

# **Bebauungsplan Kunitz „An Kochs Graben“ und „Hinter dem Spielberg“**

## **Begründung - gemäß § 9 (8) BauGB**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Aufstellungsbeschuß zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Kunitz am 22. 4. 1992 gefaßt. Ausschlaggebend für die damalige Entscheidung, das Gebiet zum Baugebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln, waren die Nähe zum Oberzentrum Jena und der vorhandene Bau- druck. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die vorgesehene Fläche in der geplanten Größenord- nung zu diesem Zeitpunkt bereits dargestellt. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Kunitz am 27. 1.1993 als Satzung beschlossen, am 18.11.1993 durch die höhere Bauaufsichtsbehörde mit Auflagen genehmigt. Die Umliegung der Grundstücke wurde auf dieser Basis bereits 1994 eingeleitet und steht gegenwärtig kurz vor dem Abschluß.

Entsprechend § 23 Thür.NGG wurde die Gemeinde Kunitz am 1. 7.1994 in die Stadt Jena eingeglie- dert. Der Bebauungsplan wurde übernommen. Das Planverfahren soll trotz der Klage der Gemeinde weitergeführt werden, da der Bedarf an Flächen für den Einfamilienhausbau weiterhin besteht.

Während der ersten Phasen der Erschließungsplanung wurde deutlich, daß seinerzeit verschiedene Belange nur ungenügend berücksichtigt wurden (z.B. Böschungen, Grundstücksanbindungen usw.). Mit einer einfachen Änderung des Bebauungsplanes, die eine Klarstellung einschließt, soll nun die Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

### **2. Beschreibung des Plangebietes**

Der Ortsteil Kunitz liegt nordöstlich des Stadtgebietes Jena im ostthüringischen Raum. Seine Lage und damit die Lage des Plangebietes sind der Übersichtskarte (zeichnerischer Teil) zu entnehmen. Kunitz hat derzeit etwa 450 Einwohner, darin eingeschlossen sind ca. 50 Einwohner des Ortsteiles Laasan.

### **3. Größe, Topographie, Vegetation und Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 9 ha. Das Plangebiet ist der- zeit einem Umliegungsverfahren nach BauGB unterworfen. Für Teilflächen ist der neue Rechtszu- stand bereits eingetreten. Somit haben sich Flurstücksbezeichnungen gegenüber der genehmigten Planfassung geändert bzw. Werden sich diese ändern. Der Geltungsbereich bleibt unberührt. Der Bebauungsplan beinhaltet die folgenden, zum Teil noch nicht rechtskräftigen, Flurstücke:

*Erster Geltungsbereich:*

Flur 1, Flur 3 (An Kochs Graben), Flur 5 (Hinter dem Spielberge und Am Mönchenberge):

32/1, 55a, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430/1, 1430/2, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493/1, 1493/2, 1493/3, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526

*Zweiter Geltungsbereich:*

Flur 3: 549, 550\*, 551\*, 552, 553\*, 554\*, 555, 556, 558\*, 573/2\*

\* Grundstücke sind nur teilweise enthalten

Das Gelände weist größere Höhenunterschiede auf. Von einer gedachten Kammlinie im Bereich zwischen den geplanten neuen Straßen „Hinter dem Spielberg“ und „Laasaner Oberweg“ (182 m.ü.NN) fällt es in Richtung Nordosten (in Richtung „Laasaner Straße“) und nach Südwesten (in Richtung „Wiesenbach“) auf einer Strecke von jeweils etwa 20 m um bis zu 25 m ab.

Nur im nordöstlichen Randbereich entlang des „Laasaner Baches“ ist ein dichter Bestand an Erlen, Eschen, Weiden und Pappeln zu verzeichnen. Vereinzelt sind, insbesondere nordöstlich des „Wiesenbaches“ und südwestlich des „Laasaner Baches“, Obstbäume vorhanden. Eine detailliertere Beschreibung der vorhandenen Vegetation ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bis auf wenige Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur alten Ortslage, auf denen Wohnhäuser errichtet wurden, ist das Gebiet unbebaut.

