

Stadt Jena

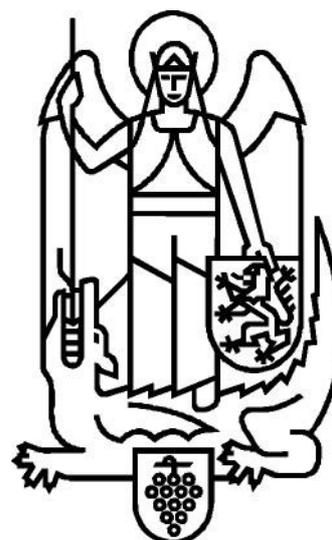
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

VbB-J 40

Wohnen am alten Weinberg

Begründung



für das Gebiet

Gemarkung Jena,
Flur 32, Flurstücke 44/1 (teilweise), 73 und 74
sowie Flur 31, Flurstück 1/5 (teilweise)
nordöstlich der Erfurter Straße

Vorhabenträger

HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH
Magdelstieg 20, 07745 Jena
Telefon: 03641 / 23 86 0

geschaeftsfuehrung@heimstaetten-jena-eg.de

Planung

STAHR ArchitektDiplomingenieur
Paul-Schneider-Straße 55, 99425 Weimar
Telefon: 0173 / 36 35 660

info@stahr-architekt.de

Grünordnung

Planungsbüro Rau Landschaftsarchitekten
Schillerstraße 9a, 99423 Weimar
Telefon: 03643 / 45 73 490

depesche@rau-weimar.de

Jena, den 09.10.2020

I. Allgemeiner Teil

I.1 Planungsanlass

Im Jahr 2016 hat der vorstehend genannte Vorhabenträger, die Heimstätten-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH, das plangegegenständliche Flurstück 74 der Gemarkung Jena, Flur 32 von Privat erworben. Zielstellung des Erwerbs war die künftige wohnbauliche Nutzung des Areals. Diese ist im vorgesehenen Umfang (Bauen auch in zweiter bzw. dritter Reihe – vergl. Vorhabenbeschreibung) auf der rechtlichen Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

§ 12 des Baugesetzbuches gibt Vorhabenträgern ein Initiativrecht zur Schaffung von Baurechten, belässt die Planungshoheit jedoch in vollem Umfang bei der Gemeinde. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben den stadtplanerischen Zielstellungen der Kommune entspricht, der Vorhabenträger über das künftige Bauland verfügen kann und sich vor Satzung vertraglich zur Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten verpflichtet. Die Heimstätten-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH hat mit Datum vom 23.05.2016 bei der Stadt Jena einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und die Planerstellung in Auftrag gegeben.

I.2 Angaben zum Plangebiet

I.2.1 Lage im Stadtraum

Das überplante Gebiet liegt am westlichen Stadtrand Jenas. Südwestlich verläuft die Erfurter Straße (B 7), westlich der Cospedaer Grund.

In südöstlicher Richtung entlang der Erfurter Straße finden sich die Bestands-Wohngebäude des sogenannten Westviertels mit bis zu vier Geschossen. Auch nordwestlich am Cospedaer Grund steht teilweise mehrgeschossige Wohnbebauung. Westlich des Plangebietes in wenigen Metern Entfernung hat sich die „Papiermühle“ etabliert, ein Hotel mit Gastronomiebetrieb. Südlich der Erfurter Straße und dem Gebiet gegenüber liegen die Gärten einer Kleingartenanlage. Westlich im Anschluss hieran findet sich weitere kleinteilige Wohnbebauung. Nördlich grenzen an das Plangebiet die Naturräume der Sonnenberge mit Trockenrasen- und Buschflächen sowie Waldbereichen an. Hier verläuft, vom Cospedaer Grund kommend, der Wanderweg „Sonnenberghorizontale“.



Abb. 1: Schrägluftbild mit benachbarter Bebauung, nicht maßstäblich (Quelle: 2009 GeoBasis DE/BKG c 2017 Google Earth)

I.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das mit 7.178 m² größte der überplanten Grundstücke steht im Eigentum der Heimstätten-Verwaltungsgesellschaft Jena GmbH. Die drei übrigen in die Planung einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 44/1, 73 und 1/5 gehören der Stadt Jena. Es handelt sich hierbei um Straßengrundstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 132 m².

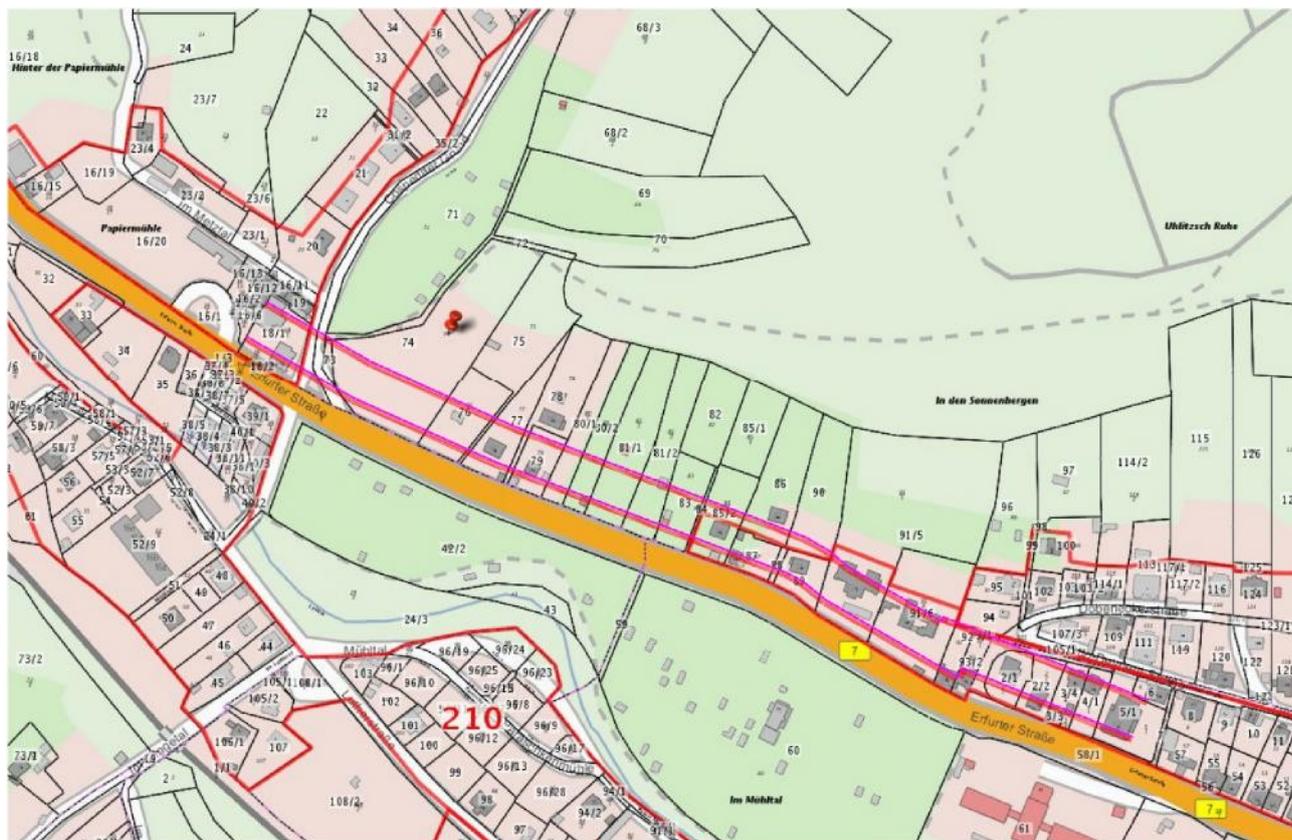


Abb. 2: Übersichtsplan Flurstücke und städtebaulicher Zusammenhang, nicht maßstäblich (Quelle: BORIS-TH Dokumentation © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen)

I.2.3 Historische und aktuelle Nutzung, Denkmalschutz

Bereits seit mindestens der Mitte des 12. Jahrhunderts ist der Weinbau in Jena ansässig. Auch das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit als Weinberg genutzt. Hierauf lassen der ideal nach Süden ausgerichtete Hang unterhalb der Sonnenberge, das Weintor, die Weinstiege und zahlreiche Trockenmauern auf dem Gelände schließen. Die relativ stadtnahe Anlage ist die einzige in diesem Umfang und dieser Authentizität erhaltene in und um Jena. Insofern stellt sie ein besonderes Sachzeugnis der jahrhundertelangen Weinbautradition in der Region und damit der wirtschaftlichen und kulturgeschichtlichen Entwicklung der Stadt Jena dar.

Die Weinbau-Nutzung endete wahrscheinlich endgültig mit der Vernichtung der Weinstöcke in den Jahren des Auftretens der Reblaus um 1885. Bereits vorher war in Jena ein deutlicher Niedergang des lokalen Weinbaus festzustellen, da aus anderen Weinbaugebieten günstigere Weine eingeführt wurden, die obendrein noch gefälliger schmeckten.

Der ehemalige Eigentümer des Grundstücks 74 befindet sich im Besitz eines Planes aus dem Jahr 1904, der die Bebauung des Grundstücks mit 3 Wohnhäusern zum Inhalt hat. Zwei der Häuser sollten in erster, ein drittes Haus in zweiter Reihe stehen. Zur Umsetzung der Pläne kam es seinerzeit nicht, weil das Stadtwachstum zum Ende der Gründerzeit etwa im Bereich der „Klinik für Hautkrankheiten“ endete. Während der beiden Weltkriege stagnierte die städtebauliche Entwicklung. Spätere Ortsentwicklungen fanden in erster Linie im Zuge des sogenannten komplexen Wohnungsbaues in den Gebieten Lobeda und Winzerla statt.

Das Grundstück wurde seit der Aufgabe des Weinbaus als Garten genutzt und bis vor wenigen Jahren entsprechend bewirtschaftet. Danach lag es ungenutzt brach. Derzeit ist in weiten Teilen des Areals

verwildertes Grünland mit Großbaumbestand anzutreffen. Der nördliche Bereich ist mit Wald bestanden, der sich vermutlich durch Sukzessionen entwickelt hat und derzeit dem Thüringer Waldgesetz unterliegt. Ein Gartenhäuschen, welches im oberen Drittel des Grundstücks 74 steht, wird bereits längere Zeit nicht mehr genutzt.

