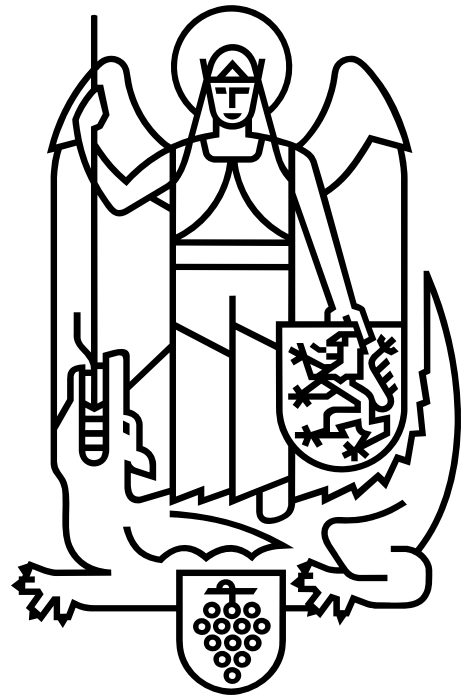


Stadt Jena

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan - Satzung**

**Nr. VBB-J 33**

**Wohnen mit Weitblick –  
Friedensberg-Terrassen**



**Begründung**

für das Gebiet Friedrich-Schelling-Straße / Am Friedensberg  
Gemarkung Jena, Flur 19 und 23

erarbeitet durch **quaas-stadtplaner**  
Schillerstraße 20  
99423 Weimar  
Telefon: 03643 / 494921  
Telefax: 03643 / 494931  
Email: [buero@quaas-stadtplaner.de](mailto:buero@quaas-stadtplaner.de)

Dipl.-Ing. I. Quaas, Dipl.-Ing. J. Richter

Stand

09.10.2013



## INHALT

- 1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN**
  - 1.1. GELTUNGSBEREICH
  - 1.2. PLANERFORDERNIS
  - 1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
  - 1.4. BESTANDSDARSTELLUNG
  - 1.5. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE
  - 1.6. AUFSTELLUNGSVERFAHREN
- 2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**
  - 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 2.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTVORSCHRIFTEN
- 3. FLÄCHENBILANZ**
- 4. KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER PLANINHALTE**

### PLÄNE

LAGEPLAN FREIFLÄCHEN (M1:500)

GELÄNDESCHNITT (M1:500)

### ANLAGEN

Ermittlung des Stellplatzbedarfs, verkehrplus vom 18.02.2013

## 1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

### 1.1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J33 „Wohnen mit Weitblick – Friedensberg-Terrassen“ umfasst die Fläche des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie angrenzende Grundstücksflächen im Bereich der Friedrich-Schelling-Straße und der Straße Am Friedensberg.

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Flächen sind für die äußere Erschließung des Plangebietes und somit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Jena:

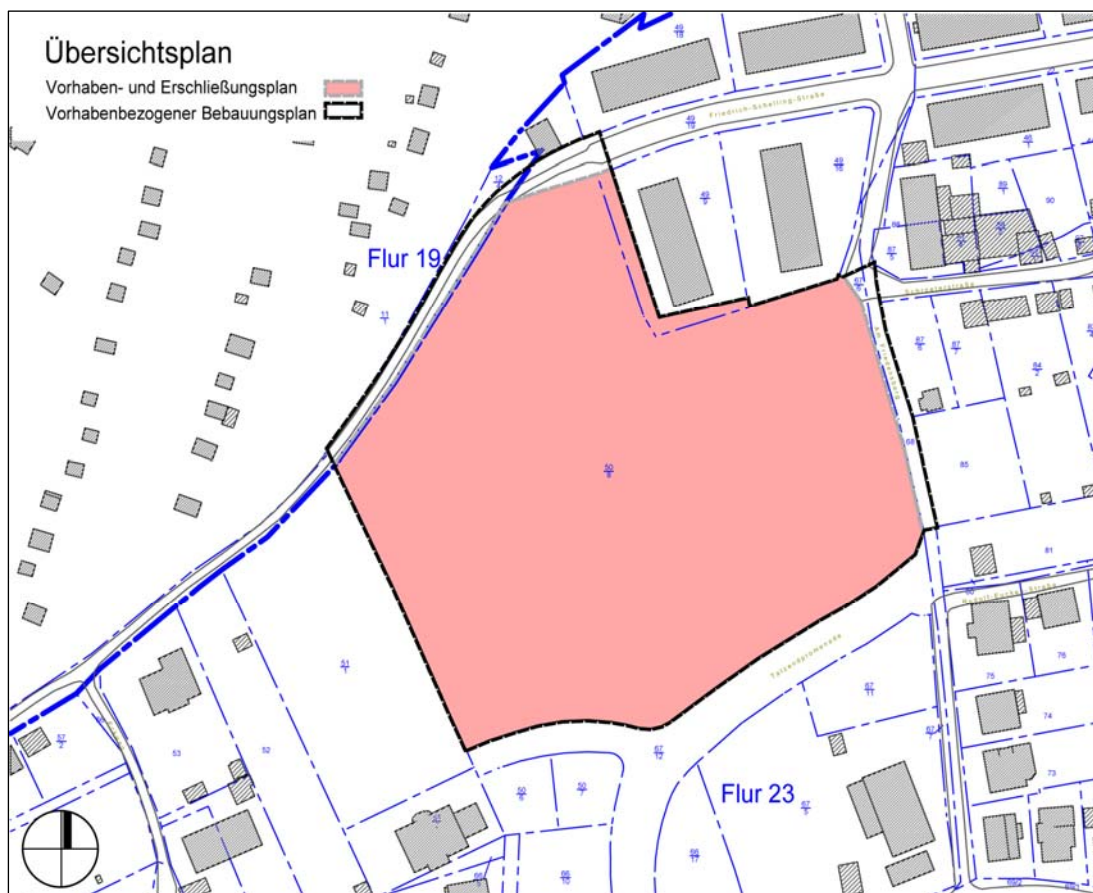
Flur 23, Flurstück 49/9 (teilweise), 50/8. (Nur zur Information: Das Flurstück 50/8 ist durch Verschmelzung der bis dahin gültigen Flurstücke 49/3, 49/10, 50/4 und 67/10 entstanden.)

