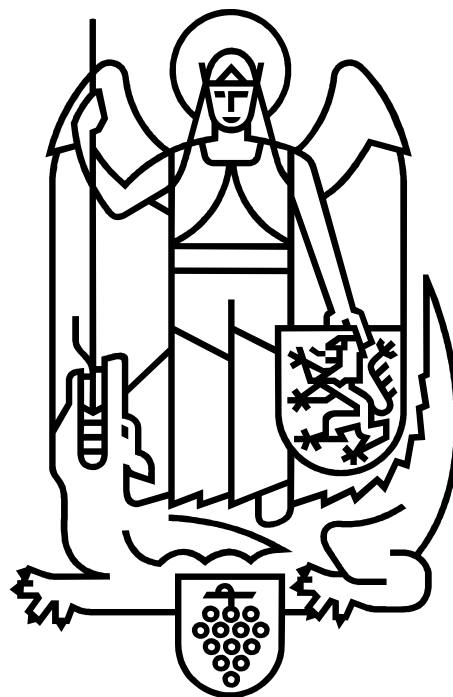


# Änderung des Bebauungsplanes Hausbergviertel

**Nr. B-Wj 03.1**

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



für das Gebiet      Gemarkung Wenigenjena, Flur 7  
zwischen dem Fuchsturmweg im Norden,  
der Greifbergstraße im Osten,  
dem Burgweg im Süden  
und der Hausbergstraße im Westen

erarbeitet durch      Stadtverwaltung Jena  
Dezernat Stadtentwicklung  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

Telefon: 03641 / 49-5200  
49-5231

Telefax: 03641 / 49-5205

E-Mail:      stadtplanung@jena.de

16.04.2015

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Anlass der Planung

- 1.1 Lage des Gebietes
- 1.2 Übergeordnete / bisherige Planungen
- 1.3 Planungsidee / Ziel der Planung
  - 1.3.1 Planungsidee
  - 1.3.2 Ziel der Planung

## 2. Städtebauliches Gestaltungskonzept

## 3. Grünordnung

- 3.1 Bestand
- 3.2 Planung

## 4. Verkehrserschließung

- 4.1 Öffentlicher Nahverkehr
- 4.2 Straßenverkehr
- 4.3 Ruhender Verkehr
- 4.4 Radverkehr
- 4.5 Fußgänger
- 4.6 Gestaltung der Straßenräume

## 5. Begründung und Auswirkungen der Festsetzungen

- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.1.3 Bauweise
  - 5.1.4 Abstandsflächen
  - 5.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 5.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.1.7 Spielplätze
  - 5.1.8 Nebenanlagen
  - 5.1.9 Garagen, Stellplätze
  - 5.1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
  - 5.1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 5.1.12 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 5.1.13 Versorgungsflächen
  - 5.1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 5.1.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 5.1.16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 5.1.17 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
  - 5.1.18 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
  - 5.1.19 Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten
- 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2.1 Bauliche Gestaltung
  - 5.2.2 Baukörpergestaltung
  - 5.2.3 Fassadengestaltung
  - 5.2.4 Dachausbildung
  - 5.2.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
  - 5.2.6 Gestaltung technischer Anlagen
  - 5.2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
  - 5.2.8 Einfriedungen
  - 5.2.9 Stützmauern
  - 5.2.10 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

## 6. Realisierung der Planung, Bodenordnung

- 6.1 Bodenordnung
- 6.2 Erschließungs- und Bauabschnitte

## 7. Stadttechnische Erschließung

- 7.1 Elektroenergieversorgung
- 7.2 Gasversorgung
- 7.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

## Anlagen

# **1. Anlass der Planung**

## **1.1 Lage des Gebietes**

Das Gebiet, in dem der Bebauungsplan „Hausbergviertel“ geändert werden soll, befindet sich am Hang des Hausberges zwischen dem Fuchsturmweg im Norden, der Greifbergstraße im Osten, dem Burgweg im Süden und der Hausbergstraße im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst auch die angrenzenden, der Erschließung dienenden Straßen und Wege sowie Flächen für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen, soweit hier Änderungen gegenüber der bisherigen Planung beabsichtigt sind.

## **1.2 Übergeordnete / bisherige Planungen**

Der Entwurf für die Bebauungsplanänderung entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Jena, der dieses Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Das Hausbergviertel wurde in den zurückliegenden 80 Jahren auf der Grundlage des 1927 aufgestellten und zuletzt 1939 geänderten Bebauungsplanes „Hausbergviertel“ entwickelt.

Aufgrund topografischer und anderer Schwierigkeiten wurden dabei nur Teile der geplanten Straßen und der vorgesehenen Bebauung realisiert.

Das im bestandskräftigen Bebauungsplan von 1939 enthaltene Erschließungssystem wurde in folgenden Teilen nicht verwirklicht:

- Die Hausbergstraße wurde nicht mit dem Fuchsturmweg verbunden. Somit konnten diese beiden Straßen die ihnen zugedachte Aufgabe der Haupteerschließung und die damit verbundene Führung des Verkehrs nach Jena Ost nicht übernehmen.
- Die Ulmerstraße wurde nicht bis zum Burgweg verlängert. Damit unterblieb auch die abschnittsweise Rückstufung des Burgwegs als Fußweg.
- Die oberhalb der Hausbergstraße bis zur Greifbergstraße vorgesehenen Anliegerstraßen wurden nicht angelegt.

Generell wurde die 1939 vorgenommene Planänderung, wonach der Burgweg im Abschnitt oberhalb des Institutes für Geowissenschaften der Friedrich-Schiller-Universität nur noch als Fußweg dienen sollte, so nicht umgesetzt. Vielmehr trägt der bislang unzureichend ausgebaute Burgweg heute die Hauptlast des aus dem Gebiet resultierenden Verkehrs.

## **1.3 Planungsidee / Ziel der Planung**

### **1.3.1 Planungsidee**

Dem städtebaulichen Konzept für die neue Siedlung am Hausberg liegt die Idee des flächensparenden, nachhaltigen Bauens zugrunde. Dass das Areal bis heute nicht bebaut wurde, obwohl es sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum befindet, liegt sicher auch an der in Teilbereichen erheblichen Geländeneigung, die einen erhöhten Aufwand nach sich zieht.

Diese Lage am steil geneigten Hang bildet jedoch das stärkste Potential, das die neue Siedlung begehrt und unverwechselbar machen wird: Die wunderschöne Aussicht über die Häuser Wenigenjenas und die Saaleaue hin zur Skyline der Jenaer Innenstadt, übergipfelt von den Muschelkalkhängen des Landgrafen und des Forstplateaus.

