

**Bebauungsplan Wohnanlage „Am Anger“
Begründung zur zweiten einfachen Änderung zum B-Plan, Planteil 2**

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan (B-Plan) umfaßt den östlichen Teil des Ortsteils Ilmnitz ~~der Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz~~, eingegrenzt durch die Fluren IM GARTEN, UNTER DER WÖLLMISSE und der Ortsverbindungsstraße Ilmnitz - Schlöben.

Den nördlichen Rand bilden die stark bewaldeten Hänge der Wöllmisse, nach Süden öffnet sich eine freie Sicht auf das Saale - und Orlatal bis zu den Hohenzügen der Wälder um Hersmdorf bis Kahla.

Das entstehende Wohngebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,48 ha, zuzüglich 0,27 ha Land, das als Ausgleichsfläche genutzt wird.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 117, 133, 134, 136, I, 138 und 139 in der Flur I der Gemarkung Ilmnitz.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Fläche des B-Planes war im vorläufigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz als Wohnbaufläche enthalten.

Die Fläche schließt mit der Westseite an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Ilmnitz an und bildet damit den östlichen Abschluß der bebauten Fläche.

In südlicher Richtung, getrennt durch die Ortsverbindungsstraße liegt das Bau Feld 18, für das der rechtskräftige B-Plan „Tropicana“ vorliegt. Durch die Vorhabenträger ist im August 1994 an die Stadt der Antrag auf Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Änderung in ein Wohngebiet gestellt worden.

Zur Sicherung der Wohnbaufläche war es notwendig, daß die Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz eine Bebauungsplan aufstellt. Rechtsnachfolger der Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz ist seit 01.04.1994 die Stadt Jena.

Der Aufstellungsbeschluß zum B-Plan wurde am 15.06.1993 im Gemeinderat gefaßt.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 12.07.1993 bis 13.08.1993.

Das nachträglich notwendig gewordene Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutz „Mittleres Saaletal“ war mit dem Bescheid vom 16.06.1994 beendet.

Die Verschiebung der Straßenanbindung und die notwendige Festsetzung der Maßnahmen zum Schallschutz sind entsprechend § 13 BauGB über eine einfache Änderung im B-Plan 2 berücksichtigt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Ortsteil Ilmnitz befindet sich in südlicher Randlage der Industrie- und Universitätsstadt Jena. Die weiteren Industrieansiedlungen und die Entwicklung der Universität, insbesondere des Neubaus Klinikum in der Nähe des Bebauungsplangebietes bedingen eine hohen Wohnbedarf. Aus diesem Grund wurde der B-Plan bzgl. des Maßnahmengesetzes zum BauGB zur Deckung dringenden Wohnbedarfes bereits am 10.02.1994 von der Gemeinde Drackendorf-Ilmnitz über das Landratsamt Jena zur Genehmigung bei der oberen Bauaufsichtsbehörde erstmalig eingereicht.

Im B-Plan ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe ausgewiesen.

Auf Grund der landschaftlich reizvollen Lage des Planungsgebietes wurde eine behutsame Einbettung in die Topografie angestrebt, um das Landschaftsbild nicht zu stören, aber gleichzeitig für jede Wohnung den Ausblick in den nach Süden offenen Landschaftsraum zu ermöglichen.

Die Planungsziele sind im einzelnen:

1. Gliederung in zwei unterschiedliche Wohnformen
 - A Hausgruppe bzw. Doppelhausgruppen in Reihe
 - B Einzelstandorte
2. Mit vorhandenen topografischen und vegetativen Elementen wie Höhengsprüngen und Grünstügen wurde äußerst schonend umgegangen.
3. Die Versiegelung der Flächen und Erschließungsbereiche wurde auf ein Minimum begrenzt. Die Straßenfläche wurde reduziert.
4. Weitgehende störungsfreie Verkehrserschließung durch eine Ringstraße mit einer Anbindung an die LIO 75 - Ortsverbindungsstraße.
5. Eine eindeutige Zonierung bzw. Gliederung in bebaute sowie nicht bebaute Landschaftsbereiche.
6. Beibehaltung der an den Rändern liegenden Baum- und Heckenbeständen sowie der als Flurstück 117 ausgewiesenen Fläche als Grünfläche (Ausgleichsfläche).

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugrundes

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich mit ca. 150 m Länge in Nord-Süd-Richtung und einer Breiten von ca. 85 m in Ost-West-Richtung.

Der südliche Rand des Bebauungsgebietes liegt an der Ortsverbindungsstraße Schloben-Ilmnitz zum Wohngebiet Jena-Lobeda-Ost.

Das Baugelände weist ein Gefälle von Nord nach Süd von ca. 8 m auf.

Geologisch liegt das Baugebiet im Ausstrichbereich des Oberen Buntsandstein (Röt), welcher vorwiegend aus Mergelstein mit Gipseinschaltung zusammengesetzt ist.

