

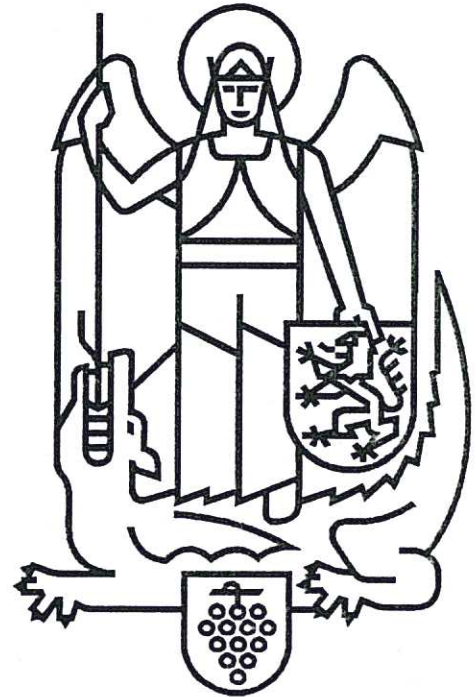
Stadt Jena

**Vorhaben- und
Erschließungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. VE-Lo 07/97**

Am Bürgergarten

Stadt Jena, Gemarkung Lobeda

Begründung



für das Gebiet Gemarkung Lobeda, Flur 2,
Flurstücks-Nr. 10/2 (teilweise), 36/1,
36/3, 37/4, 37/5 und 38/2 (teilweise)
– ehemaliger Textilbetrieb Känel –

Vorhabenträger HS Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.G.
Buchaer Strasse 6
07743 Jena

Telefon: 03641/293050 Telefax: 03641/293026

Planung Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH Jena
Heinrich-Heine-Strasse 1
07749 Jena

Telefon: 03641/58000 Telefax: 03641/580030

Grünordnung UHL Jena
Altendorfer Straße 1
07768 Schöps bei Jena

Telefon: 036424/24102 Telefax: 036424/24102

Jena, den 19.09.1997

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AM BÜRGERGARTEN“, GEMARKUNG LOBEDA

Begründung

1. Ausgangslage

Den Auslöser für die Planung bildeten der dringende Wohnbedarf im Großraum Jena, der bisherige Mangel an ausgewiesenen Bauflächen für den kleinteiligen Wohnungsbau und das Vorhandensein einer Gewerbebrache inmitten Wohngebietes.

2. Übergeordnete Planungen

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist das Gelände als gemischte Baufläche dargestellt. Es ist beabsichtigt, gleichzeitig mit dem Satzungsbeschuß zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Darstellung dieses Gebietes im FNP-Entwurf in Wohnbaufläche zu ändern.

3. Beschreibung des Plangebietes

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Jena-Lobeda und grenzt mit seiner Westseite unmittelbar an den historischen Ortskern von Lobeda.

Im Norden, Osten und Süden ist das Gebiet von Wohnbebauung umgeben.

Das Gelände hat einen annähernd dreieckigen Zuschnitt und weist eine größte Nord-Süd-Ausdehnung von 145 Metern sowie eine größte Ost-West-Ausdehnung von ca. 147 Metern.

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 10 Meter.

Das Gebiet wird im Nordosten vom Georg-Schumann-Weg und im Südosten von der Spitzbergstraße begrenzt.

Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde bisher gewerblich genutzt.

Geologische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Südwesthang des Spitzberges an der Ostperipherie des Ortes Lobeda. Den Untergrund bildet der Rötsockel, der weitflächig durch Löße und Lößlehme überdeckt wird. Im Bereich des vorgesehenen Wohngebietes wurde vermutlich durch obertägige bergmännische Eingriffe im vorigen Jahrhundert mit Abbau dieser Sedimente eine fast ebene, gering nach Westen einfallende Flächenkontur geschaffen. Später im 20. Jahrhundert wurden auf dem Gelände Manufakturbetriebe eingerichtet. Die unter einer verminderten Schluffdecke im Plangebiet befindlichen Festgesteine des Grauen Rötts der Pelitrötfolge (TSr) bestehen aus einer Wechsellagerung graugrüner Tonmergelsteine und Mergelsteine mit örtlich auftretenden geringmächtigen Gipslagen geringer Ausdehnung. Die Grundwasserführung ist auf Grund der petrofaziellen Verhältnisse vernachlässigbar gering. Quellen bzw. Quellhorizonte wurden nicht beobachtet.

