

Begründung

1. Ausgangslage

Anlaß der Planung

Im Jahr 1992 beschloß die Gemeinde Münchenroda die Aufstellung des Bebauungsplanes. In der Begründung wurde auf den Wohnbedarf im Kreis Jena verwiesen. Gleichzeitig sollte mit der Überplanung der Flächen die Grundlagen für eine Umnutzung der brachfallenden, ehemaligen LPG-Grundstücke geschaffen werden.

Dieser Plan wurde am 31. 3.1992 durch die Gemeinde als Satzung beschlossen. Am 19.8.1992 wurde der Plan durch die Höhere Behörde genehmigt. Auf der Grundlage des damals rechtskräftigen Planes erfolgte die Erschließung des Gebietes.

1994 übernahm die Stadt Jena, im Zuge der Eingemeindung, die Rechtsträgerschaft über die Ortslage Münchenroda.

Da nach Prüfung der Planunterlagen der Satzungsbeschluß aufgrund einer mangelnder Beschlußfähigkeit unwirksam war, war eine Heilung dieser Beschlußlage erforderlich. Dies erfolgte im Mai 1995 durch den Stadtrat der Stadt Jena. Weitere Mängel sowie Differenzen zwischen der Festsetzung des Planes und Bauausführung waren zu korrigieren.

Mit der zweiten Änderung erfolgt die Umwandlung der Festsetzung „Gemeinbedarf“ in „MI-Gebiet“. Die textlichen Festsetzungen wurden angepaßt.

2. Übergeordnete Planungen

Der Planentwurf basiert auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1991. Entgegen der damaligen Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen erfolgt im B-Plan die Ausweisung eines Mischgebietes.

Die Flächennutzungspläne der eingemeindeten Ortsteile, so auch des Ortsteiles Münchenroda, werden derzeit überarbeitet.

3. Geltungsbereich

Das geplante Wohngebiet liegt östlich der alten Ortslage Münchenroda.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wirtschaftswege mit den Flurstücksnummern 361/2 und 345 begrenzt. Im Südosten begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den Flurstücks-Nr. 292 und 290 den Geltungsbereich. Im Westen begrenzt der zum Friedhof führende Weg das Plangebiet.

Größe des Gebietes: ca. 9 ha

4. Schutzflächen

Das Plangebiet lag zum Zeitpunkt der Planung im Landschaftsschutzgebiet.

Im Jahre 1993 wurde eine Befreiung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz von den Schutzbestimmungen des LSG „Mittleres Saaletal“ für das Gebiet des Bebauungsplanes durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Auflagen erteilt.

Den Auflagen wurde mit der jetzt vorliegenden Planänderung entsprochen.

5. Grünstruktur

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet ehemals landwirtschaftlicher, überwiegend als Acker genutzter Flächen.

Ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (LPG) hat im Südwesten des Plangebietes Stall- und Siloanlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen. Diese Anlagen werden derzeit nur als Lagerflächen genutzt.

Die Stallanlage in Anschluß an den Friedhof soll beseitigt und mit einer Mischnutzung bebaut werden.

Aufgrund der vorherigen Nutzung ist im Plangebiet kein erhaltenswerter Grünbestand vorhanden.

Durch den Bebauungsplan soll im Rahmen der städtebaulichen Ordnung des Gebietes vor allem auch eine intensive Durchgrünung gesichert werden. Dies geschieht mittels umfangreicher Straßen- und Hauptfußwegeachsen begleitender Pflanzvorschläge für Einzelbäume, durch Pflanzvorschriften für private Grundstücke sowie der Ausweisung nicht überbaubarer Flächen mit Pflanzgeboten.

Als gliederndes Grünelement zwischen Altort und Plangebiet, das den eigenständigen Charakter der geplanten Siedlungsfläche unterstreichen soll, sind der Friedhof und eine geplante Parkanlage vorgesehen, die ebenfalls den Pflanzvorschriften unterworfen sind.

6. Bebauungsplanentwurf

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich im südwestlichen Teil in Gemeinbedarfsflächen und ein Mischgebiet, durch die die Versorgung des Gebietes mit Dienstleistungseinrichtungen und entsprechender Infrastruktur gesichert werden soll. Vergnügungsstätten und Tankstelle werden ausgeschlossen, um die Gebietstypik zu erhalten.

Der größte Teil des Gebietes ist als Reines, bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit soll sichergestellt werden, daß das Hauptanliegen - Schaffung von Wohnraum - realisiert wird.

6.2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweis

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung gehen von einer für das Gebiet angemessenen Bebauungsdichte, bzw. Höhe unter Beachtung eines effektiven Umganges mit Grund und Boden aus.

Die gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 vorgenommene Verringerung der Geschößflächenzahl entspricht der tatsächlichen Bebauung bzw. wurde entsprechend der zusätzlich aufgenommenen Zahl der Vollgeschosse angepaßt.