Die Einfriedungsmauer an der Erfurter Straße ist als Kalksteinbruchmauer ausgebildet und teilweise von Bäumen überwachsen. Terrassierungen gibt es vor allen Dingen im Bereich des Weinberghauses. Die übrigen Flächen sind als Hangflächen ausgebildet.

Aus kultur-, wirtschafts- und siedlungsgeschichtlichen sowie aus städtebaulichen Gründen besteht an der Weinberganlage ein öffentliches Erhaltungsinteresse. Auf der Grundlage des § 2 ThürDSchG ist das gesamte Grundstück 74 als Kulturdenkmal geschützt. Als „Denkmalensemble Weinberganlage an den Sonnenbergen mit Einfriedungsmauer zur Erfurter Straße einschließlich Portalen, Terrassierung, Terrassenmauern, Treppen und Weinberghäusern“ ist es sowohl in der Denkmalliste der Stadt Jena als auch im Denkmalebuch des Freistaates Thüringen eingetragen.

I.2.4 Naturräumliche Gegebenheiten, Baugrund

Die Stadt Jena befindet sich am Südostrand des inneren Thüringer Beckens im Bereich der Randplatten. Konkret liegt sie im mittleren Saaletal zwischen teilweise von Mischwäldern bedeckten Muschelkalk- und Buntsandsteinhängen. Laut einer von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) erstellten naturräumlichen Gliederung findet sich Jena auf der Ilm-Saale- und Ohrdruffer Platte, die eine Gesamtfläche von 1.399 km² hat, südöstlich an das Kernbecken anschließt und im Wesentlichen aus Muschelkalk besteht.

Das Baugebiet liegt am nördlichen Hang eines Nebentals der Saale, welches entlang der Leutra verläuft. Der nach Süden ausgerichtete Hang weist über eine Ausdehnung von etwa 145 m einen Höhenunterschied von ca. 37 m und ein mittleres Gefälle von 25% auf. Von der Grundstücksmittle an in Richtung Norden besitzt das Gelände zudem eine in Richtung Westen ansteigende Querneigung.

Die im Süden gelegene Erfurter Straße hat ein Niveau von etwa 187 m über NN. Der nördlich an das Plangebiet grenzende Wald beginnt in einer Höhe von ca. 207 m über NN. Die ehemaligen Weingärten sind teilweise durch Kalkbruchsteinmauern terrassiert. Insbesondere im nördlichen Bereich des Flurstücks 74 sind lange Treppenanlagen aus Kalksteinstufen vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind die Böden wenig anthropogen überformt. Das natürlich gewachsene Bodengefüge ist weitestgehend unzerstört. Auffüllungen sind vor allem im Bereich des Weinberghauses zu finden.

In einer Stellungnahme zur Bebaubarkeit wurden allgemeine Angaben zur Baugrundsituation gemacht. Auslaugungserscheinungen sind möglich, werden jedoch als unwahrscheinlich eingestuft. Nach Auswertung der Topografischen Karte (5035 SW Jena W) und des geologischen Messtischblattes (50 35 Jena) ist im tieferen Untergrund die Salinarröt-Folge des oberen Buntsandsteins mit mächtigen Gipsen in Wechsellagerung mit dünnen Ton- und Schluffsteinen vorhanden. Auf Grund der Tiefenlage des Sulfatlagers und der Überdeckung schwer- bis undurchlässigen Schichten ist eine aktive Auslaugungsgefahr nicht erkennbar.

Gemäß einer Stellungnahme der Landesanstalt für Umwelt und Geologie setzt sich der Baugrund bodenmechanisch aus Oberboden und weitgehend homogenen bindigen gemischtkörnigen Schluffen und Tonen als Gehängelehme und Kiesen als Kalksteinhangschutt mit Steinen und Blöcken zusammen, die von Ton- und Mergelsteinen unterlagert werden. Die Gehängelehme werden mit ca. 1,5 m Stärke, die Kalksteinhangschutte mit größer 5 m Stärke erwartet. Es können lokal im Hangfußbereich noch leicht ablaugbare Gipse (Sulfateinschlusungen) vorhanden sein. Das Gebiet wird daher als Gefährdungskategorie B-b-I-4 zugeordnet. Für den Geltungsbereich ergibt sich nur ein geringes Gefährdungspotential (Restrisiko).

I.2.5 Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur B 7. In einer Entfernung von ca. 90 m befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Sie wird von den Buslinien 16 (Ziegenhainer Tal – Stadtzentrum – Isserstedt) und 44 (Mühlital – Remderoda) angefahren. Der Jenaer Westbahnhof ist etwa 1,9 km (Luftlinie) entfernt, der Paradiesbahnhof rund 2,5 km (Luftlinie). Bis zum rund 2,4 km (Luftlinie)

entfernten Straßenbahn-Umsteigeknoten Holzmarkt sind 7 Bus-Stationen zurückzulegen.

Die äußere stadttechnische Erschließung des Gebietes ist sowohl über die Erfurter Straße als auch über den Cospedaer Grund gegeben. Wasser, Gas, Elektroenergie, Fernmeldetechnik und Feuerlöschwasser liegen am Baugrundstück an. Sofern bestehende Anlagen nicht ausreichend sind, müssen diese ergänzt bzw. erweitert werden, z.B. Heranführung von Elektroenergie von der nächsten Trafostation. Dazu sind gesonderte Planungen erforderlich, die erst mit Vorlage spezifischer Versorgungsdaten durchgeführt werden können. Dieses ist Bestandteil der nachfolgenden Phase der Stellung des Bauantrages.

Anlagen zur Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser sind in der Erfurter Straße vorhanden, im Cospedaer Grund sind derartige Anlagen lediglich für Schmutzwasser verlegt. Die Anlagen auf dem Grundstück müssen gesondert geplant werden. Das bestehende Gebäude (Gartenlaube) ist mit Strom und Trinkwasser erschlossen. Die vorhandenen Anlagen der inneren Erschließung sind für eine Erschließung des geplanten Vorhabens unzureichend dimensioniert und werden im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut bzw. ersetzt.

I.3 Übergeordnete Planungen

I.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalplan Ostthüringen (RPG OTH 2012) ist Jena als Oberzentrum (zentraler Ort höherer Stufe) und wichtigster High-Tech-Standort in Thüringen eingestuft.

Der Geltungsbereich ist weder einer Raumnutzungskategorie zugeordnet, noch als Raum mit besonderer Entwicklungsaufgabe dargestellt. Er ist als Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Allerdings liegt das Gebiet des VbB an der Thüringer Städtekette und der touristischen Infrastrukturachse Saaletal. Mit der Lage an der B7 befindet es sich zudem an einer als überregional bedeutsamen Verbindung klassifizierten Straße.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind eine Innenentwicklung und die Revitalisierung von Siedlungskernen, die Erhöhung der Flächenproduktivität, eine Verbesserung der Infrastruktureffizienz, die Sicherung von Freiräumen und die Freihaltung von Retentionsflächen sowie die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme raumordnerische Ziele. Der räumlich bedingte Verkehrsaufwand soll reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Schützenswerte regional und überregional bedeutsame Kulturdenkmale, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, sowie prägende Hanglagen sind zu erhalten.

Das Vorhaben kann als mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmend angesehen werden.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist der Geltungsbereich des VbB „Wohnen am alten Weinberg“ im aktuellen FNP der Stadt Jena zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der als Bauerwartungsland ausgewiesene Bereich umfasst einen etwa 70 m breiten Streifen parallel zur Erfurter Straße. Die weiter nördlich liegenden Flächen sind als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Im Norden wird das Gebiet von ausgewiesenen Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9) tangiert.

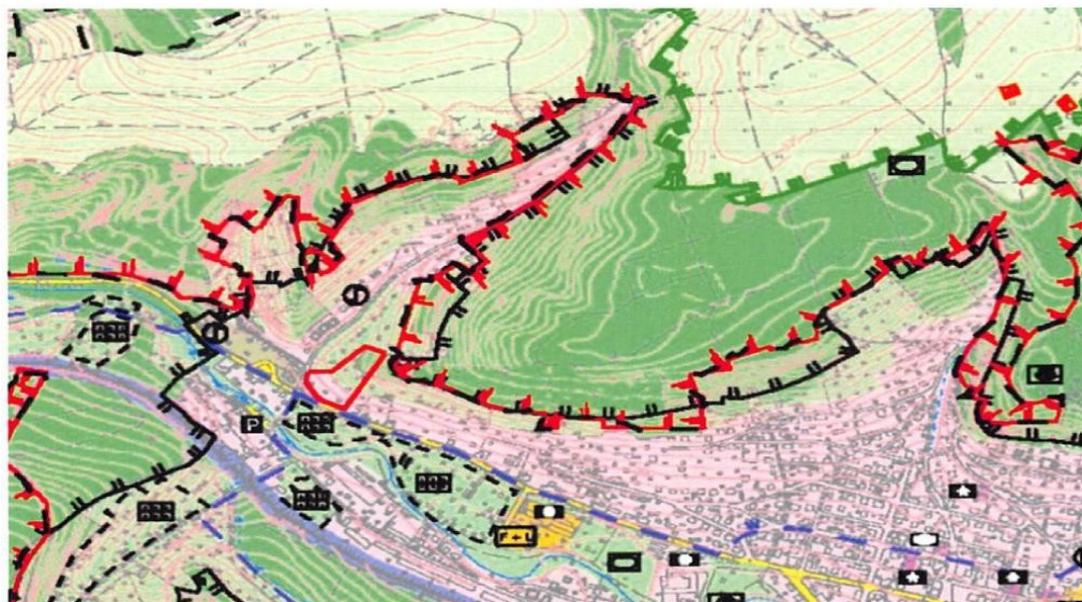


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP), nicht maßstäblich (Quelle: Stadt Jena)

Die Bauflächen für die Stadthäuser befinden sich damit innerhalb der vorgesehenen Wohnbaufläche, das Weinberghaus liegt geringfügig außerhalb. Die geplante Bebauung entspricht damit im Grund den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, die notwendigen Präzisierungen und Auslegungen für das Plangebiet werden durch den VbB geregelt.