Um den Wert der Aussicht möglichst allen künftigen Bewohnern zugute kommen zu lassen, gleichzeitig aber auch den bereits dort Wohnenden nicht zu verstellen, wurde eine Bebauungs- und Erschließungsstruktur entworfen, die ermöglicht, über den Unterlieger und zwischen tieferliegenden Gebäuden durch die großzügigen Quartierinnenbereiche hindurchsehen zu können. Die Gebäude werden entlang zweier hangparalleler Straßen angeordnet. Diese Aussichtsqualitäten wurden am Modell geprüft und daraus die Höchstgeschossigkeiten abgeleitet.

Die Straßen der neuen Siedlung sind mehr als Verkehrskanäle. Sie sollen Lebens- und Kommunikationsräume für die BewohnerInnen und Besucher sein. Sie bilden einen die Grundstücke ergänzenden öffentlichen Raum, auf dem die heranwachsende Generation erste Erfahrungen zum Zusammenleben im Stadtquartier sammeln kann. Dazu soll durch eine besondere Form der räumlichen Gestaltung eingeladen werden: Indem sich die Gebäude möglichst eng beieinanderstehend oder angebaut der Straße zuwenden, ihre Fassaden mit den Fenstern auch der Straße gegenüber öffnen, wird eine sozialer Anwesenheitseffekt erreicht, der die Straße zu einem tatsächlichen Wohnergänzungsbereich macht. Die Straßen liegen in der Aufmerksamkeit der BewohnerInnen und dienen damit über ihre Erschließungsfunktion hinaus auch der Begegnung, dem Spiel und dem Aufenthalt. Die funktional notwendigen Wendeanlagen wurden so ausgeformt, dass sie in besonderer Weise zum Aufenthalt einladen. Man wird dort gleichzeitig die Gelegenheit finden, über die freizuhaltenden Wenderadien hinaus einzelne Besucherparkplätze anordnen zu können. Insgesamt ist die Erschließung auf das wirklich Notwendige reduziert und erfährt ihre besondere städtische Qualität durch die Überlagerung der einzelnen Nutzungszwecke.

Als wesentlicher öffentlicher identitätsstiftender Punkt wird die Verknüpfung der oberen Erschließungsstraße mit dem Höhenweg ausgebaut. Hier ergeben, die Straße einbeziehend, eine leicht zurückgesetzte Treppenanlage und ein herausgeschobenes kleines Plateau eine gute Gelegenheit, sich im Wohngebiet zu besonderen Ereignissen zu treffen und die herrliche Aussicht zu genießen. Der Punkt bildet, auf dem Wanderweg von der Camsdorfer Brücke über die Wilhelmshöhe zum Fuchsturm aufsteigend,

einen ersten Rastplatz und baumüberschatteten Aussichtspunkt, der den freien Blick über Jena gestattet. Er soll allgemein zugänglich sein und die künftig durch dieses bescheidene Gestaltungselement herausgehobene Mitte der neuen Siedlung bilden.

### 1.3.2 Ziel der Planung

Mit der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „Hausbergviertel“ wird der noch nicht realisierte Teil des Bebauungsplanes aktualisiert.

Auch ohne die neu zu erschließenden Bauflächen besteht dringender Handlungsbedarf. Insbesondere müssen die bislang unzureichenden Begegnungsmöglichkeiten im Burgweg verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Ausgehend von der Prüfung verschiedener Erschließungsvarianten wird der Ausbau des Burgwegs als gebietsverträglichste Variante eingestuft und bildet die Grundlage für die vorliegende Planung. Darüber wird das bestehende Straßen- und Wegenetz für die noch zu erschließenden Bauflächen sparsam, aber effektiv ergänzt. Damit werden die bislang geplanten, aber noch nicht realisierten Erschließungsanlagen besser an die Topografie und die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Derzeit ist ein zunehmendes Interesse an diesem attraktiven Wohngebiet zu verzeichnen. Daher steht die Entwicklung der bislang noch nicht erschlossenen potenziellen Bauflächen im Vordergrund der Planung.

Die Bebauungsplanänderung wird den weiter geltenden Bebauungsplan „Hausbergviertel“ in Teilen seines Geltungsbereiches überlagern. In den von der Planung nicht betroffenen Bereichen gilt dann der Bebauungsplan „Hausbergviertel“ fort.

Für die Bebauungsplanänderung wurden folgende Planungsziele zugrundegelegt:

- Optimierung der bislang geplanten, aber noch nicht realisierten Erschließungsanlagen unter Veränderung ihrer Lage und Anbindung
- Planung des Burgwegs als Haupteerschließungsstraße anstelle des bisher vorgesehenen Straßenzuges Fuchsturmweg – Hausbergstraße – Ulmerstraße
- teilweiser Verzicht auf die bisher geplante Verlängerung der Ulmerstraße, keine Anbindung an den Burgweg
- Verknüpfung des Gebietes mit dem umgebenden Fußwegenetz
- Entwicklung und Festschreibung des Areals als ruhiges, kleinteiliges Wohngebiet unter Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Planinhalten

## 2. Städtebauliches Gestaltungskonzept

Das Plangebiet entspricht weitgehend dem im Aufstellungsbeschluss umrissenen Areal.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie des Geländes ist folgende städtebauliche Struktur konzipiert:

Das Wohngebiet wird über den Burgweg durch zwei fast parallele Anliegerstraßen hangauf- und abwärts erschlossen. Beabsichtigt ist die Ansiedlung unterschiedlicher Wohnformen. Überwiegend sind Einzel- und Doppelhäuser geplant, auch Stadtvillen und Mehrfamilienhäuser, möglicherweise durch Baugemeinschaften realisiert, sind möglich.

Aktuellen städtebaulichen Tendenzen nach nachhaltigen, möglichst kompakten, wandelbaren, aber hochwertigen Siedlungsstrukturen folgend, eröffnet das städtebauliche Gestaltungskonzept bei einigen der Baufelder die Möglichkeit, seitlich anzubauen. So können sich einzelne Bauten zu vielfältig gegliederten, abwechslungsreichen Gruppen zusammenfügen. Die Grundrissorganisation wird dazu einladen, zu den talseitigen Fernblicken hin großzügige, vielleicht sogar geschosshohe Befensterungen vorzusehen. Die Seitenwände sind demgegenüber fensterlos oder haben Fenster nur bei zurückgesetzten Bauteilen, wodurch nochmals die Orientierung zur Straßen- bzw. Gartenseite hervorgehoben wird. Dennoch werden keine geschlossen angebauten Straßenzüge entstehen, weil die maximal möglichen Gebäudelängen entsprechend der Aufgabenstellung gegenüber dem übergeleiteten Bebauungsplan zurückgenommen wurden. Städtebauliche Raumbildung, gleichzeitig aber auch Aussicht, Luftigkeit und Grün werden zu den besonders einladenden Eigenschaften des Baugebietes gehören.

