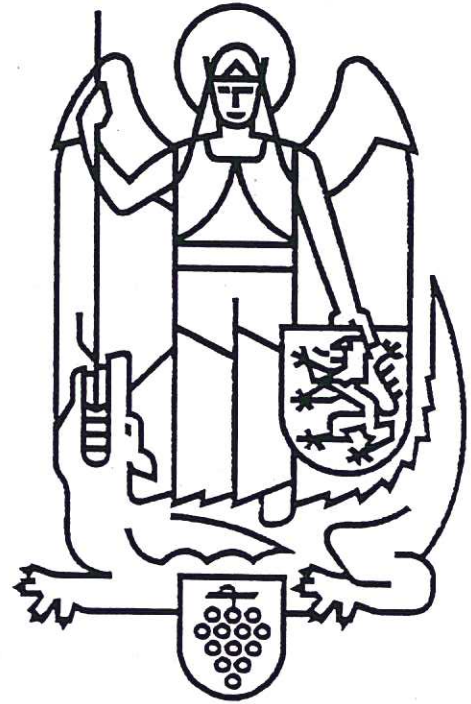


Stadt Jena



**1. Änderung zum  
Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
**Nr. B-Dd 07.1/97**

Wohngebiet

**Am Drackendorf-  
Center**

Ortsteil Drackendorf

**Begründung**

für das Gebiet Gemarkung Drackendorf, Flur 1 und 2  
östlich des bestehenden Einkaufs-  
zentrums

Planung +  
Grünordnung

Ingenieur-Consult SRP GmbH  
Niederlassung Jena  
Buchaer Straße 6  
07745 Jena

Stadtplanungsamt Jena  
Abt. Verbindliche Bauleitplanung  
Tatzendpromenade 2  
07745 Jena

Jena, den 29.08.1997

# Bebauungsplan „Am Drackendorf-Center“, Gemarkung Drackendorf in der Fassung der 1. Änderung vom 29.08.1997

## Begründung

### 1. Ausgangslage

#### Anlaß der Planung

Den Auslöser für die Planung bildete der dringende Wohnbedarf im Großraum Jena. Für die Planung wurde ein Areal ausgewählt, welches bereits überwiegend von Bebauung umgeben ist und durch städtebauliche Mißstände geprägt wird, die einer Beseitigung bedürfen.

Im Oktober 1993 beschloß die Gemeindevertretung der damaligen Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz die Aufstellung eines Bebauungsplanes östlich des bereits realisierten Einkaufszentrums Drackendorf-Center zur Ausweisung einer Fläche für Einzel- und Doppelhäuser.

Seit der Eingemeindung von Drackendorf und Ilmnitz wird die Planung durch die Stadt Jena fortgeführt.

Im Jahre 1995 wurde das gesamte Areal komplett neu vermessen. Dabei wurden erhebliche Abweichungen insbesondere der äußeren Abgrenzung des Plangebietes festgestellt, die zwingend eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes erforderten.

### 2. Übergeordnete Planungen

Durch die Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz wurde 1990 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet erstellt. Dieser ist nicht zur Rechtskraft gebracht worden.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Planungen der eingemeindeten Ortsteile durch die Stadt Jena werden die Flächennutzungsplanentwürfe in einer weiteren Überarbeitung aufeinander abgestimmt.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

#### Lage:

Das Plangebiet liegt südlich des historischen Ortskernes von Drackendorf und östlich des neuen Einkaufszentrums „Drackendorf-Center“.

Das Gebiet ist auf drei Seiten von bereits vorhandener Bebauung umgeben. Im Norden grenzt es an die vorhandene dörfliche Bebauung von Drackendorf, im Westen an das Einkaufszentrum und im Osten an die bereits einseitig mit Eigenheimen bebaute Straße „Schafberg“.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes wird von einem zu erhaltenden Gehölzstreifen gebildet. An diesen schließen Acker- und Wiesenflächen mit weiteren Gehölzstreifen an.

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück Nr. 262/2 und eine Teilfläche von Nr. 262/16 in der Flur 1 der Gemarkung Drackendorf sowie das Flurstück Nr. 313 sowie je eine Teilfläche von Nr. 312/6 und Nr. 330/3 in der Flur 2 der Gemarkung Drackendorf.