Ein Flächennutzungsplan (FNP) (vorbereitende Bauleitplanung) ist aufgrund seines Planmaßstabes (gesamtes Stadtgebiet) nicht grundstück- bzw. bauflächen-„scharf“. Die notwendigen Präzisierungen und Auslegungen erfolgen für Bereiche, für welche ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt wird (B-Plan, VbB) durch die Planunterlagen (Satzungsplan). Erst mit der verbindlichen Bauleitplanung erfährt der (im Wesentlichen aus dem FNP entwickelte) Planungswille der Stadt eine Umsetzung in konkretes Baurecht. Durch die Präzisierung der Planungsgenauigkeit im Fortschreiten des Verfahrens ist der VbB aus dem FNP zu entwickeln und gleichzeitig erfährt der FNP eine Umsetzung in konkretes Baurecht.

I.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Jena 2016 nennt schutzgutbezogene Leitbilder für den Schutz, die Pflege und Entwicklung der Schutzgüter von Natur und Landschaft und ein schutzgutübergreifendes Maßnahmenkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Jena.

Das Planungsgebiet selbst ist als „weiße Fläche“ mit Bestandsschutz angegeben. Auch bestehen in diesem Bereich selbst keine Entwicklungsziele. Südwestlich zur Erfurter Straße besteht ein Baum-Naturdenkmal. Dieses ist mit Nr. 36 gekennzeichnet.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-55 Leutratat (Nerkewitzer Grund, Klingelsteine, Isserstedter Wald, Windknollen). Der Verbreitungsschwerpunkt wertgebender Pflanzenarten wird hier für Offenlandorchideen angegeben. Das Biotopverbundsystem Mager- und Trockenstandorte schließt direkt an das Vorranggebiet an.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet FFH 124 und das EU-Vogelschutzgebiet 33. Die Bereiche werden nachweislich (saP) weder durch die geplanten Baumaßnahme noch durch den Betrieb der Wohnanlage beeinträchtigt.

Das FFH-Gebiet 124 (§ 32 BNatSchG) „Isserstedter Holz – Mühlatal – Windknollen“ besitzt eine Gesamtfläche von 809 Hektar. Innerhalb des FFH-Gebietes ist das Naturschutzgebiet (NSG 2) „Windknollen Closewitz, Cospeda, Jena, Löbstedt“ ausgewiesen. Im NSG liegt ein Kerngebiet des Naturschutzgroßprojektes (NGP) „Orchideenregion Jena – Muschelkalkhänge im Mittleren Saaletal.“

Das EU-Vogelschutzgebiet (SPA nach § 32 BNatSchG) „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“ besitzt im Stadtgebiet eine Größe von 3.355 ha. Innerhalb des Schutzgebietes sollen die Lebensräume von einheimischen Brutvogelarten und regelmäßig wiederkehrenden Zugvogelarten geschützt werden.

Hinsichtlich des Umgebungsschutzes in der Nähe von FFH-Gebieten wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (vergl. Pkt. 1.3.4, Abs. 4 – saP).

Die unterhalb des Weinberghauses im Geltungsbereich selbst gelegene Abgrabungsfläche steht als Biotop entsprechend § 30 BNatSchG unter Naturschutz. Schutzgebiete oder -objekte nach § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) oder § 29 BNatSchG (geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Westlich der Weinstiege und am nördlichen Plangebietsrand sind allerdings Einzelstandorte seltener bzw. geschützter Orchideen (Großes Zweiblatt, Fliegern-Ragwurz) nachgewiesen, die im Lageplan D dargestellt wurden. Gem. Biotopkartierung werden Einzelstandorte seltener bzw. geschützter Orchideen nicht überbaut. Dieses wird jedoch in Abstimmung mit der UNSchB im Frühjahr vor Baubeginn vor Ort nochmals überprüft und die Pflanzen ggf. umgesiedelt. Bei Bedarf wird ein Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen UNSchB gestellt.

1.3.4 Sonstige vorhabensrelevante Planungen und Vorgaben

Für den weiteren Ausbau Jenas zum internationalen Technologie- und Wissenschafts-Standort ist ein attraktives Wohnungsangebot Voraussetzung. Die Wohnraum- und Wohnbauflächenentwicklung in Jena wird deswegen fortwährend untersucht. Der Stadtrat Jena hat, basierend auf der Berichtsvorlage „**Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Jena bis 2030**“, am 17.06.2015 den Beschluss „Wohnen in Jena 2030“ gefasst. Hierin wird ausgeführt, dass Jena als wachsende Stadt auch künftig zusätzliche Wohnbauflächen benötigt und eine offensive Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Erschließung und Mobilisierung die wichtigsten Instrumente darstellen, der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2030 Wohnbauflächen für ca. 2.650 neue Wohneinheiten benötigt werden.

Mit der vorliegenden Planung kann der Konzeption entsprochen werden.

Wie im FNP wird auch im Rahmen der Jena Klimaanpassungsstrategie (**JenKAS**) entschieden Wert auf die Verhinderung der Abwanderung von Einwohnern der Stadt in – oft außerhalb des baulichen Zusammenhangs „auf der grünen Wiese“ gelegene – Bebauungsgebiete der umliegenden Gemeinden gelegt. Dazu sollen insbesondere die Fortentwicklung und Anpassung bestehender Wohnbereiche an die tatsächliche Wohnungsnachfrage dienen. Dem Prinzip der Innenentwicklung soll Priorität vor dem des extensiven Stadtwachstums und der Erschließung neuer Wohnungsbaustandorte im Außenbereich gegeben werden. Insbesondere die Nachfrage nach individuellen und eher höherpreisigen Mehrfamilienhausstandorten soll befriedigt werden. Es sollen Wohnungen für alle Generationen, bevorzugt jedoch für Familien mit Kindern entstehen.

Im April 2016 wurde das **Stadtbaumkonzept** „Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel“ als kommunale Leitlinie und Handlungsgrundlage für Fachplanungen der Stadt Jena fertiggestellt. Die Planungshilfe zeigt auf, wie der städtische Baumbestand vital und somit funktional erhalten werden kann. Der Einfluss des Klimawandels ist als ein zentrales Element in die Konzeption integriert worden, um auf eine Adaption des Baumbestandes hinsichtlich der zukünftigen Bedingungen im Stadtgebiet von Jena hinwirken zu können. Auf das Konzept wird in der vorliegenden Planung Bezug genommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner naturräumlichen Ausstattung wurde im Vorfeld der frühen Beteiligung durch das Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung INL in Drei Gleichen/ OT Wandersleben eine artenschutzrechtliche Prüfung (**saP**) gemäß §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens und die hieraus ersichtlichen naturschutzrechtlichen Festlegungen bzw. Empfehlungen wurden in den VbB mit GOP integriert. Als gutachterliches Fazit der saP wurde formuliert: „Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.“ Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Ein Teil des Geltungsbereiches des VbB liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und unterliegt einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. In Teilen des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB findet die **Baumschutzsatzung** der Stadt Jena Anwendung. Für den Ersatz zu fällender Bäume gilt der in Abstimmung mit der UNSchB festgelegte Ausgleichsumfang (17 Ersatzpflanzungen entsprechend Maßnahme Mi 1, vergl. Pkt 10.3 der textlichen Festsetzungen) im Bereich des Baugebietes. Weiter auszugleichende Bäume müssen an anderer Stelle oder über das Öko-Konto ausgeglichen werden.

I.4 Planverfahren

Wie eingangs erwähnt, hat die Heimstätten Verwaltungsgesellschaft Jena mbH als Eigentümer des Flurstücks 74 der Flur 32 der Gemarkung Jena, am 23.05.2016 bei der Stadt einen Antrag auf Einleitung eines förmlichen Planverfahrens gestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat dem Antrag in seiner Sitzung am 18.08.2016 zugestimmt. Ein formaler Einleitungsbeschluss wurde seinerzeit nicht gefasst.

Im Vorfeld der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange hat der Vorhabenträger die bereits erwähnte saP, ein schallschutztechnisches Gutachten, ein Baumerhalts-Gutachten, eine Stellungnahme zum Baugrund sowie eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit erstellen lassen. Zusammen mit der Stellungnahme der Thüringer Forstbehörde (ThüringenForst) und den genannten Gutachten wurde der aus der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan), der Planzeichnung Teil B (Lageplan zur Vorhabenbeschreibung), der Planzeichnung Teil C (Baumkatasterplan), der Planzeichnung Teil D (Biotoptypen-Kartierung), den Textlichen Festsetzungen, dem Textteil der Vorhabenbeschreibung, sowie der Begründung zum VbB mit Maßnahmeblättern bestehende Vorentwurf in der Zeit vom 15.05.2017 bis 26.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte darüber hinaus am 16.05.2017 eine Bürgeranhörung. In der Bürgeranhörung konnte eine grundsätzliche Zustimmung zum Inhalt des VbB festgestellt werden. Allerdings musste eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der vom Straßenbaulastträger unabhängig vom VbB erfolgten Vorankündigungen für einen geplanten Ausbau des Cospedaer Grundes konstatiert werden. Insbesondere wurden Fragen in Bezug auf für die Anlieger anfallende Straßenausbaubeiträge thematisiert.

Im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden insgesamt 35 Träger eingebunden. Von 22 Trägern gingen Stellungnahmen ein. Mit 5 Trägern (Denkmalbehörde, Immissionsschutzbehörde, Waldbehörde, Stadtwerke, Straßenbaulastträger KSJ) erfolgte eine intensive bilaterale Abstimmung.

