

Begründung zum Bebauungsplan "WR 2 Teilgebiet Lindenpark"
der Gemeinde Isserstedt - Kreis Jena
aufgestellt am 15.07.1992

Stand November 1995

Zweite einfache Änderung und Klarstellung des Bebauungsplanes

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat von Isserstedt hat am 15.07.1992 beschlossen, für den Bereich "WR 2 Teilgebiet Lindenpark" einen Bebauungsplan aufzustellen und die Apel und Diehl Lindenpark Grundstücksverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft damit beauftragt.

Im Auftrag oben genannter Gesellschaft hat das Architekturbüro Hetterich, Mergentheimer Straße 16, 97082 Würzburg, den Bebauungsplan erstellt, der am 30.11.1992 durch die Gemeinde als Satzung beschlossen wurde.

Der am 27.07.1993 durch die Höhere Baubehörde genehmigte Bebauungsplan war Grundlage für die Bebauung des Gebietes.

Im Zuge der Prüfung der Planunterlagen durch die Stadt Jena, die 1994 die Rechtsträgerschaft über die Gemeinde Isserstedt übernommen hatte, ist eine Heilung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet war im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Isserstedt als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der große Bedarf an Wohnraum im Ortsbereich der Gemeinde Isserstedt, gleichzeitig Raum Jena (die vorhandenen Wohngebiete sind zum größten Teil bebaut), begründet das Aufstellen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wurde aus dem noch nicht rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Isserstedt entwickelt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Jena mit Berücksichtigung der eingemeindeten Stadtteile erstellt.

2.2 Zur Erzielung gut faßbarer Räume (Straßen, Wohnwege, Plätze) und eines der ländlichen Gegend entsprechenden Gesamteindruckes sowie einer die Nachfrage zufriedenstellende Preisstruktur wurden relativ kleine Grundstücke und eine dichte Baustruktur ausgewiesen.

2.3 Es wurden grünordnende Maßnahmen zur Erhaltung der Landschaftssituation auf der Grundlage des Baugesetzbuches sowie des Thüringischen Naturschutzgesetzes festgesetzt.

Hierzu wurde ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erstellt. Grünordnerische Maßnahmen wurden in einem ergänzenden Plan eigens dargestellt.

Großhecken sollen das Baugebiet gegen die äußere Flur räumlich abgrenzen und bilden gleichzeitig einen Windschutz für die am Rand liegenden Wohneinheiten.

Bäume als Pflanzgebote bewirken zum einen eine räumliche Gliederung der Wohnwege und Plätze, zum anderen soll durch diese Maßnahmen ein Ausgleich für die neu versiegelten Flächen geschaffen werden.

2.4 Die Gesamtfläche des im Bebauungsplan festgelegten Wohngebietes ist relativ gering und kann erschließungsmäßig in einem Zug abgewickelt werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt nord-östlich des alten Ortskerns der Gemeinde Isserstedt.

Es grenzt also an seiner Westseite dicht an vorhandene Baugrundstücke an.

Im Süden wird es durch die in west-ost Richtung verlaufende Lützerodaerstraße begrenzt.

Zum Zeitpunkt der Beschlußfassung ging das Planungsgebiet an seiner Nord- und Ostseite direkt in die freie Flur über.

Bis zum Planungsstand Oktober 1995 wurden in diesen Bereichen jedoch zwei neue Bebauungspläne erstellt, die nun direkt an das Plangebiet "Lindenpark" anschließen.

Im Norden ist dies das Bebauungsgebiet "Vor der Linde", das durch drei Stichstraßen aus dem Lindenpark" heraus erschlossen wird.

Im Osten folgt das Plangebiet "Unter dem Krippendorfer Wege", das durch die spätere Verlängerung einer aus dem Lindenpark kommenden Stichstraße erschlossen werden soll.

Um die Geschlossenheit des Baugebietes zu unterstreichen wurden gegenüber der Planung zum Bebauungsplan von 1992 mit der 1. Änderung sämtliche inneren Erschließungsstraßen auf eine Breite von 4,75 m verändert.

Dies ist im Bebauungsplan nun auch zeichnerisch klargestellt.