#### Ausdehnung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 17.200 m<sup>2</sup> (brutto).

#### Topographie:

Das Plangebiet bildet einen dreiseitig ansteigenden Talkessel, vom „Drackendorf-Center“ im Westen ausgehend. Die durchschnittliche Steigung in West-Ost-Richtung beträgt 10%.

## Geologie:

Das Baugebiet liegt im Ausstrichbereich des Oberen Buntsandstein (Röt), welcher vorwiegend aus Mergelgestein mit Gipseinlagerungen besteht. Es besteht nur ein sehr geringes Risiko, daß aufgrund von eventuellen Gipsauslaugungen Einbrüche oder Senkungen erfolgen, da die Deckschichten 30 bis 35 m mächtig sind.

## 4. Schutzflächen

Das Plangebiet lag bisher, wie die gesamte Ortslage Drackendorf, im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“. Nach Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 32/1996 ist am 13.08.1996 die Vierzehnte Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Saaletal“ in Kraft getreten. Damit wurde das Landschaftsschutzgebiet in der Grenze des Plangebietes „Am Drackendorf-Center“ aufgehoben.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Trinkwasserfassungen im Saale-Roda-Tal bzw. der Trinkwasserschutzzone IIIb der Tiefbrunnen 1/79 Jena-Zwätzen und 2/80 Jena-Löbstedt (§ 28 i. V. m. §130 ThürWG).

## 5. Grünstruktur und -bestand

Der Bestand und die Planung an Grünflächen sind im Grünordnungsplan dargestellt bzw. festgesetzt. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan.

Ein Großteil des Plangebietes ist durch Aufschüttungen und Ablagerungen verändert. In der östlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich ein verfallener, alter Schafstall, die Umgebung ist mit Bauschutt aufgeschüttet worden. Ein vom nördlichen zum südlichen Rand des Plangebietes horizontal aufgeschütteter Damm teilt das Gebiet. Die wichtigsten, erhaltenswerten Gehölze sind im Plangebiet die bestehende, geschützte Baumhecke, eine alte Winterlinde an der Böschungsoberkante nordöstlich des alten Schafstalles und ein alter Walnußbaum an der Aufschüttungsböschung östlich des Schafstalles.

Diese sind als zu erhalten festgesetzt (siehe Grünordnungsplan).

### 5.1 Allgemeines

Die im Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind gemäß § 5 Abs. 1 VorlThürNatG Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die bauliche Nutzung des Stadtrandgebietes ist gemäß § 6 Abs. 1 VorlThürNatG als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Durch die Festsetzungen im Grünordnungs- bzw. Bebauungsplan sollen die vermeidbaren Eingriffe vermieden und die unvermeidbaren Eingriffe ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich des Grünordnungs- bzw. Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 1,72 ha, die größtenteils auf Aufschüttungs- bzw. Ruderalflächen besteht.

1,1 ha sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes als Grünflächen auszuweisen und zu gestalten.

Die restlichen Flächen (0,62 ha) können überbaut werden.

Dabei werden 4.790 m<sup>2</sup> für die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl und 1.410 m<sup>2</sup> für die Straßen (einschl. Schrammstreifen) benötigt.

### 5.2 Bestandsbeschreibung

#### 5.2.1 Naturräumliche Beschreibung

Das Wohngebiet wird im Norden und Osten von bestehenden Wohnbauflächen mit ausgeprägten, überwiegend extensiv genutzten Obstgärten eingerahmt.

Im Süden grenzt eine naturnahe Baumhecke das Plangebiet von einem steilen, sonnen-exponierten Halbtrockenrasen ab.

Die Baumhecke und der Trockenrasen sind als besonders geschützte Biotope gemäß § 18 VorlThürNatG in die Stadtbiotopkartierung der Stadt Jena aufgenommen worden.

Das Plangebiet besteht aus einem kleinen Talkessel, der zum Drackendorf-Center hin abfällt (durchschnittliche Hangneigung ca. 10%).

Die Planstraße A bildet die tiefste Stelle dieses Talkessels.

Die bestehenden und geplanten Bauflächen im nordöstlichen Bereich des Schafberges besitzen einen weiten Blick auf Neulobeda und das Saaletal über das Einkaufszentrum hinweg.

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Saaletal“ und gehört zur natürlichen Haupteinheit „Ilm-Platte“ des „Thüringer Waldes“.

Es befindet sich im Übergangsbereich zwischen den trockenen Steilhängen um dem Saaletalkessel von Jena.