Im Ergebnis der frühen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde festgestellt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des bestehenden Natura-2000-Gebietes nicht vorliegen. Da zudem eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht nicht besteht, wurde entschieden, das einzuleitende Planverfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB zu führen. Dieses Vorgehen ist zulässig, da durch die Planung die Zulässigkeit einer Wohnnutzung mit einer Grundfläche von deutlich weniger als 10.000 m² vorbereitet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Der Satzungsbeschluss zum VbB ist damit bis spätestens zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (z.B. Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung nach Einleitung des Verfahrens, Verzicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes). Die zu erwartende Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Nach der Entscheidung über die Wahl des planerischen Instrumentes erfolgte eine punktuelle Überarbeitung des Vorentwurfes im Sinne der eingegangenen Anregungen und Hinweise. Die grundsätzliche Planungsabsicht wurde dabei beibehalten. Die Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung wurde in der Tabelle 1 dargestellt.

Der Entwurf zum VbB „Wohnen am alten Weinberg“ trägt das Datum 18.05.2018.

Der Einleitungsbeschluss hat die Nummer 18/1798-BV und datiert vom 22.08.2018. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss hat die Nummer 18/1799-BV und datiert ebenfalls vom 22.08.2018. Die Offenlage wurde am 11.10.2018 im Amtsblatt Nr. 41/18 bekanntgemacht. Die Offenlage hat vom 22.10. bis 23.11. 2018 stattgefunden. Die TöB wurden mit Schreiben vom 05.11.2018 beteiligt.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe konnten sinnvolle Ergänzungen und Konkretisierungen vorgenommen werden. Die Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung wurde in den Tabellen 2-3 dargestellt.

Über das Erfordernis der Schaffung von Baurecht durch den VbB hinaus ist es zwingend erforderlich, dass zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzend öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Jena und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden. (Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB).

1.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Errichtet werden sollen auf Grundlage des VbB vier Stadthäuser mit insgesamt maximal 27 Wohnungen sowie ein „Weinberghaus“ mit einer weiteren Wohnung. Auch die Herstellung der in diesem Zusammenhang bauordnungsrechtlich notwendig werdenden Stellplätze und Nebenanlagen (Spielplatz, Heizzentrale) sowie der erforderlichen Erschließungsstraße soll planungsrechtlich gesichert werden. Im nördlichen Grundstücksbereich werden Teile des vorhandenen Waldes umgewidmet. Als Ausgleich wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs aufgeforstet. Die dazugehörige Aufforstvereinbarung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Weitere Auswirkungen sind im Textteil der Vorhabensbeschreibung geschildert.

II Begründung der Einzelfestsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung

Für das beplante Gebiet wird die Zulässigkeit von Nutzungen auf Gebäude mit Wohnungen und Räumen für freie Berufe gemäß Vorhabensbeschreibung sowie die Nebenanlagen entsprechend den textlichen Festsetzungen beschränkt. Damit soll zum einen der der Absicht des Vorhabenträgers, vier Stadthäuser mit Eigentumswohnungen sowie ein Weinberghaus zu errichten, entsprochen werden. Zum anderen wird damit auf die im vorstehenden Kapitel I erwähnten städtischen Konzeptionen und Planungen reagiert. Darüber hinaus dient die Ausweisung der Erhöhung der Wohnzufriedenheit im Gebiet selbst sowie in den angrenzenden Wohnstandorten. Dies ist insbesondere mit Blick auf die Lage des Vorhabens an der B 7 und das Ziel der Schaffung ruhiger Quartiersinnenräume von Bedeutung. Die Zulässigkeit von Wirkungsstätten für freie Berufe führt in diesem Zusammenhang zu keiner Beeinträchtigung des Wohnfriedens, schafft allerdings die Chance, den Wohnhäusern mehr Leben zu geben. Sie verringert die Gefahr, die neuen Gebäude zu reinen „Schlafstätten“ zu machen.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Grundkonzept sieht eine Staffelung der Gebäudehöhen und der Gebäudegrundflächen vor. Die Gebäudegrundflächen korrespondieren hierbei mit den zulässigen Gebäudeoberkanten. Beide wurden so festgesetzt, dass die baulichen Dimensionen um so geringer werden, je größer die Entfernung von der Erfurter Straße ist. Diese entspricht der vergleichbaren Bestandssituation an der Erfurter Straße bzw. der Otto-Devrient-Straße. Hier stehen in „erster Reihe“ vielfach höhere, in „zweiter Reihe“ niedrigere Gebäuden. Damit kann zeitgleich den Zielen des Immissionsschutzes und den Zielen des Städtebaus entsprochen werden. Die erwähnten Ausweisungen führen dazu, dass die hinterliegenden Gebäude von den davor liegenden gegen die Verkehrsgeräusche der Erfurter Straße abgeschirmt werden, die Belichtung und Besonnung allerdings aufgrund der Hangneigung gewährleistet ist.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, die entsprechenden Werte bereits feststehen und den einzelnen Stadthäusern voraussichtlich kein eigenes Baugrundstück zugeteilt werden wird, wurden an Stelle der üblichen Grundflächenzahlen absolute Grundflächen festgesetzt. Die Überprüfung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird dadurch vereinfacht. Die zulässigen Grundflächen wurden in Anlehnung an die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Wohngebiete so bemessen, dass bei Grundstücksteilungen der gesetzlich festgelegte Wert des Maßes der baulichen Nutzung (0,4 in Wohngebieten) eingehalten bzw. unterschritten werden würde. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (z.B. durch Bodenversiegelung) minimiert. Im Zuge der Anregungen während der Auslegung wurde die Grundfläche des Weinberghauses um ca. 20% reduziert.

Im Einzelnen gilt : (Gesamtgrundstückgröße des Grundstückes des Vorhabenträgers von 7.178 m²)

W 1 bis W 4:

Summe der festgesetzten maximalen Grundflächen = 2 x 360 m² + 2 x 260 m² = 1.240 m².

Zugehörige Grundstücksfläche = 4.288 m² (fiktive Annahme Teilung an unterer Grenze Kinderspielplatz)

GRZ = 1.240 m² / 4.288 m² = 0,289 < 0,4

W 5:

Festgesetzte Grundfläche: 200 m²

Zugehörige Grundstücksfläche: 2.890 m² (fiktive Annahme Teilung an unterer Grenze Kinderspielplatz)

GRZ = 200 m² / 2.890 m² = 0,07 < 0,4

Die topografische Entwicklung des Bebauungsgebietes macht die Festsetzung von relativen Gebäudehöhen schwierig, da dazu verbindliche Bezugshöhen wie z.B. die Höhe vorhandener Erschließungsstraßen notwendig wären. Aufgrund der Hangsituation haben die Erschließungsstraßen jedoch an jeder Stelle eine andere Höhe, sodass dieser Bezug niemals eindeutig wäre.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe mittels einer maximalen Geschossigkeit würde nicht die spätere städtebauliche Wirkung der Hochbauten widerspiegeln. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten könnten Nicht-Vollgeschosse entstehen, welche nicht in die Berechnung des Maß der baulichen Nutzung einfließen würden. Die Festlegung absoluter Gebäudehöhen ist für die Sicherstellung einer harmonischen städtebaulichen Wirkung, besonders in der Ansicht von der Erfurter Straße zweckmäßig. Das angestrebte „Bauen mit dem Hang“ kann mittels Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhen in Bezug auf das sogenannte „Normalnull“ für jedes einzelne Baufeld besser gefördert und geregelt werden. Mit der Staffelung der festgesetzten Höhen soll zugleich den Interessen der jeweiligen bergseitigen Nachbarn und einem gleichmäßigen Straßenbild entsprochen und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Landschaftsraumes an einer durch die Öffentlichkeit viel genutzten Straße vorgebeugt werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe definiert den höchsten Punkt der Gebäude ohne Ausnahmen. Sie umfasst damit auch exponierte Bauteile wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre oder Aufzugsüberfahrten. Dieses war notwendig, um eben den gewünschten homogenen Baucharakter am Hang zu erzielen, der nicht durch verschiedene Ausnahmen, z.B. für Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten aufgeweicht wird.

II.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Gebäudegröße (Grundflächen und Höhen) finden sich vergleichbare Gebäude sowohl im weiteren Verlauf der Erfurter Straße in Richtung Osten als auch entlang des Cospedaer Grundes. Grundsatz der Planung war die Beibehaltung der vorgefundenen städtebaulichen Ordnung. Stadteinwärts findet sich begleitende zur B 7 Bebauung in „erster Reihe“ in Form leicht zurückgesetzter Einzelgebäude. Unter- und oberhalb der parallel verlaufenden Anwohnerstraßen stehen in „zweiter“ und „dritter Reihe“ kleinere Einzelgebäude. Diese Strukturierung passte zu den im Plangebiet vorhandenen Terrassenebenen. Es ergibt sich ein sinnvolles Bauen „mit dem Hang“, das mittels Baufeldern planungsrechtlich gesichert wird.

Die Standorte der bestehenden besonders erhaltenswerten Großbäume wurden bei der Ausweisung der Baufelder berücksichtigt, die Gebäude wurden entsprechend eingepasst. Der nördliche Grünbereich wird bis auf das Weinberghaus von Bebauung komplett frei gehalten. Das Weinberghaus ordnet sich optisch unauffällig in eine Hangkante ein und wird durch seine Baumaterialien (Naturstein-, Holz- und Glasflächen) in der Außenwirkung ein naturnahes modernes Aussehen erhalten (vergl. Vorhabenbeschreibung).

Die Festsetzung einer offenen Bauweise (Einzelhäuser) für alle Baufelder dient der Gestaltung eines aufgelockerten Ortsbildes am Rand zum Landschaftsraum und entspricht dem vorgefundenen Umfeld. Die Verpflichtung zur Einhaltung von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden hat zudem Auswirkungen auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und sichert untereinander den Wohnfrieden. Damit die festgesetzten Baugrenzen die maximalen äußeren Abmessungen der Hauptgebäude tatsächlich gewährleisten, sind Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone etc. nicht zulässig.

