionen ausgehen. In Verbindung mit der Anlage des Sportplatzes wurde 2003 durch das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast GbR, Chemnitz, eine Schallschutzprognose erstellt: "Schallimmissionsprognose zum geplanten Neubau eines Kunstrasen-Großsportfeldes auf dem ehemaligen Textima-Gelände an der Tschaikowskistraße in Gera". Die Prognose kommt zu nachfolgendem Ergebnis: "Mit der vorliegenden Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis geführt, dass sowohl mit dem bestimmungsgemäßen sportlichen Trainingsbetrieb an Werktagen als auch mit dem bestimmungsgemäßen sportlichen Wettkampfbetrieb an Wochenenden erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch die Geräusche der Sportanlage (einschl. des anlagenbezogenen Fahrverkehr auf dem Grundstück der Sportanlage) ausgeschlossen werden können." Diese Annahme galt nur, sofern im Süden des Kunstrasen-Großsportfeldes ein s.g. Schallschutzschirm mit einer Höhe von mindestens 6,5 m und einer Länge von 90 m errichtet wird. Dieser Schallschutzschirm besteht in Form der im Süden des Kunstrasen-Großsportfeldes errichteten Gebäude.

Die Schallimmissionsprognose diente auch dazu, die Lage des geplanten Wohngebietes südlich der Sportanlage zu bestimmen. Das Wohngebiet wurde so eingeordnet, dass die Baufelder außerhalb der 50-dB(A)-Isophone bei Wettkampfbetrieb liegen. Aufgrund einer Änderung der zulässigen Immissionswerte mit der 18. BImSchV wurden die Orientierungswerte für die mittäglichen Ruhezeiten und damit für die relevanten Zeiten des hier anzusetzenden Sportwettkampfbetriebes in der sonntäglichen Mittagszeit um 5 dB(A) erhöht, so dass nunmehr die 55 dB(A)-Isophone für die Einordnung des Wohngebietes relevant ist. Somit kann das Wohngebiet entsprechend nach Norden erweitert werden, ohne dass die immissionschutzrechtlich relevanten Orientierungswerte überschritten werden.

Ausgehend vom o.g. Gutachten sowie der Änderung in der 18. BImSchV wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Immissionsschutzbelange keine ergänzenden Untersuchungen erforderlich sind.

4.6 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Für das Plangebiet wurde im März 2018 eine ergänzende Bodenuntersuchung hinsichtlich der Einordnung der Böden gem. LAGA und der BBodSchV durchgeführt (GTG 2018).

Die Bewertung der untersuchten Böden nach LAGA Boden 1997 ergab hinsichtlich einer Verbringung oder Wiederverwendung von Böden eine Zuordnung zu den Klassen Z 0 bis Z 2. Die Zuordnung zur Klassen Z 1.2 (Bereich des geplanten WA₃) resultiert allein aus dem Wert von Benzo(a)pyren. Die Zuordnung des Bodens der Probenahmestelle 3 (Bereich des geplanten WA₂) erfolgte aufgrund eines erhöhten Sulfatwertes im Eluat.

Die Auswertung der untersuchten Böden nach der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch ergab keine Überschreitungen der Prüfwerte (s.a. Anlage zur Begründung).

5 Rechtsgrundlagen / Literatur

GTG - GEOLOGISCH TECHNISCHE GESELLSCHAFT MBH (2018). Erweiterung Wohnquartier Heinrichsgrün - Ergebnisse der Bodenuntersuchungen nach LAGA und BBodSchV.

INGENIEURBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ, FÖRSTER & WOLGAST GBR (2003). Erstellung einer Schallimmissionsprognose zum geplanten Neubau eines Kunstrasen-Großsportfeldes auf dem ehemaligen Textima-Gelände an der Tschaikowskistraße in Gera im Auftrag der Stadt Gera - unveröffentlicht.

LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

RP-OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

ThürNatG - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 16 G v. 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Art. 50 G v. 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2011): Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope Thüringens. – Naturschutzreport 26: 1-544.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2017a): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017b): Kartendienst der TLUG. <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionId=C1A69813059E3B0B1018A86B41973285> (Aufgerufen März 2017).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (Thür-StAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.