Die Versickerungsbedingungen sind als ungünstig einzuschätzen. Die weitflächige Versickerung von Oberflächenwasser der Dachflächen etc. ist nicht möglich.

Dominierend sind auf Grund dieser Situation oberirdische Abflußverhältnisse.

Rezente Erdfallbildungen bzw. subrezente Erdfälle sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gleiten von Pultschollen über Grauen Röt sind von dem Lobdeburg-Westhang östlich des Untersuchungsgebietes aus den siebziger Jahren registriert worden.

4. Grünordnung

4.1 Baumbestand

Am Rand zur Spitzbergstraße existiert eine alternierend angelegte Baumreihe mit Robinien, Sommer-Linden und der Gemeinen Esche. Daneben existieren Gebüsch und Obstgehölze im mittleren Bereich der östlichen Steilböschung und Solitäräume auf der südlichen Teilfläche.

Ruderale Säume begleiten die Baumreihen bzw. die Böschungen. Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste Thüringens bzw. bemerkenswerte Arten wurden nicht beobachtet.

Vor allem der wertvolle Baumbestand an der Spitzbergstraße bildet ein prägendes Element an Großgrün, der erhaltenswert ist (vgl. Lageplan).

Tabelle 1: Baumbestand (Aufnahme 29.4.97)

	Baumart	Alter geschätzt in Jahren	Stamm Ø / Umfang in cm	Krone Ø in m	Höhe in m	Baum- scheibe	Ver- kehrs- raum	Vitali- täts- stufe
1	Sommer-Linde	80	66,8/210	10	21	teilweise versiegelt	x	Faulkern (3)
2	Sommer-Linde	80	83/260	12	24	teilweise versiegelt		2/3
3	Roßkastanie	80	75/225	14	25	teilweise versiegelt		2/3
4	Sommer-Linde	80	62/195	15	25	Rasen		2
5	Roßkastanie	70	58/182	11	23	teilweise versiegelt	x	2
6	Spitz-Ahorn	70	54/170	11	26	Rasen	x	2
7	Sommer-Linde	40	31/97	7	20	Rasen		2
8	Roßkastanie	80	62/195	14	26	Rasen	x	2
9	Sommer-Linde	50	33/103	10	20	Rasen	x	2
10	Robinie	70	34/107	5	19	offen	x	2
11	Robinie	70	22/69	5	15	offen	x	3
12	Gemeine Esche	80	44/138	13	21	Erde	x	3
13	Gemeine Esche	80	39/122	11	20	Rasen		2
14	Robinie	80	75/235	7x10	23	teilweise versiegelt	x	2
15	Robinie	80	81/254	14	23	teilweise versiegelt	x	3
16	Gemeine Esche	80	43/135	11	20	Rasen		3
17	Robinie	75	31/97	9x6	19	Rasen	x	2
18	Sommer-Linde	50	29/91	8	16	Rasen	x	2
19	Gemeine Esche	80	40/125	16	25	Rasen	x	2
20	Robinie	40	21/66	6	9	Rasen		3
21	Sommer-Linde	80	55/173	14	22	Rasen	x	2
22	Robinie	50	26/82	7	18	teilweise versiegelt	x	3
23	Sommer-Linde	40	24/75	9	11	Humus		2
24	Robinie	70	31/97	7	17	Rasen	x	3
25	Gemeine Esche	80	55/173	13	25	teilweise versiegelt	x	2
26	Robinie	85	69/217	13	21	teilweise versiegelt		2
27	Robinie	80	30/94	16	17	Rasen		2
28	Robinie	40	18/56	8	15	Rasen		3
29	Robinie	80	22/69	7	14	Rasen		3
30	Robinie	80	25/79	6	14	Rasen		2
31	Robinie	80	28/88	7	15	Rasen		3
32	Robinie	80	31/97	7	13	Rasen		3
33	Robinie	30	30/94	8	12	Rasen		3
34	Robinie	80	26/82	5	14	Rasen		3
35	Robinie							Abge- storben
36	Robinie	80	29/91	7	13	Rasen		2
37	Robinie	20	20/63	4	10	Rasen		2
38	Zwetschge	15	45/142	8	8	Rasen		2