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst darüber hinausgehend außerdem folgende Flurstücke der Gemarkung Jena:

Flur 19, Flurstück 12/4 (teilweise),  
Flur 23, 49/19 (teilweise), 67/6 (teilweise), 68 (teilweise)

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Jena.



Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,67 ha. Die verbindliche Abgrenzung der Geltungsbereiche kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

## 1.2 PLANERFORDERNIS

Die Stadt Jena hat auf Grund einer positiven Entwicklung eine gestiegene Wohnraumnachfrage. Bedingt durch die Tallage der Stadt stehen im inneren Stadtgebiet Wohnbauflächen nur begrenzt zur Verfügung. Ziel der Stadt Jena ist daher vor allem eine effektive Bestandsentwicklung sowie eine qualitätsvolle Ergänzung der inneren Stadtareale, wie es im Stadtratsbeschluss „Wohnen in Jena“ vom 30.06.2011 zum Ausdruck kommt. Im Vordergrund steht dabei die Konzentration auf kompakte, intensiv genutzte Bauflächen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des 1991 übergeleiteten Bebauungsplanes B-J 02 „Galgenberg westlicher Teil“ aus dem Jahr 1939. Mit der Überleitung des Planes manifestiert sich der Wille der Stadt, dieses Gebiet der Wohnnutzung zuzuführen.

In der Entwicklung der vergangenen ca. 70 Jahre haben sich jedoch teilweise erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Wohnvorstellungen, zum Beispiel in Bezug auf Wohnlage und Wohnungsgröße ergeben, die die Erforderlichkeit einer Neuordnung der städtebaulichen Parameter am Standort nach sich ziehen.

2011 wurde für das Plangebiet ein architektonisch-städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis nun vom Vorhabenträger realisiert werden soll. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen:

- die Gesamtläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 16.715 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche unterschritten wird,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## 1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Jenas als Oberzentrum. Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentials und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt.

### 1.3.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena (Stand Sept. 2005, wirksam seit 09.03.2006). Der Flächennutzungsplan enthält für das betreffende Gebiet die Darstellung von Flächen für den Wohnungsbau.

### 1.3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Jena (Stand 03/2003) beschreibt für den Planbereich eine Wohnnutzung mit einem hohen Grad der Durchgrünung. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen.

### 1.3.4. JenKAS - Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie

Mit dem im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes „Urbane Strategien zum Klimawandel“ 2009-2012 erarbeiteten Projekts „JenKAS – Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie“ liegt eine gesamtstädtische Strategie zum Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels vor. Für den Ortsteil Jena-Süd wurde hierbei eine hohe Betroffenheit hinsichtlich Wärmebelastung, Hochwasser und Trockenheit festgestellt und entsprechende Handlungsempfehlungen gegeben, die im Verfahren bewertet und in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

## 1.4. BESTANDSDARSTELLUNG

### 1.4.1 Lage und Bebauung

Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Innenstadtgebiet von Jena und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Südlich und östlich grenzt eine lockere Baustruktur mit vorwiegend Einfamilienhäusern an, die sich rund um den Friedensberg anlagern. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine offene Bebauung mit 3-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Im Westen schließen sich Flächen privater Gärten an, die in die offene Landschaft übergehen.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt in nördliche Richtung und flacht ab der Hälfte ab. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 200 m NHN im Süden und 183 m NHN im Nordosten. Das Plangebiet liegt im Bereich einer aufgelassenen Kleingartenanlage und ist unbebaut.