Die Geologie ist durch den oberen Buntsandstein (Röt) bestimmt, die durch Gehängelehme überdeckt sind.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist aufgrund der Tallage und besserer, natürlicher Wasser- und Nährstoffversorgung relativ hoch.

Das Klima ist ausgesprochen wärmebegünstigt und niederschlagsarm.

Aufgrund der Standortvoraussetzungen kommen im Plangebiet als potentielle natürliche Vegetation Eichen-Hainbuchen-Wälder (Galio-Carpinetem) mit hohen Anteilen an wärmeliebenden Edellaubhölzern (Spitz-, Feldahorn, Elsbeere, Feldulme, Obstbäume ...) vor.

Die potentielle natürliche Vegetation, d. h. die Vegetation, die sich unter derzeitigen Bedingungen einstellen würde, wenn eine menschliche Nutzung aufhörte, ist die Grundlage für alle durchzuführenden Gehölzpflanzungen.

#### 5.2.2 Vorhandene Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes ist antropogen durch Aufschüttungen und Ablagerungen verändert. In der oberen Hälfte des Plangebietes befindet sich ein verfallender, alter Schafstall, der mit seinem niedrigen Krüppelwalmdach und Sandsteinmauern das Plangebiet wesentlich prägt.

Die Umgebung des alten Schafstalles ist großflächig mit Bauschutt aufgeschüttet worden. Ein vom nördlichen zum südlichen Rand des Plangebietes horizontal aufgeschütteter Damm, teilt das Plangebiet in eine westliche und eine östliche Hälfte. Auf diesem Damm verläuft ein Weg, der westlich des alten Schafstalles asphaltiert ist und von hier nach Westen zum Drackendorf-Center als Schotterweg verläuft.

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Fußpfad, der den Ortskern von Drackendorf in südlicher Richtung mit der freien Feldflur verbindet. Dieser zu erhaltende Fußweg ist im Landschaftsplan der Stadt Jena als Wanderweg eingetragen.

Im Süden entlang der bestehenden, naturschutzrechtlich geschützten Baumhecke verläuft eine mehr oder weniger intensiv genutzte Wiese (10-20 m), die sehr hohe Kleeanteile besitzt.

Die nicht überschüttete, ungenutzte Wiesenfläche und die nördlich angrenzenden natürlichen Böschungsflächen haben sich als Sukzessionsfläche zu einer hochstaudendominanten Ruderalfläche entwickelt, die stellenweise mit Feldahorn, Wildrosen und Holunder-Sträuchern bestanden sind.

Die Böschungsoberkanten der Straße „Schafberg“ und eine ehemalige Streuobstwiese unterhalb des Dammes, westlich des alten Schafstalles, haben sich als Sukzessionsflächen in gräserdominanten Ruderalflächen entwickelt.

Hier sind noch einzelne Obstbäume (Zwetschgen, Birne) vorhanden.

Die Aufschüttungsflächen sind entweder vegetationslos oder durch Pioniergesellschaften gekennzeichnet.

Seine Böschungen sind häufig durch größere Brennesselfluren und Holunder- bzw. Feldahorn-Gebüsche geprägt.

Die wichtigsten Gehölze sind im Plangebiet die bestehende, geschützte Baumhecke, eine alte Winterlinde an der Böschungsoberkante nordöstlich des alten Schafstalles und ein mächtiger, alter Walnußbaum an der Aufschüttungsböschung östlich des alten Schafstalles.

Diese Bäume und Gehölze sind unbedingt erhaltenswert.

Des weiteren kommen noch kleinere Obst-, Walnuß- und Feldahornbäume bzw. Stammbüsche vor, die von geringerem Wert sind.

### 5.2.3 Landespflegerische Vorgaben und Zielvorstellungen

Die nach § 18 VorThürNatG geschützte Baumhecke und die zwei Altbäume sollen in ihrem Bestand erhalten werden.

Beeinträchtigungen des südlich und südwestlich anschließenden, ebenfalls unter Naturschutz stehenden Halbtrockenrasens sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Der bestehende Fußweg ist als öffentlicher Wanderweg auszuweisen, zu erhalten und naturnah zu gestalten.

Das geplante Wohngebiet bildet den neuen Stadtrandbereich. Es sollte aufgrund seiner naturräumlichen Lage und seiner geschichtlichen Vergangenheit möglichst durch geeignete grünordnerische Maßnahmen naturnah gestaltet werden.