Die hangabwärts gelegenen Baufelder sind so bemessen, dass die Gebäude unmittelbar den Straßenraum begrenzend an der vorderen Grundstücksgrenze angeordnet werden können. Garagen und Stellplätze können dann direkt in der Erschließungsebene des Hauses liegen und treten so kaum störend in Erscheinung. Möglich ist es jedoch auch, Garagen und Stellplätze an der seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen, unabhängig vom Haus, an dieses angebaut oder mit aufsitzender Terrassennutzung aus dem Haus heraus. Dadurch soll eine möglichst geschlossene Aneinanderreihung von Gebäuden entstehen, die einen räumlichen gefassten Straßeneindruck bietet. Schließlich können Garagen und Stellplätze auch längs zwischen Haus und Straße eingeschoben werden, wodurch eine kleine, private Vorzone als Begrüßungsbereich / Ankommenszone vor dem Haus entstünde.

Eine große Flexibilität weisen auch die Baufelder auf, welche die Bildung von Baugruppen ermöglichen. Je nach Bedarf und Finanzierung können Erwerber hier unterschiedlich breite Parzellen kaufen und gemeinsam ein Bauprojekt verwirklichen. Natürlich können statt dessen auch individuelle gereihte Häuser ohne Gruppenbildung entstehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes laden ein, in den Bereichen mit Anbaubarkeit vielfältige aktuelle Wohnkonzepte zu verwirklichen wie etwa Reihenhäuser mit versetzten Wohnebenen, Maisonette-, Atrium- und Gartenhofhäuser.

Um vielfältigen Interessen an diesem herausgehobenen Standort entsprechen zu können, aber auch um sparsam mit kostbarem Grund und Boden umzugehen, Energie zu sparen und damit das Klima zu schützen, wurden die Bebauungsmöglichkeiten auch um einige Mehrfamilienhäuser in den westlichen Teilen des Baugebietes und größere Villen vorrangig in den nördlichen Gebietsteilen erweitert. Dadurch kann auch eine vielfältige Mischung von Bewohnergruppen erzielt werden, was dem sozialen Zusammenhalt in der neuen Siedlung sicher förderlich ist.

Die räumliche Wirkung der hangaufwärts gelegenen Grundstücke wird künftig stark von den Stützmauern, von Terrassierungen, aber auch von einigen direkt an der Straße stehenden und den Straßenraum begrenzenden und ihn führenden Häusern bestimmt werden. Je dichter die Gebäude an der Straße stehen und je mehr Bauherren diese Möglichkeit nutzen, desto stärker wird die Straße zum gewünschten Begegnungsraum, zur urbanen Lebensader des neuen Wohnviertels. Je stärker sie sich auch noch zu den Rändern der Parzellen hinbewegen, wozu der Zuschnitt der Baufelder einlädt, desto größer und vielfältiger nutzbar werden die Terrassengartengrundstücke sein.

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch ehemals intensiv genutzte Gärten auf wenigen großen, jedoch kleinteilig parzellierten Grundstücken. Vom Charakter her entsprachen die Gärten einer typischen Kleingartenanlage, auch wenn diese nicht als Verein organisiert war. Die Nutzungsaufgabe der Gärten erfolgte bis auf wenige Ausnahmen mit Kündigung der Pachtverträge im Oktober 2013. Einzelne Gärten sind bereits einige Jahre früher brach gefallen und entsprechend verwildert.

Die Gärten im Norden des Plangebietes waren etwas größer und wurden im Durchschnitt extensiver genutzt. Weiter nördlich schließt sich Wald an die Gartenflächen an, welcher sich nach Nordosten hin fortsetzt und als Naherholungsgebiet dient. Durch ihn hindurch verläuft ein Wanderweg zur Ausflugsgaststätte Fuchsturm. Waldartige Strukturen befinden sich außerdem südlich der Gartenflächen vor allem innerhalb des geowissenschaftlichen Institutsgeländes sowie entlang des Burgweges. Östlich und westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet, teilweise auch bereits innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegend, an. Wertvolle Gehölzstrukturen befinden sich im Norden des Geltungsbereiches entlang einer in Richtung Südwest verlaufenden Böschung.

Für das Plangebiet wurden Artenerfassungen der Vögel und Fledermäuse sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für die Vögel weist das Plangebiet hinsichtlich der Lebensraumeignung nur eine durchschnittliche Wertigkeit auf. Insgesamt wurden 6 Wertarten (Arten, die einen besonderen Schutz- bzw. Gefährdungsgrad aufweisen) nachgewiesen, von denen jedoch nur eine Art (der Haussperling) im Gebiet brütet. Die anderen Arten (Dohle, Grünspecht, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe und Turmfalke) waren nur als Nahrungsgast anzutreffen. Höhere Wertigkeiten hat das Plangebiet, insbesondere die Waldbestände im Süden und Nordosten des Plangebietes dagegen für die Fledermäuse. Es wurden 10 Fledermausarten nachgewiesen, welche allesamt nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind. Neben den Artenerfassungen wurde das Areal außerdem im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung auf eine Lebensraumeignung von im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten untersucht. Solange kein definitiver Ausschluss des Vorkommens dieser Arten nachgewiesen wird, ist von ihrem Vorhandensein auszugehen. In der Planung zu berücksichtigen sind daher die Arten Zauneidechse und Haselmaus. Im Fall der Zauneidechse ist ein Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen.

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation sind im Umweltbericht enthalten.

#### **3.2 Planung**

Entsprechend den Festsetzungen wird sich das Plangebiet als Wohngebiet mit kleinteiliger Wohnbebauung entwickeln. Die niedrige Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 garantiert, dass auf den Baugrundstücken ausreichend große Hausgärten entstehen, so dass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen für Erholungs- und Aufenthaltszwecke verzichtet werden kann. Festgesetzte öffentliche Grünflächen befinden sich lediglich in den Randbereichen des Plangebietes. Sie dienen vor allem dem Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen sowie der Umsetzung notwendiger Artenschutzmaßnahmen.

Wertvolle Gehölzbestände befinden sich hauptsächlich im Norden des Plangebietes. Soweit dies nicht mit der Bebaubarkeit der Grundstücke kollidiert, sollen die Gehölzbestände erhalten werden. Als Festsetzung ist daher der Erhalt der in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstruktur entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden Böschung festgeschrieben. Außerdem sind einige wenige Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Ein wichtiger Bestandteil der Grünordnung ist der Artenschutz. Für die Beeinträchtigung der Lebensräume von Vögeln, Haselmaus und Eidechse sind entsprechende Ersatzlebensräume zu schaffen. Hier werden vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes Maßnahmen ergriffen, welche eine Beeinträchtigung der lokalen Populationen verhindern sollen. Die festgesetzte Waldrandbepflanzung kommt dabei vor allem der Haselmaus, aber auch verschiedenen Vogelarten zugute.

