

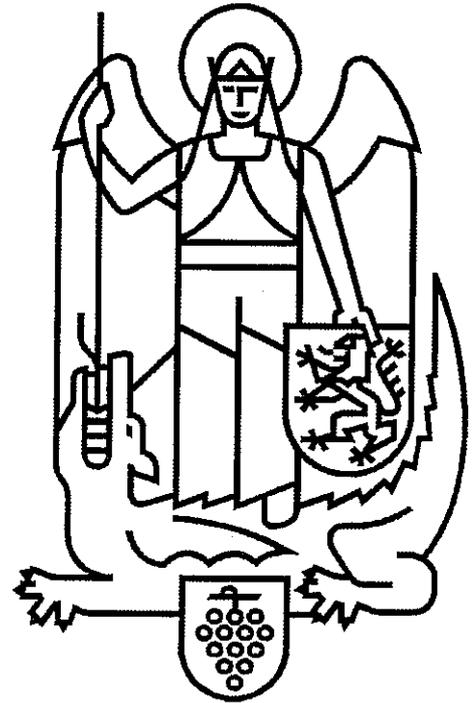
Stadt Jena

**Entwurf für die Änderung
des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan**

Nr. B-Dd 04.2

Oberer Freiberg

Stadt Jena, Ortsteil Drackendorf



Begründung

für das Gebiet Gemarkung Drackendorf, Flur 1,
nördlich des Goetheparkes

Planung Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Telefon: 036453 / 865-0 Telefax: 036453 / 865-15

Grünordnung Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Telefon: 036453 / 865-0 Telefax: 036453 / 865-15

Jena, den 24.03.1999

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlaß der Planung**
- 2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Gebietes**
- 3. Bisherige Planungen**
- 4. Ziel der Planänderung**
- 5. Räumlicher Geltungsbereich**
- 6. Städtebauliches Gestaltungskonzept**
- 7. Die bauliche und sonstige Nutzung**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Fläche
 - 7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 8. Bauliche Gestaltung**
 - 8.1 Außenwände und Dächer
 - 8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
 - 8.3 Einfriedungen
 - 8.4 Geländeänderungen und Stützmauern
- 9. Verkehrserschließung**
 - 9.1 Öffentlicher Nahverkehr
 - 9.2 Straßenverkehr, Ruhender Verkehr
 - 9.3 Radverkehr
 - 9.4 Fußgänger
- 10. Stadttechnische Erschließung**
 - 10.1 Energieversorgung
 - 10.2 Wasserversorgung
 - 10.3 Abwasserentsorgung
- 11. Grünordnung**
- 12. Werbeanlagen**
- 13. Planungstatistik**
 - 13.1 Flächenbilanz
 - 13.2 Geplante Bebauung

1. Anlaß der Planung

Den Anlaß für die Planung bildet der aus der beengten Tallage Jenas resultierende Mangel an potentiellen Wohnungsbaustandorten, insbesondere für den kleinteiligen Wohnungsbau.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Wohnbauflächenkonzeption für die neuen Stadtteile der Stadt Jena und wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesplanung raumordnerisch bestätigt.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Drackendorf. Es hat eine Größe von ca. 5,3 ha und wurde bisher als Ackerfläche genutzt.

Direkt südlich an das Plangebiet grenzen eine lockere Einfamilienhausbebauung und die Drackendorfer Kirche. Daran schließen sich südlich der Goethepark und südöstlich der historische Ortskern von Drackendorf an.

An der Ostseite wird das Plangebiet durch einem Hohlweg mit Baum- und Strauchbestand von der benachbarten Ackerfläche abgegrenzt. Ein Teil dieser Ackerfläche wird unter der Planbezeichnung „Der König“ derzeit als Wohngebiet entwickelt.

An der Nord- und Westseite wird das Gebiet durch bewachsene Hangbereiche, in denen jeweils ein Weg verläuft, begrenzt. Oberhalb des nördlichen Hangbereiches erstrecken sich eine Gartenanlage sowie Anlagen der Trinkwasserversorgung (Hochbehälter).