### 5.3 Bestandsbewertung und Ausgleichsbedarf

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem verwildertem Zustand und hat aufgrund seiner negativen antropogenen Einflüsse (Aufschüttungen, Ablagerungen) erheblich in seinem Wert verloren.

Ruderaler Sukzessionsflächen bestimmen den Wert des Plangebietes für Natur und Landschaft.

Die vorhandenen Flächen besitzen ein mittleres Biotoppotential.

Die bestehenden ruderalen Sukzessionsflächen sind kurz bis mittelfristig wiederherstellbar. Es sind hierfür keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

Das biologische Grundpotential des Plangebietes kann durch die Erhaltung der wichtigsten und geschützten Gehölze und der naturnahen Gestaltung des Wohngebietes erhalten werden.

Die bestehende Baumhecke ist in ihrem Bestand zu schützen und auszubauen. Sie dient gleichzeitig als Abgrenzung zur geschützten freien Feldflur, bindet das Wohngebiet in die Landschaft ein und bildet eine biologisch wirkungsvolle lineare Vernetzungsstruktur zu den bestehenden Siedlungsbereichen.

Durch diese äußere Eingrünung wird das Landschafts- und Ortsbild erhalten. Unterstützend wirken die Festsetzungen zur inneren Begrünung des Plangebietes.

Der Ausgleichsbedarf ist grundsätzlich als gering einzustufen, da die vorgeschriebenen Grundflächenzahlen nicht überschritten werden, keine geschützten Biotope betroffen sind und die wichtigsten Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Heckenpflanzung, Ausweisung einer naturnah zu gestaltenden öffentlichen Grünfläche) im Plangebiet durchgeführt werden können.

Die sechs zu beseitigenden Bäume bzw. Stammbüsche und der Heckenbereich werden durch ca. 30 geplante Obst- bzw. Laubbäume ersetzt, die gleichzeitig die Grunddurchgrünung des Wohngebietes darstellen.

Außerdem sind weitere Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen geplant, die die zu beseitigenden Gehölze mehr als ausgleichen.

Die ruderalen Flächen werden im wesentlichen durch die privaten Grünflächen ersetzt, die naturnah zu gestalten sind.

Der Ausgleichsbedarf hängt von der Gestaltung dieser Flächen ab.

Außerdem werden ca. 1.100 m<sup>2</sup> bereits vorhandener versiegelter und bebauter Fläche (asphaltierte und bebaute Fläche des alten Schafstalles) zurückgebaut, und ca. 700 m<sup>2</sup> naturnaher Hecken bzw. naturnaher Grünfläche hergestellt, die erheblich über dem Wert der bestehenden Flächen liegt.

Es wird daher angenommen, daß das bestehende Landschaftsbild und die bestehende Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nach Durchführung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Ein Ausgleichsbedarf für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

## 6. Bauliche Nutzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen und soll ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein 75–120 m breiter Übergangsbereich zum Einkaufszentrum Drackendorf-Center für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da zu erwarten ist, daß in diesem Bereich die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet durch den Betrieb des Einkaufszentrums einschließlich des zugehörigen Anlieferverkehrs überschritten werden.

Ausgewiesen werden Baugrundstücke für bis zu 24 Einfamilienhäuser (davon bis zu 8 Doppelhaushälften) und 2 Mehrfamilien- oder Appartementhäuser.

Der Ausschluß von Anlagen nach § 3, Abs.3 BauNVO im Reinen Wohngebiet dient der Schaffung eines Wohnstandortes, der sich durch besondere Wohnruhe auszeichnet.

In analoger Weise werden im Allgemeinen Wohngebiet Läden und Anlagen nach § 4, Abs.2, Pkt.2 BauNVO und Anlagen nach § 4, Abs.3 BauNVO ausgeschlossen.

Funktionelle Nachteile für das Plangebiet oder umliegende Gebiete sind daraus nicht zu befürchten, da das angrenzende Einkaufszentrum und der Ortskern von Drackendorf ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung der genannten Anlagen bieten.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte mit Ausnahme des an das Einkaufszentrum grenzenden Baufeldes für Mehrfamilienhäuser dient der Sicherung der Wohnruhe und der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.