#### **4. Planetarische Ausgangssituation**

*Ziele der Raumordnung und Landesplanung:*

Das Landesverwaltungsamt, Abt. Umweltschutz/Regionalplanung hat in seiner Stellungnahme vom 20.12.1991 dargelegt, daß der als Vorentwurf unterbreitete Bebauungsplan mit den raumordnerischen und landesplanerischen Gesichtspunkten in Übereinstimmung steht.

Das Kreisplanungsamt des Landratsamtes Jena hat nach anfänglichen Vorbehalten zur Größe des Bebauungsplangebietes am 19.11.1991 für den Fall, daß in einem stärkeren Maß Aspekte der Grünordnung zum Ausdruck kommen, ebenfalls seine Zustimmung zum Ausdruck gebracht. Dem Anliegen wurde mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes und der Ausweisung eines zweiten Geltungsbereiches gefolgt.

*Flächennutzungsplanung:*

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, der für diesen Teil der Gemeinde Wohnbaufläche vorsieht und am 12. 3.1992 genehmigt wurde.

*Bebauungspläne:*

Weder im Bereich des Bebauungsplanes noch an seiner Geltungsbereichsgrenze bestehen weitere Bebauungspläne.

*Leitungsbestand:*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Freileitung der Ostthüringischen Energieversorgung AG. Nach erfolgter unterirdischer Neuverlegung bzw. nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen für das Gebiet kann die Freileitung entfallen. Weiterhin durchquert eine Trinkwasserleitung DN 100, die den Ortsteil Laasan versorgt, das Gebiet.

#### **5. Entwicklung der Planungsüberlegungen, Planungsziele**

Der Auftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde im März 1991 der Firma USC GmbH erteilt.

Der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption und des Vorentwurfes folgten die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und auf dieser Basis eine erste Überarbeitung. Es schloß sich eine zweite Auslegung an und am 27. Januar 1993 wurde durch den Gemeinderat der abschließende Satzungsbeschluß gefaßt. Mit der Umlegung der Flächen wurde in Mai 1993 begonnen.

Nach der Erteilung der Genehmigung zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet durch das Landesverwaltungsamt am 25.10.1993 und der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde am 18.11.1993 erarbeitete das Büro EBB einen ersten Entwurf zur Erschließungsplanung. Dabei wurde deutlich, daß Ergänzungen/Änderungen notwendig werden würden. Diese wurden vom Stadtplanungsamt eingearbeitet und betreffen im einzelnen:

#### **Änderungen nach § 13 (1) Satz 1 BauGB**

*- im zeichnerischen Teil:*

- Eintragung der neuen Grundstücksgrenzen (Ergebnis des Umlegungsverfahrens)
- Verschiebung einer Baugrenze im Zusammenhang mit der Freihaltung der notwendigen Böschungen von Bebauung
- Umwandlung von Baugrenzen entlang der Haupteerschließung in Baulinien
- Umwandlung der offenen in geschlossene Bauweise im Bereich der Reihenhäuser
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche auf das notwendige Maß, Schaffen von öffentlichen Anbindungen für bisher nicht erschlossene Einzelgrundstücke
- Umwandlung eines Teilabschnittes einer öffentlichen Straße in einen Privatweg

#### **Ergänzungen nach § 13 (1) Satz 1 BauGB**

*- im zeichnerischen Teil*

- Eindeutige Darstellung privaten und öffentlichen Grüns
- Eintragung der notwendigen Böschungen
- Streichung des im Ursprungsplan enthaltenen Geh-Fahr- und Leitungsrechtes und der ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen
- Festsetzen von Geschoßflächenzahlen und Firstrichtungen
- Ausweisung von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum
- Festsetzung von zu erhaltenden Baumstandorten
- Eintragung des neuen Standortes der Pumpstation
- Festsetzen eines Standortes für Wertstoffcontainer