Im Westen schließen sich ausgedehnte Wiesenflächen an, die ihrerseits an das Uni-Klinikum und das Wohngebiet Lobeda-Ost grenzen.

Zum Stadtzentrum von Jena besteht eine Luftlinienentfernung von ca. 5 km.

3. Bisherige Planungen

Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Dieser wurde 1992/93 durch die damals selbständige Gemeinde Drackendorf / Ilmnitz erstellt. Dieser Bebauungsplan weist im wesentlichen Baufelder für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie Reihen- und einzelne Doppelhäuser aus. Er hat sich bislang als nicht realisierbar erwiesen.

Ursache dafür ist vor allem das an der bisher vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung orientierte Erschließungskonzept. Des weiteren ist der Bedarf an mehrgeschossigen Wohngebäuden stark rückläufig.

4. Ziel der Planänderung

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- bessere Anpassung der vorgesehenen Bebauung an die städtebauliche Umgebung (Dorfkern in landschaftlich reizvoller Tallage)
- Aufgabe des bisher geplanten Reihenhaus- und Geschoßwohnungsbaus zugunsten kleinteiliger Baustrukturen
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen und -längen
- Anpassung des Erschließungssystems an die neue kleinteilige Baustruktur
- Berücksichtigung der Anbindung des geplanten Baugebietes „Der König“.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile wurden mit der Planänderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen:

- a) Stadt Jena, Gemarkung Drackendorf, Flur 1, Flurstücks-Nr. 161/3 und 240a sowie
- b) Stadt Jena, Gemarkung Drackendorf, Flur 1, Flurstücks-Nr. 297/1 (teilweise), 298/1 (teilweise), 299/1 (teilweise), 300/1 (teilweise), 301/1 (teilweise), 302/1 (teilweise), 303/1 (teilweise), 304/4 (teilweise) und 305/1 (teilweise), sowie Flur 2, Flurstücks-Nr. 306/4 und 307.

Dabei handelt es sich

- a) um die externe Ausgleichsfläche, die nicht mehr benötigt wird, da die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der verringerten Bebauungsdichte im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können sowie
- b) um die Fläche für die „befristete Erschließungsstraße“ am Westrand des Goetheparkes, die aufgrund der verringerten erheblichen Reduzierung der zulässigen Wohnungen im Plangebiet und der damit verbundenen Möglichkeit der Verkehrserschließung über den Ortskern nicht mehr benötigt wird.

In den Geltungsbereich integriert wurde der zwischen Dorfstraße und Kirche liegende Teil des Straßengrundstückes Gemarkung Drackendorf, Flur 1, Flurstücks-Nr. 270/2.

6. Städtebauliches Gestaltungskonzept

Schwerpunkt der Planänderung sind Festsetzungen, die gegenüber der bisherigen Planung eine wesentlich bessere Anpassung der vorgesehenen Bebauung an die städtebauliche Umgebung, den in landschaftlich reizvoller Tallage gelegenen Ortskern von Drackendorf, gewährleisten.

Besonderer Wert wurde auf die Festsetzung einer kleinteiligen Bebauung gelegt. Im gesamten Plangebiet sind nur Einfamilienhäuser zulässig, die überwiegend als Einzelhäuser zu errichten sind und nur zu einem geringen Teil als Doppelhäuser ausgeführt werden dürfen. Damit wird eine gestalterische Unterordnung des Plangebietes unter die historische Ortslage erreicht.

Die Baufelder gruppieren sich im Wesentlichen beiderseits einer Ringstraße. Eine Stichstraße erschließt den Innenbereich des Ringes, eine weitere Stichstraße die nach Westen gerichtete Spitze des Plangebietes.

Die Baugrundstücke am Außenrand des Plangebietes weisen überwiegend eine größere Grundstückstiefe auf als die Baugrundstücke im zentralen Bereich. Zudem sind auf den Baugrundstücke am Außenrand des Plangebietes Pflanzbindungen festgesetzt, so daß eine Verzahnung mit dem umgebenden Grünbestand ermöglicht wird und das Grün des angrenzenden Landschaftsraumes in das Gebiet einfließen kann.

