

Stadt Jena

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem  
Grünordnungsplan

VBB-Am 06.1

## In den Zinsäckern

Entwurf

### Begründung

für das Gebiet

Gemarkung Ammerbach, Flur 11  
Flurstück 114/3

Planung und  
Grünordnung

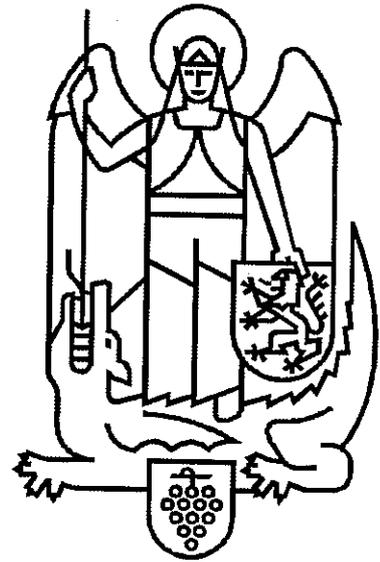
Architekturbüro Enke  
Unterdorfstraße 6  
07749 Jena  
Tel.: 03641 – 392 666  
Fax: 03641 – 380 047  
E-Mail: th.enke@web.de

Vorhabenträger

Gernot Possögel  
Ammerbacher Straße 104  
07745 Jena  
Tel.: 03641-60 91 32  
Fax:  
E-Mail: [g.possoegel@gmx.de](mailto:g.possoegel@gmx.de)



Jena, den 27.01.2009



## I. Vorbetrachtung

### I.1 Planungsanlass, Zielstellung

Bereits im Jahre 1994 hatte der Vorhabenträger des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen eines V/E-Planverfahrens Baurecht für ein „Wohn- und Geschäftshaus mit einer Fahrzeugpflegeanlage“ erwirkt. Das damalige Planverfahren wurde nach dem Satzungsbeschluss abgebrochen, ein Durchführungsvertrag kam nicht zustande.

Errichtet wurde seinerzeit lediglich die plangegegenständliche Fahrzeugpflegeanlage, die seit diesem Zeitpunkt ununterbrochen betrieben wird. Das ursprünglich zum Vorhaben gehörende Wohn- und Geschäftshaus ist mittlerweile keine Zielstellung des Vorhabenträgers mehr. Statt dessen sollen auf der ursprünglich hierfür vorgesehenen Fläche drei Einzelwohngebäude mit den zugehörigen Erschließungsanlagen errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze soll in diesem Zusammenhang auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß begrenzt werden.

Die geplante Maßnahme ist im Sinne des Naturschutzrechtes ausgleichspflichtig. Aus diesem Grund soll im Zusammenhang mit dem Neubau der drei Wohngebäude auf einer Teilfläche innerhalb des Plangebietes eine Streuobstwiese angelegt werden.

### I.2 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Teilbereiche sind als Ausgleichflächen dargestellt.

Im Landschaftsplan (Stand 2003) sind die Flächen als zu durchgrünte Siedlungsfläche dargestellt. Weitergehende übergeordnete Planungen liegen bezüglich des beplanten Grundstücks nicht vor.

### I.3 Geltungsbereich, Lage und Größe des Gebiets, aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt ca. 3 km südlich des Stadtzentrums Jena. Es wird begrenzt von der nördlich gelegenen Winzerlaer Straße und vom südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Im Hahnengrunde“.

Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf das im Privatbesitz des Vorhabenträgers befindliche, 7.129 m<sup>2</sup> große Flurstück 114/3 der Gemarkung Ammerbach, Flur 11.

Auf einem 3.444 m<sup>2</sup> großen Teilgrundstück wird seit 1994 eine Fahrzeugpflegeanlage betrieben. Die übrigen Flächen liegen gegenwärtig brach oder werden landwirtschaftlich genutzt (Weidefläche).