II.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da im Vorfeld der Erstellung des VbB die künftigen Funktionen und Flächen bereits bekannt und konkret ausgewiesen waren (Vorhabenbeschreibung), wurden die Flächen für die zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen im Rechtsplan eingetragen und mit maximal zulässigen Flächen untersetzt. Grundsätzlich sollten Nebenanlagen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baufelder errichtet werden. Das dient der Vermeidung unvorhergesehener Beeinträchtigungen des Ortsbildes und einer Begrenzung der Versiegelung von Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Müllstellplätze sind am Beginn der Zufahrt zu den kleineren Stadthäusern direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie an der Ausfahrt der Tiefgarage der größeren Stadthäuser an der Erfurter Straße angeordnet, damit sie durch Müllfahrzeuge von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf kürzestem Weg anfahrbar sind. Die Festsetzung dient zugleich der Sicherung einer gewissen Wohnruhe. Die Müllbehälter werden am Entsorgungstag von den Bewohnern / vom Hausmeisterdienst an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt.

Der urbane Gemeinschaftshof zwischen den Stadthäusern soll der Begegnungsbereich für die Wohnungsnutzer werden. Hier wird das klassische Bild der „Dorflinde“ aufgegriffen (vergl. Pkt. II.16). Eine entsprechende Gestaltung der Außenanlagen mit Aufenthaltsqualität ist vorgesehen. Weiterhin dient der Bereich, der als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird, der Zufahrt zu den Stellplätzen in der untersten Ebene der kleinen Stadthäuser. In diesem Bereich sollen 4 PKW- Stellplätze für Gäste entstehen.

Da sich im Zuge einer konkretisierten Bauantragsplanung sowie ggf. der späteren Ausführungsplanung noch Detailanpassungen hinsichtlich der genauen Standorte ergeben können, wurden geringfügige Verschiebungen der festgesetzten Baufelder zugelassen. Die festgesetzten Baumstandorte bzw. bestehende Bäume dürfen in dem Zusammenhang nicht beeinträchtigt werden.

II.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Neben der Lage und der Dimensionierung neuer Wohngebäude sorgt häufig die Anzahl der neuen Bewohner für Probleme im nachbarlichen Umfeld. Um derartige bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden, weil es der Konkretheit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht (vergl. Vorhabenbeschreibung) und weil die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze durch Festsetzungen begrenzt sind, wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt.

Laut Vorhabensbeschreibung sind jeweils 7 Wohnungen in den großen Stadthäusern, jeweils 5 Wohnungen in den kleineren Stadthäusern sowie eine Wohnung im Weinberghaus vorgesehen. Somit sind grundsätzlich 25 Wohneinheiten geplant. Da die Dachgeschosswohnungen in den großen Stadthäusern über eine relativ große Wohnfläche verfügen und noch nicht klar ist, ob derartige Wohnungen am Markt Interessenten finden, ist eine Teilung dieser Wohnungen zulässig. Um zusätzlich ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Wohnungsaufteilung zu ermöglichen wird die dadurch entstehende maximale Wohnungsanzahl von 27 auf 28 erhöht. Eine weitere Teilung einer Wohnung wird dadurch ermöglicht.

Diese Festsetzung berücksichtigt insbesondere auch, dass das Vorhaben zum Zeitpunkt der Entwicklung 2016 ein dem Markt entsprechendes Wohnraumangebot insbesondere für Familien schaffen wollte. Durch die Dauer des Verfahrens kann es aber auch zu Veränderungen der Marktsituation kommen, an die ggf. eine Anpassung durch Verkleinerung der sehr großen Dachgeschosswohnungen durch Teilung in zwei kleinere Wohnungen kommen muss.

II.6 Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an diese

Die Festsetzung der Verkehrsflächen und ihren Abmessungen orientiert sich am Prinzip der flächen- und kostensparenden Erschließung sowie am maßgeblichen Begegnungsverkehr. Insbesondere soll auf dem Wege der Minimierung eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung durch Verkehrsflächen erreicht werden.

Mit der knappen Bemessung der künftigen Verkehrsflächen soll zudem gesichert werden, dass keine „Reserven“ für das Parken von PKW am Straßenrand vorhanden sind. Alle PKW sollen in der dafür vorgesehenen unterirdischen Tiefgarage bzw. den Stellplätzen im Kellergeschoss der kleineren Stadthäuser, im Kellergeschoss des Weinberghauses oder im Bereich des Wohnhofes untergebracht werden, damit sie das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht stören und die Freiflächennutzung nicht beeinträchtigen oder gefährden. Die Minimierung von Verkehrsflächen im B-Plan-Verfahren beinhaltet das Risiko, dass im Zuge der Ausführungsplanung festgestellte Notwendigkeiten für Böschungen und Stützbauwerke nicht innerhalb der Straßenbegrenzungslinie gewährleistet werden können. Deshalb ist ausdrücklich erlaubt, dass Böschungen und Stützbauwerke in die angrenzenden Flächen hineinragen dürfen. Zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist der Cospedaer Grund. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht direkt von der Erfurter Straße in die Tiefgarage.

Vom Cospedaer Grund aus erfolgt die weitere Erschließung ins Gebiet und darüber hinaus in das Gebiet der nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlage. Es ist Ziel der Stadtplanung, auf diesen Flächen zukünftig eine Wohnbebauung zu entwickeln. Da sich diese Fläche bezüglich der Höhenlage anders verhält als die Erschließungsstraße Cospedaer Grund, ist eine Erschließung von diesem aus nicht vorgesehen. Verkehrstechnisch und ökonomisch sinnvoll ist die Anbindung der Flächen möglichst nahe an der Erfurter Straße. Deswegen wurde eine städtische Teilfläche in den VbB einbezogen und eine Anbindung der Gartenanlage über Teilflächen des Grundstücks des Vorhabenträgers ausgewiesen. Da diese nicht nur durch die künftigen Eigentümer der geplanten Wohnungen erfolgen wird, sondern u.U. auch durch die Besitzer und Nutzer weiterer (Einzel-) Baugrundstücke, wurden auf diesem Teil der Erschließungsstraße S1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Eine Ausbildung als öffentliche Straße wie ursprünglich vorgesehen ist aufgrund der Geländesituation nicht möglich. Die für öffentliche Straßen geltenden Bauvorschriften können dort nicht eingehalten werden. Im Zuge der Vorbereitung des Durchführungsvertrages wurden für diesen Straßenabschnitt bereits konkrete Straßenplanungen durch die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner GmbH vorgenommen, die auch der Straßenfestsetzung des VbB zugrunde gelegt wurde. Die Erschließungsplanung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die private Erschließungsstraße S2 ins Gebiet des Vorhabenträgers beginnt mit einer Regelbreite von 4,00 m und wird bis zum Gemeinschaftshof so ausgebildet. Damit wird dem maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW-Fußgänger Rechnung getragen. Bis zur Einfahrt in den Gemeinschaftshof soll die Straße nicht steiler als 15% ausgebildet werden. Ab dem Gemeinschaftshof wird die Straße auf eine Regelbreite von 3,50 m reduziert, eine steile Passage von bis zu 25% Gefälle ist hier notwendig, um die schützenswerte und zu erhaltende Baumgruppe Nr. 163 / 164 zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich sollen dort vermieden werden. Die Straße (S3) setzt sich ab oberhalb der kleinen Stadthäuser mit einer Breite von 3,50 m fort. Dieses ist vertretbar, weil dort die Benutzung ausschließlich durch ein oder zwei zum Weinberghaus gehörende PKW erfolgt und der gesamte Fahrbereich einsehbar ist. Ausschließlich die Bewohner des Weinberghauses werden die Straße zusätzlich fußläufig benutzen.

Alle privaten Straßen sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet, so dass ein rücksichtsvolles Miteinander aller Verkehrsteilnehmer gefordert ist.

Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind konkret festgesetzt, um eine optimale Berücksichtigung der Baumstandorte zu gewährleisten.

Die Art und der Umfang sowie die Verantwortlichkeiten der verkehrlichen Erschließung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

II.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Um das Bauvorhaben stadttechnisch zu erschließen, wird die Neuverlegung mehrerer Leitung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas etc.) erforderlich. Im Zuge der Leitungsverlegung dürfen bestehende Bäume oder zu Ersatzzwecken neu zu pflanzende Bäume nicht gefährdet werden. Für zu fallende Bäume ist ein Ausgleich zu erbringen, der im Zuge des Planverfahrens bereits bilanziert wurde (vergl. Pkt. II.9 und II.10).

Um die Bestands- bzw. neu zu pflanzenden Bäume vor Eingriffen in den Wurzelraum zu schützen, wurden die Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Baumstandorte festgelegt. Die notwendigen Leitungen sollen zum Schutz der Bäume und zum Zwecke der dauerhaften Sicherung der Zugänglichkeit im Havariefall möglichst in den festgesetzten Erschließungsstraßen verlegt werden. So weit erforderlich wurden die entsprechenden Trassen dafür in der Planzeichnung eingetragen. Die privaten Grünflächen sollen in erster Linie der Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen dienen und zugleich durch die zukünftigen Bewohner zu Erholungszwecken genutzt werden können. Ver- und Entsorgungsleistungen sollen aus diesem Grund nach Möglichkeit außerhalb der Grünflächen verlaufen.

Die Regelungen zur Begehbarkeit auch der in der privaten Grünfläche verlegten Leitungen sichern dem Versorgungsträger im Havariefall den Zugang, ohne dass ein Leitungsrecht festzusetzen ist (keine Betroffenheit Dritter, keine städtebauliche Begründung). Weitere Regelungen trifft der zwischen den Stadtwerken sowie dem Zweckverband JenaWasser und dem Vorhabenträger abzuschließende Erschließungsvertrag.

Die abwasserseitige Erschließung des Bauvorhabens erfolgt im Trennsystem. Auf dem Baugrundstück anfallendes Schmutzwasser kann entweder in die im Cospedaer Grund verlegte oder aber in die in der

Erfurter Straße verlaufende Leitung eingeleitet werden. Anfallendes Regenwasser ist entweder in die Leutra oder gedrosselt in den in der Erfurter Straße verlaufenden Sammler einzuleiten.

Alle Gebäude sollen an das Informationsnetz der Stadtwerke angebunden werden, um die Gebäude mit TV- und Internetsignalen des Providers PYUR versorgen zu können. In jedes Gebäude soll ein Leerrohr 63x3,6 HD-PE verlegt werden, in das später Glasfaserkable eingezogen werden können. Näheres regeln die abzuschließenden Erschließungsverträge.