Die weiterhin zusätzlich aufgenommene Festsetzung einer maximalen Höhe erfolgte aus der Überlegung heraus, eine dem Landschaftsbild angemessene Bebauungshöhe zu sichern.

Eine Festsetzung der Bauweise soll verhindern, daß zu große und zu lange Baukörper entstehen, die untypisch für das ländliche Gebiet sind.

Im Bereich der Haupteerschließungsstraße wurden die Baufelder dahingehend verändert, daß nunmehr einzeln stehende Gebäude festgesetzt wurden.

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl in einzelnen Fällen (Mehrfamilienhäuser) soll verhindern, daß die Versiegelung für die notwendigen Stellplätze zu groß wird.

Weiterhin wurden für den Bereich hinter der Hochspannungsleitung eindeutige Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt, um der späteren Bebauung aus städtebaulicher Überlegung heraus einen entsprechenden Rahmen zu geben.

Die grundstücksgenaue Festsetzungen von bebaubaren/nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie Grünflächen soll eine optimale Grundstücksausnutzung unter Wahrung öffentlicher Interessen (Straßenraumgestaltung) sichern.

Die Stellung von baulichen Anlagen, die aus Sicht des Städtebaus an bestimmter Stelle in bestimmter Richtung angeordnet werden soll, ist durch eine zusätzliche Festsetzung von Baulinien und Firstrichtung sichergestellt worden.

Der Ausschluß von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine städtebauliche Ordnung in dem neuen Siedlungsgebiet garantieren.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Münchenrodaer Straße verkehrlich erschlossen.

Die Straßenverkehrsfläche, bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als öffentliche Straßen vorgesehen.

Nur in Bereichen, die nicht zur Erschließung des Gebietes notwendig sind, sondern nur einzelne Häuser erschließt, sind private Straßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

Die öffentlichen Straßen werden in die Rechtsträger der Stadt Jena übernommen. Zusätzlich im Plan eingetragene Straßen gegenüber dem B-Plan von 1992 entsprechen den bereits realisierten Verkehrsflächen.

Das im Plan festgesetzte Straßensystem mit entsprechenden Überlegungen zum Richtungsverkehr in den schmalen Wohnwegen garantiert einen reibungslosen Verkehrsfluß.

Ein Wechsel der Dimensionierung der Straßenbreite, bzw. der Gestaltung der Straßen unterstreicht die Absicht, die Hierarchie der Straße erkennbar werden zu lassen.

Durch Festsetzung der Anzahl sowie der Standorte für den ruhenden Verkehr sind Parkplatzprobleme weitgehend ausgeschlossen.

Die Anbindung an den örtlichen Personennahverkehr ist gewährleistet.

6.4. Grünflächen

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen beschränkte sich neben Verkehrsgrün auf die Friedhofsflächen, bzw. Erweiterungsflächen.

Diese Erweiterungsflächen wurden dem zu erwartenden zukünftigem Bedarf entsprechend geplant.

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche (Vorgärten, Hausgärten, Parkanlagen) stellen Mindestmaße von Grünflächen dar, die jederzeit im Rahmen der Möglichkeiten auf dem Grundstück erweiterbar sind.

Diese Festsetzung soll eine übermäßige Befestigung der nicht überbaubaren Flächen verhindern und sicherstellen, daß diese sowohl für den privaten Nutzer als auch für die Öffentlichkeit erlebbar und sinnvoll sind.

Städtebauliche Aspekte sowie Ortsbildgestaltung spielen bei der Festsetzung eine Rolle.

Die Festsetzung zum Versiegelungsgrad der Grundstücke soll eine mögliche hohe Versickerungsmöglichkeit von Wasser garantieren.

6.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Freiflächen soll eine standorttypische Bebauung unter Beachtung einer ausreichenden Durchgrünung garantieren und somit eine harmonische Einfügung der neuen Siedlung in den ländlichen Raum mit gewachsener Struktur Rechnung tragen.

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird notwendig um einerseits die technischen Erfordernisse (Bankette, Lichtmasten, Radian von Fahrzeugen) als auch gestalterische Belange zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Abstandsflächenregelung im westlichen Geltungsbereich ist einerseits aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung durch Bebauung gefaßter Straßenräume notwendig, andererseits ist beabsichtigt, die südlich gelegenen rückwärtigen Gartengrundstücke zu vergrößern.

7. Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Jena weitergeführt. Der weiterhin vorhandene dringende Wohnbedarf ermöglicht auf der Grundlage des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes eine einfache Änderung des Planes, obwohl Grundzüge der Planung berührt werden.

Das Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung des Planungsrechtes zur Realisierung von dringend benötigten Wohnraum im Umfeld von Jena.

Die ca. 300 Wohnungen, die im Plangebiet entstehen werden, bieten Raum für ca. 750 Menschen.

Eine Anbindung an den ÖPNV der Stadt Jena ist bereits gewährleistet.