Als Ersatz für mögliche Nistplätze in zu fällenden Bäumen und abzureißenden Gartenhäusern sollen Nistkästen aufgehängt werden. Die Umsetzung dieser Festsetzung ist bereits erfolgt.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen der Eidechse wird die Errichtung einer mindestens 50 cm hohen Trockenmauer entlang der gesamten Treppenanlage zwischen den Planstraßen A und B festgesetzt.

Die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten werden von der Planung kaum berührt. Im Bereich des Burgwegs ist jedoch darauf zu achten, dass die mit Verbreiterung der Straße erforderlichen Baumfällungen so umgesetzt werden, dass die Fledermausleitlinie, welche aus großen zusammenhängenden Gehölzstrukturen besteht und die Fledermäuse entlang dieser Linie bis in die Nahrungshabitate an der Saale führt, nicht zerstört wird. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Wegen des fehlenden Bodenbezuges nicht festsetzbar und daher nur unter Hinweise aufgeführt sind eine ganze Reihe von in der artenschutzrechtlichen Prüfung benannten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zur zeitlichen Umsetzung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie von Abriss- und Bauarbeiten. Die Vorgaben zielen insbesondere darauf, die Vernichtung von Brutgelegen sowie Tötungen von Einzeltieren, welche bereits ihr Winterquartier aufgesucht haben und aufgrund der Winterstarre oder des Winterschlafes nicht flüchten können, zu vermeiden. Weiterhin sind nur bestimmte insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen, vor allem zum Schutz von Fledermäusen, welche nicht in den Gefahrenbereich der Beleuchtungskörper gelockt werden sollen, zulässig. Sowohl die Festsetzungen zum Ausgleich als auch die Vermeidungsmaßnahmen, welche in der artenschutzrechtlichen Prüfung benannt werden, sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß geltendem Umweltrecht absolut bindend, auch wenn sie im Plan nicht explizit festgesetzt sind.

→ Festsetzung Nr. III 14.1, 14.2, 14.3

Zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sind gemäß Planzeichnung an einigen wenigen exponierten Stellen Solitärbaumpflanzungen mit möglichst großkronigen Arten vorgesehen.

Die weiteren auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehenen Pflanzungen werden durch textliche Festsetzungen geregelt. Sie haben den Zweck, die durch die Baumaßnahmen notwendige Verringerung des Vegetationsbestandes zu mindern. Gleichzeitig soll eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes erzielt, andererseits aber die großartige Aussicht nicht unnötig eingeschränkt werden. Dadurch werden nur wenige Großbäume die Ansicht der Siedlung beleben. Umso wichtiger ist eine intensive Begrünung aller sich bietenden Flächen.

→ Festsetzung Nr. III 14.4, 14.5

Die entlang des Höhenweges sowie entlang des neuen Fußweges in Verlängerung der Planstraße A vorgesehenen Heckenpflanzungen sollen in erster Linie der Begrünung des Planareals aus gestalterischen Gesichtspunkten dienen. Gleichzeitig bieten sie Vögeln, Kleinsäugetieren und Eidechsen Unterschlupfmöglichkeiten, Nahrung für Insekten, Brutmöglichkeiten für Vögel und verbessern ganz allgemein das Lebensraumangebot im Plangebiet.

→ Festsetzung Nr. IV 1.3.2

Die Festsetzung von Extensivbegrünung auf nicht durch Terrassen genutzten Flachdachbereichen soll helfen, Niederschlagswasser zurückzuhalten, Staub zu binden, spezialisierte Trockenrasenflora anzusiedeln und ein freundliches, grünorientiertes Wohnambiente zu schaffen.

Haus-, Stützwand-, Garagen-, Carport- und Mülltonnenstandplatzbegrünungen sind erwünscht, vor allem vor dem Hintergrund der Erzielung einer hohen Staubbindung, sommerlichen Kühlung (Klimaanpassung und -komfort) und Anreicherung mit Biostrukturen für vielfältiges Tier- und Pflanzenleben.

Ausführliche Maßnahmebeschreibungen sind den Maßnahmeblättern zu entnehmen.

## **4. Verkehrserschließung**

### **4.1 Öffentlicher Nahverkehr**

Das neue Baugebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu zwei Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Ca. 200 m südlich des neuen Baugebietes befindet sich die häufig bediente Bushaltestelle „Kernbergstraße“, die über eine relativ direkte Fußwegeverbindung erreichbar ist.

Ca. 300 m nördlich des neuen Baugebietes befindet sich die in dichtem Takt bediente Straßenbahn- und Bushaltestelle „Geschwister-Scholl-Straße“. Die direkte Fußwegeverbindung (westlich der Kita Fuchsturmweg) zu dieser Haltestelle muss erst hergestellt werden und ist daher Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen.

### **4.2 Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist über den zweistreifig auszubauenden Burgweg mit dem Hauptstraßennetz der Stadt verknüpft.

Das bestehende, an das Gebiet grenzende Straßennetz wird durch folgende Straßen innerhalb des Plangebietes ergänzt:

- Planstraße A: untere hangparallele Erschließungsstraße (oberhalb der Kindertagesstätte am Burgweg)

- Planstraße B: obere hangparallele Erschließungsstraße
- Stichartige Verlängerung der Ulmerstraße

Die Planstraßen A und B sowie die Ulmerstraße werden jeweils durch eine Wendeanlage abgeschlossen, die das Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen bis hin zum 3-achsigen Müllfahrzeug ermöglicht.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird weitgehend auf den Baugrundstücken untergebracht. Für die Mehrfamilienhäuser erfolgt dies überwiegend in Gemeinschafts-Tiefgaragen. Am Burgweg werden Kurzzeit-Parkplätze eingerichtet, die auf den Bedarf der Kindertagesstätte ausgerichtet sind.

In Abhängigkeit von der Lage der Grundstückszufahrten und -zugänge ergeben sich einzelne weitere Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Planstraßen A und B.

#### **4.4 Radverkehr**

Die im Gebiet geplanten sowie die das Gebiet berührenden Straßen sind als verkehrsarm einzustufen und können daher vom Radverkehr mitbenutzt werden.

#### **4.5 Fußgänger**

Ein dichtes Fußwegenetz, über die noch herzustellende Verbindung auch unmittelbar an den Einkaufsbereich Karl-Liebknecht-Straße und die dort befindlichen Straßenbahnhaltestellen angeschlossen, soll es ermöglichen, die Fußwege zu verkürzen, das Quartier optimal in seine städtische und landschaftliche Umgebung einzubinden, es zu vernetzen und möglichst viele Wege autofrei zu erledigen zu können.

Grundsätzlich wird das im angrenzenden Wohngebiet überwiegend anzutreffende Prinzip einseitig entlang der Straßen angeordneter Gehwege fortgeführt. Lediglich die Ulmerstraße wird aufgrund ihrer kurzen Länge und des eingeschränkten verfügbaren Raumes als Mischverkehrsfläche konzipiert.