### 1.4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Friedrich-Schelling-Straße über die Katharinen- und die Lutherstraße verkehrsgünstig an die Kernstadt Jena angeschlossen. Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch verschiedene Buslinien. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt ca. 400 – 500 m (Abstand zur Haltestelle Katharinenstraße, Buslinie 14) bzw. ca. 600 – 700 m (Abstand zur Haltestelle Gustav-Fischer-Straße, Buslinien 10, 11, 12 und 13).

### 1.4.3. Freiraum

Am nördlichen Rand des Bereiches liegt ein Hohlweg und damit ein besonders geschütztes Biotop nach §30 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG). Für dessen Überplanung liegt eine Ausnahmegenehmigung gemäß §18 Abs. 5 vor. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen ("Renaturierung des Laasaner Baches") wurden bereits umgesetzt. Für im Bereich der später öffentlichen Erschließungsstraßen bestehende Bäume wurde eine Fällgenehmigung erteilt unter der Auflage, 12 Bäume als Ersatz auf dem Grundstück zu pflanzen.

### 1.4.4. Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bereich der Straße Am Friedensberg an der östlichen Grenze des Vorhabens liegt derzeit eine Gas-Hochdruck- sowie eine Gas-Niederdruckleitung teilweise im Plangebiet. Die Umverlegung in die Straße Am Friedensberg ist im Erschließungsvertrag geregelt und soll voraussichtlich im Sommer 2013 erfolgen.

### 1.4.5. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich 12 km südwestlich des Karl-Schwarzschild-Observatorium Tautenburg. Die Schutzzonenverordnung für das Observatorium Tautenburg, Beschluss Nr. 227-29/77 vom 23.11.1977 des Rates des Bezirks Gera behält gem. Einigungsvertrag ihre Gültigkeit. Der „Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen“ (Sonderdruck Nr. 4/1999 des Thüringer Staatsanzeigers) verweist explizit auf die Schutzzonen (S. 235, S. 238).

### 1.4.6. Hydrogeologische Gegebenheiten

Das Baugebiet liegt im Ausstrichbereich des Röt. Im tieferen Untergrund befindet sich das Gipslager des Röt1-Anhydrits (Oberer Buntsandstein). Eine teilweise Verkarstung des Gipses ist möglich.

Der Grundwasserspiegel tritt erst in größerer, für Baumaßnahmen nicht mehr relevanter Tiefe > 10 m auf. Auf Basis der Hangdeckschichten (Hanghelme / Hangschuttmassen) ist allerdings mit dem Auftreten von temporären Hangsickerwässern zu rechnen.

Der Bereich des Plangebiets kann nach dem Subrosionskataster der TLUG dem Rayon-B-b-I-4 zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um ein potenzielles Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intaktem Sulfat. Erdfälle und Senkungen sind zwar relativ selten, können aber zukünftig nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Derzeit sind im unmittelbaren Plangebiet noch keine Erdfallstrukturen bekannt. Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente oder anthropogen verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Es ergibt sich hinsichtlich der Subrosion ein mittleres Gefährdungspotenzial (mittleres Georisiko).

Im Bereich der allochthonen Deckschichten (Hanghelme / Fließerden) ist die Existenz fossiler Rutschungen möglich. Besonders im Grenzbereich Hangdeckschichten / unterlagernder Röt können fossile Scherzonen ausgebildet sein, welche durch bauliche Eingriffe reaktiviert werden können.

Nach BauGB § 5(3) sind Behörden und Bauherren in solchen Gebieten, in denen Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Hangrutschungen) erfordern, auf diese möglichen Gefahren hinzuweisen. Planerisch sowie konstruktiv wird eine Anpassung der möglichen Bebauung an die potentielle Subrosionsgefährdung und die allgemeinen geotechnischen Bedingungen im Hangbereich empfohlen.

Die Standsicherheit von Baugrubenböschungen sowie von durch Geländemodellierungen beeinflussten Hangbereichen ist nachzuweisen.

## 1.5. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Mit dem Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros Junk & Reich aus Weimar hat der Vorhabenträger ein Konzept vorgelegt, dessen architektonisches Erscheinungsbild im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden soll. Zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Die Leitidee zielt auf die Schaffung eines zeitlos modernen und unverwechselbaren Wohngebietes für Familien, Singles und Senioren unter behutsamer Einbeziehung der Topografie des vorhandenen Grundstücks. Hierzu wird das Gelände im Verlauf der bestehenden Höhenstaffelung terrassiert. Dadurch entsteht eine Zonierung in verschiedene Funktionsbereiche für öffentliche Erschließung (Zufahrtsstraßen, Wohnwege), halböffentliche Kommunikationsbereiche (Anger, Gemeinschaftshöfe) und private Rückzugsgebiete (Gartenhöfe). Der „Anger“ bildet den Kernbereich der Anlage als sozialen Begegnungs- und Bewegungsraum, vergleichbar dem Anger dörflicher Strukturen.