Es besteht nur sehr geringes Risiko, daß aufgrund von eventuellen Gipsauslaugungen mit der Gefahr von Einbrüchen der Erdoberfläche zu rechnen ist, da die Gipssteinschicht unter 30 bis 35 m mächtigen Deckschichten liegt. Die Bebauung kann ohne Einschränkungen erfolgen

5. Geplante Nutzung und Flächenbilanz

Die Wohnbaufläche soll als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden

Das Baugebiet umfaßt ca. 1,48 ha, zuzüglich des unbebauten Flurstückes 117 mit 0,27 ha, das als Ausgleichsfläche mit genutzt wird.

Das genutzte Bauland (Nettobauland) umfaßt eine Fläche von ca. 9000 qm, die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen eine Fläche von ca. 2.000 qm

Die Wohnbauflächen gliedern sich in zwei Teilbereiche

A	Hausgruppe bzw. Doppelhausgruppen	GFZ 1,2	max. 9 Wohneinheiten 16 Wohneinheiten
B	Einzelhausbebauung	GFZ 0,6	13 Wohneinheiten
	Summe	maximal	38 WE

6. Erschließung

6.1. Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Landstraße Ilmnitz - Schlöben LIO 75. Langfristig soll eine Anbindung an die geplante Ortsumgehung Ilmnitz erfolgen. Diese Planung ist mit dem Straßenbauamt Köllda abgestimmt und hat eine Änderung im B-Plan (Verschiebung der Anbindung in Richtung West) zur Folge. Diese Änderung ist in den B-Plan Teil 2 eingearbeitet.

6.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens im Wohngebiet (maximal 38 Häuser) ist der größte Teil des Wohngebietes verkehrsberuhigt angelegt.

Der nördliche und südliche Teil des Ringschlusses wird für den Begegnungsverkehr in 5,50 m Breite als Mischverkehrsfläche festgesetzt, der restliche Teil des Ringes mit 4,75 m Breite, zuzüglich 0,5 m Bankett, beidseitig für den gesamten Bereich.

Der Bereich der Bankette ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung höher 0,5 m freizuhalten.

6.3. Ruhender Verkehr

Auf jedem Grundstück (Parzelle) sind eine Garage und ein Stellplatz zulässig

6.4. Technische Versorgung

Alle neu zu verlegenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen werden in den Straßentrassen verlegt. Die Oberflächenwässer werden in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

Die Abwasserentsorgung geschieht bis zur Fertigstellung des Hauptsammlers zur Kläranlage Maua über eine vollbiologische Kleinkläranlage.

Die Beseitigung fester Abfallstoffe erfolgt durch die Stadt Jena. Elektrische Energie wird durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen angeboten, für eine gegebenenfalls notwendige Umformstation wird der Standort nachträglich ausgewiesen.

7. Immissionsschutz

Für die Sicherung der Einhaltung der Werte im Wohngebiet ist nachträglich ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Forderung der oberen Immissionsschutzbehörde bzw. obere Bauaufsichtsbehörde). Notwendige Auflagen sind als Festsetzung im Teil 2 des B-Planes nachgetragen. Die Forderungen des Umweltamtes wurden unter Punkt 6 in die Festsetzungen eingearbeitet.

8. Städtebauliches Gesamtkonzept

Die einzelnen Wohneinheiten sind vorwiegend in Richtung Süden orientiert.

Die angestrebten Funktionslösungen der Doppelhäuser gewährleisten eine Zuordnung der Wohnbereiche nach Süden. Die Einzelstandorte orientieren mit den Wohnbereichen nach süd bzw. westlicher Richtung.

Die Konzeption Doppelhaus, als überwiegender Teil der Bebauung ergibt gut energiesparende Möglichkeiten.

Gründe für diese Lösung sind:

- 1 Energieaufwand kann durch Alternativenergie Sonne optimal gemindert werden.
- 2 Insbesondere in den Wintermonaten stellt die Sonne im Wohnhaus einen sehr wichtigen wohnphysiologischen und psychologischen Faktor dar
- 3 Die im Vergleich mit Ost - West orientierter Bebauung wesentlich geringere Verschattung bei südorientierten Baukörpern ermöglicht eine kompaktere Bebauung sowie eine bessere Nutzung der privaten und öffentlichen Freibereiche
- 4 Die Lage, Topografie und Erschließbarkeit des Geländes erfolgt über die Ringstraße mit Anbindung an die LIO 75 - Ortsverbindungsstraße

Das Angebot von zwei unterschiedlichen Wohnformen gestattet mit einem geringen Flächenangebot eine hohe Wirtschaftlichkeit des Baufeldes zu gewährleisten

9. Grünordnung

Neben den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Grünordnungsplan als Bestandteil des B-Planes mit Pflanzgeboten) wurde auch der Nachweis über die Umweltverträglichkeit durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 8 BNatG geführt. Das Verfahren zur Herausnahme des B-Plan Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“ wurde durchgeführt.