7. Die bauliche und sonstige Nutzung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Verkehrserschließung des Plangebietes über den Ortskern von Drackendorf zu ermöglichen und gleichzeitig die Verkehrsbelastung für diesen Ortskern auf ein Minimum zu beschränken, werden das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen und alle Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Damit wird das Gebiet ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte dient der Sicherung der Wohnruhe und der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 dient dazu, die Versiegelung der Grundstücke relativ gering zu halten. Gleichzeitig sollen zwischen den Häusern möglichst viele Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft erhalten bleiben.

Aufgrund der Hanglage und zur Vermeidung von Höhendominanten im Hangbereich wird die zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Dabei kann wahlweise – unter Beachtung der zulässigen Traufhöhen – das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Im Interesse kurzer Erschließungswege auch auf den privaten Baugrundstücken werden die Baufelder überwiegend straßenbegleitend angeordnet. Dies dient zudem der Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Wohnhöfen.

7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf-, Wand-, First- bzw. Gesamthöhen und die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei dienen dazu, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Landschaftsraumes durch zu große Gebäudehöhen auszuschließen. Bezugspunkt für die jeweils zulässigen Höhen ist die Oberkante der Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße.

Mit dem Höhenbezug auf die Straße wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein harmonisches Straßenbild durch eine Höhenstaffelung entsprechend des Straßenlängsprofils zu erhalten. Der Verlauf des natürlichen Geländes bleibt dabei bewusst unberücksichtigt, da Veränderungen des Geländes in Straßennähe im Zuge der Baumaßnahmen zu erwarten sind.

7.4 Nebenanlagen

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine ansonsten zu erwartende schrittweise Etablierung einer Vielzahl verschiedenster Nebenanlagen. In Verbindung mit der fortschreitenden Tendenz zu kleineren Baugrundstücken ist ansonsten zu befürchten, dass eine Häufung von Nebenanlagen nicht nur zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, sondern auch zu einer Einschränkung der Wohnqualität führt.

7.5 Garagen

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen einschl. Carports auf die Baufelder dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Insbesondere soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume durch die Hauptbaukörper und nicht durch Garagen geprägt werden.

8. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an den orts- und landschaftstypischen Gegebenheiten.

Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches und unverwechselbares Baugebiet zu schaffen.

8.1 Außenwände und Dächer

Die Festsetzungen zur Außenwand- und Dachgestaltung wurden gewählt, um eine harmonische Einbindung der neuen Wohnhäuser in ihre Umgebung zu gewährleisten. Der weitgehend einheitlichen Gestaltung der Dächer in Form, Neigung und Farbe kommt die Bedeutung eines Bindegliedes zwischen der historisch gewachsenen Bebauung von Drackendorf und dem neuen Wohngebiet zu.

Die zulässige Firstrichtung ist so ausgerichtet, daß das Wohngebiet eine relative Transparenz zum umgebenden Landschaftsraum aufweist und Blickbeziehungen der vorhandenen Bebauung zum Lobdeburghang weitestgehend erhalten bleiben.

8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für Zufahrten, Höfe, Gehwege und Stellplätze dient der Beschränkung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Ebenfalls diesem Ziel und gleichzeitig der Gestaltung des Ortsbildes dient die Festsetzung, wonach die Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen festgesetzt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten sind.

8.3 Einfriedungen

Mit der weitgehenden Beschränkung zulässiger Einfriedungen auf ortstypische Holzstaketenzäune bzw. Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen wird Rücksicht auf die Nähe zum historischen Ortskern von Drackendorf genommen.

Bei der Festsetzung der zum Fahrbahnrand einzuhaltenden Abstände für Einfriedungen und andere feste Einbauten wurde Rücksicht darauf genommen, dass im gesamten Plangebiet keine Hochborde zur Anwendung kommen sollen.