*- in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung:*

- Festsetzen von Duldungspflichten für Grundstückseigentümer (Böschungen, Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen, Schweinestall)
- Festsetzen eines konkreten Stellplatzschlüssels
- Einarbeiten von Aussagen zu den zulässigen Nutzungsarten und zur Bauweise (Dachneigungen, Firstrichtungen, Hanggeschosse...)
- Festsetzen von Geschoßflächenzahlen
- Festsetzen von Dachneigungen und Firstrichtungen

Entsprechend den Forderungen des Landesverwaltungsamtes (Auflage aus der Genehmigung zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet) wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der einen zusätzlichen zweiten Geltungsbereich im Umfang der notwendigen Ausgleichflächen ausweist.

#### **6. Begründung einzelner Festsetzungen**

*Art der baulichen Nutzung:*

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde bereits in der genehmigten Fassung mit der Begründung festgesetzt, den Unterschied zum Dorfgebiet nicht zu groß werden zu lassen und Nutzungen zuzulas-

sen, die das Wohnen nicht stören und im wesentlichen der Versorgung des Gebietes dienen. Zulässig sind deshalb alle unter § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen. Von den unter § 4(3) ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung werden aufgrund des Gebietscharakters und des Nachbarschaftsschutzes die unter Punkt 1 bis 3 aufgeführten zugelassen.

#### *Maß der baulichen Nutzung:*

Für die nach § 17 (1) BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird auf Grund der begrenzten Verfügbarkeit von Ausgleichflächen eine Überschreitung mit Garagen und Nebenanlagen entsprechend § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen.

Um die in der genehmigten Planfassung ausgewiesene Geschossigkeit (II+D) auf dem zum Teil recht steilen Areal (>10 % Hangneigung) zumindest optisch nicht voll wirksam werden zu lassen („heruntergezogenes“ Dach, Kellergeschoß als Vollgeschoß) wird die nach § 17 (1) zulässige Geschosflächenzahl von 1,2 auf 1,0 reduziert (bisher keine Festsetzung). Im Bereich der Reihenhausbebauung und des Hotelstandortes (Am Möncheberge) sind wegen der geringen Grundstücksgröße bzw. der Art der Nutzung ausnahmsweise Geschosflächenzahlen von 1,2 zulässig.

#### *Bauweise*

Die offene Bauweise läßt Hauslängen bis 50m zu. Die Reihenhausbebauung ist demzufolge nach spätestens 50m zu unterbrechen.

Mit der bereits oben für die Reduzierung der Geschosflächenzahl angeführten Begründung (optische Höhenreduzierung) soll das Kellergeschoß in der Regel ein Vollgeschoß sein.

Die Aussagen zur Regeltiefe der Baufelder und der Dachform stammen aus der genehmigten Planfassung. Auf dieser Basis wurden zusätzlich Firstrichtungen festgesetzt, die der Schaffung eines nach außen ruhigeren und geordneteren Siedlungsbildes dienen (Auflage des LVA, Abt.Naturschutz zur Vermeidung „...nachhaltiger negativer Auswirkungen auf den Erholungs- und Erlebniswert der Landschaft...“ aufgrund der „...guten Einsehbarkeit des Geländes...“)

#### *Fläche für den Gemeinbedarf*

Die Fläche, die für den Allgemeinbedarf ausgewiesen wurde, kann wahlweise für kulturelle oder Verwaltungszwecke (Vereinshaus, Gemeindehaus o.ä.) genutzt werden. Da dieser Bedarf gegenwärtig nicht akut ist könnte die Fläche zwischenzeitlich z.B. auch einen Spielplatz oder eine Grünfläche mit Bänken aufnehmen.

