



öffentlich



nichtöffentl.

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

18.04.2018

**34/2017 1. Ergänzung**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				Bemerkungen
		Ein	Für	Geg	Ent	
Hauptausschuss	28.05.2018	N	7	0	0	verwiesen
Ausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr und Liegenschaften	04.06.2018					beraten
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung	07.06.2018					beraten und vertagt
Ausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr und Liegenschaften	13.08.2018					beraten und vertagt
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung	16.08.2018					beraten und vertagt
Stadtrat	23.08.2018		MH			beschlossen

**Betreff:****Rahmenplan „plus“ Geras Neue Mitte****Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

1. den Rahmenplan „plus“ GerasNeueMitte gemäß den Anlagen 1 und 2 als Arbeitsgrundlage für die Stadt Gera sowie
2. die weitere Bearbeitung der sich anschließenden städtebaulichen Pläne mit folgenden Eckpunkten auf der Grundlage des Rahmenplans „plus“:
  - a) Das Verhältnis von Bau- und Grünflächen des Rahmenplans „plus“ soll im Wesentlichen weiterverfolgt werden.
  - b) Die Baufelder nördlich und westlich des neuen Platzes vor dem KuK sind als bauliche Raumkanten mindestens in der Dimension des Rahmenplans notwendig und sollen durch entsprechende Festsetzungen im B/120/17 gesichert werden.
  - c) Der nördliche Abschnitt der Vogelinsel soll städtebaulich gefasst werden, um die Funktionsbeziehung Heinrichstraße-Markt aufzuwerten.

Gera, den 23. August 2018

Dieter Hausold  
Vorsitzender des Stadtrates

## Sachdarstellung:

### 1. Problem und Regelungsbedürfnis:

#### 1.1 Bisheriger Planungsablauf

Verein Ja-für Gera und Stadt Gera wurden am 30.09.2014 wegen des experimentellen und innovativen Ansatzes der auf breit angelegter Bürgerbeteiligung basierenden Projektentwicklung eines großen Entwicklungsgebietes gemeinsam als IBA-Kandidat nominiert. Das ist eine große Chance, die perspektivischen Ziele und Anforderungen an „Stadt“, die auch durch Digitalisierung, Klimawandel und Demografie sich so erheblich und rasant wandeln, mitten im Herzen Geras mit den Bürgerinnen und Bürgern gezielt mit dem notwendigen städtebaulichen Neuanfang zur Neuprogrammierung, Neugestaltung und Beseitigung der Brache an der Breitscheidstraße zu verbinden.

Aus der ersten Prozessphase liegt dank des intensiven Bürgerbeteiligungsprozesses ein umfangreicher Fundus von formulierten Vorstellungen der Geraer Zivilgesellschaft zur künftigen Nutzung und Entwicklung des Projektgebietes vor, der zu einer konsistenten Zielstellung und städtebaulichen Kontur als „Entwicklungsrahmen Geras Neue Mitte“ formuliert wurde. Dazu liegt eine Empfehlung der Ausschüsse vom 26.09. und 29.09.2016 vor. Es wurde empfohlen, den (bürgerbezogen erarbeiteten) „Entwicklungsrahmen Geras Neue Mitte“ vom 02.09.2016 unter Einbeziehung der Beratungsergebnisse der Fachausschüsse als Basis der weiteren Planungs- und Entwicklungsarbeit zu verwenden. Des Weiteren empfahlen die Ausschüsse, das Projektgebiet mit einem städtebaulichen Rahmenplan (nach BauGB und ThStBauFR) und unmittelbar anschließend verbindlicher Bauleitplanung (nach BauGB) zu beplanen.

Die Aneignung der Fläche und die Partizipation an diesem Prozess durch die Geraer Bürgerinnen und Bürger sind inzwischen durch Zwischennutzungen, die für alle deutlich machen, dass sich das Gebiet verändert und die Phase der Stagnation beendet wird, weiter fortgeschritten, gleichfalls der Planungsprozess. In mehreren Planungsstufen mit jeweils eigenständigen Beteiligungsprozessen wurden mit der städtebaulichen Rahmenplanung „plus“ die endgültigen rahmensetzenden Bau- und Nutzungsstrukturen im Gebiet erarbeitet und dargestellt. Parallel werden die Bebauungspläne zeitversetzt aufgestellt (zurzeit Vorentwurfsphase), um investorischen Interessen die notwendige Planungssicherheit zu verleihen.

Um den Beteiligungsprozess auf ein breites Fundament zu stellen, wurden auch die Fraktionen des Geraer Stadtrates schon frühzeitig mit in die Diskussion zu den drei Vorentwurfsvarianten einbezogen. Diese Stellungnahmen wurden in den Bearbeitungsprozess eingestellt:

- „SPD/Piraten Gera“ (15.08.17)
- „Bürgerschaft Gera“ (12.12.17)
- „Liberale Allianz“ (19.12.17),
- „CDU Fraktion“ (30.11.17)
- „Die LINKE“ (19.12.17)

In Folge bzw. parallel dazu wurden die drei Vorentwurfsvarianten des Rahmenplans „plus“ auch in den städtischen Ausschüssen mehrmals im Herbst/Winter 2017/2018 beraten. In der abschließenden Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Verkehr und Liegenschaften am 15. Januar 2018 wurden folgende Eckpunkte für die inhaltliche Weiterarbeit formuliert:

- wirtschaftliche Lösung (auf Basis der Variante C des Vorentwurfs)
- Baustein Oberzentrum/Platz vor KuK mit hoher Priorität
- Grünpromenade in Nord-Süd-Richtung
- Museumsplatz fußgängerfreundlich
- robuste Planung für lokale Investoren
- keine Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs in der Breitscheidstraße

Auf dieser Grundlage wurde durch die Verwaltung und das Büro yellow z Berlin eine Synthesevariante als Entwurf erarbeitet und zusammen mit den Vorentwurfsvarianten A-C innerhalb der Ausstellung „KuK an 2! - die neue Ausstellung zur Zukunft von GERAS NEUE MITTE“ vom 25. Januar bis 21. Februar 2018 mit den Bürgern diskutiert. Am Ende der Beteiligungsfrist gingen 247 Stellungnahmen mit Wünschen und Hinweisen der Bürger ein. Zusätzlich flossen noch Meinungsbilder aus den Bürgerarbeitskreisen, von den Projektpartnern IBA Thüringen und „Ja für Gera“ in den vorliegenden Stand des Rahmenplans ein.

Parallel zur Bürgerbeteiligung wurden auch die Träger öffentlicher Belange und die GWB Elstertal als weiterer Flächeneigentümer angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Auch hier wurden Belange geäußert, von denen einige bereits in die vorliegende Planungsstufe aufgenommen werden konnten. Weitere inhaltliche Hinweise kamen aus der parallel stattfindenden Beteiligung der Bebauungspläne für GerasNeueMitte. Es zeigte sich jedoch schnell, dass die Synthesevariante bereits einen sehr stabilen Planungsstand aufweist, so dass es bezüglich der generellen städtebaulichen Ziele nur sehr wenig Änderungsbedarf gab.