8.4 Geländeänderungen und Stützmauern

Mit der Beschränkung der zulässigen Höhen von Böschungen und Stützmauern soll erreicht werden, dass trotz hängigem Gelände und teilweise kleiner Baugrundstücke Eingriffe in die Topografie, die das Ortsbild stören könnten, vermieden werden.

9. Verkehrserschließung

9.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in jeweils 800 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Diese Straßenbahnhaltestellen „Ernst-Schneller-Straße“ und „Richard-Sorge-Straße“ werden in dichtem Takt bedient. Dennoch ist aufgrund des großen Abstandes von den Haltestellen das Gebiet nur unzureichend durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

9.2 Straßenverkehr, Ruhender Verkehr

Die Festsetzung der Verkehrsflächen und ihrer Breite orientiert sich am Prinzip der kosten- und flächensparenden Erschließung. Es wird nur soviel Verkehrsfläche festgesetzt, wie für eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung gemäß EAE 85/95 erforderlich ist.

Die äußere Anbindung des Gebietes an das Straßenhauptnetz (Erlanger Allee) erfolgt ausschließlich über die Drackendorfer Straße und die Dorfstraße. Aufgrund der starken Reduzierung der zulässigen Bebauung im Rahmen der Planänderung wird diese Verkehrsführung möglich. Die für den grundhaften Ausbau

der Dorfstraße zwischen Ortskern und Friedhof benötigten Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße (Straße „Siedlung“ = **Planstraße A**), eine Ringstraße (**Planstraße B**) und zwei Stichstraßen (**Planstraßen C und D**).

Die **Planstraße E** sichert den Anbindung des zu Gartenanlagen, Trinkwasser-Hochbehältern und zur Lobdeburg führenden Weges über die Planstraße B an das Straßennetz und eröffnet die Möglichkeit, den vorhandenen Hohlweg innerhalb des Plangebietes ausschließlich dem Rad- und Fußgängerverkehr vorzubehalten.

Der Weg am Westrand des Goetheparkes wird während der Bauphase der Gebiete „Oberer Freiberg“ und „Der König“ als Baustraße genutzt. Nach Beendigung der Bautätigkeit wird diese Baustraße zurückgebaut und als kombinierter Fuß- und Radweg ausgebildet.

Die Fortführung dieser Baustraße erfolgt innerhalb beider Baugebiete nördlich der Straße „Siedlung“, so dass eine Belästigung der vorhandenen, südlich angrenzenden Bebauung durch Baufahrzeuge vermieden wird. Nach Beendigung der Bautätigkeit wird diese Baustraße vollständig zurückgebaut.

Die Breiten der einzelnen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die angegebenen Breiten beinhalten die kompletten Verkehrsflächen einschließlich der Borde sowie eventueller Rinnen und Fußwege.

Die Größe der Wendehämmer an den Stichstraßen wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug bemessen.

Für die Begrenzung der Verkehrsflächen erfolgt im gesamten Plangebiet durch Rund- bzw. Flachborde. Hochborde kommen nicht zur Anwendung, um eine freizügige Anordnung der Grundstückszufahrten zu ermöglichen. Zudem sind Hochborde dem angestrebten Charakter einer verkehrsberuhigten Siedlung gestalterisch nicht angemessen. Die Niederschlagswasserführung erfolgt durch Rundborde bzw. gepflasterte Rinnen.

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes und der unzureichenden Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist mit einem überdurchschnittlichen Individualverkehrsaufkommen zu rechnen. Dies zieht einen entsprechenden Stellplatzbedarf nach sich. Die notwendigen Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. den privaten Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind, untergebracht werden.

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden – mit Ausnahme je einer Gruppe von Besucherstellplätzen am Friedhof und im Zentrum des Plangebietes – nicht ausgewiesen.

9.3 Radverkehr

Radverkehr ist vor allem zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Schulen zu erwarten, die sich in jeweils-ca. 1000 m Entfernung zum Plangebiet im Nordwesten bzw. im Südosten des Wohngebietes „Lobeda-Ost“ befinden. Als weitere hauptsächliche Ziele für den Radverkehr kommen bestehende und künftige Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche im Raum Lobeda in Frage. Daher sind sichere Anbindungen für den Radverkehr an den Drackendorfer Weg, die Schlegelstraße sowie nach Westen in Richtung Klinikum / Salvador-Allende-Platz / Hauptradwegenetz der Stadt Jena erforderlich.

Das Plangebiet wird an seiner Nordwestspitze durch einen Fuß- und Radweg an den Drackendorfer Weg angebunden.

Die Schaffung einer sicheren Anbindung an das Hauptradwegenetz der Stadt Jena und die Schlegelstraße erfolgt über den am Westrand des Goetheparkes geplanten Fuß- und Radweg. Die weitere Anbindung nach Westen bis zum Salvador-Allende-Platz ist Gegenstand des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“.

Im Plangebiet selbst ist die Ausweisung weiterer spezieller Radverkehrsanlagen nicht sinnvoll. Ausschlaggebend dafür sind die Randlage und die geringe Größe des Plangebietes.

9.4 Fußgänger

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Universitätsklinikum ist zu erwarten, dass ein Teil der dort Beschäftigten in das geplante Wohngebiet zieht. Im Interesse der Vermeidung überflüssigen Kraftfahrzeugverkehrs kommt der Schaffung einer attraktiven Fußwegebeziehung zwischen Wohngebiet und Klinikum besondere Bedeutung zu. Die Fußweganbindung nach Westen ist ebenso wie die Radweganbindung Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“.

Bereits traditionell werden die Fußwege rund um das Plangebiet von zahlreichen Spaziergängern genutzt, da sie wichtige Fußwegebeziehungen zwischen dem Wohngebiet Lobeda-Ost, dem Drackendorfer Park, der Lobdeburg sowie mehreren Kleingartenanlagen darstellen.

10. Stadttechnische Erschließung

10.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt in Zuständigkeit der Thüringer Energie AG. Für eine eventuell erforderliche neue Trafostation wird ein Standort in der südwestlichen Ecke des Hohlweges im Bereich der öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Der Standort wurde so gewählt, dass die geplante Markierung der Straßengabelung durch Pflanzung eines großkronigen Einzelbaumes nicht behindert wird.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist über den Anschluß an die vorhandenen örtlichen Trinkwasserleitungen im Bereich südöstlich der Kirche vorgesehen.

10.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Mit einer Ausnahme können und sollen alle Leitungen in öffentlichen Flächen verlegt werden.

Aus topografischen Gründen muss die Regenwasserleitung, die das Gebiet „Der König“ an das Gebiet „Oberer Freiberg“ anschließt, zum Teil durch Baugrundstücke verlegt werden.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken am südwestlichen Gebietsrand ausgewiesen. Dieses Becken soll der Regenrückhaltung für die Baugebiete „Oberer Freiberg“ und „Der König“ dienen.

Das Schmutzwasser kann südöstlich der Kirche in den neuen Schmutzwassersammler, der bereits das Schmutzwasser des Ortskernes von Drackendorf aufnimmt, eingeleitet werden.

11. Grünordnung

Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen werden im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan getroffen, der als Anlage beigefügt ist.

12. Werbeanlagen

Im Einklang mit der geplanten Nutzung als reines Wohngebiet sowie der durch den historischen Ortskern und die freie Landschaft geprägten Umgebung wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf das notwendige Minimum beschränkt.

13. Planungsstatistik

13.1 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	%
Bruttobauland	53 060,00	100,00
Nettobauland	34 282,10	64,60
Verkehrsfläche	8 272,50	15,59
öffentliche Grünfläche	10 160,40	19,14
private Grünfläche mit Pflanzbindung	345,00	0,67

13.2 Geplante Bebauung

Die Festsetzungen lassen eine Realisierung von ca. 50 Häusern (Summe der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) zu.