#### *Verkehrsflächen*

Wegen der Haupterschließungsfunktion wird die Straße „Unter dem Heuhm“ im Trennsystem, die übrigen Straße (Anliegerverkehr) im Mischsystem ausgebaut. Der Kastanienweg und das Weidengäßchen solle, um unnötige Versiegelungen zu vermeiden und Kosten zu sparen, bis auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Abschnitt als befestigte, nicht versiegelte, nicht öffentlich gewidmete Fußwege ausgebildet werden. Die übrigen Fußwege werden aus Gründen der Verkehrssicherheit mit einem geeigneten Belag und, wo erforderlich, mit Treppen/Rampen versehen. Näheres regelt die Erschließungsplanung.

#### *Ver- und Entsorgungsflächen*

Wegen der guten Erreichbarkeit und aus optisch-gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Nachbarschutzes wird der vom Umwelt- und Naturschutzamt, SG Abfallwirtschaft geforderte Containerstellplatz (Abfalltrennsystem) im Bereich der Grünanlage an der „Laasaner Straße“ eingeordnet. Mit den Festsetzungen zur Einordnung der privaten Mülltonnen wird der Abfallsatzung der Stadt Rechnung getragen.

### *Grünflächen*

Die öffentlichen Grünflächen dienen zum einen städtebaulich-gestalterischen Zwecken und nehmen andererseits den überwiegenden Teil der notwendigen Ausgleichflächen auf.

### *Gewässer*

Entsprechend den Auflagen des Landesverwaltungsamtes werden der „Laasaner Bach“ und zusätzlich der „Wiesenbach“ renaturiert und neu gestaltet. Die Quelle wird zum Zwecke der Verbesserung der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft im Sinne einer Ausgleichmaßnahme für die genannte Funktion nutzbar gemacht. Näheres regelt der Grünordnungsplan.

### *Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Die Forderung nach einem „Hausbaum“ pro 350 qm Wohnbauland wurde übernommen. Um den Straßenraum optisch zu gliedern und im Bereich der Fußwegkreuzungen eine Geschwindigkeits-Reduzierung zu erreichen wurden im öffentlichen Straßenraum Baumstandorte ausgewiesen. Entsprechend den Forderungen des LVA wurde, wie oben erwähnt, ein Grünordnungsplan erstellt. Er regelt auch in einem zusätzlichen zweiten Geltungsbereich die notwendigen Maßnahmen.

### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Entgegen der Ausweisung in der genehmigten Planfassung wird der Eintrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten derzeit von den Erschließungsplanern nicht mehr als notwendig angesehen, da die Leitungen im öffentlichen Raum liegen können.

### *Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen*

Da die Umlegung der Grundstücke vor den ersten Erschließungsentwürfen begonnen wurde, sind die wegen der starken Geländeneigung notwendig werdenden Böschungen noch nicht berücksichtigt worden. Um Flächen und Kosten zu sparen wurden die Straßengrundstücke in der Regel in einer Tief von 6 m festgesetzt (Abweichungen sind im Plan dargestellt). Damit müssen die Böschungen in den Privatgrundstücken liegen. Sie sind wegen ihrer Funktion und der Zugehörigkeit zum Straßenkörper von Bebauung freizuhalten und aus diesem Grund zeichnerisch dargestellt.

### *Duldungspflichten*

Aufgrund der geringen Straßenquerschnitte (Umlegungsergebnis) können notwendige Anlagen (Lampen, Verkehrszeichen) nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden. Sie sind demzufolge von den Eigentümern auf Privatgrund zu dulden. Der südwestlich des Baugebietes in sehr geringer Entfernung (z.T. unter 20 m von der Baugrenze) gelegene Schweinestall hat Bestandsschutz. Notwendige Abstandsflächen sind nicht eingehalten. Auf einem Teil der Grundstücke ist deshalb an mehr als 3% der Jahresstunden mit deutlich wahrnehmbaren Gerüchen zu rechnen. Die betreffenden Grundstücke sind im Gutachten Nr. 8121/085/96 des TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH vom 30. 04. 1996 und den Ergänzungen vom 22. 05. 1996 und 02. 06. 1996 dargestellt. Das Auftreten von Gerüchen an der Geruchsschwelle kann im gesamten Baugebiet nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin sind im Umfeld der Stallanlage Lärmbelästigungen möglich.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### *Soziale Belange*

Aus der bisherigen Nutzung des Geländes ergeben sich keine unmittelbaren Forderungen und damit auch keine sozial unverträglichen Folgen.