Im Folgenden wird aufgezeigt, welche konkreten Themen über die verschiedenen Beteiligungsformen eingebracht wurden und wie mit diesen planerisch umgegangen wurde.

## 1.2 Ergebnisse der Bürger-, TÖB und Gremienbeteiligung

### 1.2.1 Stellungnahmen der Besucher von KuK an 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Rahmenplan „plus“ vom 25.01.18 bis 21.02.18

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung von KuK an 2! wurden 247 Hinweise und Stellungnahmen abgegeben. Davon waren ca. 60 % positiv bzw. teilweise positiv. Nur 31 % lehnten die vorliegende Rahmenplanung zu GerasNeueMitte gänzlich ab. 9 % der Stellungnahmen waren nicht auswertbar. Wenn berücksichtigt wird, dass sich bei solchen Umfragen grundsätzlich immer mehr Kritiker beteiligen als Befürworter, die oft auch die schweigende Mehrheit sind, kann von guten Akzeptanzwerten der Rahmenplanung GerasNeueMitte gesprochen werden. Unterstützt wird dieser Gesamteindruck noch dadurch, dass während der KuK an 2-Ausstellung mit ca. 2.500 Besuchern sehr viele Gesprächspartner positiv zur Planung eingestellt waren, diese Meinung aber nicht zusätzlich schriftlich kundgetan haben.

Dennoch ist es notwendig und sinnvoll sich die genannten Kritikpunkte näher zu betrachten, um daraus Verbesserungen bei der Planung ableiten zu können und den Bürgerwillen noch besser aufzunehmen. Folgende Aspekte wurden geäußert<sup>1</sup>:

**Weniger/keine Bebauung; weniger dichte und hohe Bebauung/mehr Abstände:** Hauptpunkt der Bürgerkritik ist, dass die geplante Bebauung insgesamt als zu dicht und hoch eingeschätzt wird; als Ziel sehen die Bürger eher eine aufgelockerte Bauweise. Die Abstände zwischen den Gebäuden seien zu gering, so dass ein Gefühl der Beklommenheit aufkommen würde. Es wird auch auf die jetzt vorhandenen Sichtbeziehungen Bezug genommen, die größtenteils erhalten bleiben sollten (insbesondere bezgl. des KuKs). Viele Bürger lehnen eine Bebauung auch gänzlich ab.

Einschätzung der Verwaltung: Bei GerasNeueMitte handelt es sich um die zentrale Fläche des Oberzentrums. Sie soll durch eine möglichst große Nutzungsmischung, attraktive öffentliche Räume und nicht zuletzt durch bauliche Dichte einen urbanen Ort schaffen, der die Stadtstruktur räumlich und funktional sinnvoll ergänzt. Es wird dabei das Konzept der Europäischen Stadt verfolgt, welche sich durch abwechslungsreiche Räume, einen Wechsel von Offenheit und Intimität sowie eine große Nutzungsmischung auszeichnet. Städte und Bebauung dieses Typus werden in der Regel als besonders angenehm und urban empfunden. Ein Verzicht jeglicher Bebauung widerspricht sowohl diesem Ziel als auch der Prämisse, dass eine größtenteils städtische Fläche auch angemessen wirtschaftlich verwertet werden muss.

<sup>1</sup> nur erwähnt bei größerer Anzahl der Nennungen

Um jedoch dem Bürgeranliegen nach einer weniger kompakten Bebauung entgegen zu kommen ohne den städtebaulichen Gesamtansatz zu gefährden und der Auffassung der Fachausschüsse des Stadtrates in den Diskussionen zu dem Vorentwurf nach wirtschaftlichen Lösungen zu widersprechen, wurde im jetzt vorliegenden Rahmenplan bezogen auf die vorherige Synthesevariante eine Verkleinerung der Baukörper „Haus am Brühl“ und „Haus am KuK“ vorgenommen. Damit konnte eine Vergrößerung des Platzes vor dem KuK und eine weniger massive Bebauung im südlichen Bereich erreicht werden. Insgesamt ergibt sich nun ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Freiraum (Platz/Grünachse) und umgebender Bebauung.

**Mehr Grün/Spielen (Kita)/Erholen/Treffen bis hin zu nur Grün:** Eng mit der Ablehnung von Bebauung/zu dichter Bebauung verbunden ist bei sehr vielen Bürgern der Wunsch nach „mehr Grün“. Es soll ein grüner Gegenpol zur geschäftigen und bebauten Stadt geschaffen werden mit Raum zum Spielen, Verweilen und Erholen. Als Modell dafür wird oft das „Bürgerparkprojekt“ des Herrn Klotz genannt, wie es auf der Ausstellung KuK an 2! präsentiert wurde.

**Nettes Café/Zitronenpresse/Erlebnisastronomie/Kultur:** Innerhalb dieser grün dominierten Mitte erwarten die Bürger Erlebnisastronomie, nette Cafés in Erinnerung an die ehemalige Zitronenpresse, aber auch Platz für Kultur und Events.

**Mehr Wasser/(Öffnung des Mühlgrabens):** Um die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen wird auch das Vorhandensein von Wasser gewünscht. Dies können aus Bürgersicht Springbrunnen, Wasserflächen aber auch ein offener Mühlgraben sein.

Einschätzung der Verwaltung: Es ist Ziel der Rahmenplanung ein neues multifunktionale Gebiet im Herzen des Oberzentrums zu entwickeln, welches vielen Ansprüchen gerecht werden kann/muss, die an einen solchen Ort gestellt werden. Dazu gehört unstrittig auch das Vorhandensein qualitativvoller Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Der vorliegende Rahmenplan erfüllt diese Voraussetzungen, indem er zum einen als grüne Promenade/Grünachse eine Verbindung von der Vogelinsel zunächst bis zur Neuen Straße herstellt und zum anderen viele Möglichkeiten für Cafés (z.B. Zitronenpresse), Wasserspiele oder Kinderspielbereiche zur Verfügung stellt. Eine Öffnung des Mühlgrabens ist dabei nicht zielführend, da aus Gründen des freien Gefälles die Sohle etwa 4m unter Grund läge und somit das Element Wasser nicht wahrnehmbar wäre.

Bezogen auf die Synthesevariante wurde auch hier eine Optimierung im Sinne des Bürgervotums vorgenommen. Durch die Verkleinerung des Baukörpers „Haus am KuK“ konnte die Parkachse nördlich des vorgenannten Gebäudes vergrößert werden. Zusätzlich erfolgte eine Verlagerung der westlich vom „Haus am KuK“ gelegenen Grünfläche nach Westen (Mittelpromenade), wodurch insgesamt eine qualitative Aufwertung des Nord-Süd-Grünzuges erfolgt.

**Kein/weniger Wohnen/zu viel Leerstand:** Einige Bürger merken an, dass es keinen Bedarf an neuem Wohnraum gäbe, da bereits erheblicher Leerstand in Gera zu verzeichnen sei.

**Kein neuer Einzelhandel:** Ähnliches gilt für den Einzelhandel. Auch hier wird eingeschätzt, dass es keinen Bedarf für neue Flächen gibt. Zudem wird die Gefahr des Verdrängungswettbewerbs zu Ungunsten der Lagen am Markt und in der Sorge gesehen.

Einschätzung der Verwaltung: In der Stadt Gera gibt es einen signifikanten Leerstand, der jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich abnahm und räumlich sehr unterschiedlich ausfällt. Gemäß den Zielvorstellungen der Entwicklungskonzeption Wohnen (EKW) ist es städtisches Ziel, Bewohner in die Innenstadt zu bringen, um diese strukturell zu stärken und zu beleben. Dass hier ein Bedarf für urbanes und qualitativvolles Wohnen besteht zeigen Projekte wie z.B. an der Florian-Geyer-Straße, das Vorhaben „Botanische Gasse“ oder die Neubauten an der Tschaikowskistraße. Es ist deshalb für das Gelingen einer urbanen Nutzungsmischung und dynamischen Innenstadt unabdingbar, auch einen größeren Anteil Wohnen bei der Planung von GerasNeuerMitte vorzusehen.

Der Rahmenplan sieht für die südliche Teilfläche des Rahmenplangebiets kleine Läden, Manufakturen und Gastronomie vor, womit vor allem die Einkaufsachse „Gera-Arcaden-Sorge“

funktional gestärkt werden soll. Damit wird die Einkaufsinnenstadt Geras insgesamt gestärkt, was auch zu positiven Effekten für bereits bestehende Einkaufslagen führen wird. Eine größere Erweiterung der Verkaufsflächen, z.B. auch durch großflächigen Einzelhandel, ist dabei aber gerade nicht Ziel der Rahmenplanung.

**Kein Hotelkomplex/Gebäude direkt gegenüber KuK/ bzw. zu wuchtig oder hoch:** Neben der allgemeinen Einschätzung der Planungsziele wurde insbesondere das Baufeld direkt gegenüber dem KuK von mehreren Bürgern kritisiert. Hauptkritikpunkte sind, dass der Abstand zum KuK zu gering sei, das geplante Gebäude zu wuchtig und hoch ausfällt und es keinen Bedarf für ein Hotel in Gera gäbe. Stattdessen solle der Platz vor dem KuK vergrößert und grüner geplant werden.

**Haus am Brühl zu hoch/zu nah am Museum/sollte entfallen:** Ähnlich kritisch gesehen wird, wenn auch von deutlich weniger Bürgern, das geplante Haus am Brühl, welches ebenfalls als zu hoch und zu nah am Stadtmuseum empfunden wird. Einige wenige stellen das Gebäude gänzlich in Frage.

Einschätzung der Verwaltung: Sowohl das Baufeld, welches ein Hotel aufnehmen könnte (Haus am KuK), als auch das Haus am Brühl sind wichtige Raumkanten, ohne die überhaupt kein geschlossener und attraktiver Stadtplatz vor dem KuK entstehen könnte. Insofern sind beide Gebäude grundsätzlich notwendig, um städtebaulich zu einer ansprechenden Situation zu kommen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass beide Baufelder auch funktionell die Lücke zwischen Arcaden und Sorge schließen und damit entscheidend zur Gesamtstruktur und Gesamtrentabilität des Projektes beitragen.

Auch hier konnte dem Bürgeranliegen in Teilen entsprochen werden, ohne die notwendigen Raumkanten für den Platz vor dem KuK zu gefährden. Es wurde im jetzt vorliegenden Rahmenplan bezogen auf die vorherige Synthesevariante eine gewisse Verkleinerung der Baukörper „Haus am Brühl“ und „Haus am KuK“ vorgenommen. Zusätzlich wurde das „Haus am KuK“ leicht nach Osten verschoben und eine Aufweitung der grünen Promenade als Teil des Grünzugs vorgenommen. Insgesamt konnte damit eine Vergrößerung des Platzes vor dem KuK und eine weniger massive Bebauung im südlichen Bereich erreicht werden. Es ergibt sich nun ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Freiraum (Platz/Grünachse) und umgebender Bebauung.

**Hochhaus/Hochpunkt im Nordosten:** Nur geringe Relevanz für die Bürger hat die Thematik des Hochpunktes/Hochhauses im Nordwesten des Plangebietes. Nur 11 Bürger sprechen dieses direkt an. Davon unterstützen 3 den Bau eines solchen Gebäudes, 8 lehnen dies ab bzw. möchten eine Reduzierung der Höhe.

Einschätzung der Verwaltung: Der Hochpunkt an der De-Smit-Straße akzentuiert den nördlichen Eingang zum neuen Quartier, fasst den Puschkinplatz nach Südwesten räumlich und fügt sich in das Ensemble der bestehenden Hochhäuser ein. Damit ist er ein städtebaulich wichtiger und integraler Baustein des planerischen Gesamtkonzeptes, der als solcher erhalten werden soll. Im jetzigen Rahmenplanentwurf wurde der Baukörper in der Grundfläche verschlankt, so dass ein eleganteres und weniger wuchtiges Erscheinungsbild in der architektonischen Umsetzung möglich wird.

**Breitscheidstraße nur für öffentlichen Verkehr/ mehr Verkehrsberuhigung/E-Mobility/Barrierefreiheit:** Wenn die Thematik des Verkehrs angesprochen wurde, was nur selten der Fall war, lag der Fokus auf mehr Verkehrsberuhigung und Barrierefreiheit in der Breitscheidstraße. Auch Themen wie mehr Möglichkeiten für E-Mobility wurden geäußert.

Einschätzung der Verwaltung: Es herrscht Übereinstimmung, dass die Qualität der Fußgängerquerung über die Breitscheidstraße im Bereich des Museums verbessert werden muss, ohne die Funktionalität der Breitscheidstraße als Nord-Südverbindung deutlich einzuschränken. Querschnittsänderungen werden deshalb nur derart vorgenommen, dass ein normales, richtlinienkonformes Straßenprofil erhalten wird. Der Begegnungsverkehr Bus/Bus bleibt gewährleistet, ebenso wie Linksabbiegespuren in die Dr.-Eckener-Straße.

Die Arbeitsgruppe Verkehrsorganisation hat darüber hinaus festgestellt, dass eine Verkehrsuntersuchung für die Bebauungsplanung notwendig sei, um die Folgen möglicher Änderungen im Straßenquerschnitt oder bei Ampelschaltungen besser abschätzen zu können. Diese wird durchgeführt; Ergebnisse können in den weiteren Planungsprozess der Bebauungsplanung einfließen.

Im Erläuterungsbericht wird auf moderne Formen der Mobilität hingewiesen.

**Bürgerpark/GERAVITASOL:** Darüber hinaus gibt es auch ein breitgelagertes Meinungsbild von Bürgern, welches sich aus dem Ausstellungsteil „GERAVITASOL“, dem Bürgerpark Gera, ergibt. Hierzu wurden 189 Zettel mit 282 Meinungsbildern beschrieben. Der Großteil der Bürger wünscht sich Natur ins Zentrum zu holen, Cafés, Spielplätze mit Kleinkunst, Bäume und Wasser. Gleichzeitig werden auch hier mehr Beton, neue Geschäfte und Bebauung abgelehnt. Insofern ist das Ergebnis deckungsgleich mit den Aussagen aus der Bürgerbeteiligung zum Rahmenplanentwurf.

Einschätzung der Verwaltung: Es ist Ziel der Rahmenplanung ein neues multifunktionale Gebiet im Herzen des Oberzentrums zu entwickeln, welches vielen Ansprüchen gerecht werden kann/muss, die an einen solchen Ort gestellt werden. Dazu gehört unstrittig auch das Vorhandensein qualitätsvoller Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Der vorliegende Rahmenplan erfüllt diese Voraussetzungen, indem er zum einen als grüne Promenade/Grünachse eine Verbindung von der Vogelinsel über den Park an der Platane zunächst bis zur Neuen Straße herstellt und damit ein qualitativ völlig neues Freiraumelement in der City erstmals schafft und zum anderen viele Möglichkeiten für Cafés (z.B. Zitronenpresse), Wasserspiele oder Kinderspielbereiche anbietet.

### 1.2.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Zur Rahmenplanung wurden insgesamt 16 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 6 explizit zum Rahmenplan eine Stellungnahme ab.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** verweist in ihrer Stellungnahme auf die Ausführungen des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie. Es wird ausgeführt, dass der Wirkungsraum des Stadtmuseums, also der Museumsplatz beachtet werden soll. Weiter soll die Freistellung des Gebäudes beibehalten werden. Bezüglich des KuKs soll der Sichtbezug zur Heinrichstraße sichergestellt und der geplante Stadtplatz mit Bebauung Bezug nehmen auf das KuK. Die Höhen des KuK und des Stadtmuseums dürfen nicht überboten werden.

Einschätzung der Verwaltung:

Die vorliegende Rahmenplanung belässt dem Stadtmuseum seinen Wirkungsraum, da ausreichend Abstand zum geplanten „Haus am Brühl“ verbleibt (mehr als 19 m direkter Abstand) und auch die geplante Höhe des Hauses am Brühl nicht über die Höhe des Stadtmuseums hinausgeht. Insofern werden hier die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Der Sichtbezug zum KuK aus der Heinrichstraße wird dadurch sichergestellt, dass der Baukörper „Haus am Brühl“ viel Abstand hält und leicht nach Nordosten abgewinkelt wird. Zusätzlich sorgen Arkaden dafür, dass Blickbeziehungen aus der Achse Heinrichstraße auf das KuK erhalten bleiben. Auch beim „Haus am KuK“ gilt, dass sich die geplante Höhenentwicklung an der Höhe des KuK orientiert und diese nicht überbietet. Der Platz vor dem KuK wurde noch leicht vergrößert und bietet jetzt alle funktionalen und städtebaulichen Möglichkeiten für einen sich auf das KuK beziehenden Stadtplatz. Die konkrete baulich-funktionale Ausgestaltung des neuen Platzes vor dem KuK soll in einem Wettbewerb erfolgen. Dabei muss auch die Öffnung der Erdgeschosszone des KuK in Betracht gezogen und der Haupteingang des KuK angemessener in Szene gesetzt werden.

Aus Sicht des **Thüringer Landesverwaltungsamtes** wird die städtebauliche Intention des Rahmenplans, eine kleinteilige gemischte Baustruktur als neues Verbindungsglied im Zentrum zu schaffen, ausdrücklich begrüßt. Auch aus raumordnerischer Sicht gibt es grundsätzlich Zustimmung.

Einschätzung der Verwaltung: Die Stellungnahme des ThLVwA beinhaltet keine weiteren Hinweise, die eine Änderung oder Ergänzung der Rahmenplanung notwendig machen würde.

Die **GVB Verkehrs- und Betriebsgesellschaft Gera mbH** bezieht sich bei ihren Hinweisen auf die bestehende Planfeststellung zur Stadtbahnlinie im Bereich der Breitscheidstraße und möchte, dass diese berücksichtigt wird.

Einschätzung der Verwaltung: Da der Rahmenplan hier keine abweichenden Ziele vorsieht, kann der Inhalt der Planfeststellung – wie es rechtlich vorgeschrieben ist – unproblematisch nachrichtlich berücksichtigt werden.

Der **Abfallwirtschaftszweckverband** geht in seiner Stellungnahme vor allem auf die notwendige Erreichbarkeit und Andienung der neuen Baufelder ein.

Einschätzung der Verwaltung: Im vorliegenden Rahmenplan wurden, der Maßstabsebene angepasst, diese Aspekte im Grundsatz aufgenommen, so dass im noch folgenden Bebauungsplanentwurf eine detailliertere planungsrechtliche Verankerung der abfallwirtschaftlichen Aspekte erfolgen kann.

Das **Grüne Haus Gera e.V.** spricht vor allem grundsätzliche Aspekte des aus ihrer Sicht nicht bestehenden Bedarfs an neuem Wohnraum und Einzelhandelsflächen an und bezieht sich auch auf den Wunsch der Bürger nach mehr Grünflächen.

Einschätzung der Verwaltung: Insgesamt werden die Belange aufgezählt, die auch schon bei den Bürgermeinungen im Vordergrund standen. Insofern gelten aus Sicht der Verwaltung hier dieselben Einschätzungen wie unter Punkt 1.2.1 dargelegt.

Der zweite große Eigentümer des Gebietes, die **GWB Elstertal**, lässt sich durch die Rechtsanwaltskanzlei PETESEN HARDRAHT PRUGGMAYER vertreten und hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Der im Rahmenplan dargestellte urbane Nutzungsmix wird positiv gesehen. Jedoch werden die Hauptkritikpunkte bei der wirtschaftlichen Umsetzung und Realisierbarkeit gesehen. Vor allem der zu hohe Anteil öffentlicher Grünflächen auf GWB-Grundstücken, die zu vielen öffentlichen Wege- und Erschließungsflächen als auch die zu kleinteilige Parzellierung seien problematisch. Dadurch entstünden insgesamt zu hohe Baukosten, was investitionshemmend sei.

Einschätzung der Verwaltung: Der vorliegende Rahmenplan zeichnet sich durch einen ausgewogenen Mix zwischen privaten Bauflächen einerseits und öffentlichen Grün- und Wegeflächen andererseits aus. Letztere sind zum einen notwendig, um überhaupt das Funktionieren des Gebietes sicherzustellen und führen zum anderen zu einer gehobenen Aufenthaltsqualität in der neuen Mitte Geras.

Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit wurde bei der Präzisierung der Planung in den Kontext der städtebaulichen Raumbildung und Gebietsausformung gestellt. Dabei wurde ersichtlich, dass die Bebauung mit Einzelhäusern entlang der Breitscheidstraße auch mit einer Fünfgeschossigkeit städtebaulich vertretbar ist, wenn diese nach Osten entsprechend abgetreppert wird.

Um beide Eigentümer, die Stadt Gera und die GWB-Elstertal, außerdem angemessen und partnerschaftlich am Bodenwert der Baugrundstücke zu beteiligen, wird die Durchführung einer

Baulandumlegung notwendig. Dadurch werden die Kosten für notwendige öffentliche Flächen auf beide Partner fair verteilt und den berechtigten Interessen der GWB Elstertal weitestgehend entsprochen. Ein Gesprächstermin zur konkreten Aushandlung der Modalitäten einer freiwilligen Umlegung ist geplant. Ein dementsprechendes Schreiben an die GWB wurde vom Dezernat Bau und Umwelt bereits versendet.

### 1.2.3 Initiativkreis GerasNeueMitte

GerasNeueMitte ist gemeinsames Projekt der IBA Thüringen, des Vereins Ja-für Gera, der Stadt Gera und weiteren aktiven Persönlichkeiten aus der Bürgerschaft. Maßgebliches Gremium, um sich in den Entwicklungsprozess einzubringen, ist der Initiativkreis, der sich mit dem Rahmenplan insbesondere am 21.02.18 und 10.04.18 näher befasst hat. Am 21.2.2018 wurde zur Synthesevariante ein Workshop im Rahmen der Ausstellung KuK an 2! als moderierte Veranstaltung durchgeführt, während am 10.04.2018 ein Planungsgespräch zu den Konsequenzen aus der Gesamtauswertung aller Stellungnahmen der Beteiligung sowohl von Besuchern und Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange erfolgte.

Insgesamt schätzt die Mehrheit der Mitglieder des Initiativkreises die Planung in ihren Grundaussagen als gelungen und ausgewogen ein. Auch das Verhältnis zwischen Bau- und Grünflächen wird mehrheitlich als ausgeglichen eingeschätzt. Bezüglich einzelner Bausteine gab es ergänzende Hinweise.

Für das **Haus am Brühl** wurde die Baumasse hinterfragt, Blickachsen und Wegebeziehungen herausgestellt und eine Abtreppung der Dachlandschaft gegenüber dem Stadtmuseum vorgeschlagen. Einzelmeinungen sahen auch eine Reduzierung des Baukörpers Richtung Norden vor, den völligen Verzicht auf dieses Gebäude und die Ausbildung der südlichen Baukante als Kolonaden vor, um so einen urbanen Grünraum zu schaffen.

Einschätzung der Verwaltung: Das Haus am Brühl ist ein Kernelement des gesamten Projektes und nimmt sowohl funktional als Gelenk zwischen Arcaden und Sorge als auch räumlich zur Fassung eines attraktiven Stadtplatzes eine herausragende Stellung in der Rahmenplanung ein. Im Ergebnis der Bürgerbeteiligung wird das Haus am Brühl vor allem in Nord-Süd-Richtung verkleinert, ohne dass städtebauliche als auch ökonomische Notwendigkeiten übermäßig eingeschränkt werden. Die Abtreppung der Dachlandschaft (Staffelgeschoss) wurde ebenfalls in den Rahmenplan aufgenommen. Für die Bebauung an der Breitscheidstraße sind nunmehr 4 Geschosse plus ein Staffelgeschoss vorgesehen. Für das Haus am Brühl wird zur Einhaltung des Denkmalschutzes bezüglich des Stadtmuseums die Höhe der Traufe auf 16 m festgelegt. Die notwendigen Sichtbeziehungen in West-Ost-Richtung wurden im Planungsprozess ausgiebig diskutiert. Die aktuelle Stellung und Ausrichtung des Baukörpers zusammen mit den vorgelagerten Arkaden ermöglicht Blickachsen in Richtung KuK und ein abwechslungsreiches, urbanes Raumgefüge.

Der Initiativkreis regt an das **Haus am KuK** etwas zu verkleinern, um damit zum einen die Baumasse zu verringern und zum anderen mehr Platz für Freiräume zu erhalten. Es wird entsprechend vorgeschlagen, eine Reduzierung zugunsten der mittleren Grünpromenade vorzunehmen. Letztlich soll der Baublock schmaler und näher an das KuK gerückt als Baufeld weiter verfolgt werden.

Einschätzung der Verwaltung:

Hier kann die Verwaltung dem Votum folgen. Der Baukörper wird vor allem Richtung Norden verkleinert und näher an das KuK gerückt, um somit den Platz vor dem KuK zu vergrößern, ohne eine wichtige Raumkante zu verlieren. Zusätzlich wird durch die Verkleinerung des Hauses am KuK auch die Grünachse im nördlichen Bereich vergrößert.

Auch der neue **Platz vor dem KuK** wurde durch den Initiativkreis thematisiert. Dabei wird die Größe des Platzes, auch nach der erfolgten Vergrößerung (als Folge der Baukörperverkleinerung)



als angemessen eingeschätzt. Es wurden auch Einzelfragen danach gestellt, ob die Raumabgrenzungen nicht auch mit Freiraumelementen statt mit Gebäuden darstellbar sind. Die Nutzung des Platzes soll flexibel sein und soll für Events wie den Märchenmarkt, Winterdorf etc. beispielbar sein. Die Funktion und Gestaltung des Platzes soll mit dem KuK, seinem Erdgeschoss und seiner Terrasse abgestimmt sein.

Einschätzung der Verwaltung: Die Wirkung als Platz ist maßgeblich von baulichen Raumkanten, wie dem geplanten Haus am KuK abhängig. Hier im zentralen Bereich von GerasNeueMitte soll das urbane Herz des neuen Viertels schlagen. Dafür sind eine gewisse Dichte sowie gebaute Umwelt unabdingbar. Ein Ersetzen der Bebauung durch grüne Raumkanten oder Kolonnaden an dieser Stelle ist deshalb nicht zielführend. Die geplante Platzgröße ermöglicht die o.g. Nutzungen, ohne einen menschlichen Maßstab zu verlieren. Details des neuen Platzes wie auch die notwendigen Bezüge zum KuK sind maßgebliche Rahmenbedingungen, die für den noch durchzuführenden Wettbewerb der Platzgestaltung gesetzt werden.

Der Initiativkreis sieht es in Folge der Bürgerbeteiligung als notwendig an, die **durchgehende Grünachse** zu optimieren. Es wird der Ansatz erläutert, dass dafür die grüne Mittelachse markanter vorgehoben und das Begrünen des westlichen KuK-Platz-Streifens gegenüber der Synthesevariante verbessert werden sollte. Auch wird das Heranführen der „Vogelinsel“ in Richtung Stadtmuseum mit Entsigelung von Bitumenflächen und Aufwertung durch Großgrün vorgeschlagen. Zudem erfolgt der Vorschlag in der Dr.-Eckener-Straße in der Breite der Grünachse einen Shared Space-Bereich vorzusehen, um die Grünverbindung besser sichtbar zu machen.

Einschätzung der Verwaltung: Durch die Verkleinerung und Verschiebung der Baukörper im südlichen Planbereich konnte Platz gewonnen werden, der zur Verbreiterung des Grünzuges, vor allem im Bereich des KuK-Platzes genutzt werden konnte. Zusätzlich konnte dadurch auch die neue grüne Mittelpromenade im Bereich des Hauses am KuK breiter ausgestaltet werden. Zusammen mit der Ausweisung eines Shared Space-Bereich zur Querung der Dr.-Eckener-Straße konnte insgesamt eine deutliche Aufwertung der zentralen Grünachse erfolgen und somit einem wichtigen Bürgeranliegen entsprochen werden.

Der Initiativkreis spricht sich für eine Integration der **Initiative Bürgerpark** von Herrn Heinz Klotz in die im Rahmenplan vorgesehenen Freiräume, z.B. an der Bibliothek aus.

Einschätzung der Verwaltung: Der Rahmenplan beinhaltet ausreichend Grünflächen, um die Initiative Bürgerpark als Dauernutzung oder temporär umsetzen zu können. Detailliertere Aussagen im Rahmenplan sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht notwendig und sollen im weiteren Planungsprozess weiter ausgearbeitet werden.

Die Auswertung der Beteiligung hierbei ergab für den **Bereich des Museumsplatzes** die Notwendigkeit der erheblichen Verbesserung der Kreuzung für die Fußgänger. Hierzu wird vorgeschlagen, ein Shared Space-Prinzip mit sehr breiten Furten für die Fußgänger sowie eine Verkleinerung der befahrbaren Bereiche vorzusehen.

Einschätzung der Verwaltung: Dieses Anliegen ist auch wichtige Planungsmaxime der Verwaltung und wird dementsprechend unterstützt. Der Querungsbereich wurde nochmals optimiert und entsprechend im Rahmenplan verankert.

Um den Radverkehr einerseits zu verbessern und andererseits in der Straße nicht zu gefährden, sollte im Bereich der **Breitscheidstraße Süd** auch weiterhin ein normal breites Straßenraumprofil gesichert werden (Begegnungsfall Bus-Bus). Deshalb soll der Radverkehr gesondert durch das Plangebiet und nicht durch die Breitscheidstraße geführt werden.

Einschätzung der Verwaltung: Der endgültige Rahmenplan für den südlichen

Breitscheidstraßenabschnitt sieht nunmehr nur marginale Querschnittsänderungen vor, so dass ein normales, richtlinienkonformes Straßenprofil gegeben sein wird. So bleibt der Begegnungsverkehr Bus/Bus gewährleistet, ebenso wie Linksabbiegespuren in die Dr.-Eckener-Straße. Der Radverkehr wird westlich der Straßenbahngleise sowie durch das neue Plangebiet geleitet und somit getrennt vom motorisierten Verkehr auf der Breitscheidstraße.

Bei der **Bebauungshöhe** gab es aus der Bürgerbeteiligung die Notwendigkeit der Überprüfung, um die Wirtschaftlich- und Umsetzbarkeit zu verbessern. Es wird vorgeschlagen, die Bebauung der drei wohngeprägten Baublöcke entlang der Breitscheidstraße durch Staffelgeschosse auf 5 Geschosse zu erhöhen, jedoch zu den Höfen zurückgesetzt. Es wird das Freigeben der Geschosszahl sowohl nach oben bis 10 als auch als Minimum bei 3 Geschossen vorgeschlagen. Eine möglichst maximale Begrünung der Dächer wird weiterhin vorgesehen. Eine trotzdem mögliche Integration von Solarflächen, möglichst auch an den Fassaden wird empfohlen, soll aber nicht als Bedingung formuliert werden, um zu hohe Forderungen der Umsetzbarkeit zu vermeiden.

Einschätzung der Verwaltung: Auch hier kann den Überlegungen gefolgt werden. Um die wirtschaftliche Umsetzungsfähigkeit zu erhöhen und eine prägnante Raumkante an der Breitscheidstraße zu schaffen, werden im Rahmenplan nunmehr 5 Vollgeschosse vorgesehen, wobei das fünfte als Staffelgeschoss ausgestaltet werden soll. Die minimale Höhe im rückwärtigen Bereich der Baufelder wird 3 Vollgeschosse und die Höhe des Hochpunktes 10 Vollgeschosse betragen. Dachbegrünungen sind weitestgehend vorzusehen; Fotovoltaiknutzung insbesondere an Fassaden wird als Ziel ohne zwingenden Charakter aufgenommen.

#### 1.2.4 Städtische Ausschüsse

**Gemeinsamer Besuch der Ausstellung KuK an 2 von WSA und BUVLA am 19.02.18:** Es gab die Einschätzung der Ausschussmitglieder, dass der Betrieb eines Hotels in GerasNeuerMitte für eine Aufwertung der Kongressfunktion im KUK dienlich ist. Ob dies zwingend direkt neben dem KuK erfolgen muss, wird hinterfragt. Vielmehr sollte im Rahmenplan bzw. Bebauungsplan diesbezüglich eine Angebotsformulierung und weniger eine zwingende Festsetzung erfolgen.

Darüber hinaus wurde angemerkt, den Gesamtzusammenhang bei der Entwicklung des Zentrums hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung und Schaffung einer neuen Zentrumsattraktivität vom Museumsplatz bis zur Sorge und den Hertie-Standort in die fachliche Beurteilung einzubeziehen.

##### Einschätzung der Verwaltung:

Der vorliegende Rahmenplan greift den Hinweis zu einem möglichen Hotel auf und zeigt lediglich die Möglichkeit einer Hotelnutzung im dem KuK benachbarten Baufeld auf. Der Bebauungsplan sieht für das Baufeld nur die allgemeine Nutzung eines Urbanen Gebietes vor, so dass auch hier lediglich ein Hotel möglich ist, aber nicht zwingend vorgesehen wird. Damit wird ein Höchstmaß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung gewährleistet. Im Rahmenplan selber wird das Hotel deshalb auch zeitlich nach hinten, in die Phase 04, verschoben.

Der Rahmenplan hat die funktionalen Zusammenhänge zwischen der geplanten Entwicklung von GerasNeuerMitte und den Zentrumslagen Markt und Sorge analysiert und berücksichtigt. Mit der Möglichkeit eines kleinflächigen Handels im Rahmenplangebiet kombiniert mit Gastronomie soll die bisherige funktionale Lücke zwischen Sorge und Gera-Arcaden geschlossen werden und positive Synergieeffekte, z.B. für das Hertiequartier entstehen. Durch das explizite Ausschließen großflächigen Einzelhandels in der Neuen Mitte wird es auch keine neue Konkurrenz für Standorte wie z.B. das Elsterforum geben.

#### 1.2.5 Sonstige Belange, die zu Präzisierungen der Planung führten

Im Zeitraum zwischen den im Herbst 2017 in den Ausschüssen vorgestellten Vorentwurfsvarianten und dem jetzt vorgelegten Rahmenplan gab es noch folgende Belange, die zu Änderungen bzw. Anpassungen der Rahmenplanung führten:

Thematik Kollektoren/Leistungsbestand

Über die parallel stattgefundenene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den Bebauungsplänen GerasNeueMitte wurden neue und detaillierte Aspekte bzgl. der technischen Erschließung eingebracht. Das Plangebiet weist eine große Zahl an Leitungen und Kollektoren auf, die eine erhebliche Bedeutung für das Planungskonzept besitzen können. Da mit der Synthesevariante erstmalig ein Bebauungsvorschlag vorlag, konnte dieser mit den Erschließungsträgern konkret abgestimmt werden.

Im Ergebnis zeigte sich, dass nur geringfügig standörtliche Korrekturen, z.B. beim Haus am Brühl, notwendig sind. Die Bebauung wird teilweise parallel zu den Kollektoren vorgesehen, so dass es keine Überschneidungen gibt. Zur Realisierung des Hochhauses und der nördlichsten Gebäudezeile an der De-Smit-Straße wurden erste Gespräche mit dem Kollektoreigentümer geführt, wonach eine vollständige Bebauung des Baufeldes ermöglicht werden kann, in dem die Gebäude teilweise über den Kollektor lastfrei errichtet werden.

Das neue städtebauliche Bebauungsprinzip des Gebietes verlangt zwar eine entsprechende stadttechnische Erschließung, diese ist jedoch aufgrund der Kollektorlage und der Lage der Abwasserkanäle durch außerordentlich kurze Strecken realisierbar. Nur beim Haus am Brühl muss der Abwassersammler aus Richtung Bachgasse überbaut werden, wodurch Einschränkungen im Kellerbereich vorliegen.

Verkehr-Museumsplatz

Die digitale Transformation prägt inzwischen die Städte und stellt sie vor nicht gekannte Herausforderungen. Qualifizierung und sukzessiver Ausbau des öffentlichen Verkehrs, des Radnetzes sowie ganzheitlicher Mobilitätskonzepte tragen dabei zur angemessenen Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und den damit verbundenen Emissionen bei. Es herrscht Übereinstimmung, dass die Qualität der Fußgängerquerung über die Breitscheidstraße im Bereich des Museums verbessert werden muss, ohne die Funktionalität der Breitscheidstraße als Nord-Südverbindung deutlich einzuschränken. Dies stellte auch der BUVLA in seiner Sitzung vom 15.01.2018 fest. Geras Neue Mitte mit seiner traditionellen zentralen Schnittstelle aller Verkehrsarten soll deshalb als Pilotprojekt fungieren mit dem Ziel, den Museumsplatz zu einer „Mobilitätsmitte Gera“ weiter zu entwickeln und somit den Umweltverbund an dieser Stelle entscheidend zu stärken.

Zur Umsetzung wird die Durchführung einer spezifischen Verkehrsuntersuchung zur planerischen Durchdringung der Qualifizierungspotentiale am Standort und daraus folgender Durchführungsmaßnahmen notwendig. Dabei wird der Ansatz, den Standort auch diagonal für Fußgänger zu verbinden, mit einbezogen. Die Arbeitsgruppe Verkehrsorganisation hat darüber hinaus festgestellt, dass die Verkehrsuntersuchung auch für die folgende Bebauungsplanung notwendig sei, um die Folgen möglicher Änderungen im Straßenquerschnitt oder bei Ampelschaltungen besser abschätzen zu können. Diese wird durchgeführt; Ergebnisse können in den weiteren Planungsprozess der Bebauungsplanung einfließen.

Der jetzt vorliegende Rahmenplan enthält bereits überbreite Furtflächen an der Kreuzung, die in verlängerten Nutzungsphasen den Fußgängern und Radfahrern begünstigend vorbehalten sind. Damit kann ein „planerisches Zusammenrücken“ der Kreuzung erreicht werden.

Der endgültige Rahmenplan für den südlichen Breitscheidstraßenabschnitt sieht nunmehr nur marginale Querschnittsänderungen vor, so dass ein normales, richtlinienkonformes Straßenprofil gegeben ist. So bleibt der Begegnungsverkehr Bus/Bus gewährleistet, ebenso wie Linksabbiegespuren in die Dr.-Eckener-Straße. Der Radverkehr wird westlich der Straßenbahngleise sowie durch das neue Plangebiet geleitet und somit getrennt vom motorisierten Verkehr auf der Breitscheidstraße.

### 1.3 Aussagen zur weiteren Zentrumsentwicklung Geras im Zusammenhang mit GerasNeuerMitte

Die Entwicklung von Geras Neuer Mitte ist nicht losgelöst von der Entwicklung des gesamten Stadtzentrums zu sehen. An das Achsen-Plätze-Gerüst des inneren Stadtzentrums – der City – sind Einkaufszentren und wichtige zentrumsimmanente Funktionen angelagert, insbesondere die Altstadt. Zwischen EKZ Gera-Arcaden und Altstadt besteht eine erhebliche funktionale und gestalterische Lücke, die mit GerasNeuerMitte ausgefüllt werden soll. Dieser Lückenschluss wird damit gleichzeitig die inneren Citylagen stärken und insbesondere zu einer verbesserten Attraktivität und Anziehungskraft des Zentrums führen. Die Umgestaltung des benachbarten Elsterforums, das Entwicklungspotential des Hertie-Quartiers und die avisierte energetische und funktionale Sanierung des Kultur- und Kongresszentrums bieten zusammen mit dem Marktensemble mit Rathaus und Kirchstraße die Gewähr, dass die Ausstrahlung des Geraer Stadtzentrums Schritt für Schritt verbessert wird.

Eine wesentliche Position im Qualifizierungsprozess nimmt die Aufwertung der Sorge ein, die insbesondere im westlichen (unteren) Teil über einen großen Bestand an Gründerzeitgebäuden mit überwiegender Handelsfunktion verfügt. In der oberen Sorge befindet sich das seit 2003 brach gefallene Kaufhaus des ehemaligen Warenhauskonzerns Hertie von 1912, welches nicht nur als Gründungsstandort von Hertie, sondern als wesentlicher Baustein der historisch gewachsenen Hauptfußgängerzone Geras hohe Bedeutung besitzt. Die Entwicklungsaussichten für die Revitalisierung des ehemaligen Warenhauses bestehen darin, mindestens die ersten beiden Geschosse wieder für Einzelhandel zu nutzen und die oberen Geschosse für dienstleistende Nutzungen und Funktionen einzurichten. Außerdem sollen die Wohngebäude des umliegenden Quartiers saniert werden.

Die Chance des Stadtzentrums von Gera insbesondere im City-Bereich besteht darin, nicht nur dem Einzelhandel in Form von Einkaufszentren und inhabergeführten Läden neuen Auftrieb zu verleihen, sondern auch die bereits vorhandene gute Durchmischung mit Gastronomie, Entertainment, Kultur, Tourismus (z.B. Höhler) und Büroarbeitsplätzen weiter zu qualifizieren. Unter diesem Aspekt ist GerasNeueMitte ein Baustein, der dringend als Ergänzung für die Vitalisierung des Gesamtzentrums gebraucht wird, um damit weitere Entwicklungsbausteine, wie beispielsweise Salvatorkirche mit dem Steinweg genauso indirekt und direkt zu befruchten wie die Sorge mit den angrenzenden Bereichen der Leipziger Straße und des Zschochernplatzes. Wesentlich für die Aufwertung insgesamt ist auch der im Bau befindliche neue Bildungsstandort Campus Rutheneum und die anschließende Kulturinstitution Häselburg, die diese Lagen sinnvoll bereichern bzw. ergänzen

## **2. Lösung:**

Der Rahmenplan „plus“ Geras Neue Mitte enthält auf der Grundlage einer Bestandsanalyse, einer ausgeprägten Beteiligung von Bürgern, TÖB und Projektpartnern einen konkreten Vorschlag für eine mögliche baulich-räumliche Entwicklung des Gebietes. Dazu gehören neben der Gesamtkonzeption für das Gebiet insbesondere Teillösungen für prägende öffentliche Räume und Plätze wie der Weg zum Hofwiesenberg, die Breitscheidstraße, den Platz vor dem KuK und den Museumspatz. Die enthaltenen Aussagen zur Körnung, zu den vorgeschlagenen Gebäudehöhen und dem Nutzungsmix sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines vitalen Zentrumsteils des Oberzentrums Gera mit dem Grundcharakter einer moderner Stadtkultur im südlichen und eines urbanen gemischten Gebiets mit erhöhtem Wohnanteil im nördlichen Bereich schaffen. Die detaillierten städtebaulichen Konzepte sowie Erläuterungen sind den Anlage 1 und 2 zu entnehmen.

Um eine belastbare fachliche Grundlage zur Weiterführung der Bebauungspläne zu erhalten und die weitere finanzielle Unterstützung bei der Planung und auch Projektumsetzung durch die IBA zu sichern, ist es notwendig, den Rahmenplan nunmehr als informelles städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch zu beschließen.

Der Rahmenplan gibt ein räumlich-funktionales Konzept der zukünftigen Entwicklung vor, ist aber für eine weitere Konkretisierung und bauliche Umsetzung alleine nicht ausreichend. Auf seiner Grundlage werden baurechtschaffende Bebauungspläne und weitere städtebauliche Planungen

aufgestellt werden müssen. Aus diesem Grund werden in Punkt 2 des Beschlusses Eckpunkte auf der Grundlage des Rahmenplans „plus“ hervorgehoben, die von den nachfolgenden Planungen unabdingbar zu berücksichtigen sind, um den Gesamtplanungsansatz von GerasNeuerMitte sicher zu stellen.

### 3. Alternativen:

GerasNeueMitte ist nicht nur eine städtische Planung, sondern auch Kandidat der IBA Thüringen. Die weitere finanzielle Unterstützung bei der Planung und auch Projektumsetzung durch die IBA ist jedoch nur möglich, wenn GerasNeueMitte den Status eines formellen IBA-Projekts erhält. Dafür sind bestimmte Anforderungen seitens der IBA Thüringen zwingend zu erfüllen. Ein Schlüsselement hierbei ist das Vorliegen einer qualifizierten städtebaulich-planerischen Grundlage, welche den Rahmen der zukünftigen Entwicklung skizziert. Somit ist die Beschlussfassung zum Rahmenplan „plus“ GerasNeueMitte alternativlos, soll nicht auf den IBA-Projektstatus und in dessen Folge auf weitere finanzielle Förderung verzichtet werden.

## 4. Finanzielle Auswirkungen / Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept 2013 – 2023 der Stadt Gera

### 4.1 Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich aktuell aus der Beauftragung der Bearbeitung des Rahmenplanes Plus und der B-Pläne. Diese Kosten werden über die Bewilligungsbescheide Nr.8161-1174/13, 8161-1101/15 und 5161-3200/17 der Städtebauförderung aus dem Bund-Länder- Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung und IBA-Ergänzungsmitteln – Zuwendung für kommunale Infrastruktur finanziert. Die Auftragsfreigabe für die bewilligte Maßnahme wurde ausgereicht.

Mit der Lage dieses innerstädtischen Entwicklungsbereiches im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ und der Aufnahme des Maßnahmegebietes in die Programme der Städtebauförderung sind die Voraussetzungen gegeben Vorhaben, die im Rahmen der Thür. Städtebauförderrichtlinie förderfähig sind, finanziell zu unterstützen. Die Abstimmung zum Umfang und der Höhe der Förderung erfolgt jeweils zielgerichtet und projektbezogen zwischen der Stadt Gera und der Bewilligungsstelle Thür. Landesverwaltungsamt, um hier frühzeitig Planungssicherheit zu erreichen. Die weiteren zur Förderung beantragten Vorhaben müssen in der Haushaltsplanung der Stadt Gera entsprechend verankert sein.

### 4.2 Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept 2013 – 2023 der Stadt Gera

- Ja  (Anm.: Falls ja, sind diese darzulegen. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Fachdienst *Verwaltungsmanagement und Controlling*)
- nein

## 5. Zuständiges Beratungsgremium

Gemäß § 22 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) beschließt der Stadtrat der Stadt Gera über die Angelegenheiten im eigenen Wirkungskreis.

### Anlagen

1. Hauptplan
2. Broschüre