### I.4 Naturraum

Eine Beschreibung der Umweltsituation im Plangebiet sowie die Bewertung der Auswirkung des geplanten Bauvorhabens auf die Schutzgüter des Naturraumes sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### I.5 Statistische Angaben

#### Derzeitige Flächennutzung:

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| gewerblich genutzte Fläche:           | 3.444 m <sup>2</sup>       |
| <u>baulich nicht genutzte Fläche:</u> | <u>3.685 m<sup>2</sup></u> |
| Plangebietsfläche gesamt:             | 7.129 m <sup>2</sup>       |

Von der Gesamtfläche des Plangebietes werden derzeit etwa 48% gewerblich genutzt. Rund 52% der Fläche sind momentan unbebaut und sollen zu erschlossenem Wohnbauland bzw. Ausgleichflächen entwickelt werden.

### **Aktuelle gewerbliche Nutzfläche :**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Fläche für Hochbauten:                          | 300 m <sup>2</sup>         |
| Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)            | 309 m <sup>2</sup>         |
| Sonstige befestigte Flächen:                    | 1.513 m <sup>2</sup>       |
| <u>Ausgleichsflächen A1 und A2 (realisiert)</u> | <u>1.322 m<sup>2</sup></u> |
| Gewerblich genutzte Fläche gesamt:              | 3.444 m <sup>2</sup>       |

Derzeit sind ca. 62% (2.122 m<sup>2</sup>) der gewerblichen Baufläche mehr oder weniger stark versiegelt. Nur etwa ein Siebtel davon wird hochbaulich genutzt. Rund ein Drittel der Teilfläche (38%) dient Ausgleichszwecken.

### **Künftige Wohnbaufläche:**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Fläche für Wohngebäude (Baufelder)             | 600 m <sup>2</sup>         |
| Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten  | 120 m <sup>2</sup>         |
| Hausgärten                                     | 830 m <sup>2</sup>         |
| Verkehrsfläche (neue Stichstraße)              | 185 m <sup>2</sup>         |
| <u>Ausgleichsflächen A3, A4 und A 5 (neu):</u> | <u>1.950 m<sup>2</sup></u> |
| Künftige Wohnbaufläche gesamt:                 | 3.685 m <sup>2</sup>       |

Nach der vollständigen Umsetzung der Planinhalte werden im westlichen Teil des Geltungsbereiches rund 25% der Flächen (905 m<sup>2</sup>) in unterschiedlicher Qualität versiegelt sein. Etwas mehr als ein Fünftel (22%) werden zu Hausgärten entwickelt und 53% dienen der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen (Streuobstwiese, Feldgehölzhecke, Böschungsbepflanzung).

Mit dem Bebauungsplan werden insgesamt etwa 47% des Geltungsbereiches (3.363 m<sup>2</sup>) als Baugrundstücke ausgewiesen. Etwa 54% davon (1.813 m<sup>2</sup>) entfallen auf die gewerbliche Nutzung, der Rest (1.550 m<sup>2</sup>) auf die Wohnbaunutzung. Insgesamt rund 7% (494 m<sup>2</sup>) dienen der Erschließung und 46% (3.272 m<sup>2</sup>) sind dem Ausgleich der durch die menschliche Nutzung verursachten Eingriffe vorbehalten.

## **II Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **II.1 Arten der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit dem vorliegenden Entwurf soll der 1994 begonnene V/E-Plan „In den Zinsäckern“ weiter entwickelt werden. Das ursprünglich geplante 43,56 m lange Wohn- und Geschäftshaus wird nicht mehr benötigt. Es soll durch drei Einzelhäuser ersetzt werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen und bis auf die gemeinsame Erschließung keinen Nutzungsbezug zur Bestandsbebauung haben. Die Bestandsbebauung (KFZ-Pflegeanlage) bleibt unverändert erhalten und darf nicht erweitert .

### **II.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Entwurf orientiert sich mit der Ausweisung kleinteiliger Wohnbebauung am in der Stadt Jena zu verzeichnenden Bedarf.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und die ausgewiesenen Baugrenzen sollen sicher stellen, dass im Sinne des Naturhaushaltes eine genügend große Grundstücksfläche unversiegelt bleibt.

Mit der festgesetzten Gebäudekubatur orientiert sich der Planentwurf an den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans „Im Hahnengrund“. Mit den hier zu errichtenden Gebäuden soll die künftige Bebauung in den Zinsäckern ein harmonisches Ortsbild ergeben.

### **II.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit der offenen Bauweise werden das Einfügen der Neubebauung ins Landschaftsbild und die natürliche Luftzirkulation in der betroffenen Hanglage unterstützt (siehe auch PKT. II.2, II.4, Umweltbericht und Bilanz)

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird erreicht, dass die zu errichtenden Wohngebäude an der neuen Erschließungsstraße ausgerichtet werden und die rückwärtigen, von der Straße kaum einsehbaren und von Immissionen wenig belasteten Grundstücksteile als Hausgärten der Erholung der Anwohner und einem optisch und funktional ansprechenden Übergang in Richtung Plangebiet Hahngrund dienen können.

#### **II.4 Grundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße stellt sicher, dass der Abstand der Gebäude untereinander ausreichend groß ist, die GRZ eingehalten werden kann, genügend private Freiflächen zur Verfügung stehen und der Naturraum nicht unnötig belastet wird. Insbesondere soll die Luftzirkulation im Gebiet nicht behindert werden. Ausblicke in den und aus dem Landschaftsraum sollen möglich bleiben.

#### **II.5 Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel entspricht einschlägigen Erfahrungen zum Bedarf. Mit der Regelung wird gesichert, dass keine Flächenanteile versiegelt werden, die nicht auch in der Ausgleichsbilanz berücksichtigt wurden. Wegen der Hanglage der künftigen Baugrundstücke und zum Zwecke der Minimierung des Versiegelungsgrades wurde eine Tiefenbegrenzung festgesetzt.

#### **II.6 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die Regelungen zu baulichen Nebenanlagen im Bereich der Teilfläche 1 gilt das unter II.5 Gesagte analog.

Für die Ausweisung einer Fläche zum Aufstellen von Abfallbehältern hat der § 14 der kommunalen Abfallsatzung den Anlass gegeben. Hierin ist die Pflicht der Haushalte zum Aufstellen diverser Abfallbehältnisse (Hausmüll, Biomüll, Papier, Leichtfraktion, Glas) geregelt, die durch Entsorgungsunternehmen der Stadt entleert werden. Ein Aufstellen der Behälter auf den Baugrundstücken selbst kommt nicht in Frage, da die private Stichstraße, welche die Wohnbaugrundstücke erschließt, auf Grund der fehlenden Wendeanlage nicht durch die in der Stadt Jena zum Einsatz kommenden Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden kann (Rückwärtsfahrten sind untersagt). Da die nächste öffentliche Straße (Winzelaer Straße) jedoch vergleichsweise ungünstig liegt, haben der Vorhabenträger und das Entsorgungsunternehmen eine Vereinbarung darüber getroffen, dass die Behälter auf einer nahe an den Wohngebäuden gelegenen Teilfläche der Fahrzeugpflegeanlage aufgestellt werden. Diese Vereinbarung wird mit der Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche für die Abfallwirtschaft planerisch fixiert, das Befahren der Flächen der Fahrzeugpflegeanlage (Teilfläche 2) durch das Entsorgungsunternehmen zum Zwecke der Leerung der Entsorgungsbehältnisse der privaten Haushalte ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

#### **II.7 Anschluss des Baugrundstücks an die umliegenden Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der wesentliche Teil der für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen ist mit dem Anschluss an die Winzelaer Straße bereits 1994 ausgeführt worden. Die nunmehr notwendige Stichstraße soll als private Anliegerstraße ausgeführt werden. Sicherung, Pflege und Unterhalt der gesamten Verkehrsflächen obliegen den jeweiligen Eigentümern, vorausgesetzt, es liegen anderweitige Regelungen nicht vor.

#### **II.8 Ver- bzw. Entsorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf dem gewerblich genutzten Grundstücksteil sind alle notwendigen Medien vorhanden. Lediglich eine Regenwasserleitung wurde bislang nicht verlegt. Die Oberflächenwässer werden durch auf dem Grundstück gelegene Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt.

Für die neu zu errichteten Wohnhäuser ist diese Art der Regenwasserentsorgung ebenfalls vorgesehen. Unter Berücksichtigung des geringen Verschmutzungspotentials der entwässerten Flächen ist die Rückführung

des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf nahe dem Ort des Anfalls eine ökologische, wasserwirtschaftlich und technisch sinnvolle Lösung. Die Genehmigung für die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahrens beim Fachdienst Umweltschutz des Dezernats 3 der Stadtverwaltung Jena unter Vorlage einer hydrologischen Stellungnahme bzw. eines hydrologischen Gutachtens zu beantragen.

Der Anschluss der Neubauten an die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die auf den gewerblich genutzten Plangebietsteilen anliegenden Leitungen und Anlagen, welche gemäß Pkt. II.9 des Textteils gesichert werden (vergl. auch Planzeichnung).

#### **II.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die neu zu errichtenden Wohngebäude sollen an bereits vorhandene Ver- bzw. Entsorgungsleitungen angeschlossen werden, die im Bereich der Fahrzeugpflegeanlage verlaufen (vergl. Pkt. II.8). Da die genannten Flächen keiner öffentlichen Widmung unterliegen, ist die Nutzung durch ein Leitungsrecht öffentlich-rechtlich zu sichern. Ebenso zu sichern sind alle in Privatflächen neu zu verlegenden Leitungen.

Die neuen Wohngebäude werden über die in Privatbesitz befindliche Zufahrt zur Fahrzeugpflegeanlage erschlossen. Das Überfahrt- bzw. Gehrecht zu Gunsten der künftigen Anwohner ist für den gesamten Straßenverlauf und insbesondere auch im Bereich der Fahrzeugpflegeanlage öffentlich-rechtlich zu sichern.

#### **II.10 Zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Wegen der geringen Auslastung der Fahrzeugpflegeanlage ist in Bezug auf die neuen Wohnbauflächen mit Nutzungskonflikten nicht zu rechnen. Zum Beleg wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen im Zuge der Erstellung eines Gutachten des TÜV Thüringen, Anlagentechnik GmbH & Co KG ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" verglichen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohngebäude durch den Betrieb der Waschanlage nicht überschritten werden, sofern nicht ein erhöhtes Kfz-Aufkommen und eine höhere Nutzungsdauer je Reinigungsvorgang vorliegen bzw. die Inbetriebnahme eines sechsten Saugers erfolgt ist. Anderenfalls kann der Beurteilungspegel die Grenze von 55 dB(A) erreichen bzw. überschreiten, so dass Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. In diesem Fall ist ein Einbau von Schallschutztoren an den Waschboxen vorzunehmen. Ein neues Gutachten ist zu erstellen.

Durch den Verkehrslärm der Winzelaer Strasse wird der Beurteilungspegel von 55 dB(A) an der nächstgelegenen Fassade der künftigen Wohnbebauung überschritten, so dass technische Vorkehrungen zum Schallschutz notwendig sind, die ebenfalls über den Pkt. II.10 des Textteils festgesetzt werden.

Das Verwendungsverbot bestimmter Brennstoffe ist erforderlich, da sich das Gebiet im Einzugsbereich einer das Stadtgebiet versorgenden Kaltluftbahn befindet.

#### **II.11 Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzbindungen im Bereich der Hausgärten (nicht überbaubare Grundstücksteile) dienen überwiegend gestalterischen Zwecken. Sie sollen die Attraktivität des Wohnstandortes erhöhen und gleichzeitig einen Bezug zwischen den von Menschen genutzten Flächen und dem Landschaftsraum herstellen.

#### **II.12 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im ursprünglichen V/E-Plan "In den Zinsäckern" festgesetzten Neupflanzungen, die dem Ausgleich der mit der Errichtung der Fahrzeugpflegeanlage verbundenen Eingriffe in den Naturraum dienen sollten, sind seit 1994 realisiert worden. Die genannten Pflanzungen müssen auch fachgerecht gepflegt und unterhalten werden, so lange die Anlage besteht.