### *Finanzielle Auswirkungen*

Für die Erschließung des Gebietes ergeben sich sowohl für die Stadt Jena als auch für die Eigentümer anteilige Kosten.

Für die Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden Ersatzmaßnahmen gefordert. Diese schlagen sich sowohl in Pflanzen-, Pflege- und Erhaltungsgeboten für die Anwohner nieder, und verursachen der Gemeinde Kosten für den Erwerb bzw. die Vorhaltung von Flächen und deren dauernde Unterhaltung sowie für die Bepflanzung.

Für die Erschließung der Grundstücke werden Anlagen und Trassen notwendig, die Kosten verursachen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind diese durch die Grundstückseigentümer anteilig zu übernehmen.

Perspektivisch ist der Abbruch der Garagen westlich der Straße „Hinter dem Spielberg“ vorgesehen. Die Garagenpachtverträge sind zu kündigen, betroffene Eigentümer durch die Stadt zu entschädigen.

### *Erschließungstechnische Auswirkungen*

Für die Energieversorgung des Gebietes werden zwei Umspannstationen benötigt.

Nach erfolgter Verkabelung der Grundstücke einschließlich der vorhandenen Bebauung kann die vorhandene 10 kV-Freileitung demontiert werden.

Bei zur Ostseite der Saale, nahe der Brückenquerung, wurde bereits eine Gasleitung verlegt. Da die künftigen Anwohner bereits ihr Interesse an einer Energieversorgung mit Gas bekundet haben sollte auch das neue Gebiet angeschlossen werden.

Im Bereich der Kreuzung der Straßen „Unter dem Heuhm“ und „Laasaner Oberweg“ liegt ein Pumpwerk zur Versorgung des Ortsteiles Laasan. Dieses ist um ca. 100 m in Richtung Laasan umzuverlegen.

## **8. Hinweise**

### *Hinweise zum Baugrund*

Durch die geologische Landesuntersuchung GmbH Jena wurde im August 1992 für die Erschließungsmaßnahmen ein Baugrundgutachten erarbeitet. Der im Plangebiet anstehende Baugrund ist, insbesondere in den Kammlagen, vereinzelt mit eingelagerten Gipslinsen durchsetzt, die bei eindringen von Niederschlagswasser auslaugungsgefährdet sind. Für Leitungen aller Art sind deshalb in diesen Bereichen Sicherungsmaßnahmen notwendig, die ein Austreten der Medien in den Untergrund verhindern.

Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und/oder schadlos abzuleiten. Für den Bereich des Hangfußes ist ein Versickern des Regenwassers nicht auszuschließen. Hier bedarf es weiterer Baugrunduntersuchungen.

### *Hinweise zu den bisherigen Altlastenverdachtsflächen*

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Abt. Abfallwirtschaft, vom 16.11.1995 hat sich der Verdacht auf Altlasten auf den beiden in der genehmigten Planfassung ausgewiesenen Flächen nicht bestätigt. Es handelt sich dabei zum einen um einen bereits wieder geräumten ehemaligen Schotter-Lagerplatz, zum anderen um eine Fläche zur Ablagerung von Bauaushubmasse. Art und Menge der abgelagerten Stoffe begründet nach Ansicht des UNA keinen Handlungsbedarf für eine Gefährdungsabschätzung. Ein Grund für die Erstellung eines Gutachtens wird nicht gesehen, die Darstellung entfällt demzufolge Sollten wider Erwarten bei eventuell notwendig werdenden Tiefbauarbeiten Kontaminationen angetroffen werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren.