

Begründung zum Bebauungsplan B4/07 "Am Hange", Teil A, der Stadt Jena

1. Allgemeines

Aufgrund des großen Bedarfes nach Wohnraum wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen der Stadt Jena als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr., B 4/07 "Am Hange", Teil A, wurde gemäß BauGB vom 8.12.1986 erarbeitet. - 246a (BauGB) ist anzuwenden.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena stellt die Flächen, zu denen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, als Wohnbaufläche dar.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 132 und 133 sowie die Wegeflurstücke 131, 82/2 (teilweise) und 134 einschließlich des Böschungsbereiches des Straßengrundstückes 20/1 (teilweise) der Gemarkung Ammerbach, Flur 10.

Die geplante Baufläche wird im Süden von der Buchaer Straße, im Westen und Osten von Grundstücken mit sowohl Wohnnutzung als auch gärtnerischer Nutzung, im Norden durch einen vorhandenen Fußweg begrenzt. Nach Norden schließt sich freies Gelände (Wiesen und lockerer Baumbestand) an. Das Gelände weist eine Hangneigung nach Süden von ca. 10-18 % auf.

3. Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 4 Bau NVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine GFZ von 1,1 ausgewiesen.

4. Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Winzerlaer Straße und Buchaer Straße. Das Baugebiet wird verkehrsberuhigt erschlossen. Öffentliche Stellplätze erleichtern die An- und Abfahrt. Durchfahrtsmöglichkeiten werden ausgeschlossen.

5. Ruhender Verkehr

Die nach §41 BauNVO notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage ausgewiesen. Die einzelnen in den Hang gestaffelten Ebenen sind unterirdisch verbunden. Dadurch ist nur eine Tiefgaragenzufahrt im unteren Teil des Geländes erforderlich, und das Verkehrsaufkommen innerhalb der Wohnanlage wird auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus werden Besucherstellplätze oberirdisch als öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

6. Städtebau

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die damit verbundenen geringen Gebäudelängen tragen den Charakter einer Stadtrandbebauung Rechnung. Die Gebäudestellung orientiert sich an der Hangtopografie, es entsteht eine aufglockerte Zeilenbebauung. Die Erschließung erfolgt parallel zu den Höhenlinien.

Versetzte Gebäudetypen erleichtern die Anpassung an die Hangsituation. Kurze Gebäudelängen machen das Baugebiet zur offenen Landschaft hin durchlässig.

7. Grünordnung

Die Hangtopografie des Baugebietes erfordert das Anlegen von Böschungskanten. Dieses typische Element wird durch die Grüngestaltung aufgenommen und mittels Strauchpflanzungen verstärkt. Dadurch wird der Zusammenhang zum freien Landschaftsbild hergestellt. Private Wege mit öffentlichem Gehrecht erlauben den Zugang von der Buchaer Straße aus zum nördlich angrenzenden Naturraum.

Bestehende Böschungsverläufe mit dazugehörigem Bewuchs bleiben erhalten.

8. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist durch die Verkehrsgeräusche der vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße geräuschbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 können weder tags noch nachts eingehalten werden.

Diese Geräuschbelastung wurde erkannt und abgewogen. Um der aktuellen Forderung nach Wohnraum nachkommen zu können, wurde trotz der Geräuschbelastung, die besonders in den Nachtstunden auftritt, an der Ausweisung dieses Wohngebietes festgehalten.

Als Ausgleich für erhöhte Geräuschimmissionen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig.

Um eine höhere Schutzwirkung für die dahinterliegende Wohnbebauung zu erreichen, wird im südöstlichen, teilweise gewerblich genutzten Baufeld, eine größere Baukörperlänge als allgemein in der offenen Bauweise zulässig, gestattet.

Die dichte Konzentration kleinerer Heizungsanlagen sowie die ungünstigen klimatischen und orographischen Verhältnisse sind in der Stadt Jena mitverantwortlich für die schlechte lufthygienische Situation. Die Stadt Jena ist als Smog-Gebiet in Thüringen ausgewiesen (Thür. Smog-VO vom 29. Oktober 1991).

Messungen in den vergangenen Jahren ergaben eine Überschreitung der Immissionswerte bei SO_2 , NO_x und Staub (Umweltbericht der Stadt Jena, Bd. 1 1992). Für das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Schadstoffbelastung der Luft Vorsorge zu treffen, um schädliche Einwirkungen durch Luftverunreinigungen, vorrangig durch SO_2 zu vermeiden. Untersuchungen haben ergeben, daß der Einsatz von festen Brennstoffen zu einer hohen Schadstoffbelastung durch SO_2 , CO, Staub und auch durch Dioxine führt.

Diese Energieträger werden für das Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ausgeschlossen. Um eine Senkung insbesondere der SO_2 -Belastung der Luft zu erreichen, wird auch der Einsatz von Heizöl EL vermieden.

Die Stadtwerke Jena GmbH/Bereich Gas gewährleisten die Erschließung des Planungsgebietes mit Erdgas. Als Energieträger sind sowohl Erdgas als auch andere regenerative Energiequellen zulässig.

9. Flächenzusammenstellung

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	2,65 ha
- öffentliche Verkehrsfläche: (Straßen, Fahrwege, Fuß- und Radwege)	0,43 ha
- öffentliche Grünfläche:	0,23 ha
- private Verkehrsfläche mit öffentlichen Geh- und Fahrrecht:	0,13 ha
- private Grundstücksfläche:	1,86 ha