Mit der Festsetzung von maximal zulässiger Traufhöhe und Dachneigung und dem Ausschluß von breitgelagerten Baukörpern sind zugleich die maximalen Gebäudehöhen definiert. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes des Ortsteiles Drackendorf durch zu große Gebäudehöhen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Nachbarbebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Ausgenommen hiervon ist ein großes Baufeld im westlichen Teil des Plangebietes, welches den Übergangsbereich zum vorhandenen Einkaufszentrum bildet. Die in diesem Baufeld zulässigen drei Vollgeschosse vermitteln in der Höhe zwischen dem bis zu viergeschossigen Einkaufszentrum und der zweigeschossigen Wohnbebauung. Eine ähnliche vermittelnde Rolle zwischen den langen Baukörpern des Einkaufszentrums und den kurzen Baukörpern der Einfamilien- und Doppelhäuser kommt auch der in genanntem Baufeld zulässigen Baukörperlänge von 30 m zu.

### 6.3 Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Ausnahmen, die zugelassen werden können, weil von ihnen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist, sind beispielsweise Terrassen und Swimmingpools in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

### 6.4 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, wonach offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der Baugrenzen sowie in dem gekennzeichneten Grundstücksbereich von durchschnittlich 10 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen errichtet werden dürfen, dient der Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

### 6.5 Gestaltung

Maßgebend für die gewählten gestalterischen Festsetzungen ist das Ziel, das historisch gewachsene Ortsbild des kulturgeschichtlich bedeutsamen Ortsteiles Drackendorf nicht zu beeinträchtigen, sondern seine Fortentwicklung zu fördern.

Mit der Festsetzung des Spielraums von 35° bis 45° für die zulässige Dachneigung wird dem Umstand Rechnung getragen, daß mittel bis stark geneigte Dächer charakteristisch für das Ortsbild von Drackendorf sind. Gleiches trifft auf die überwiegend geringen Dachüberstände zu, so daß maximal zulässige Dachüberstände von 0,5 m (traufseitig) und 0,3 m (am Ortgang) festgesetzt werden.

#### 6.4 Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Werbeanlagen auszuschließen, sind nur gemäß § 63, Abs.1, Pkt.9a) ThürBO genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und diese nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### 7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche und die medienseitige Erschließung des Plangebietes erfolgen über das benachbarte Wohngebiet Lobeda-Ost.

Die äußere Erschließung erfolgt über die private Erschließungsstraße des Drackendorf-Centers. Diese Straße stellt mit ihrer Anbindung an die Drackendorfer Straße den Anschluß an das öffentliche Straßennetz her. Die innere Erschließungsstraße wird Gemeinschaftseigentum aller Anlieger und somit ebenfalls eine private Erschließungsstraße.

Damit ist für die das Drackendorf-Center durchquerende Privatstraße neben der Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch auch eine Baulasteintragung zugunsten der Wohngrundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes „Am Drackendorf-Center“ notwendig.

### 8. Medienseitige Erschließung

#### Trinkwasser

Das Gebiet wird über die im Bereich des Einkaufszentrums Drackendorf-Center vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

Zwischen der Planstraße B und der Straße „Schafberg“ ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Jena festgesetzt, um die Versorgung über das Plangebiet hinaus in den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen zu sichern.

#### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Anbindung an den Schmutzwasserkanal erfolgt über das Drackendorf-Center. Der Anbindungsschacht ist bereits vorhanden.

#### Regenwasser

Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück verwertet werden. Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht erlauben, wird für jedes Grundstück die Aufstellung einer Zisterne zur Regenwassernutzung gefordert.

### 9. Immissionsschutz

In einer Geländesenke sammeln sich bei bestimmten Wetterlagen bevorzugt Luftschadstoffe an, die von dort nicht wegtransportiert werden können. Deshalb werden Festsetzungen zur Lüftreinigung vorgenommen. Die betrifft insbesondere den Ausschluß von festen Brennstoffen sowie Heizöl EL für die Beheizung der Gebäude. Da beispielsweise Kachelöfen erfahrungsgemäß gerade dann betrieben werden, wenn ungünstige Wetterlagen, z.B. Nebel oder Inversionswetterlagen im Herbst, auftreten und diese zu einer Konzentration der Luftschadstoffe führen, sind diese Öfen auch dann unzulässig, wenn sie nur als Übergangsheizung betrieben werden sollen. Lediglich Kamine werden zugelassen, da diese üblicherweise nicht so häufig betrieben werden.

Jena, den 29.08.1997