Auch die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung sind in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Technische Einzelheiten ergeben sich dann erst später im Zuge der konkreten Erschließungsplanung. Beispielsweise können Planungsleistungen durch die Stadtwerke für die Versorgung mit Erdgas erst nach Vorliegen des Energiebedarfs der fertig geplanten Gebäude erbracht werden.

II.8 Regenwasserrückhaltung / Regenwassernutzung

Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll über den Abwasserkanal in der Erfurter Straße erfolgen. Diese Einleitung muss in gedrosselter Form vorgenommen werden. Eine Einleitmenge von 3l/s*ha darf dort nicht überschritten werden. Dementsprechend wurde durch den Fachplaner die Größe der erforderlichen Regenwasserrückhaltung bemessen. Die entsprechenden Mindestgrößen wurden festgelegt. Eine Versickerung auf dem Baugrundstück ist nicht zulässig. In Zisternen gesammeltes Regenwasser kann zu Bewässerungszwecken genutzt werden.

II.9 Private Grünflächen

Die Außenbereiche der Wohnhäuser sind mit attraktiven, parkähnlichen Freianlagen zu umgeben. Dazu wurden private Grünflächen ausgewiesen, die planerisch bearbeitet und gestaltet werden sollen. Da notwendige Gartenwege nicht im Rahmen des Planteils A festgesetzt werden sollten, wurde die Möglichkeit der Anlage von Wegen und Platzflächen in ihrem prozentualen Anteil an den Grünflächen als Obergrenze festgesetzt. Dieses ist im Zuge des Bauantragsverfahrens anhand des Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

Nördlich und östlich des Weinberghauses wurden die festgesetzten Grünflächen aus den früheren Waldflächen entwickelt. Da laut Waldgesetz in einem Schutzabstand von 30 m ab Waldkante eine Wohnnutzung aus Sicherheitsgründen (Bruchgefahr) ausgeschlossen ist, wird sowohl für die Neuanlage des Weinbergs als auch für die Errichtung des Weinberghauses, welches an der Stelle der vorhandenen Laube entstehen soll, eine teilweise Rodung bzw. eine Umwidmung des Waldes erforderlich. Im Vorgriff auf die geplante Umnutzung wurde als Planungsziel für den betreffenden Bereich im VbB privates Grün festgesetzt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und vor Einreichen der Bauantragsunterlagen soll auf Basis der Satzung der zuständigen Forstbehörde ein Umwidmungsantrag gestellt werden (ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil aufgenommen). Aus Sicht des Thüringer Forstamts Jena-Holzland ist einem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG positiv zu bescheiden.

Südlich des Weinberghauses kann die private Grünfläche unter Beachtung der Erfordernisse des Denkmalschutzes (Erhalt der Mauern) sowie unter Erhalt der geschützten Abgrabungsfläche gärtnerisch genutzt werden. Am nordöstlichen Plangebietsrand ist mit der Wald-Umwidmung keine Rodung der verbundenen Bäume verbunden. Diese sollen hier ebenso erhalten werden, wie die vorhandenen Standorte wilder Orchideen. Entsprechende Maßnahmen sind in den Maßnahmeblättern enthalten. Diese werden Anlage der Begründung und des Durchführungsvertrags (vergl. Pkt. II. 14 und Planteil C).

II.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs „verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“. Dies gilt auch für Gebiete, in denen auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB geplant wird. Beeinträchtigungen werden vom Gesetzgeber dann als vermeidbar angesehen, „wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind“. Die für das Vorhaben erforderliche Flächeninanspruchnahme wurde im Verlauf des Planungsprozesses mehrfach optimiert und reduziert.

Es wurden Korrekturen an der Gebäudestellung, der Baudichte und an der Gebäudehöhe vorgenommen. Eine weitere Reduzierung der Baumassen ist nicht möglich, ohne das Planungsziel zu gefährden. Aus diesem Grund wurden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Zielstellung der Vermeidungsmaßnahmen ist es insbesondere:

- eine Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden Vegetations- und Gehölzbestände im Wurzel- und Kronenbereich zu vermeiden und so erhaltenswerter Gehölze vor Beeinträchtigungen bzw. Totalverlust zu bewahren (V 1),
- die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der vorhandenen Vegetation durch Verdichtung oder Inanspruchnahme während der Bauphase zu verhindern (V 2) sowie
- die fachgerechte Umsetzung der laut Baumgutachten erforderlichen Schnitt- und Pflegemaßnahmen zu sichern (V 3).

Zielstellung der Minimierungsmaßnahmen ist es:

- alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht zwingend zu fällenden Bäume entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Jena vor Beschädigungen und Verlust zu schützen (Mi 1),
- die im Rahmen der Baumaßnahmen nicht zu erhaltenden Bäume entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Jena auszugleichen (Mi 1),
- durch Begrünung der Flachdächer und des Tiefgaragendaches einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu leisten (Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung des Abflusses, direkte Nutzung des Niederschlagswassers durch Pflanzen vor Ort), eine verminderte Wärmerückstrahlung, eine Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie eine optimale Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten (Mi 2 und 3),
- für Neupflanzungen aller Arten ist die „Liste invasiver Arten“ der TLUG zu beachten (Mi 4),
- durch Verwendung regionaltypischer und an lokale Standortfaktoren wie Klima und Bodenverhältnisse angepasste Arten eine naturnahe Entwicklung der Flächen mit einem stabilen Bestand zu fördern, die bestmögliche Vitalität und Abwehrkraft der Gehölze zu erreichen, typische Elemente unserer Kulturlandschaft und bestehenden Lebensgemeinschaften zu erhalten und zu fördern (Mi 4),
- die Grundwasseranreicherung durch Bereitstellung versickerungsfähiger Flächen zu fördern und (in begrenztem Maß) weiterhin Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung zu stellen (Mi 5),
- die Wurzeln der zum Erhalt festgesetzten Gehölze so weit wie möglich gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu schützen und damit die Vitalität der Gehölze sicherzustellen (Mi 6),
- den Schutz der Böden im Baubereich vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu gewährleisten und so seine Funktion zu bewahren (Mi 7) sowie
- durch geeignete Straßenbeleuchtungssysteme die Anlockwirkung auf Insekten auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken (Mi 9),

Die Vermeidung darüber hinausgehender Beeinträchtigungen ist mit der Erreichung des angestrebten Planungsziels nicht verein- und realisierbar.

II.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Zufahrtsbereich vom Cospedaer Grund war ursprünglich eine Teilabschnitt bis zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 74 (Bereich S1) als öffentliche Straße vorgesehen. Da es aufgrund der topografischen Situation nicht möglich war, diese nach den Anforderungen für öffentliche Straßen zu planen, bleibt dieser Straßenbereich ebenso wie die anderen Straßen im Plangebiet eine Privatstraße. Um das Begehen und Befahren dieses Bereichs sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sicherzustellen, wurde auf diesem Straßenabschnitt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt. Dieses ist zwingend notwendig, um die Erschließung zu sichern, da das Flurstück 74 nicht an eine öffentliche Straße grenzt.

Das Flurstück 74 wird voraussichtlich nach Abschluss der Bauarbeiten und Nutzungsbeginn des Weinberghauses geteilt. Um die Andienung des Weinberghauses an die Öffentliche Straße zu gewährleisten, wird für den Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen zwischen dem öffentlichen Bereich und der künftigen Grundstücksgrenze die Eintragung eines Geh- und Fahr- sowie eines

Leitungsrechtes zugunsten des zukünftigen Besitzers des Grundstückes des Weinberghauses erforderlich. Dieses muss privatrechtlich zwischen der Heimstätten Verwaltungsgesellschaft Jena mbH und der Grundstückserwerber im Rahmen des Kaufvertrages vereinbart werden. Das Recht ist verzichtbar, wenn keine Grundstücksteilung erfolgt.

II.12 Verbrennungsverbot und Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe

Mit Blick auf die Bedeutung des Gebietes für das städtische Klima (vergl. Pkt 1.2.4) wurde im Rahmen eines (nach der Verfahrensumstellung auf § 13b BauGB nicht mehr erforderlichen) Umweltberichtes die Bedeutung des Plangebietes für die Luftverhältnisse im Stadtgebiet bewertet. Es wurde festgestellt, dass durch die Versiegelung von Flächen mit dem Bau der Gebäude „gering bis mäßig produktive Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen“ verloren gehen und eine geringe Zunahme der lokalen Belastungsfaktoren wie etwa eine geringe Temperaturerhöhung erfolgt. Daraufhin wurden im VbB eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt, die die Folgen der Bebauung für das lokale Klima minimieren sollen. Insbesondere wurde eine offene Bauweise mit einem hohen Durchgrünungsgrad festgesetzt, welche die Auswirkungen auf die klimatische Situation mindert. Positiv wirkt sich auch die festgesetzte Dachbegrünung auf den Flachdächern der Wohngebäude sowie die Übergrünung der Tiefgarage aus. Der geschützte Bereich nördlich des Weinberghauses bildet den Übergang zum bestehenden Wald dient nicht nur der attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes. Er erfüllt auch wichtige Funktionen für das Mikroklima und die Immissionsminderung.

Aufgrund der Bedeutung des Gebietes für das städtische Klima (vergl. Pkt 1.2.4) sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die Festsetzungen zur Verminderung und Vermeidung luftverunreinigender Emissionen im Gebiet rechtfertigen. Mit dem Ausschluss der Verwendung von (insbesondere festen) Brennstoffe, die die Luft besonders verunreinigen, kann verhindert werden, dass Emissionen aus dem Plangebiet negative Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet haben. Zugleich wird damit im Plangebiet selbst der Ausstoß von Feinstaub-, von PAK-Konzentrationen sowie von sonstigen Luftschadstoffen vermindert und die Wohnqualität erhöht.

Die Festsetzungen wurden auch mit Rücksicht auf die über das Plangebiet hinausgehenden Gesamtkonzepte der Stadt Jena zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse:

- Luftreinhalteplanung, Aktionsplan zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung in der Stadt Jena vom November 2008 und
- Luftreinhalteplan zur Reduzierung der Stickstoffbelastung für die Stadt Jena vom Februar 2012

getroffen.