Die Verwendung von haltbaren Materialien, ein zeitgemäßes Energiekonzept und die Lenkung des ruhenden Verkehrs schafft ein ökologisches und zukunftsweisendes Wohnumfeld für das generationenübergreifende Zusammenleben.

Die Wohnhäuser gliedern sich in einfache, vernetzbare Strukturen. Jedes Haus der Anlage spiegelt durch die Mischung von kleinen und großen Wohnungen den oben genannten Leitgedanken des Mehrgenerationenwohnens wider. Die Bandbreite reicht hier von der Familienwohnung mit angelagerter Wohneinheit für die Großeltern bis zur benachbarten 2-Raum-Wohnung, etwa für studierende Kinder.

### 1.5.1. Bebauung

Auf der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen mit Weitblick – Friedensberg-Terrassen“ ist die Errichtung von 10 Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten geplant.

Die Anordnung der Wohnhäuser orientiert sich an der direkten Sicht zur Innenstadt und nimmt die Blickachse zum städtebaulichen Wahrzeichen der Stadt, dem JenTower auf. An der östlichen Grenze des „Angers“ werden die Gebäude hierfür torähnlich gesetzt, um die Blickbeziehung noch besser erlebbar zu machen. Die 90°-Ausrichtung der Gebäude zum Hang mit den abends beleuchteten Fenstern bildet - von der Innenstadt gesehen - den bisher fehlenden Abschluss des städtischen Bereiches zur Landschaft.

Die Gebäude gliedern sich in den natürlichen Höhenverlauf des Geländes ein. Die Ost-West-Ausrichtung sämtlicher Wohneinheiten ermöglicht die Einbeziehung der „grünen“ Umgebung und die ganztägige Besonnung der Wohnungen. Auf Grund der Hanglage ergibt sich eine zwangsläufige Höhenstaffelung der Gebäude, die jeder Wohneinheit einen unverstellten Ausblick bietet.

### 1.5.2. Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Friedrich-Schelling-Straße aus, die in einer Breite von 10,5 m zweispurig ausgebaut werden soll. Hier wird über die Tiefgarageneinfahrt der Fahrzeugverkehr gebündelt, sodass in großen Teilen der Wohnanlage der Autoverkehr reduziert werden kann. Die

Einordnung der Tiefgarage mit einem Ausgang zum „Anger“ ermöglicht eine zentrale Zugangsmöglichkeit zu den Gebäuden. Die Straße Am Friedensberg soll bis zum Ringschluss mit dem „Anger“ eine Breite von 4,0 m erhalten. Sie soll als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Das Wohngebiet wird über den zentralen „Anger“ erschlossen. Einzelne, dem Hangverlauf folgende Wohnwege dienen barrierefrei der zeitweisen Anfahrbarkeit der jeweiligen Gebäude. Die Zufahrtsmöglichkeit für Ver- und Entsorgung, Krankentransporte und Feuerwehr ist über eine eingeschränkte Nutzung der angeordneten Wohnwege möglich.

Ziel der Planung ist es, das Gebiet weitgehend autofrei zu gestalten. Die erforderlichen Stellplätze werden daher zu einem großen Teil unterirdisch in einer Tiefgarage (für ca. 54 Stellplätze) konzentriert. Oberirdische Stellplätze werden entlang der Erschließungsstraßen am Rand der Wohnanlage gebündelt (ca. 76 Stellplätze, zwei davon als Behindertenstellplätze).

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde unter Berücksichtigung der spezifischen Situation des Standortes ein Parkraumkonzept erstellt. Die Untersuchung hat hierbei insbesondere die Einflüsse folgender Aspekte eingeschlossen:

- Bevölkerungsstruktur,
- stadt spezifische Besonderheiten,
- ÖPNV-Erschließung,
- topografische Besonderheiten.

Die Untersuchung ergab einen erforderlichen Stellplatzschlüssel von 1,0. (Siehe Anlage: Ermittlung des Stellplatzbedarfs, verkehrplus vom 18.02.2013).

Mit der Umsetzung der geplanten Stellplatzflächen wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,3 erreicht. Mit der Bereitstellung von Stellplätzen über den ermittelten Bedarf hinaus kann vermieden werden, dass der durch das Vorhaben erzeugte Stellplatzbedarf in umliegende Wohnstraßen verdrängt wird.

