

Satzung

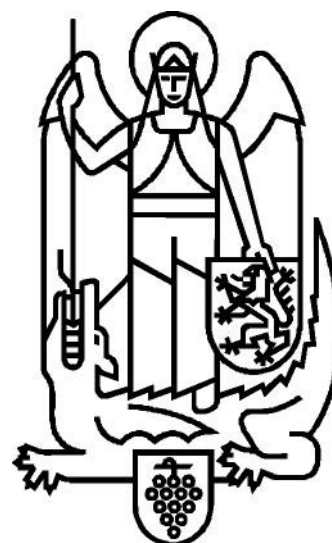
Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

VbB-J 40

Wohnen am alten Weinberg



Vorhabensbeschreibung

| | |
|----------------|--|
| 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

Die Vorhabensbeschreibung gilt nur in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnungen A, B, C und D sowie dem Textteil, jeweils in der Fassung vom 09.10.2020.

1. Vorbemerkungen

Zum im Westen der Stadt Jena oberhalb der Erfurter Straße am Übergang zu den Sonnenbergen und angrenzend an das beliebte „Westviertel“ gelegene Plangebiet gehören insgesamt vier (Teil-)Grundstücke (vergl. Textteil Pkt. 16 sowie Begründung Pkt. 1.2.2. Als eigentliches Baugrundstück fungiert das Flurstück 74 der Gemarkung Jena Flur 32. Dieses wurde in der Vergangenheit zunächst als Weinberg und später als Garten genutzt. Aufgrund ihres hohen Alters haben die ehemaligen Eigentümer die Gartennutzung vor rund 10 Jahren aufgegeben. Das Grundstück verwilderte zusehends.

Der Erwerb durch die Heimstätten-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH erfolgte im Jahr 2016. Geschäftsfelder des Unternehmens sind unter anderem der Erwerb, die Veräußerung und Verwaltung eigenen und fremden Immobilienvermögens sowie die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr. Auf dem Flurstück 74 will die Gesellschaft vier Stadthäuser mit Eigentumswohnungen sowie ein Weinberghaus errichten. Voraussetzung hierfür sind die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Jena.

2. städtebauliches Konzept

Die Entwicklung urbanen Wohnens straßenbegleitend zur Erfurter Straße vom Zentrum ausgehend bis zum Ortsausgang bei der „Papiermühle“ folgt einer städtebaulichen Logik, die ihre Ursprünge bereits in der Gründerzeit findet. In Weiterentwicklung dieser Logik wird mit dem geplanten Vorhaben eine „große Baulücke“ in der Gebäudeabfolge der nordseitig fast durchgehend bebauten Erfurter Straße geschlossen.

Trotz der Nähe zum dicht begrünten Landschaftsraum befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Standort mehrere Gaststätten, medizinische Einrichtungen sowie eine Stadtbushaltestelle. In Richtung Stadtzentrum d zudem verschiedene Kindergärten sowie Schuleinrichtungen verfügbar.

In Folge der früheren Gartennutzung und wohl auch der vorherigen Nutzung als Weinberg wurde das bestehende Gartengrundstück in mehrere Ebenen terrassiert. Die vorgefundene Geländeabstufung soll Grundlage für die Einordnung der Gebäude in den Hang sein. Dabei bestehen im Bereich entlang der Erfurter Straße zwei größere Terrassen ohne wesentlichen Baumbestand, auf denen die Mehrfamilienhäuser angeordnet werden sollen.

Mit Errichtung der Neubauten wird unter Minimierung des Eingriffs in die Natur eine brachliegende Gartenfläche zu einer attraktiven Hausgruppe mit hohem Wohn- und Aufenthaltswert umgestaltet. Durch die Anordnung der Häuser auf den ursprünglich gärtnerisch genutzten Terrassenflächen wird der Abgang von erhaltenswertem Großgrün minimiert sowie durch die günstige Höheneinordnung die Menge des erforderlichen Bodenaushubes reduziert. Es entsteht ein Ensemble, welches sich um einen Gemeinschaftshof gruppiert und von vielfältigen Grün- und Freiflächen umgeben ist.

In den Stadthäusern entstehen vorr. insgesamt 24 Wohnungen, davon:

- 14 Dreiraumwohnungen mit Größen zwischen ca. 75 m² und 100 m²,
- 8 Vierraumwohnungen mit ca. 110 m² bis 125 m² sowie
- 2 Fünfraumwohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche.

Die großzügigen Wohnungsgrößen bieten viel Raum für Familien mit Kindern. Insgesamt werden Wohnungen mit zusammen ca. 2.500 m² Wohnfläche entstehen.

Das Wohnraumkonzept ist entsprechend der Marktlage von 2016 entwickelt. Auf Veränderungen kann zu einem späteren Zeitpunkt mit der Teilung beispielsweise der großen Dachgeschosswohnungen reagiert werden. Die Anzahl der Wohnungen ist nach oben auf 28 Wohnungen begrenzt.

In der Tiefgarage sowie den Stellplätzen im Basisgeschoss der kleineren Stadthäuser können insgesamt 30 PKW untergebracht werden. Vier zusätzliche Stellplätze im Bereich des Gemeinschaftshofes zwischen der ersten und der zweiten Baureihe sollen Besuchern dienen.

Das von den vier Stadthäusern leicht abgesetzte Weinberghaus entsteht in Anlehnung an die

ursprüngliche Nutzung des Areals als Weinbergfläche. Im Weinberghaus ist eine Wohneinheit vorgesehen. Diese Wohneinheit ist in die maximale Anzahl von 28 Wohnungen einbezogen. Für die Nutzer des Weinberghauses sind eigene Pkw-Stellplätze im Bereich des Hauses festgesetzt.

Das Baugebiet befindet sich direkt an einer vielbefahrenen Bundesstraße, im Lärmeinzugsbereich der Bahnstrecke Jena-Weimar sowie direkt angrenzend an den Brauereigasthof Papiermühle. Das angefertigte Lärmschutzgutachten stellt für das gesamte Gebiet eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete fest. Es kommt also zu Lärmbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr als auch durch den Gaststättenbetrieb. Zwar werden mit der Errichtung der Gebäude eine Vielzahl von Maßnahmen (siehe Abschnitt 3) umgesetzt, einen geeigneten Schallschutz sicherzustellen, jedoch wird insbesondere in den Freibereichen wie Gärten, Gemeinschaftshof oder Spielplatz mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen sein.

3. Architektonische Ausformung des Vorhabens

In einem Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze, der ausreicht, um den Schutz des bestehenden Großgrüns an der Erfurter Straße zu gewährleisten, werden zwei Stadthäuser mit jeweils 7 Wohnungen auf einer darunter angeordneten Tiefgarage errichtet. Diese „großen Stadthäuser“ sollen entsprechend der umliegenden Bebauung insbesondere am Cospedaer Grund drei Normalgeschosse und ein zurückspringendes Dachgeschoss bekommen. Beide Gebäude erhalten begrünte Flachdächer. Die Tiefgarage wird so bemessen, dass darin der nachzuweisende ruhende Verkehr der beiden Gebäude untergebracht werden kann. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Erfurter Straße aus. Dabei ist es erklärtes Ziel, die bestehende Natursteinmauer zu erhalten und nur behutsam aufzuarbeiten. Die Symbiose zwischen der Mauer und den integrierten alten Bäumen soll dabei weitestgehend erhalten bleiben. Der Umstand, dass die Bäume die Mauer im Laufe der Zeit beschädigen können und durch diese zugleich in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden, wird dabei in Kauf genommen. Eine Freistellung der Bäume durch Beseitigung der Mauer würde zum völligen Verlust der Mauer führen. Verbunden damit würden jedoch die Bäume Halt und Stabilität verlieren. Umgekehrt würde eine Sanierung der Mauer nach dem Stand der Technik zum völligen Verlust der Bäume führen.

Auf der zweiten Terrasse werden zwei kleinere Stadthäuser mit jeweils 5 Wohnungen angeordnet, die zusammen mit den unterhalb stehenden größeren Stadthäusern einen attraktiven, grün gestalteten Platz einfassen. Von diesem gelang man fußläufig auch in die größeren Stadthäuser. Die Erschließung dieser kleineren Stadthäuser erfolgt nicht von der Erfurter Straße aus, sondern aus Richtung Cospedaer Grund. Von der öffentlichen Straße ausgehend steigt die Zufahrt aufgrund der Hangsituation mit teilweise erheblichem Gefälle an, bevor sie in einen ebenen Platz zwischen den großen und den kleinen Stadthäusern mündet. Von diesem aus sind die im untersten Geschoss den „kleinen“ Stadthäusern angeordneten und deren Bewohnern vorbehaltenen Stellplätze zu erreichen. Im Bereich des Platzes entstehen auch einige Besucherstellplätze, welche von allen Stadthaus-Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden sollen. Die kleineren Stadthäuser sollen jeweils 2 Normalgeschosse und ein zurückspringendes Dachgeschoss besitzen. Optisch treten sie sowohl in der Höhe als auch ihrer Grundfläche nach hinter den in der ersten Reihe stehenden Baukörpern zurück. Auch die „kleinen Stadthäuser“ sollen flache oder flach geneigte Gründächer erhalten.

Alle Gebäude erhalten nach Südosten und Südwesten ausgerichteten Balkone und Dachterrassen. Diese sollen ein freies Raumgefühl mit Blick in die umgebenden Landschaft vermitteln. Raumhohe Fensterelemente und Fenstertüren in Form von hochwertigen 3-fach verglasten Kunststoffkonstruktionen werden dabei einen Bezug zu den umgebenden Freiflächen schaffen und in den Erdgeschossen einen direkten Zugang zum Gartenbereich ermöglichen. Um Balkone und Terrassen auch im Winter, bei schlechtem Wetter und hohem Verkehrsaufkommen optimal nutzen zu können, werden diese teilweise mit einer Kaltverglasung aus Echtglas versehen. Diese erhalten neben der Ausführung mit geringem Reflexionsgrad kontrastierende Elemente, sowie eine Verschattungsmöglichkeit.

Alle Wohnungen sind barrierearm geplant. Hervorzuheben sind hierbei insbesondere die ebenerdigen, großen Duschen mit Fliesenbelag. Durch die integrierten Aufzüge sind alle Wohnungen von der TG bzw. den PKW-Stellplätzen stufenlos zu erreichen.

Im Inneren der Gebäude sollen helle und einladende Wohnbereiche mit großzügiger und variabler Raumkonzeption ein zeitgemäßes Wohnen ermöglichen. Alle Wohnungen sollen durch eine Ausstattung mit Parkett oder Feinsteinzeug belegten, beheizten Fußböden, großzügige und hochwertig mit Markenkeramik und Echtglasduschabtrennungen ausgestattete Bäder ein qualitativvolles, attraktives Wohnambiente erhalten. Zusammenhängende Wohn-, Ess- und Kochbereiche können zum

Lebensmittelpunkt der Wohnungen werden.

Die Gebäude werden in bewährter, konventioneller Bauweise errichtet. In Verbindung mit hochwertigen Wärmedämmmaßnahmen, einer qualitätsvollen Ausstattung und einem optimierten Heizungssystem und kontrollierter Wohnraumlüftung entsteht ein wertbeständiges Gebäude mit hoher Langzeiteffizienz. Alle Häuser sind mit Flachdächern mit Dachbegrünung vorgesehen. Diese Dachbegrünungen werden durch das Ausbringen von heimischen Samen und Pflanzen realisiert.

Die Fassaden sollen als Beton- und Putzflächen in hellen, gedeckten Farbtönen, Holzschalungen und -verkleidungen sowie Sichtmauerwerk aus Natursteinen kombiniert mit prägnanten Lochfensteröffnungen ausgeführt werden. Dabei sollen bereichsweise auch Pastellfarben Berücksichtigung finden. Balkonbrüstungen und Geländer können abweichend ausgebildet werden als Stahlkonstruktion mit Stahl-, Alu- oder Glasfüllungen, auch als Ganzglasgeländer mit reflexionsarmen Glas. Grundsätzlich ist bei allen Hauptgebäuden das oberste Geschoss gestalterisch von den darunterliegenden Geschossen abzusetzen (z.B. Material, Farbigkeit, Rücksprung).

Im weiter oben gelegenen, nördlicheren Grundstücksteil soll der alte Weinberg teilweise wieder hergestellt werden. Auf einer Fläche von etwa 400 m² werden neue Weinstöcke gepflanzt. Um die Attraktivität der Bewirtschaftung des Weinberges zu steigern, soll im Bereich der jetzt bestehenden Gartenlaube ein Weinberghaus zu Wohnzwecken angeordnet werden. Dieses passt städtebaulich zur Typik der benachbarten Grundstücke, in denen teilweise sehr massive Gartenhäuser im oberen Hangbereich angeordnet sind. Die Einordnung erfolgt dabei unter Schutz des Altbaumbestandes. Ein Teil des Gebäudes soll an die westliche abfallende Geländeformation unterirdisch angebaut werden. Der darauf errichtete aufstehende Gebäudeteil soll in Holzrahmenbauweise entstehen und jeweils nur mit Einzelstützen gegründet werden, um den Eingriff in die Natur zu minimieren. Mit der Anlage des Weinberges soll bereits parallel zum VbB-Plan-Verfahren begonnen werden. In diesem Zusammenhang wurden durch den künftigen „Weinbauern“ bereits gesonderte Anträge zur Nutzungsartenänderung für einen Teil des vorhandenen Waldes (ThüringenForst, Stadtforstverwaltung) sowie für vorbereitende grünordnerische Maßnahmen (Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena) gestellt.

Die eigentliche Baumaßnahme soll Ende 2021 begonnen und binnen 2 Jahren bezugsfertig hergestellt werden.

4. Freiflächengestaltung

Vorgesehen ist, den Wald im nördlichsten Grundstücksteil bis zur nördlichen Grundstücksgrenze umzuwidmen und in dem Bereich, wo kein Weinberghaus und kein Weinberg angeordnet wird, die Bäume zu erhalten und langfristig zu schützen. Neben der weinbaulichen Nutzung soll im Zufahrts- bzw. Eingangsbereich des Weinberghauses auch eine gärtnerische Nutzung erfolgen.

Die nicht überbauten Bereiche um die Stadthäuser herum sollen mit Großsträuchern, Bäumen und Rasenflächen parkartig gestaltet werden. Die Dächer der Stadthäuser und die nicht überbauten Teile der Dächer unterirdischer Nebenanlagen (Tiefgarage, Heizhaus) sollen teilweise extensiv und teilweise intensiv mit einheimischen Sedum, Stauden und Sträuchern begrünt werden.

Ein Teil der am Rand des Grundstückes stehenden Großbäume bleibt erhalten und erhält sachkundige Pflege. Sie dienen der Eingrünung des Gebietes, können als „Fledermausleitlinie“ und Lebensraum für verschiedene Tierarten dienen.

Über dem am östlichen Grundstücksrand hangaufwärts verlaufenden Weg („Weinstiege“) soll als Reminiszenz an die ursprüngliche Gestaltung eine Pergola errichtet werden, die mit wildem Wein bepflanzt wird.

5. Erschließung

Das benachbarte Flurstück 71 soll perspektivisch einer Wohnnutzung zugeführt werden. Derzeit ist es über die gleiche, relativ steile und nicht befestigte Zufahrt erschlossen, wie der obere Teil des überplanten Grundstückes. Auch in Zukunft sollen das Flurstück 71, der Wanderweg, die kleinen Stadthäuser in der zweiten Baureihe sowie das Weinberghaus über eine gemeinsame, vom Cospedaer Grund ausgehende Anbindung erschlossen werden. Diese gemeinsame Zufahrt wird vom Vorhabenträger des VbB hergestellt und soll in privatem Eigentum verbleiben. Die Erschließung der potenziellen Wohnnutzung auf dem

Flurstücks 71 sowie die Erreichbarkeit des Wanderwegs wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Bereich der gemeinsamen Zufahrt gesichert. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Bei der vorgesehenen Straßenbreite können zu- und abfahrende PKW einander gefahrlos begegnen. Die maximale Steigung der Straße soll in diesem Abschnitt 10% nicht überschreiten.

Von der Abzweigung in Richtung Flurstück 71 an soll die Grundstückserschließung über weitere Privatstraßen erfolgen. Diese werden mit zunehmender Entfernung von der öffentlichen Straße schmaler. Beginnend mit einer Breite von von 4m bis zur Einfahrt in den Platz zwischen den Stadthäusern verringert sich der Straßenquerschnitt in zwei weiteren Abschnitten bis zu einer minimalen Breite von 3,5 m auf dem letzten Abschnitt bis zum Weinberghaus. Die Straße steigt aufgrund der Geländesituation hier mit einem Gefälle zwischen 15 und 25% an. Dieses erfordert bei der Ausführung der Straßenoberfläche die Gewährleistung einer besonderen Rauigkeit.

Bei der Trassenführung waren der bestehende Geländeverlauf, die vorhandenen Bäume sowie der parallel zur Straße außerhalb des Plangebietes verlaufende Wanderweg in die Sonnenberge zu beachten.

Aus Richtung Haltestelle und Papiermühle kommend kann die fußläufige Erschließung des Gebietes über die private Mischverkehrsfläche vom Cospedaer Grund aus sowie über den öffentlichen Fußweg an der Erfurter Straße erfolgen. Eine zweite Fußgänger-Anbindung soll von der Erfurter Straße kommend über das zu sanierende „Weintor“ und die an der östlichen Grundstücksgrenze gelegene „Weinstiege“ hinauf erfolgen. Dabei sollen bewusst die denkmalpflegerisch wertvollen Elemente aufgearbeitet und genutzt werden. Der vorhandene Wanderweg in Richtung Sonnenberge/Horizontale wird ebenfalls über die Mischverkehrsfläche östlich des Cospedaer Grunds angebunden.

Die Lösch- und Rettungsmaßnahmen der Feuerwehr erfolgen für die 4 Stadthäuser mittels tragbarem Rettungsgerät von der Erfurter Straße bzw. dem Cospedaer Grund aus. Das Weinberghaus verfügt über ebene Fluchtwege aus jedem Geschoss ins Freie. Ein Hydrant ist in 300 m Entfernung von allen Standorten im Gebiet erreichbar. Das Lichtraumprofil der Straße S1, S2 und S3 zum Weinberghaus ist für die Anfahrt eines Krankenwagens vorzusehen. Seitens der Feuerwehr erfolgt keine Zufahrt zum Weinberghaus.

6. Denkmalpflege

Der gesamte Bereich des ehemaligen Weinberges ist als Denkmalensemble eingeordnet. Entsprechend Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde sollen das „Weintor“ und die „Weinstiege“ sowie die an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandene Natursteinmauer erhalten werden. Weitere denkmalwürdige Trockenmauern bleiben im nördlichen Teil des Grundstücks unterhalb des Weinberghauses erhalten. Mit der Neuerrichtung eines Weinberges wird die historische Traditionen wieder aufgenommen.

7. Schutz der Grünstruktur und Erhalt der Kalt- bzw. Frischluftschneise

Innerhalb einer stark durchgrünter Struktur soll ein Wohngebiet entstehen, welches die Anforderungen an flächensparende verdichtende Bauweisen und strukturreiche ökologisch wertvolle Freiflächen vereint. Eine großzügige Durchgrünung wird sowohl durch den möglichst umfangreichen Erhalt des vorhandenen Großgrüns als auch durch Neupflanzungen gewährleistet. Dies dient vor allen Dingen der gestalterischen Einbindung der neuen Wohnbebauung entlang der bestehenden Hangkante, zugleich aber auch dem möglichst weitgehenden Ersatz zu fällender Bäume.

Als planerische Ziele wurden verfolgt:

- nachhaltige Sicherung des belebten Bodens in seinen ökologischen Funktionen durch flächensparenden Umgang (Reduzierung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß)
- Sicherung der nördlichen Flächen oberhalb des Weinberghauses (keine Versiegelung oder Bebauung zulässig, Sicherung während der Baumaßnahme)
- nachhaltige Sicherung eines funktionsfähigen Retentionsvermögens unter Verwendung von möglichst teilversiegelten Belägen für befahrbare Flächen zur Verbesserung der natürlichen Grundwasserneubildung
- Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens im Geltungsbereich des VbB (z.B. durch die Anlage von Dachbegrünungen und Zisternen)

- nachhaltige Sicherung klimaökologischer Ausgleichswirkungen sowie die nachhaltige Sicherung unbeeinträchtigter, reiner Luft und eines ausgeglichenen Bioklimas durch weitest mögliche Beibehaltung eines hohen Durchgrünungsgrades des Gebietes, insbesondere in den unbebauten Randbereichen des Wohngebietes
- gestalterische Einbindung des Wohngebietes in vorhandene Gebäude- und Grünstrukturen entlang des Hanges mit hohem Durchgrünungsgrad durch den Erhalt gebietsprägender Großbäume
- weitest gehender Erhalt gebietsprägender Großbäume entlang der Erfurter Straße sowie des Wanderweges an der Westgrenze (Fledermausleitlinie) bzw. Ergänzung bei Verlusten
- weitere Durchgrünung der geplanten Freiflächen mit standortgerechten und heimischen Pflanzenarten mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen (parkartige Gestaltung)
- Begrünung der Dächer zur Einbindung der Hochbauten in das Landschaftsbild und zur Rückhaltung anfallendem Regenwassers sowie zur Verbesserung des Mikroklimas

Die überplanten Flächen sind durch ihre Tallage nahe dem Talgrund und am Stadtrand in einem für Luftverunreinigungen besonders sensibel. Durch das Plangebiet führt eine Kaltluftbahn, die für die Versorgung der Stadt von Bedeutung ist. Die Frischluftzufuhr der Innenstadt wird durch Luftverunreinigungen, die im Plangebiet auftreten, eingeschränkt. Geringe Windgeschwindigkeiten, häufige Nebeltage mit vermindertem vertikalen Luftaustausch und bestimmte Wetterlagen führen zudem zu einer schlechten Durchlüftung. Inversionswetterlagen im Gebiet können dazu führen, dass emittierte Schadstoffe schlechter abgeführt werden, länger im Gebiet verbleiben und sich dort anreichern.

Jene besonderen städtebaulichen Gründe, die Voraussetzung für Festsetzungen zur Verminderung und Vermeidung luftverunreinigender Emissionen sind, sind damit gegeben, dass die Verwendung von Brennstoffen, bei deren Verbrennung - insbesondere in kleinen Heizungsanlagen - höhere Emissionen, Feinstaub- und PAK-Konzentrationen nicht auszuschließen sind, im Gebiet nicht betrieben werden sollen. Dies gilt auch für Kamine und Kaminöfen, die nicht zur Beheizung von Gebäuden dienen.

Das Gartenstadt Klimatop (JENKAS 2012) weist die klimatischen Charakteristika leicht modifiziert wie das Freiland-Klimatop auf. Das Gebiet besitzt einen typischen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte auf, mit einer merklichen nächtlichen Abkühlung.

Die vorhandenen Flächen des Geltungsbereiches haben aufgrund der hohen Durchgrünung eine große Bedeutung für die lufthygienischen Regenerationsleistungen. Der dichte Grünbestand mit einer hohen Anzahl an Bäumen und großen Sträuchern sorgt hier für eine gute Filterfunktion der Luft.

Entlang der Erfurter Straße verläuft das Berg-/Talwindssystem mit großen Kaltluftvolumenströmen in Richtung Stadt (JenKAS). Im Bestand hat das benachbarte Gebäude des Hotel- und Braugasthofes „Papiermühle“ Einfluss auf den Luftstrom in diesem Bereich.

Da die offene Bauweise mit einem hohen Durchgrünungsgrad erfolgt, werden die Auswirkungen auf die Wohnbaufläche oder die angrenzende klimatische Situation gemindert. Weiterhin positiv wirkt sich die vorgesehene Dachbegrünung auf den Flachdächern der Wohngebäude aus. Der geschützte Bereich nördlich des Weinberghauses bildet den Übergang zum bestehenden Wald und erfüllt wichtige Funktionen für das Mikroklima und die Immissionsminderung. Die anlagebedingte Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/ Luft wird auch auf Grund der möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering eingeschätzt. Weiterhin ist in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen, fossile Festbrennstoffe einschl. Kamine und Kaminöfen (auch nicht für Heizzwecke) in der Nutzung ausgeschlossen.

Da die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, jedoch die Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers durch das Thüringer Wassergesetz vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen hat, wird eine Regenwasserspeicherung zur Gartenbewässerung vorgesehen. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Erfurter Straße abgeleitet. Für die Gebäude sind keine Dränagen vorgesehen.

8. Realisierungszeitraum und Kosten

Nach Vorliegen des Baurechts sollen die Bauarbeiten schnellstmöglich beginnen. Ausgehend vom bisherigen Ablaufplan soll das zum Ende des Jahres 2021, spätestens im Laufe des Jahres 2022 der Fall sein. Es ist eine Bauzeit von 2 Jahren vorgesehen. Alle Gebäude sollen in etwa zum gleichen Zeitpunkt

bezugsfertig sein.

Der Vorhabenträger investiert insgesamt ca. 8 Mio EUR. Davon entfallen ca. 5,5 Mio EUR auf die Gebäude und die Freiflächen.