II.13 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Bundesstraße B 7 (Erfurter Straße) und der Eisenbahnlinie Jena-Weimar. Zum Zwecke der Beurteilung der Beeinträchtigung durch Schall als schädliche Umwelteinwirkung wurde ein Sachverständigengutachten angefertigt. Dieses Gutachten nebst dem Ergänzungsgutachten kann im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden. (Schallschutztechnisches Gutachten Nr. 2016-173-013 des Sachverständigenbüros Harnisch vom 19.07.2016 sowie der ergänzende Bericht Nr. 2017-230-034 hierzu vom 17.10.2017) Sofern im Nachfolgenden auf das Gutachten allgemein Bezug genommen oder daraus zitiert wird, ist immer das zuerst erstellte Gutachten (Bericht Nr. 2016-173-013 v. 19.07.2016) gemeint.

Für die Beurteilung herangezogen wurden prognostizierte Belegungszahlen für die Jahre 2030 (Straße) und 2025 (Bahn). Eine Gebietseinstufung wurde in den Festsetzungen des VbB nicht vorgenommen. Ersatzweise wurden durch den Gutachter mit Blick auf die umliegende Bestandsbebauung bei der Beurteilung der Gefährdung des Plangebietes die Grenz- bzw. Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) angesetzt.

Gegenstand des Gutachtens sind:

- a) die Ermittlung der Schallimmissionen aus öffentlichem Verkehr (Straße/Schiene) im Bebauungsplangebiet und die Beurteilung der schalltechnischen Situation tags und nachts
- b) die Darstellung der Ergebnisse in Tabellenform und als Lärmrasterkarten tags und nachts
- c) Aussagen zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und Vorschläge für die textlichen Festsetzun-

gen im Bebauungsplan

d) Aussagen zum Gewerbelärm verursacht durch den Brauereigasthof Papiermühle

Ausgehend von den genannten Verkehrsanlagen wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt. Da das planerische Konzept insbesondere vor dem Hintergrund der Geländeausformung keine andere Abhilfe zulässt, soll gemäß DIN 18005 ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) erfolgen. Diese Maßnahmen sind planungsrechtlich abzusichern. Auf Grundlage des Gutachtens wurden zu diesem Zweck bauteilabhängige Lärmpegel festgesetzt, die im bauordnungsrechtlichen Verfahren als Grundlage der zu erbringenden Nachweise Verwendung finden sollen.

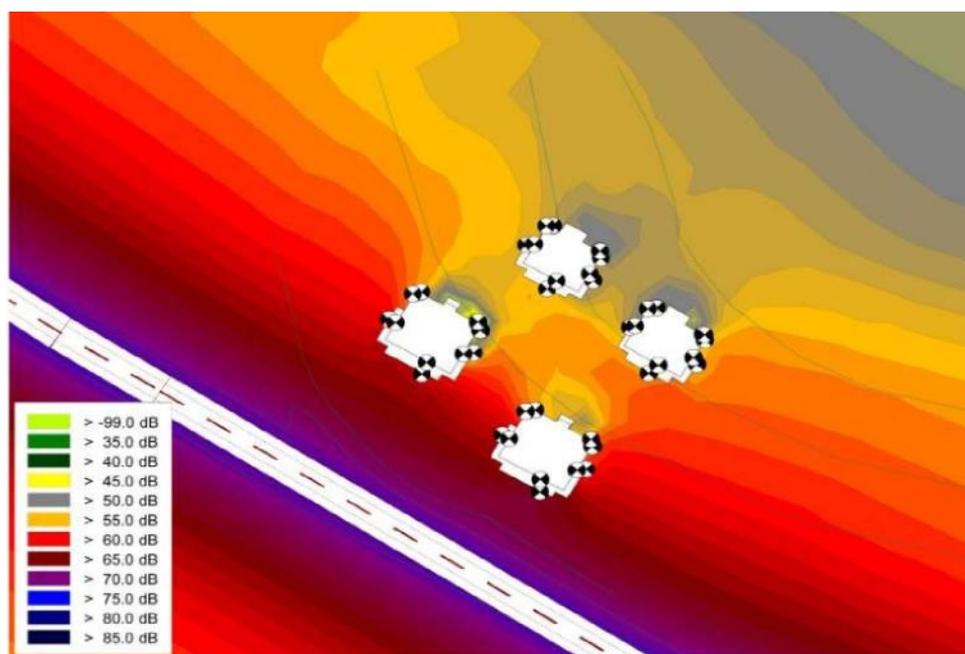


Abb. 4: Lärmrasterkarte Verkehr tags, nicht maßstäblich (Quelle: SV Harnisch 2016)

Durch die obere Behörde waren im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung erhebliche Einwände vorgetragen worden, die gegen die Ausweisung der festgesetzten Wohnnutzung an dieser Stelle sprechen. Mit diesen Fragen setzte sich der Gutachter ausführlich auseinander (vergl. Anlage 4 dieser Begründung).

Es wird festgestellt, dass es übliche Praxis und sachlich richtig ist, auf einen Prognosehorizont abzustellen, der einige Jahre in der Zukunft liegt. Dabei ist in der Regel von einer Zunahme des Fahrverkehrs im Prognosezeitraum auszugehen (Worst-Case-Szenario). Die von der oberen Behörde vorgeschlagene Zugrundelegung aktueller Zahlen würde die Gefahr bergen, dass künftige Bewohner der Neubauten in absehbarer Zeit nicht mehr ausreichend gegen gesundheitsgefährdende Außengeräusche geschützt sind. Eine Abnahme der Verkehrsmenge hingegen wirkt sich nicht negativ auf die künftigen Nutzer aus.

Zwar ist davon auszugehen, dass aufgrund der Zunahme der Elektromobilität in der Zukunft tatsächlich geringere Lärmpegel als die zugrunde gelegten auftreten werden, diese Entwicklung wird jedoch in dem bestehenden Regelwerk für die Berechnung der Schallabstrahlung der Straßen (RLS 90) nicht abgebildet. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen also auf der „sicheren Seite“.

Bezüglich des Bahn-Lärms ist anzumerken, dass pegelbestimmend in diesem Zusammenhang der Güterverkehr ist. Dieser findet gegenwärtig nicht statt und ist nach Auskunft der Bahn derzeit auch nicht konkret geplant. Der von der Bahn vorsorglich angegebene Güterverkehr stellt eine Option dar, die bei der Planung von heranrückenden Bebauungen planungsrechtlich zu berücksichtigen ist, um spätere mögliche Lärmkonflikte zu vermeiden. Da nach dem gegenwärtig erfolgenden zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke vermutlich eine Zunahme des Verkehrs eintreten wird, ist es auch dann zweckdienlich, von den Verkehrsmengenprognosen der Bahn auszugehen, wenn der Güterverkehr tatsächlich nicht zunimmt (Vorsorgeprinzip).

Die geplanten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen), welche nach derzeitigen Planungsstand zur Straße ausgerichtet sind, sollen ausweislich der Seiten 15 und 16 des Schalltechnischen Gutachtens (Bericht Nr. 2016-173-013 v. 19.07.2016) durch passive Maßnahmen geschützt werden. Diese sind gemäß DIN 18005 zulässig. In den Bereichen W 1 bis 4 sind die Terrassen im EG und die Balkone im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss zur Süd-West-Seite, zur Nord-West-Seite sowie zur Süd-Ost-Seite mit einem wirksamen Lärmschutz (z.B. Kaltverglasungen aus Echtglas) auszubilden. Damit kann die Nutzbarkeit der Freisitze auch bei einer höheren Lärmbelastung sichergestellt werden. Um eine bessere Sichtbarkeit für Vögel zu ermöglichen, sollen auf derartigen Verglasungen aus reflexionsarmen Glas zusätzlich Kontraststreifen oder-Elemente aufgebracht werden. Dadurch kommt es auch zu einer Reduzierung der Spiegelwirkung der Gläser. Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass derartige Kaltverglasungen entweder falt- oder schiebbar ausgeführt werden und deshalb aus eher schmalen Glastreifen (ca. 30-50 cm breit) bestehen. Die dabei entstehenden Fugen zwischen den Gläsern erhöhen weiterhin die Sichtbarkeit des Gläser. Um eine Überhitzung in den Sommermonaten auszuschließen, werden die Verglasungen mit einer Verschattungsmöglichkeit versehen.

Es ist zu konstatieren, dass tags an allen für das Weinberghaus untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Nachts liegen an 8 von 14 der betrachteten Immissionsorte Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Die Höhe der Überschreitungen beträgt bis zu 4 dB an der den Verkehrswegen zugewandten Fassade und 1 bis 2 dB an den seitlichen Fassaden. Auf der Gebäuderückseite ergeben sich keine Überschreitungen. Auch für das Weinberghaus gilt damit die Festlegung zur Orientierung von schutzbedürftigen Wohnräumen zur schallabgewandten Seite.

In der vorstehend genannten Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens wird auch die Schallabstrahlung des Gasthofes Papiermühle untersucht, die daraus resultierenden Beurteilungspegel im Bebauungsplangebiet werden berechnet. Die Beurteilung des Gewerbelärms aus der Gaststätte erfolgte gesondert, da eine Gesamtlärmbetrachtung nicht zulässig ist. Es ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Gewerbelärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts an allen Immissionsorten im Bebauungsplangebiet eingehalten werden.

Abschließend ist festzustellen, dass an den geplanten Gebäuden an keiner Stelle tags der Wert von 70 dB(A) und nachts der Wert von 60 dB(A) überschritten wird. Diese Werte gelten als Schwellenwerte, bei deren Überschreitung nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Jena beim Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

II.14 Gestalterische Maßnahmen des Frei- und Grünraums

Wegen der exponierten Lage des Plangebietes an der B 7, wegen der guten Einsehbarkeit der geplanten Hochbauten aus dem umgebenden Landschaftsraum heraus (Wanderwege etc.) sowie im Interesse einer hohen Wohnqualität und eines angenehmen Mikroklimas (Verdunstungskühle, Schatten, Staubminderung etc.) sind die neu entstehenden privaten Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und im Stil einer Parkanlage mit heimischen, standortangepassten Gehölzen zu bepflanzen. Präzisiert werden die Gehölzarten und -standorte im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes. Dabei wird auch die „Liste der invasiven Arten“ der TLUG berücksichtigt. Für alle Gehölze ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über mindestens 3 Jahre abzusichern.