(Vitalitätsstufe: 2 = gut / 3 = mäßig)

4.2 Vegetationsaufnahme

Im Norden des Untersuchungsgebietes ist zur Hangbefestigung eine etwa 3 – 4 m hohe massive Mauer errichtet worden. Oberhalb dieser Mauer sowie auf einigen kleinen Restflächen im Außenbereich der Gebäude befinden sich Reste von Gänseblümchen-Weidelgras-Zierrasen, die jedoch infolge der aufgelassenen Pflege verfilzt sind und in denen sich zunehmend Ruderalpflanzen ausbreiten. Bestandesbildend sind folgende Arten:

Deutscher Name	Wiss. Name
Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Wiesen-Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Großer Wegerich	<i>Plantago major</i>
Hirtentäschel	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Lauchhederich	<i>Alliaria petiolata</i>

Darüber hinaus enthalten die Zierrasen Reste der ehemaligen Gebüschbepflanzung.

Im nördlichen Hangbereich befinden sich:

Deutscher Name	Wiss. Name
Forsythia	<i>Forsythia suspensa</i>
Blaufichte	<i>Picea pungens</i>
Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>
Kiefer	<i>Pinus ssp.</i>

Ausgenommen von den Zufahrten umgibt ein etwa 1 bis 2 m breiter Gehölzstreifen das Gelände, der neben Bäumen Gehölze und Gebüsche aufweist.

Deutscher Name	Wiss. Name
Sanddorn	<i>Hippophaë rhamnoides</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Himbeere	<i>Rubus ssp.</i>
Brombeere	<i>Rubus ssp.</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Süß-Kirsche	<i>Cerasus avium</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>

4.3 Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch das Bauvorhaben

4.3.1 Vorbelastungen

Durch den Abtrag von Löß und Lößlehm im Zuge der Gewinnung als Rohstoff liegt bereits ein Eingriffstatbestand fest, der vermutlich schon im vorigen Jahrhundert erfolgte. Durch die Rohstoffentnahme wurde das ehemals nach SW geneigte Gelände zu einem ebenen Planum verändert. Auf Grund der Steilböschung im Norden ist mit einer abgetragenen Lößmächtigkeit von 5 – 6 m zu rechnen. Der Abbau wurde auf einer Fläche von ca. 0,8 – 1,0 Hektar betrieben. Nach Einstellung der Tätigkeiten wurden kleine Manufakturbetriebe nach dem II. Weltkrieg auf der Fläche erbaut, die durch Baracken und andere Baulichkeiten ergänzt wurden.

Nach der neuerlichen Bestandsaufnahme ergibt sich folgender Versiegelungsgrad:

Die Größe der seit Jahrzehnten vorhandenen versiegelten Fläche beträgt ca. 0,7 ha (51,5%).

4.3.2 Vermeidbare Beeinträchtigungen

Vegetationsstrukturen:

- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes, insbesondere an der Spitzbergstraße
- Flächige Einhausung der Bäume bei laufenden Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LG 4
- Vermeidung von baulichen Eingriffen in den Baumbestand
- Wiederverwendung ökologisch wertvoller Oberböden für Neupflanzungen und Gestaltung von Gärten
- Ablagerung des Oberbodens auf separaten Flächen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen

Wasser:

- Einbau von Ökopflaster und Rasengittersteinen in Fußwege und Garageneinfahrten und Stellplätzen
- Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenwassers (z.B. Mulden, Zisternen)

Klima/Erosion

- Möglichst geringe Versiegelung und Aufheizung des Gebietes
- Erhalt der großkronigen Bäume Spitzbergstraße
- Nutzung der Südlage für Solaranlagen (freiwilliger Klimaschutz zur CO₂-Minderung)
- Verbau der Böschung zur Vermeidung von Wasser- und Bodenabtrag durch Terrassierung

4.3.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

- Totalversiegelung durch Häuser, Garagen, Erschließungsstraßen
- Verstärkter Oberflächenwasserabfluß
- Wärmeabstrahlung der Gebäude

4.3.4 Flächenbilanz des Bebauungsgebietes

Gesamtfläche im Geltungsbereich des V- + E-Planes	13.580 m ²
derzeitige Versiegelungsfläche:	6.965 m ²
zukünftig vollversiegelte Fläche:	4.713 m ²
zukünftig teilversiegelte Fläche:	1.550 m ²
Grünflächen:	7.327 m ²
davon private Grünflächen:	5.200 m ²
davon öffentliche Grünflächen:	2.127 m ²

Insgesamt werden zukünftig 6.263 m² voll- bzw. teilversiegelt und damit etwa 700 m² weniger als vorher.

Summe:

Derzeitige Versiegelungsfläche:	6.965 m ²	51,3 %
Totalversiegelung:	4.713 m ²	34,7 %
Teilversiegelung:	1.550 m ²	11,4 %
Grünfläche:	6.275 m ²	53,9 %

4.3.5 Kompensationsregelungen

Bezüglich der grünordnerischen Belange und Kompensation der Eingriffe wird unter Berücksichtigung des Thüringer Leitfadens, Anhang I, festgelegt:

- der neue Versiegelungsgrad ist gegenüber der Istversiegelung nicht zu erhöhen
- die Großgrünstrukturen (Baumbestand) an der Spitzbergstraße sind zu erhalten, ihr Pflegezustand zu prüfen und ggf. zu verbessern (Belüftung, Düngung, Wässerung, Baumkronenschnitt)
- Begrünung von Fassaden und Garagen

4.3.6 Eingriffsbilanzierung

Infolge der hohen Vorbelastung infolge Versiegelung von fast 52 % ist nur mit geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen im abiotischen und biotischen Naturhaushalt zu rechnen.

Die totale Neuversiegelung beträgt ca. 0,47 ha und ist damit auch mit Einbeziehung der Teilversiegelung von 0,15 ha kleiner als vorher mit 0,69 ha.

Zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität werden die im Textteil, Absatz 8 genannten Maßnahmen festgesetzt. Hauptschwerpunkte bilden die Erhaltung des 70 – 80 Jahre alten, vitalen, aber wenig gepflegten Baumbestandes am Rand der Spitzbergstraße und die Durchgrünung des geplanten Wohngebietes und die Begrünung von Stellplätzen und der Steilböschung im Norden und Nordosten des Plangebietes.

Für die erforderliche Fällung von 15 Bäumen erfolgt die Neupflanzung von mindestens 50 Bäumen. Für die Neupflanzungen werden Mindestpflanzqualitäten festgelegt, die dazu dienen, ein erfolgreiches Anwachsen sowie (an Straßenrändern) die Einhaltung des Lichtraumprofils zu gewährleisten.

Mit diesen Pflege- und Kompensationsmaßnahmen auf ca. 7.300 m² Grünfläche lassen sich die Eingriffe bei Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet nachhaltig ausgleichen.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet erfolgt deshalb, weil die Lärmwerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet aufgrund der Verkehrsvorbelastung (nach SIP Jena 1995) nicht eingehalten werden. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird die Einschränkung gewerblicher Nutzungen im westlich angrenzenden Mischgebiet über das übliche Maß hinaus vermieden.

Das Vorhaben besteht aus ca. 50 Wohnungen in ca. 30 Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

In den einzelnen Baufeldern werden soweit dies städtebaulich vertretbar ist, werden verschiedene Haustypen festgesetzt. Damit wird eine bessere Anpassung an den Bedarf an Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern ermöglicht, der innerhalb des Realisierungszeitraums mit hoher Wahrscheinlichkeit Schwankungen unterliegen wird.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften; nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur in bestimmten Baufeldern zulässig. Die Beschränkung der zulässigen Nutzung im zentralen Bereich des Plangebietes auf Wohngebäude dient der Sicherung besonderer Wohnruhe in diesem Bereich, der nach Wegfall der gewerblichen Nutzung im Plangebiet sehr wenig Vorbelastungen aufweist.

5.2 Städtebauliche Gliederung

Um ein ungeordnetes Durcheinander verschiedener Haustypen zu vermeiden, wird das Gesamtgebiet in verschiedene Baufelder gegliedert, in denen jeweils nur bestimmte Bauweisen zulässig sind. Während im ruhigen, zentralen Teil des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser angeordnet werden, wird der große Höhenunterschied zum Georg-Schumann-Weg dafür ausgenutzt, Mehrfamilienhäuser in den Hang zu bauen, die über dem Niveau des Georg-Schumann-Weges nur ein Vollgeschoß aufweisen.

Der vorhandene Großbaumbestand entlang der Spitzbergstraße wird in einen öffentliche Grünzug integriert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Einzelhaus, Reihnhaus bzw. Doppelhaushälfte mit Ausnahme der Baufeldes A, in welchem auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind, 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 durch zu große Gebäudehöhen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

5.4 Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Nebenanlagen zu vermeiden, ist eine Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellflächen im Bereich der Vorgärten, d.h. zwischen der Baugrenze und der Straße nicht zulässig. Für das von zwei Straßen erschlossene Baufeld A gilt dies entlang beider Straßen.

Ausnahmen, die zugelassen werden können, weil von ihnen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist, sind beispielsweise Terrassen und Swimmingpools.

5.5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, wonach Stellplätze und Garagen nur innerhalb eines Grundstücksbereiches von 15 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen errichtet werden dürfen, dient der Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

5.6 Gestaltung

Die Festsetzung von zulässigen Firstrichtungen entlang des Georg-Schumann-Weges dient der Gestaltung eines einheitlichen Straßenraumes trotz unterschiedlicher zulässiger Haustypen.

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 thüringische Ortskerne sind. Gleiches trifft auf die überwiegend geringen Dachüberstände zu, so daß maximal zulässige Dachüberstände von 0,6 m (traufseitig) und 0,5 m (am Ortgang) festgesetzt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch weit herausragende Kellergeschosse (mit oder ohne Geländeanschüttung) wird die zulässige Höhenlage der Erdgeschosse definiert. Geländeanschüttungen sollen das Ortsbild verbessern und dieses nicht beeinträchtigen. Deshalb sollen insbesondere Tiefgaragen und andere Untergeschosse mit Nebenräumen, die talseitig zutage treten, in ihrer das Ortsbild beeinträchtigenden Wirkung durch Anböschungen gemildert werden.

5.7 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 m² und diese nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche

Die Festsetzung von Kleinkindspielplätzen im Plangebiet erfolgt nur für Grundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, da die Einrichtung entsprechender Spielgelegenheiten auf den Grundstücken von Ein- und Zweifamilienhäusern üblicherweise im Selbstlauf vorgenommen wird. Um ausreichend Raum für das Spiel von Kindern im Alter von 6-12 Jahren zu gewährleisten, wird festgesetzt, daß unabhängig von der Anzahl der je Mehrfamilienhaus entstehenden Wohnungen eine Spielfläche für Kinder im Alter von 6-12 Jahren als Gemeinschaftsanlage für alle Mehrfamilienhäuser herzustellen und zu unterhalten ist. Aufgrund der Zulässigkeit mehrerer Mehrfamilienhäuser im Plangebiet, der Lage im bebauten Stadtgebiet und zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen müssen die Spielmöglichkeiten für Kinder im Alter von 6-12 Jahren auch dann gewährleistet sein, wenn für das einzelne Mehrfamilienhaus nach ThürBO noch keine Spielfläche für diese Altersgruppe nachzuweisen ist.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Einrichtung eines mit Bänken ausgestatteten, begrünten öffentlichen Platzes, der für die Nutzung durch alle Altersgruppen bestimmt ist.

7. Verkehrserschließung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen und ihrer Breite orientiert sich am Prinzip der Flächen- und kostensparenden Erschließung. Es wird nur soviel Verkehrsfläche festgesetzt, wie für eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung gemäß EAE 85/95 erforderlich ist.

Straßenverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch zweifache Anbindung des Wohngebietes an die Spitzbergstraße. Die innere Verkehrserschließung wird durch eine Ringstraße. Da die Spitzbergstraße nicht für höhere Belastungen geeignet ist, wird der Baustellenverkehr direkt von der Straße Unter der Lobdeberg in das Baugebiet über dessen Ostecke geführt.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb des 500m-Einzugsbereiches der Straßenbahn- und Bushaltestelle Lobeda. Diese Haltestelle wird von mehreren Stadt- und Regionallinien in dichtem Takt bedient.

Fußläufige Erschließung, Radverkehr

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ortskern von Lobeda wird durch Festsetzung der gesamten inneren Erschließung sowie der Spitzbergstraße zwischen westlicher Plangebietsgrenze und Georg-Schumann-Weg als verkehrsberuhigter Bereich gesichert. Unterstützt wird dies durch abschnittsweise bauliche Verengung der Fahrbahn.

Ergänzt wird fußläufige Anbindung des Plangebietes durch einen Fußweg, der aus dem zentralen Teil des Plangebietes an dessen Westgrenze geführt wird. Ziel ist es, im Rahmen einer möglichen Überplanung des westlich angrenzenden Garagenhofes eine durch ruhige Nebenstraßen (Am Küchenhof) verlaufende direkte Fußwegeverbindung zum Lobedaer Stadthof herzustellen.

In ca. 400m Entfernung vom Plangebiet verläuft der überregionale Saale-Radweg, der zwischen Lobeda und dem Stadtzentrum zugleich einen der am stärksten frequentierten Radwege der Stadt Jena darstellt. Innerhalb des historischen Ortskernes von Lobeda ist derzeit keine Ausweisung von Radverkehrsrouten beabsichtigt, da die Straßen innerhalb dieses Bereiches überwiegend schwach frequentiert sind.

Die Vorschriften zur Herstellung von Fahrradabstellräumen bleiben unberührt.

8. Medienseitige Erschließung

Trinkwasser, Gas und Strom

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die Versorgungsträger (Konzessionsinhaber).

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Regenwasser

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

Schmutzwasser

Das nicht versickerungsfähige bzw. nutzbare Regenwasser wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser über einen Mischwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße zum Abwassersammler in der Spitzbergstraße abgeführt.

Eine Regenrückhaltung wird nicht vorgenommen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Talkessel von Jena. Der Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe dient der Verminderung zusätzlicher Emissionen, der Luftreinhaltung und Lufthygiene für die unmittelbar benachbarte Bebauung sowie aufgrund der Hauptwindrichtung auch für das Stadtzentrum. Die Zulässigkeit von Kaminen wird durch die Festsetzungen nicht berührt.

Jena, den 19.09.1997