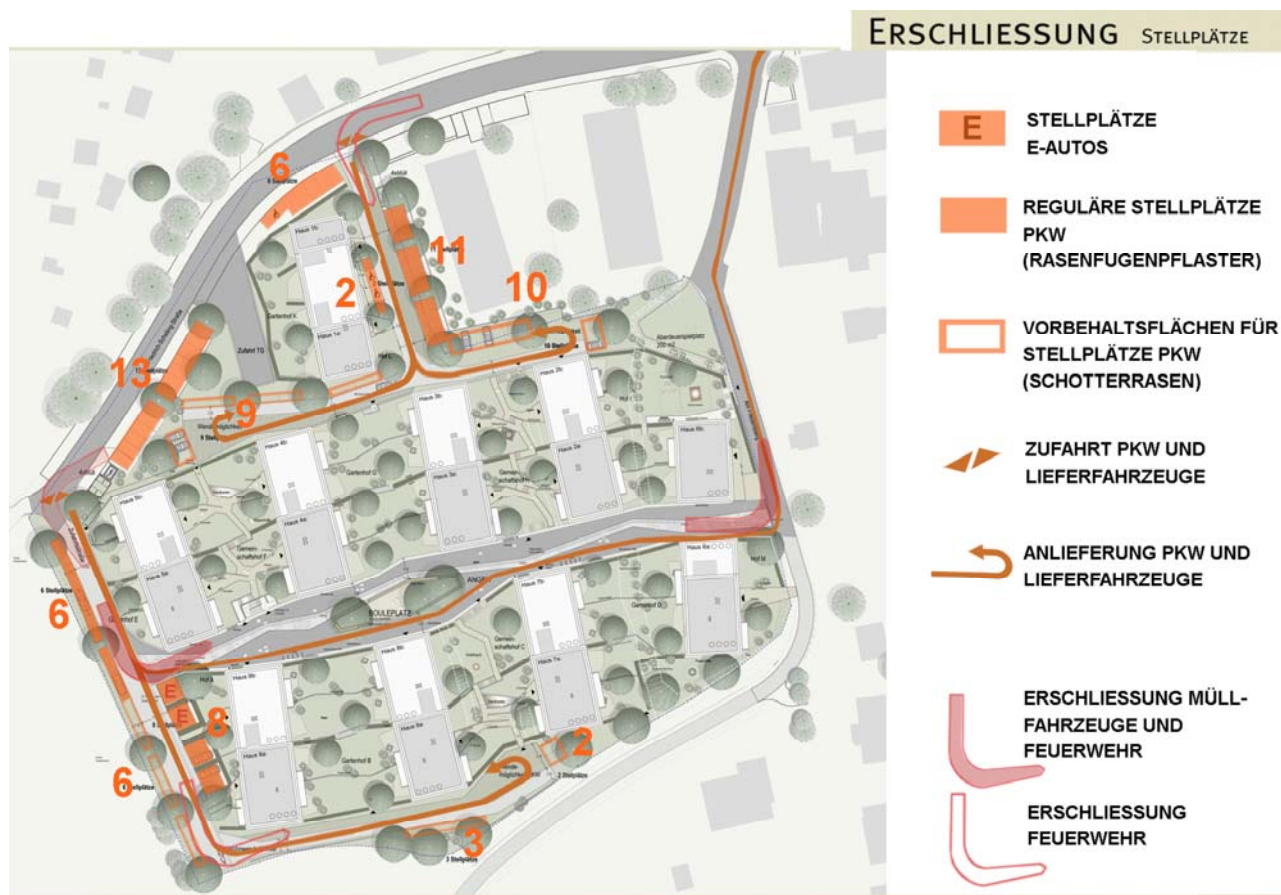


Abb.: Erschließung / Stellplätze



Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Erschließungsvertrag UR Nr. W-284 /2013 vom 15.02.2013 geregelt. Für die Herstellung der Wasserver- und Entsorgungsanlagen wurde eine Sondervereinbarung MKV / 602/4902 / 2013 19.06./25.06.2013 zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband JenaWasser abgeschlossen. Diese ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Für die Herstellung (Baufeldfreimachung) von Gas- und Stromversorgung incl. Informationstechnik wird ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Jena-Pößneck Energie abgeschlossen.

### 1.5.3. Freiraum

Die Zonierung der Außenräume bietet den Mietern differenzierte Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Zusammenkommens, des Knüpfens sozialer Kontakte und der Nutzung von privaten Außenräumen.

Die achsiale Wohnstraße („Anger“) in der Grundstücksmitte bildet hierbei das Rückgrat der Anlage. Hier schließen fischgrätenartig die Wohnterrassen an. Vielfältige Sichtbeziehungen fördern die Kommunikation unter den Mietern. Im Bereich des „Angers“ laden die angelagerten Gemeinschaftsbereiche und Aufenthaltsbereiche im Freien zum Verweilen ein und bilden den informellen Bewegungsbereich des Wohngebietes. Im Zentrum des Angers liegt eine von Bäumen überstandene wassergebundene, tiefer gelegte Platzfläche, die als Treffpunkt genutzt werden kann.

