



Gera, 23.11.2021

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

**Stadtverwaltung Gera**  
**Stadtplanungsamt**  
**Kornmarkt 12**  
**07545 Gera**

**Stellungnahme zu**  
**B/130/09 "Industriegebiet Cretzschwitz", 1.Änderung, 2.Entwurf**  
**Vorentwurf vom 18.10.2021**

Festlegung Untersuchungsumfang Umweltprüfung  
Ihr Schreiben v. 21.10.2021 Az: 44-61 35 130

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihr o. g. Schreiben zur Beteiligung TÖB und nehmen wie folgt Stellung:

**I. Der geplanten Verkürzung der Planstraße A sowie der geplanten Streichung der Planstraße B und der Ausweisung dieser Flächen als bebaubare Flächen wird zugestimmt.**

Durch die weiterhin geplante Versiegelung der Flächen sind keine neuen naturschutzfachlichen Sachverhalte bzw. Umweltauswirkungen zu erwarten.

**II. Der Änderung des 3. Geltungsbereiches GB3 / Ersatzmaßnahme E2 und der damit in Verbindung stehenden Neufestsetzung des 6. Geltungsbereiches GB6 / Ersatzmaßnahme E5 wird nicht zugestimmt.**

Die Ablehnung der Änderung / Reduzierung des 3. Geltungsbereiches GB3 / Ersatzmaßnahme E2 und Neufestsetzung des 6. Geltungsbereiches GB6 / Ersatzmaßnahme E5 erfolgt unter Hinweis auf unsere Ablehnung der 8.Änderung des FNP Gera 2020 und der Ablehnung des B-Planes B/155/21 "Gewerbstandort Bieblacher Berg". Wir verweisen auf unsere diesbezüglichen Stellungnahmen vom 09.11.2021 zu den jeweiligen Verfahren. Die Abwägungsentscheidungen zur Umwidmung des Areals der Grünfläche (Parkflächen, Wiesen und Weiden) „Bieblacher Berg“ in eine Gewerbefläche sind bisher nicht nachvollziehbar und abschließend dokumentiert. Unter Hinweis auf höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan, der im Zeitpunkt seiner Aufstellung und Änderung erkennbar wegen bestehender rechtlicher Hindernisse nicht

verwirklicht werden kann und somit seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag verfehlt, als gegenstandslos im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB anzusehen. Er kann damit bei einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden.

Die 8.Änderung FNP und der B/155/21 befinden sich jeweils noch in laufenden Plan- bzw. Baurechtsverfahren, es bestehen noch keine abschließenden Beschlusslagen und für beide Pläne noch keine Rechtskraft. Somit besteht keine Notwendigkeit der vorgelegten Planänderung.

Die Änderung des GB3/E 2 widerspricht in naturschutzfachlicher Hinsicht den übergeordneten Planungen und Zielstellungen der Stadt Gera (siehe unsere Stellungnahmen vom 09.11.2021 zur 8.Änderung FNP und zu B/155/21).

Durch die dafür vorgesehene Neufestsetzung des GB6/E5 werden die Umweltbelastungen nicht adäquat kompensiert und die Nachhaltigkeit dieser Planänderung ist nur eingeschränkt gegeben.

Im als verbleibend geplanten südlichen Teil des GB3/E2 ist im Verfahren zum B/155/21 eine beplante Fläche ausgewiesen, so dass nicht mehr die volle Flächenverfügbarkeit für Ersatzmaßnahmen ausgewiesen werden könnte. Die im Umweltbericht benannte Restfläche am Bieblacher Berg von 25 ha - 22 ha = 3 ha ist falsch angegeben. Durch die geplante bauliche Inanspruchnahme dieses Korridors verringert sich die verbleibende Fläche um weitere ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Zudem entfällt am südwestlichen Rand durch Zerschneidung eine weitere Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, so dass tatsächlich anstelle von 3 ha dieses Bereiches nur 2 ha zur Verfügung stehen. Die im Umweltbericht Pkt.2.3 auf den Seiten 14 und 15 beschriebenen Flächen von insgesamt 1,8 ha, zu denen zusätzlich 6.150 m<sup>2</sup> umstrukturiert werden sollen, sind nicht nachvollziehbar. Mit 200 m Trockenmauer (lt. Ursprungs-B-Plan "IG Cretzschwitz" ca. 460 m<sup>2</sup>), 3.000 m<sup>2</sup> Trockengebüsch und 5.800 m<sup>2</sup> Obstplantage (im Grünordnungsplan von 2014 sind das 5.340 m<sup>2</sup>) ergeben sich nur 9.260 m<sup>2</sup>, also 0,926 ha. Dies entspricht auch dem Planauszug von Hofmann Seiffert Partner.