Die Weinbaufläche stellt ein Zitat der früheren Nutzung und eine Referenz an die Tage des Weinbaus in Jena dar. Die Zahl der Rebstöcke wird durch die Größe der festgesetzten Fläche auf eine fachlich sinnvolle Anzahl begrenzt, weil eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden und fremde Rebrechte nicht beeinträchtigt werden sollen. Der Weinberg soll keine „Weinproduktionsstätte“ sein, deren Produkte zum Verkauf bestimmt sind, sondern eine Maßnahme zur Kultivierung einer Anbautradition, der Aufwertung des Landschaftsbildes und zum langfristigen Erhalt des Denkmalensembles. Es ist erklärtes Ziel des Eigentümers, dort „ökologischen Weinbau“ zu betreiben. Aus diesem Grunde wird auch die Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel sowie künstlichen Düngers ausgeschlossen. Dieses ist eine Eigenverpflichtung. Die Bewirtschaftung soll traditionell erfolgen. Auch dieses ist eine Form des denkmalgerechten Umganges mit überlieferten Traditionen.

Die Flächen nördlich und östlich des Weinberghauses sind dem Naturschutz und der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Auf einem kleinen Areal im Eingangsbereich soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit der dekorativen Gestaltung mittels Blüten- und Steingartenstauden oder sonstiger

Zierpflanzen gegeben werden. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können in die Pflanzungen integriert werden.

Unter Beachtung des Thüringer Waldgesetzes war eine Umwidmung jenes Teils der ursprünglich am nördlichen Plangebietsrand vorhandenen Waldfläche erforderlich, die wegen des einzuhaltenden Waldabstandes von 30m einer hochbaulichen Nutzung entgegenstand. Die vorhandenen Bäume, die sich nicht im Bereich des Weinberghauses sowie des Weinberges befinden, bleiben in dem Zusammenhang unangetastet. Um zu verhindern, dass sich durch Sukzession im Laufe der Jahre erneut Wald entwickelt, der die Wohnbebauung gefährden könnte (Sturmschäden o.ä.), muss eventueller Aufwuchs regelmäßig entfernt werden.

Die „Weinstiege“, die an der ausgebildeten Toröffnung an der Erfurter Straße beginnt, war offensichtlich in früherer Zeit von einer Buchenhecke beidseits begrenzt. Diese Buchenhecke ist über die Jahre „aus der Form“ geraten und hat zu einem tunnelartigen Bewuchs geführt, der der Weinstiege eine attraktive Optik verleiht. Die vorhandenen Pflanzen können jedoch aufgrund der angrenzenden Baugruben sowie bei der Herstellung des Weges selbst nicht mehr erhalten werden. Zur „Nachempfindung“ der bisherigen Wirkung soll die Weinstiege mit gebogenen Rankhilfen (Erzielung eines Tunnelleffektes) versehen werden, die mit Weinpflanzen begrünt werden.

Der optischen Aufwertung des Areals, der Gemeinschaftsbildung und der Beschattung des Gemeinschaftshofes dient die Festsetzung einer Baumpflanzung im Sinne einer „Dorflinde“ als möglichem zentralen Treffpunkt zwischen den Häusern.

II.15 Nachrichtliche Übernahme

Aufgrund der Nähe des überplanten Areals zu einem FFH-Gebiet lag die Vermutung nahe, dass von den Baumaßnahmen eventuell geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten. Deswegen war in Vorfeld der Verfahrenseinleitung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Nach dem gutachterlichen Fazit der saP sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Vorsorglich wurden jedoch Maßnahmen festgelegt, die entweder noch vor Baubeginn umzusetzen sind (CEF-Maßnahmen) oder im Anschluss realisiert werden sollen (saP-Maßnahmen 1-3). Mit diesen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die potentiell auftretenden geschützten Arten auch künftig nicht gefährdet werden. Im Rahmen der Prüfung des Baugenehmigungsantrages kann dann eine Kontrolle durch den zuständigen Fachdienst erfolgen.

Gemäß Bestandsaufnahme im Rahmen des SaP wurde ein kleiner Bereich Felssims/ Abgrabungsfläche als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches vorgefunden. Gemäß der Biotopkarte der Stadt Jena, Abt. Umweltschutz/ Naturschutz und der Geländeerfassung wurde das Biotop näher verortet. Um den Vorhabenträger und künftige Nutzer für den Erhalt des Biotops zu sensibilisieren, erfolgte eine Übernahme in den Textteil zum VbB. Im Rahmen der Prüfung des Baugenehmigungsantrages kann auch hier eine Kontrolle durch den zuständigen Fachdienst erfolgen.

Die ehemalige Weinberganlage mit Einfriedungsmauer zur Erfurter Straße steht als Denkmalensemble unter Schutz. Die Mauer befindet sich, teilweise durch den Großbaumbestand direkt auf der Mauerkrone, in einem desolaten Zustand. Hier erfolgte über viele Jahre eine natürliche Verbindung der bestehenden Mauer mit den Großbäumen. Zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht für die neue Wohnbebauung und den öffentlichen Gehweg sowie zur Umsetzung des Planungszieles ist eine Regulierung im Baumbestand und der Mauer selbst notwendig. Die Tiefgarage wird im Abstand angrenzend an die Einfassungsmauer errichtet. Im östlichen Teil muss die Mauer aufgrund ihrer Höhe statisch nachgewiesen werden und wird deshalb mit dem Portal neu errichtet. Über die Erfurter Straße erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage. Dafür wird die Mauer auf das geringste notwendige Maß geöffnet. Der andere Teil der Mauer mit dem zu erhaltenden Baumbestand wird sorgsam aufgearbeitet. Durch die Sicherung des desolaten Bauzustandes der Mauer findet hier eine Aufwertung der denkmalpflegerischen Zeugnisse als positiver Effekt statt. Durch das Sachverständigenbüro Leitsch wurde in diesem Zusammenhang für 14 Gehölze ein Baumgutachten erstellt. Einige Gehölze wurden als nicht erhaltenswert eingestuft. Für erhaltenswerten Gehölze werden Pflege- und Sicherungsmaßnahmen festgesetzt (vergl. Pkt II.10). Die Einhaltung von Mindestabständen und Begleitung der Maßnahme durch Fachplaner (Statiker und Baumsachverständigen) soll die Absicherung des Kulturgutes sicherstellen. Auch in diesem Fall dient die Übernahme in den Textteil des B-Planes der Sensibilisierung des Vorhabenträgers und der künftigen Nutzer. Im Rahmen der Prüfung des Baugenehmigungsantrages kann dann eine Kontrolle durch den zuständigen Fachdienst erfolgen.

Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes sind für das weitere Vorgehen folgende Festlegungen zu berücksichtigen:

Materialität und Farbigkeit der Stadthausfassaden sind im Bauantragsverfahren zu klären. Gleiches gelte für Detailplanung der Sanierung der historischen Einfriedung, der Weinbergstiege sowie der Gestaltung der Einfahrt/en. Für die Freianlagen sowie die Erschließungswege sei generell im Bauantragsverfahren eine entsprechende Planung einschließlich Pflanzplan zu erstellen.

Im oberen Bereich des Weinberghauses sind Natursteinmauern, Terrasse, Wege mit Stufenanlagen etc. unbedingt zu erhalten, da sie prägender Bestandteil des Denkmalensembles sind. Im Zuge des Bauantrages sind detaillierte Einzelmaßnahmen abzustimmen und zu klären, wie bauzeitlich rückzubauende Bereiche nachfolgend wieder in die Außenanlagen des Weinberghauses integriert werden können.

II.16 Geltungsbereich

In den Geltungsbereich einbezogen wurden neben dem eigentlichen Baugrundstück städtische Teilflächen vorhandener Verkehrsanlagen, die für die Erschließung des Baugebietes benötigt werden.

III. Hinweise

Die im Punkt III des Textteils gegebenen Hinweise dienen der Informationen der Beteiligten.

Hinsichtlich des Hinweises H10 SaP-Maßnahmen ist wie folgt anzumerken:

Aufgrund der Nähe des überplanten Areals zu einem FFH-Gebiet lag die Vermutung nahe, dass von den Baumaßnahmen eventuell geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten. Deswegen wurde im Vorfeld der Verfahrenseinleitung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Nach dem gutachterlichen Fazit der saP sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Vorsorglich wurden jedoch Maßnahmen festgelegt, die entweder noch vor Baubeginn umzusetzen sind (CEF-Maßnahmen) oder im Anschluss realisiert werden sollen (saP-Maßnahmen 1-3). Mit diesen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die potentiell auftretenden geschützten Arten auch künftig nicht gefährdet werden. Im Rahmen der Prüfung des Baugenehmigungsantrages kann dann eine Kontrolle durch den zuständigen Fachdienst erfolgen.

IV. Anlagen

Anlagen dieser Begründung sind:

- 1) Lageplan C – Baumbestandsplan
- 2) Lageplan D – Biotoptypenkartierung
- 3) die Maßnahmeblätter V 1 - 3, Mi 1 – 8, G 1 – G 4 sowie SaP 1 bis SaP 5 vom 09.10.2020

V. Sonstige zu beachtende Unterlagen

Im Zuge des Planverfahrens wurden folgende Unterlagen erstellt und können bei Bedarf im Fachdienst Stadtplanung der Stadtverwaltung Jena eingesehen werden:

- 1) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros INL vom 01.11.2016
- 2) schallschutztechnisches Gutachten Nr. 2016-173-013 des Sachverständigenbüros Harnisch vom 19.07.2016 sowie der ergänzende Bericht Nr. 2017-230-034 hierzu vom 17.10.2017
- 3) Baumerhalt-Gutachten des Sachverständigenbüros Leitsch vom 13.10.2016
- 4) Stellungnahme zum Bebaubarkeit des Büros BEB Jena vom 02.05.2016 sowie
- 5) Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Büros BEB Jena vom 07.09.2016