Die Gartenhöfe sind gemäß ihres Höhenverlaufes terrassiert. Niedrige Gartenmauern und Hecken zonieren die den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Freiräume. Die Grundbepflanzung der Gartenhöfe erfolgt mit unterschiedlichen Obstbaumarten, einzelnen Heckenelementen, Ziersträuchern und Rasenansaat.

In den Gemeinschaftshöfen sind vor den Hauseingängen allgemeine Freibereiche angeordnet. In den Randzonen dieser Höfe gibt es Kinderspielmöglichkeiten, die ein unbeaufsichtigtes Spielen ermöglichen. Die Rasenflächen werden mit unterschiedlichen Blütenbäumen wie Kornelkirsche, Weißdorn oder Felsenbirne bepflanzt.

Entlang der größeren Erschließungsstraßen und hier vor allem im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze ist die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen geplant. Die randlichen Wiesenflächen werden mit Einzelbäumen bzw. Baumgruppen aus Esskastanien, Elsbeeren und Flaumeichen bepflanzt.

### 1.5.4. Klimaschutz

Das Plangebiet wird nach den Erkenntnissen des Projektes „JenKAS“ zukünftig verstärkt von Trockenheit und einer Verknappung des Wasserangebotes in der Vegetationsperiode betroffen sein. Den Handlungsempfehlungen von „JenKAS“ wird in den vorliegenden Planungen Rechnung getragen, zum Beispiel durch:

- Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl und der Geschossigkeit
- Verwendung relativ heller Fassadenmaterialien zur Vermeidung unnötiger Aufheizungen
- Teilweise Verschattung von Flächen, Gliederung der Räume mit größter „Rauigkeit“ zur Reduktion der Verdunstung
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Fuß- und Gartenwege, Stellplätze und Zufahrten
- Ausführung extensiver Dachbegrünungen
- Verwendung trockenresistenter Baumarten
- Errichtung einer Regenrückhaltung
- Ausschluss von festen Brennstoffen in kaltluftstaugefährdeten Gebieten zur Vermeidung der Anreicherung von Luftschadstoffen (Rauchgase)

Die Gebäude werden darüber hinaus als energetisch hocheffiziente Häuser errichtet, die die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2009) unterschreiten. Die Wärmeerzeugung für die gesamte Anlage erfolgt über die Errichtung eines zentralen Blockheizkraftwerkes mit Gasbrennwerttechnik. Im Vergleich zu einer ungekoppelten Erzeugung verbraucht die geplante Heizzentrale aus BHKW und Spitzenlastkessel ca. 217.000 kWh / Jahr weniger Erdgas und emittiert damit ca. 43 t weniger CO<sub>2</sub>. Für die geplante Heizzentrale gilt die 1.BImSchV, die durch den Einsatz moderner, neuer Heizkessel erfüllt wird. Die geplante Anlage unterschreitet den Grenzwert der TA-Luft stark (kleiner ½ TA-Luft). Die entstehenden Abgase sind nahezu frei von Schwefeldioxid oder Staub.



## 1.6. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger am: 28.03.2013
- frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am: 29.04.2013
- Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 15/13 vom 18.04.2013
- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am: 12.06.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 24/13 vom 20.06.2013
- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen und Begründung i.d.F. vom 28.05.2013 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung: 12.06.2013
- Öffentliche Auslegung vom 28.06.2013 bis zum 29.07.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 24/13 vom 20.06.2013
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 28.06.2013
- Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat am: .....
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen in der Fassung vom ..... und Billigung der Begründung am: .....

Nachfolgend wird der Bebauungsplan zur Anzeige gebracht.

## **2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### Art der baulichen Nutzung

##### **Festsetzung – Nr. 1.1 bis 1.3**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das entspricht der Lage des Gebietes innerhalb der urbanen Stadtstruktur. Ziel der Stadt und des Vorhabenträgers ist es damit, ein Wohngebiet zu konzipieren, das mit seiner Mehrfamilienhaus-Bebauung vornehmlich Wohnzwecken dient. Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen, die südlich und nördlich direkt an die private Straßenverkehrsfläche anschließen, werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll ermöglicht werden, dass sich im Bereich des „Angers“ neben dem Wohnen auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen (wie z.B. soziale Betreuungspunkte, Mietstation für E-Cars und Fahrräder, kleinere Gewerbeeinheiten) ansiedeln, um die strukturelle Vielfalt des Gebietes zu unterstützen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll sowie zur Vermeidung eines mit den Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugunsten einer verträglichen Benachbarung zum Bestand und innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

Die Beschränkung auf Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sichert die Umsetzung des konkreten Vorhabens innerhalb des Planbereiches ab.