Somit stehen die unter 2.3.2. - Geltungsbereich GB 3 - genannten Maßnahmen auf völlig falscher Grundlage.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich durch die vollumfängliche Beibehaltung des GB3/E2 eine höhere naturschutzfachliche Wirkung. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind die Wertigkeit und die umweltrelevante Wirksamkeit der "Nullvariante" GB3/E2 gegenüber der Neufestsetzung GB6/E5 zu untersuchen und auszuweisen.

Im Rahmen der Alternativprüfung sind auch die jeweiligen finanziellen Auswirkungen zu betrachten. Das betrifft auch die Kosten für Grunderwerb für die ausgewiesenen A+E-Flächen und diesbezüglich die Aussage über den Kostenträger (Stadt Gera oder Investor/Bauträger).

Die Voraussetzung für die bereits in großem Umfang erfolgte Bebauung des "Industriegebietes Cretzschwitz" waren die Umsetzung der A+E-Maßnahmen E1 - E4. Durch den Wegfall der Ersatzmaßnahmefläche E2-Bieblacher Berg und der als Pendant angebotenen Fläche GB 6/E 5 Lusan-Süd ist es sehr fraglich, die erforderliche Aufwertung von ca. 1.500.000 Pkt. auf den nun im vorliegenden Vorentwurf ausgewiesenen Flächen zu erfüllen.

Mit der Fläche Lusan-Süd wird ein 6. Geltungsbereich GB6 / E5 „Umstrukturierung der Ackerlandschaft bei Lusan“ in einer Größe von 9,8 ha für eine weiter externe Ausgleichsmaßnahme als Ersatzfläche für die entfallenen Flächenanteile im 3. Geltungsbereich GB3 aufgestellt. Der Alternativstandort E5 Lusan-Süd weist schon allein durch seine Nord-Ostlage, also einer Schattenlage, hohe Qualitätsunterschiede gegenüber dem nach Süden exponiertem Berghang der Fläche E2 „Bieblacher Berg“ auf. Die ehemalige Ackerfläche der Fläche Lusan-Süd soll durch eine großflächige Aushagerung als extensives Grünland mit Gehölzstrukturen entwickelt werden. Als Ausgleich für die infolge der geplanten Industrieansiedlung entfallenden Fläche mit 22 ha schon vorhandener hochwertiger Biotopstruktur, die durch weitere Maßnahmen noch erheblich

verbessert werden sollte, kann die avisierte weniger als halb so große Fläche mit lediglich extensivem Grünland und Gehölzen keinesfalls in Betracht kommen.

**Es ist eine genaue Aufstellung (flächenbezogen und Angabe der Wertungspunkte) zum Vergleich der bisher festgesetzten Ersatzmaßnahmen E2 mit der geplanten Restfläche E2 und der neuen Fläche E5 zu erstellen.**

Ohne eine ausreichende, auf tatsächlich vorgesehenen bzw. geplanten Maßnahmen beruhende Ökobilanzierung wird der vorliegende Entwurf zurückgewiesen.

Der Untersuchungsumfang zur Umweltprüfung kann nicht nur auf die Fläche des GB6 beschränkt werden, sondern muss auch die in den Unterlagen gekennzeichnete Restfläche des GB3 /E2 erfassen. Zum Untersuchungsumfang der südlichen Fläche des GB3 / E2 verweisen wir auf die diesen Bereich betreffenden Sachverhalte unserer Stellungnahme vom 09.11.2021 zum B/155/21, insbesondere die vollumfängliche Erfassung und Beurteilung der bereits vorhandenen hohen Wertigkeit. Es ist darzustellen, durch welche A+E-Maßnahmen diese noch erhöht werden soll. Deren anrechenbare Ökobilanzen sind auszuweisen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Freytag

GRÜNES HAUS GERA e.V.