3.2	Größe des Geltungsbereiches	ca.	23.396 m ²	=	100,00 %
	öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.055 m ²	=	13,00 %
	öffentliche Grünflächen	ca.	360 m ²	=	1,50 %
	Baugrundstücke	ca.	19.981 m ²	=	85,50 %

- 3.3 Das Gelände fällt in südlicher Richtung leicht ab (ca. 5 m Höhendifferenz), es war landwirtschaftlich genutzt und ohne höheren Bewuchs (keine Bäume oder Büsche).

- 3.4 Die vorgenommene Grundstücksteilung betrifft die vormals ausgewiesenen Fl. Nr. 667/3, 666/3, 665/5.

Der vorliegenden Planzeichnung liegt die neue Grundstücksteilung zugrunde.

- 3.5 Emissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplanes sind nicht vorhanden.

Immissionen, ausgelöst durch den östlich benachbarten Schweinestall werden durch die Stilllegung dieses Betriebs ausgeschlossen.

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Der Planungsbereich wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1990 festgesetzt.

- 4.2 Das im Flächennutzungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Baunutzungsverordnung und wird in Teilbereichen unterschritten.

- 4.3 Mit der ersten einfachen Änderung des Bebauungsplanes von 1992 wurde die Zahl der Vollgeschosse im 2. Bauabschnitt von zwei auf ein Vollgeschoß verringert.

Dies entspricht der tatsächlichen Bebauung.

Desweiteren wurde die Zahl der Vollgeschosse bei den beiden südöstlich gelegenen Türmen von drei auf vier Vollgeschosse erhöht.

Im Bebauungsplan ist dies nun klargestellt.

- 4.4 Im Baugebiet sind 11 Mehrfamilienhäuser und 50 Einfamilien-Reihenhäuser mit dazugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen vorgesehen.

- 4.5 Entsprechend des § 6, Absatz 15 (ThürBo) ist an den gekennzeichneten Stellen aus städtebaulichen Gründen und wegen der Gestaltung des Straßenbildes eine geringere Tiefe der Abstandsflächen, als sie sich nach § 6 Abs. 4 bis 6 (ThürBo) ergeben, festgesetzt.

Die Belange des Brandschutzes, der Belichtung und Belüftung wurden dabei berücksichtigt.

5. Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen, zusammen mit raumbildenden Großpflanzen (Bäume und Großhecken) sollen das zukünftige Wohngebiet durchgrünen und später mit den beiden Erweiterungen: "Vor der Linde" und "Unter dem Krippendorfer Wege" zum umgebenden Ackerland klar begrenzen.

Im Zuge der ersten einfachen Änderungen des Bebauungsplanes sind große Teile öffentlicher Grünflächen in private Grünflächen umgewandelt worden, sodaß nur die dreieckförmige Grünfläche im Zentrum des Wohngebietes als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt.

Dies wird mit der zweiten einfachen Änderung klargestellt.

Gleichzeitig wird die Fläche für Spielanlagen, die in dieser öffentlichen Grünfläche festgesetzt war, aufgehoben.

Grünordnende Maßnahmen sind von dieser Änderung nicht betroffen.

Der Grünordnungsplan wurde in seiner Grundstruktur nicht verändert.

6. Erschließung

- 6.1 Das Planungsgebiet wird über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Anliegerstraße, zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnwege und ergänzende Fußwege erschlossen.

Die beiden durch die Erweiterung "Vor der Linde" notwendig gewordenen Stichstraßen mit einer Breite von 3,50 m, sind mit der zweiten einfachen Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 6.2 Die Anbindung an alle Leitungsträger der Gemeinde Isserstedt ist gewährleistet.
- 6.3 Die Entwässerung erfolgt über Anschluß in die zentrale Kläranlage Isserstedt.

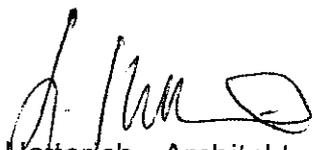
Der bestehende Kanal ist ausreichend dimensioniert, negative Auswirkungen auf gemeindliche Belange sind nicht zu erwarten.

Erstfassung vom 10.07.1992

1. Einfache Änderung vom 10.07.1993

2. Einfache Änderung vom 09.11.1995

Würzburg, 09.11.1995



Hetterich - Architekten BDA
Mergentheimer Straße 16
97082 Würzburg
Telefon: 0931/79642-0