##### **Festsetzung – Nr. 1.4**

Das Straßennetz zwischen Bahntrasse und Magdelstieg ist insbesondere in Spitzenzeiten und zu bestimmten Sonderereignissen im Verkehrsnetz durch Schleichverkehre belastet. Deshalb steht dieser Verkehrsbereich immer wieder im Fokus von Diskussionen und Untersuchungen zum Verkehrskonzept. Die festgesetzte Befristung bis zum Eintritt bestimmter Umstände dient dem Fall, dass bei einer organisatorischen und ggf. baulichen Umgestaltung des umgebenden Straßennetzes die durchgängige Befahrbarkeit der östlich an den Planbereich grenzenden Schroeterstraße nicht mehr gegeben sein könnte. Die Änderung der Nutzung auf die Folgenutzung Straßenverkehrsfläche bietet die Möglichkeit, für den Verkehr aus Richtung Friedrich-Schelling-Straße in die Straße Am Friedensberg eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Zur Absicherung hat sich der Vorhabenträger im Erschließungsvertrag verpflichtet, eine Auflassungsvormerkung für die Stadt Jena eintragen zu lassen.

#### Maß der baulichen Nutzung

##### **Festsetzung – Nr. 2.1 bis 2.3**

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß soll das Vorhaben in der geplanten Form gesichert werden. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. der Baunutzungsverordnung. Sie entspricht annähernd auch der im übergeleiteten Bebauungsplan B-J 02 "Galgenberg westlicher Teil" zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 und dem damit beabsichtigten Grad der Überbaubarkeit, und nimmt damit auch Bezug auf ähnliche Grundflächenzahlen der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Die zulässige Zahl von zwei bis vier Vollgeschossen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die daraus resultierenden maximal möglichen Gebäudehöhen sind vergleichbar mit den im übergeleiteten Bebauungsplan B-J 02 "Galgenberg westlicher Teil" zulässigen Gesamthöhen der Gebäude (einschließlich Steildach). Die Festsetzung und die damit verbundene Begrenzung der Gebäudehöhen sollen aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung sowie die Blickbeziehungen im Gebiet und zur Umgebung zu gewährleisten. Es wird einerseits die Höhenanpassung an die umgebende Bebauung erreicht und es entstehen andererseits keine zusätzlichen Hindernisse für den Luftaustausch sowie Kaltluftströme.

### Überbaubare Grundstücksfläche

#### Festsetzung – Nr. 3.1

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen, annähernd baukörpergetreuen Baufelder resultieren aus den Planungen des Vorhabenträgers und sollen den vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit seiner Raumstruktur ermöglichen. Durch die Festlegung der Gebäudedimensionierung und –ausrichtung sollen die städtebaulichen Sichtachsen und gleichzeitig die großräumige Durchlüftung des Gebietes gewährleistet werden. Die Baufelder sind – außer beim direkten Anschluss an den „Anger“ – etwas größer gefasst als die geplanten Gebäude, um eine begrenzte Flexibilität in der Bauausführung zu erhalten.

Die Festsetzung, dass ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile wie beispielsweise Balkone, Erker, Vordächer oder Wintergärten in geringfügigem Ausmaß zulässig ist, ermöglicht eine differenzierte Gestaltung der Baukörper.

### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

#### Festsetzung – Nr. 4.1

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze sichert die geplante Anordnung oberirdischer Stellplätze sowie erforderlicher Nebenanlagen zum Beispiel für die Abfallbeseitigung entlang der Erschließungsstraßen und der Wohnwege.

#### Festsetzung – Nr. 4.2

Die geplante Nutzung des unterirdischen Bauraumes durch eine Tiefgarage weicht zum Teil von den oberirdischen Baufluchten ab. Die Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit von unterirdischen Garagen auf die ausgewiesenen Einzelflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hiermit wird eine großflächige und damit effektive Tiefgaragengestaltung ermöglicht, gleichzeitig aber auch die Dimension der Unterbauung der Grundstücksfläche begrenzt.

#### Festsetzung – Nr. 4.3

Es wird festgesetzt, dass eine bauliche Nutzung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der als WR(befristet) ausgewiesenen Fläche nicht zulässig ist. Mit der Festsetzung soll die mit einer Auflassungsvormerkung für die Stadt Jena belastete Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die festgesetzte Folgenutzung zu ermöglichen.

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

#### Festsetzung – Nr. 5.1

Die Festsetzung zur Pflanzung von 12 großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm resultiert aus der Auflage im Rahmen der erteilten Fällgenehmigung für bestehende Bäume im Plangebiet. Die Eingrenzung der zu verwendenden Arten auf trockenresistente Arten ist erforderlich, da der Ortsteil Jena-Süd als trockenheitsgefährdet eingestuft wird („JenKas – Jenaer Klima-Anpassungsstrategie“ 2012).

Pflanzempfehlung (nach Roloff, Gillner 2010: Die KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten):

Acer campestre L. subsp. campestre	- Feldahorn
Prunus avium (L.) L, var. avium	- Vogel-Kirsche
Amelanchier ovalis Medik.	- Gewöhnliche Felsenbirne
Gleditsia triacanthos L.	- Amerikanische Gleditschie
Prunus cerasifera Ehrh. subsp. cerasifera	- Kirschpflaume

(Die Liste ist nicht abschließend.)

#### Festsetzung – Nr. 5.2

Die Einhaltung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sichert die Realisierung der Gestaltungsidee bezüglich des Raumeindrucks und der Entwicklung harmonischer Straßenbilder und Freiräume. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind zulässig, um die Flexibilität in der Bauausführung nicht zu sehr einzuschränken.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

##### Festsetzung – Nr. 6.1

Die Belastung der Fläche G+F(1) mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht: ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung einer öffentlichen Nutzbarkeit der Durchwegung des Gebietes im Bereich des „Angers“ sowie von der Friedrich-Schelling-Straße zu dem geplanten Fuß- und Radweg im Süden des Plangebietes im Bereich der Tatzendpromenade. Die Abweichungsmöglichkeit von der zeichnerisch festgesetzten Lage des Geh- und Fahrrechts soll eine größere Flexibilität in der Bauausführung erhalten.

Zur Absicherung hat der Vorhabenträger im Erschließungsvertrag gestattet, dass die innere Erschließungsanlage im Wohngebiet als Fuß- und Radweg jederzeit öffentlich genutzt werden kann. Eine entsprechende Last wird im Baulastkataster der Stadt Jena eingetragen.

##### Festsetzung – Nr. 6.2

Die Belastung der Fläche G+F(2) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung einer Wendemöglichkeit im Bereich der Friedrich-Schelling-Straße entsprechend dem Planungsziel, den Autoverkehr innerhalb der Wohnanlage möglichst zu reduzieren. Eine entsprechende Last wird im Baulastkataster der Stadt Jena eingetragen.

#### Immissionsschutz

##### Festsetzung – Nr. 7.1

Das Plangebiet befindet sich in einem Kaltluftproduktionsgebiet mit kaltluftstaugefährdeten Bereichen ("Stadtklimastudie für die Kaltluftsituation im Raum Jena", Entwurfsstand 2011).

Die in Richtung der Hangneigung abfließende Kaltluft könnte sich bei bestimmten Wetterlagen an der Bebauung nördlich des Plangebietes stauen. In diesen Bereichen ist der Luftaustausch eingeschränkt, so dass eine Konzentration von Luftschadstoffen möglich wäre. Mit dem Verbot der Verwendung von Festbrennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 – 8 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV im Plangebiet soll die Anreicherung von Luftschadstoffen (Rauchgase) vermieden werden.

## 2.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Festlegung – Nr.1.1

Durch die Festsetzung von Flachdächern soll dem Baugebiet eine einheitliche Dachlandschaft gegeben werden, die dem städtebaulich-architektonischen Konzept eines zeitlos modernen und unverwechselbaren Wohngebietes entspricht. Die Festsetzung von Flachdächern vermeidet das mit Steildächern verbundene Verstellen der Aussicht und ermöglicht wegen der vorgesehenen Staffelung unterschiedlicher Geschosshöhen vielfältige Blickbeziehungen sowie die Nutzung von Teilen der Dachflächen als Freiräume der oberen Wohnungen. Darüber hinaus bieten die Flachdächer die Möglichkeit einer extensiven Dachbegrünung. Begrünte Flachdächer wirken ausgleichend auf Temperaturextreme, erhöhen die Luftfeuchtigkeit, verzögern und reduzieren den Regenwasserabfluss, binden Staub und tragen somit zu einem günstigeren Mikroklima im Planungsgebiet bei.

→ Festsetzung 1.2

Die Höhenbegrenzung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Flachdächern dient der Vermeidung einer Erhöhung der Gebäude über die zugelassenen Geschosse hinaus, um vorhandene Sichtbeziehungen zu erhalten.

### 3. FLÄCHENBILANZ

<b>Bruttobauland</b> (Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)	<b>1,671 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland</b> davon überbaubare Grundstücksflächen davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	<b>1,364 ha</b> 0,377 ha 0,987 ha	<b>81,6%</b>
<b>Flächen für Erschließung</b> davon öffentliche Straßenverkehrsflächen davon öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung davon private Straßenverkehrsflächen	<b>0,307 ha</b> 0,124 ha 0,030 ha 0,153 ha	<b>18,4 %</b>

### 4. KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER PLANINHALTE

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme. Für die außerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Finanzierung der Kosten ebenfalls durch den Vorhabenträger erfolgen.