Im Zuge des durchgehend zweistreifigen Ausbaus des Burgwegs werden Straße und die bislang separat geführten Fußwege höhenmäßig weitgehend aneinander angeglichen. In einem kurzen Abschnitt östlich der Zufahrt zum Institut für Geowissenschaften wird die bisherige Höhenlage des Fußwegs jedoch beibehalten, um Eingriffe in die – zusammen mit dem Institut – denkmalgeschützte Umfassungsmauer zu vermeiden.

Sämtliche bestehenden fußläufigen Verbindungen innerhalb des Gebietes bleiben erhalten, entweder in ihrer derzeitigen Lage oder mit geringfügiger Verschiebung bzw. durch Integration in die geplanten Straßenräume. Zudem wird die fußläufige Erschließung des Gebietes und seine Anbindung an das Umfeld durch die Anlage mehrerer neuer Querverbindungen erheblich verbessert. Dadurch entstehen kürzere Wege und die Attraktivität des Zu-Fuß-Gehens wird gesteigert, was sich positiv auf die Lebensqualität im Hausbergviertel auswirkt.

Diesem Ziel dient auch die Anlage einer kleinen Aussichtsterrasse an der Kreuzung von Planstraße B und Höhenweg. Diese Lage wurde gewählt, weil sie im Gefüge der bestehenden und geplanten fußläufigen Verbindungen im Gebiet die schönste Aussicht bietet. Von hier bietet sich ein eindrucksvoller Blick sowohl auf die Silhouette der Innenstadt als auch die westlich und nördlich der Stadt gelegenen Berghänge.

Die Verknüpfungspunkte der Planstraßen A und B mit dem Höhenweg erfordern die Anlage von Treppen, da die Straßen in das Längsprofil des mit ca. 20 % Steigung bereits sehr steilen Höhenwegs einschneiden. Zusätzlich zu den Treppen erfolgt die Anlage von Rampen, um auch Kinderwagen, Fahrräder etc. über den Höhenweg schieben zu können. Bei der Neuanlage von Rampen soll eine Steigung von 12 % nicht überschritten werden. Deshalb benötigen sie hier eine größere Längenentwicklung und können nicht auf direkter Linie angeordnet werden.

#### **4.6 Gestaltung der Straßenräume**

Die Straßen A und B sollen einen einseitigen, durchgängigen Gehweg erhalten, im etwas verkehrsreicheren südlichen Teil durch Bord, sonst durch Entwässerungsrinne von der Straße abgesetzt. Abweichend davon wird die Ulmerstraße als Mischverkehrsfläche konzipiert.

Durch Vermeidung einer Ausrundung dieser gliedernden Borde bzw. flachen Rinnen (Leitlinien) zugunsten definierter Knickpunkte, die sich an der Parzellierung und den raumbildenden straßenbegleitenden Häusern und Stützmauern orientieren, wird die städtebauliche Raumbildung unterstützt und zugleich der Aufenthaltscharakter der Straße verstärkt.

Die Knickpunkte von Straßenrändern, Borden und Rinnen werden im Rahmen der auf die vorgesehene Parzellierung abgestimmten Straßenentwurfsplanung ermittelt.

## **5. Begründung und Auswirkungen der Festsetzungen**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

→ Festsetzung Nr. III 1.1, 1.2

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Allgemeines und Reines Wohngebiet ausgewiesen. In Ergänzung zu der bereits vorhandenen benachbarten Wohnbebauung sollen sich insbesondere junge Familien ansiedeln, aber auch gemeinschaftliche Wohnformen entstehen können.

Das geplante Wohngebiet soll einen Beitrag zum Zusammenleben der Generationen leisten, zu einer kinder- und älterenfreundlichen Wohnstruktur führen.

Der Bereich um den Quartiersaussichtsplatz an der Verknüpfung von Höhenweg und Planstraße B wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier könnten sich etwa ein Quartiersshop mit Brötchenservice, Reparaturannahme, Kinderladen, Zeitungen usw. ansiedeln, weiterhin ein Frisör, Café, eine Pension oder Wohnen und Arbeiten etwa durch Atelierhäuser, Praxen/Wohnen, Kanzlei/Wohnen usw. zusammengeführt werden. Deshalb werden die ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier allgemein zugelassen. Hingegen werden Beherbergungsbetriebe, die nicht als „kleine“ Betriebe eingestuft werden können, ebenso ausgeschlossen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da eine Ansiedlung derartiger Nutzungen u.a. aufgrund des mit ihnen üblicherweise verbundenen Verkehrsaufkommens nicht gebietsverträglich ist. Ähnliches gilt für die im Reinen Wohngebiet ansonsten ausnahmsweise zulässigen Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe, kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Insgesamt betrachtet, sollen die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zu einer Belebung des Bereiches um den Quartiersaussichtsplatz beitragen, während für das übrige Plangebiet eine ruhige Ausstrahlung angestrebt wird.

→ Festsetzung Nr. III 1.3, 1.4

Die am südlichen Rand des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen Institut für Geowissenschaften und Kindertagesstätte finden ihre Berücksichtigung durch die Festsetzung der betreffenden Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet bzw. als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Damit soll der dauerhafte Bestand dieser Nutzungen, die eine wertvolle Bereicherung des Gebietes darstellen, gesichert werden.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

→ Festsetzung Nr. III 2.1, 2.2

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Planungszielen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan reduziert. Insbesondere die begrenzte Ausdehnung der Baufelder in den Randlagen des Plangebietes, aber auch entlang des Höhenwegs sorgen für einen stufenweisen Übergang von den Kernbereichen des Baugebiets mit ihren stärkeren Möglichkeiten der Überbauung hin zu den angrenzenden, durch Grünräume geprägten Arealen entlang von Burgweg und Fuchsturmweg.

Mit der erweiterten Bebaubarkeit von Kleingrundstücken bis 200 m<sup>2</sup> soll auch auf solchen Grundstücken ein gewisses „Wachsen“ zur Anpassung an veränderte Nutzung und Lebensabschnittsbedürfnisse ermöglicht werden.

→ Festsetzung Nr. III 2.3.1

Überwiegend wird eine Mindestzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt, um die Gebäude als kompakte städtische Häuser und nicht als Pavillons oder Terrassenhäuser in Erscheinung treten zu lassen. Terrassen können vorgelagert sein, auch Rücksprünge sind möglich. Penthäuser können innerhalb der jeweils zulässigen Höhe aufgesetzt werden. Dadurch sollen die Häuser mit ihren Nachbarn eine fernwirksame Struktur ergeben, auch dann, wenn nicht unmittelbar aneinander angebaut wird.

Eine Höhenstaffelung der Gebäude, die Terrassierungen, Vor- und Rücksprünge sowie Einfriedungen sichern ungestörte Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, wodurch die Eigentümer oder Mieter die freie Aussicht in Privatheit genießen können.

Veränder- und Wandelbarkeit soll ermöglicht werden durch nutzungsneutrale Räume, veränderbare Grundrisse und Anbaufähigkeit und Erweiterbarkeit innerhalb des im B-Plan gewiesenen Rahmens, auch ein gewisses „Wachsen“, um Anpassung an veränderte Nutzung und Lebensabschnittsbedürfnisse zu ermöglichen.

→ Festsetzung Nr. III 2.4

Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Bebauung folgen dem Höhenverlauf der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße. Eingang in die Höhenfestsetzung fand auch die Gewährleistung einer Aussicht in Richtung Stadtzentrum zumindest für die oberen Geschosse eines jeden Wohnhauses.



Da Dachaufbauten wie Solaranlagen ebenso die Aussicht höher gelegener Gebäude beeinflussen, sind sie in die Höhenbegrenzung ausdrücklich eingeschlossen.

### 5.1.3 Bauweise

→ Festsetzung Nr. III 3.1 – 3.4

Um möglichst vielen neuen Bewohnern bei Sicherung einer hochwertigen Siedlungsstruktur die Möglichkeit zu geben, am Hausberg zu bauen, wird in weiten Teilen des Baugebiets eine Anbaumöglichkeit eingeräumt. Dadurch können sich individuelle Einzelbauten zu Hausgruppen zusammenschließen. Entsprechend der Aufgabenstellung zur Änderung des Bebauungsplanes und um eine Überschaubarkeit der Siedlungsmodule zu erreichen, wird die maximale Länge der Gebäude bzw. der aneinandergereihten Gebäudegruppen auf 25 bzw. 30 m begrenzt.

Dies sorgt gleichzeitig dafür, dass kein übergroßer, unverträglicher Verkehrsbedarf aus dem Gebiet heraus entstehen kann. Der Vielfalt der gewünschten möglichen Gebäudekonfigurationen wird durch die Festsetzung von offener bzw. abweichender Bauweise mit differenzierten Möglichkeiten zur Grenzbebauung entsprochen.

Eine Besonderheit stellt die abwechselnde Anordnung von höheren Wohngebäuden und niedrigeren Gebäuden, z.B. für Einlieger-, Gäste-, Studenten- oder Atelierwohnungen (abweichende Bauweise 2) in den Baufeldern WR 5 – 7 dar. Aufgrund der hier immer enger zusammenlaufenden Planstraßen A und B war es nicht sinnvoll, die südlich angrenzenden Hauszeilen zwischen diesen Straßen beidseitig unverändert fortzuführen. Hier soll stattdessen eine Zielgruppe für sehr individuell gestaltbare, wachsende Hauslandschaften angesprochen werden. Die Festsetzungen sind so gestaltet, dass das jeweilige Haupthaus abwechselnd an der oberen (im WR 5) und unteren Straße (im WR 6) angeordnet wird, zwingend an die jeweils nordöstliche Grundstücksgrenze angebaut. Größere Häuser nutzen hier auch die gesamte Grundstücksbreite. Die Möglichkeit bzw. Pflicht zur Grenzbebauung schließt Fenster an den Giebelwänden aus, weshalb die sehr langgestreckten Grundstücke nicht einsehbar sind und intensiv genutzt werden können. Der jeweils gegenüberliegenden Straße zugeordnet können dann (im WR 5 unten bzw. im WR 7 oben) vielfältige weitere Bauten nach und nach entstehen wie Garagen und Stellplätze, aber auch Aussichtsterrassen, Teehäuschen, Weinberghäuser, Ateliers, Einlieger- und Gästewohnungen.

Durch die Möglichkeit des Aneinanderbauens werden Baukosten reduziert, Fläche geschont und der Wärmeverlust verringert als Beitrag zum Energiesparen und Klimaschutz.

Gebäude, die nur einseitig angebaut werden, haben sich an die nordöstliche Grundstücksgrenze anzulehnen, um eine optimale Nutzbarkeit der Terrassen und Gärten zu ermöglichen und die eigene Belichtung und Besonnung unabhängig von der Nachbarbebauung zu gestalten.

Analog ermöglicht die abweichende Bauweise 1 ebenfalls eine ein- oder beidseitige Grenzbebauung unabhängig davon, ob und in welchem Maße eine Grenzbebauung auf dem jeweiligen Nachbargrundstück vorhanden ist.

Maßgebend für die jederzeit mögliche Tiefe der grenzständigen Bebauung ist die jeweilige rückwärtige Baugrenze.

Werden Anbaumöglichkeiten nicht in Anspruch genommen, so bedeutet dies, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, auch wenn sich auf dem angrenzenden Grundstück eine Grenzbebauung befindet.

→ Festsetzung Nr. III 3.5

Sämtliche Wohngebäude sollen sich orthogonal auf die Straßenmitte beziehen, um eine gefällige straßenbegleitende Gebäudeanordnung zu erreichen und den Bezug der Adresse zur Straße herzustellen. Zu Gunsten einer harmonischen Gebäudeanordnung – speziell hinsichtlich der Fernwirkung – können im Bereich von Straßenabschnitten mit engen Gegenbögen Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

### 5.1.4 Abstandsflächen

→ Festsetzung Nr. III 4

Um Carports und Garagen talseitig von Straßen trotz des steilen Geländes als Grenzbebauung errichten zu können, wird eine Abweichung von den Abstandsflächenregelungen des § 6 ThürBO festgesetzt.

### 5.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

→ Festsetzung Nr. III 5

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient dazu, bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden und die Bereiche, in denen Mehrfamilienhäuser entstehen können, eindeutig zu definieren.

### 5.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

→ Festsetzung Nr. III 6

Die überwiegend unmittelbar straßenbegleitende Anordnung der Baufelder dient einerseits der baulichen Fassung der Straßenräume und zugleich der Sicherung unverbauter rückwärtiger Gartenbereiche.

Von Unterbauungen geht im Allgemeinen keine städtebauliche Wirkung aus. Um jedoch nachteilige Wirkungen auf angestrebte Gehölzpflanzungen zu vermeiden, werden Unterbauungen außerhalb von Baugrenzen nur dann zugelassen, wenn die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird.

### **5.1.7 Spielplätze**

→ Festsetzung Nr. III 7.1

Die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist gemäß Netzplan im Gebiet nicht vorgesehen. Die nächstgelegenen kommunalen Spielplätze befinden sich ca. 400 m nördlich des Baugebietes am Wenigenjenaer Platz und ca. 500 m südöstlich des Baugebietes vor der Talschule. Sollte sich ein Bedarf an einem weiteren öffentlichen Spielplatz ergeben, wären städtische Flächen am oberen Burgweg (außerhalb des Plangebietes) auf ihre entsprechende Eignung zu prüfen.

Für die in Teilen des Plangebietes zulässigen Mehrfamilienhäuser sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze als Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen auf den Baugrundstücken anzulegen.

### **5.1.8 Nebenanlagen**

→ Festsetzung Nr. III 7.2

Die Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb von Baufeldern dient dazu, bauliche Anlagen auf die Baufelder zu konzentrieren und die rückwärtigen Teile der Baugrundstücke / Quartierinnenbereiche möglichst frei von Bebauungen zu halten.

### **5.1.9 Garagen, Stellplätze**

→ Festsetzung Nr. III 7.3.1 – 7.3.3

Die Festsetzungen zur Lage von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten dienen insbesondere der Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

→ Festsetzung Nr. III 7.3.4, 7.3.5

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen im Plangebiet wird allein dadurch begrenzt, dass die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht werden darf. Diese großzügige Zulassung von Tiefgaragen dient dazu, einen möglichst großen Teil des ruhenden Verkehrs unterirdisch oder in Gebäuden unterzubringen. Begleitend werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um ein optimales Einfügen der Tiefgaragen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

→ Festsetzung Nr. III 7.3.6

Diese Festsetzung dient der Aufrechterhaltung einer flächigen Regenwasserversickerung auf den privaten Verkehrsflächen zu Gunsten der Grundwasserneubildung.

### **5.1.10 Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

→ Festsetzung Nr. III 8.1

Mit der Duldung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschildern sowie von Schaltkästen usw. mit den zugehörigen Leitungen auf Privatgrundstücken bis 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie soll erreicht werden, dass für diese punktuellen Objekte kein eigener Grundstücksstreifen vorgehalten werden muss, wenn sie nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können. Auch dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

→ Festsetzung Nr. III 8.2

Hauszugänge haben einen Mindestabstand zu Straßenfahrbahnen von 1,0 m einzuhalten um zu sichern, dass die Fahrbahnen nicht direkt aus Gebäuden heraus betreten werden können.

### **5.1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

→ Festsetzung Nr. III 9

Die Darstellung der vorgesehenen Aufteilung der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dient dem besseren Verständnis der festgesetzten Gesamtbreiten von Straßen und anderen Verkehrsflächen. Die Darstellung ist jedoch unverbindlich, da die Aufteilung in Fahrbahn, Gehbahn und Bankett nach speziellen Richtlinien erfolgt. Dabei kommen die Richtlinien zur Anwendung, die zum Zeitpunkt der Herstellung bzw. des Umbaus der jeweiligen Verkehrsanlage Gültigkeit besitzen.

### **5.1.12 Ver- und Entsorgungsleitungen**

→ Festsetzung Nr. III 10.1, 10.2

Die unterirdische Leitungsverlegung darf nicht dazu führen, dass Großbäume entlang von Straßen und anderen Verkehrsflächen weder gepflanzt noch erhalten werden können. In allen Fällen beengten Miteinanders von Baumwurzeln und Leitungen muss durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Durchwurzelung gewährleistet werden, dass die Leitungstrassen die erstrebte Begrünung nicht behindern.

### **5.1.13 Versorgungsflächen**

→ Festsetzung Nr. III 11

Die Festsetzungen zu Versorgungsflächen dienen der Sicherung der für die Erschließung des Gebietes – auch mit regenerativen Energien – notwendigen Flächen.

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

→ Festsetzung Nr. III 12

Die unter diesem Punkt getroffenen Festsetzungen sind aus Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung abgeleitet. Sie dienen der Schaffung von Ersatzlebensräumen bzw. der Aufwertung vorhandener Lebensräume von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten. Für das Plangebiet von besonderer Bedeutung und von der Planung betroffen sind die Haselmaus und die Eidechse. Die Fledermäuse als eine weitere wichtige im Plangebiet vorkommende Artengruppe sind von der Planung dagegen kaum betroffen.

### **5.1.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

→ Festsetzung Nr. III 13

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind aufgrund ihrer Größe und ihres Habitus wertvolle Exemplare hinsichtlich ihrer Funktion als Lebensraum für Kleintiere, für das Mikroklima sowie für das Landschaftsbild. Gebäude- und Freiflächenplanung müssen auf die Baumstandorte Rücksicht nehmen. Schädigungen durch Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Eine Fällung darf nur aus Sicherheitsgründen, wenn beispielsweise die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist, erfolgen. Da die Baumstandorte selbst keine städtebauliche Relevanz haben, dürfen erforderliche Ersatzpflanzungen auch an anderer Stelle auf dem Grundstück oder einem sonstigen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Standort erfolgen. Dagegen hat der im Plangebiet festgesetzte Erhalt der Gehölzstruktur (V 2) ein anderes Ziel. Hier geht es weniger um das einzelne Gehölz, sondern eher um den Charakter des Gehölzbestandes. Der dichte Bestand aus großen Bäumen und Unterwuchs ist zu erhalten, gegebenenfalls sind auch Nachpflanzungen vorzunehmen. Der Gehölzbestand ist Jagd- und Lebensraum für verschiedene Fledermausarten und dient als Leitlinie zur Orientierung für die Tiere. Darüber hinaus dient er auch als Lebensraum für andere Tier- und Pflanzenarten, aber auch zur Einbindung der Bebauungsflächen in den Landschaftsraum.

### **5.1.16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

→ Festsetzung Nr. III 14

Die vorgesehene Anpflanzung eines Einzelbaumes im öffentlichen Raum ist vor allem ein städtebauliches Gestaltungsinstrument. Es soll eine mittel- bis großkronige Baumart zum Einsatz kommen, welche den einzeln stehenden Solitärbaum als markanten Blickpunkt wirksam werden lässt. Damit kann sich dieser auch als Identifizierungsobjekt der späteren Bewohner zu ihrem Wohngebiet entwickeln.

Die festgesetzten Bäume in den privaten Baugrundstücken sollen dagegen im wesentlichen einen Beitrag zur Begrünung des Plangebietes leisten. Die Bebauung der Gärten führt zunächst dazu, dass eine Reihe von Bäumen, vor allem Obstbäume gefällt werden müssen. Hier soll im Rahmen des Möglichen ein Ausgleich geschaffen werden. Dabei werden nur ausreichend große Grundstücke ab 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Zu beachten ist außerdem, dass im Plangebiet die städtische Baumschutzsatzung gilt. Bäume, welche dieser Satzung unterliegen, sind bei Fällung entsprechend der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken können hierauf angerechnet werden.

Die festgesetzten Heckenpflanzungen entlang des Höhenweges und des Fußweges in Verlängerung der Planstraße A sollen das angestrebte Ziel einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes unterstützen. Soweit machbar, sollte die am Höhenweg bereits vorhandene Hecke erhalten bleiben und nur durch Nachpflanzungen ergänzt werden.

### **5.1.17 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

→ Festsetzung Nr. III 15

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach den jeweils in Anspruch genommenen Lebensräumen einzelner Tierarten, für die jeweils spezielle Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind. Die für die Haselmaus geeigneten Lebensräume befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes WR 8. Daher wurde diesem Baugebiet die Ausgleichsmaßnahme A 1, die der Lebensraumverbesserung für die Haselmaus dient, zugewiesen. Die Bebauung der Baugebiete WA 1, WA 2 sowie der Baugebiete WR 1 bis WR 9 beeinträchtigt dagegen Lebensräume der Zauneidechse. Daher sind die Grundstückseigentümer dieser Baugebiete für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A 2, A 3 und A 4, welche Maßnahmen zum Inhalt haben, die den Zauneidechsen zugute kommen, zuständig.

### **5.1.18 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**

→ Festsetzung Nr. III 16

Die Waldrandbepflanzung im nördlichen Bereich des Plangebietes muss 3 Jahre vor der Inanspruchnahme des potenziellen Lebensraumes der Haselmaus erfolgen, damit die Pflanzung Zeit hat, sich so weit zu entwickeln, dass sie als Ersatzlebensraum der Art funktioniert. Deshalb wurde sie bereits im Herbst 2011 vorgenommen.

### **5.1.19 Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

→ Festsetzung Nr. III 17

Aufgrund der bestehenden Auslaugungsgefahr ist es erforderlich, das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen. Die Sicherungsmaßnahme besteht in der Vermeidung des Abteufens von Bohrungen jeglicher Art, insbesondere Erdwärmesondenbohrungen. Ausgenommen hiervon sind Bohrungen im Zuge notwendiger Baugrunduntersuchungen.

Weiterhin ist es aufgrund der bestehenden Auslaugungsgefahr erforderlich, keine Versickerung über das bei unversiegelten Flächen anzutreffende natürliche Maß hinaus zuzulassen.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Bauliche Gestaltung**

Die Bauten sollen durch die Anbaubarkeit, möglichst große Kompaktierung, Zuordnung der Fensterflächen zu den Himmelsrichtungen und ausgefeilte Energiekonzepte, bevorzugt unter Nutzung erneuerbarer Energien, zum Klimaschutz beitragen.

### **5.2.2 Baukörpergestaltung**

→ Festsetzung Nr. IV 1.1

Die Festsetzung, wonach das oberste Geschoss jedes Wohngebäudes mindestens an einer Seite um mindestens 2,50 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten muss und die Grundfläche dieses Geschosses 70 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht übersteigen darf, dient der Schaffung einer abwechslungsreichen Silhouette des Baugebietes. Dies gilt umso mehr, als dieser Rücksprung nach einer beliebigen Seite ausgerichtet sein kann.

Wenn das Gebäude die zulässige Gesamthöhe um mindestens 2,80 m unterschreitet, gelten beide Regelungen nicht, da hier der angestrebte Effekt im Zuge einer eventuellen späteren Aufstockung des Gebäudes, bei der das Gebäude zulässigerweise städtebaulich stärker wirksam wird, erreicht werden kann.

### **5.2.3 Fassadengestaltung**

→ Festsetzung Nr. IV 1.2

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung wurden gewählt, um eine zurückhaltende, verbindende Optik der Gebäude zu erzielen.

Durch eine zurückhaltende, flächige Fassadengestaltung, die auftrumpfende Monumentalität oder verspielte Aufregung vermeidet, soll eine zeitlos ruhige und elegante verbindende Gestaltungssprache gefunden werden, die dem Gebiet Zusammengehörigkeit und Eigenständigkeit zugleich gibt.

Durch Verzicht auf überflüssige, funktionslose Gestaltungselemente wird auf Reizüberflutung verzichtet. Zugleich werden Ressourcen geschont.

Harmonische, helle Farben auf der Grundlage von Erdfarben sollen ein geschlossenes Siedlungsbild befördern. Indem grelles Weiß und grelle, stark gesättigte Farben ausgeschlossen werden, soll jede Aufdringlichkeit vermieden werden.

### **5.2.4 Dachausbildung**

→ Festsetzung Nr. IV 1.3

Die städtebauliche Abstufung mit einer in Richtung Süden verdichteten und in Richtung Norden aufgelockerten Bebauung wird durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung unterstützt.

Die für die gesamte neue Wohnbebauung festgesetzte Dachform Flachdach und flachgeneigtes Dach bildet inklusive ihrer zurückhaltenden Farbigkeit das verbindende Element für das gesamte neue Baugebiet. Auf Festsetzungen zur Fassadengestaltung kann daher weitgehend verzichtet werden.

Die Flachdächer sollen – soweit nicht als begehbare Terrassen ausgebildet oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überstellt – aus gestalterischen und klimatischen Aspekten begründet werden.

Die Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist für die angestrebte Höhenstaffelung innerhalb von Gebäuden besser geeignet als andere Dachformen. Eine rationelle Nutzung des gebauten Raumes wird ermöglicht. Zugleich kann – in Verbindung mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe – zumindest für die oberen beiden Geschosse einer jeden Häuserzeile der reizvolle Blick über die Dächer der benachbarten Bebauung hinweg in Richtung Stadtzentrum gewährleistet werden.

In der Fernwirkung unterstützen Flachdächer den zusammenhängenden Siedlungscharakter, weil aus ferner Distanz zwischen ihnen und Terrassen nicht unterschieden werden kann. Indem die neue Siedlung geschlossen als stark gegliederte Struktur ohne sichtbehindernde Steildächer in Erscheinung tritt, wird der

Fernblick auf das Baugebiet diesem ein städtischeres Aussehen verleihen, weil das aufsteigende Geflecht der Häuser erst weit oben am Hang, im Bereich der bestehenden Siedlung zwischen Greifbergstraße und Schlendorfer Straße durch rote Steildächer gegenüber dem bewaldeten Hintergrund des Hausberges seinen Abschluss findet.

### **5.2.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

→ Festsetzung Nr. IV 1.4

Die Begrenzung der Höhe derartiger Anlagen in Bezug auf Dachflächen bzw. eine eventuell vorhandene Attika dient dazu, das angestrebte harmonische Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen und die festgesetzte Dachform Flachdach und flachgeneigtes Dach als verbindendes Element für das gesamte neue Baugebiet wirksam werden zu lassen.

### **5.2.6 Gestaltung technischer Anlagen**

→ Festsetzung Nr. IV 2

Die Pflicht zur unterirdischen Leitungsverlegung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch oberirdische Leitungsführungen. Der seit mehreren Jahrzehnten erfolgreich verlaufende Prozess der Entfernung sämtlicher sichtbarer Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem Stadtbild soll auch im Hausbergviertel mit positivem Ergebnis abgeschlossen werden.

Um das angestrebte harmonische Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen ist festgesetzt, dass Schaltkästen, ortsfeste Fahrradabstellanlagen und ähnliche technische Anlagen zurückhaltend in Grautönen zu gestalten sind.

### **5.2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

→ Festsetzung Nr. IV 3

Diese Regelung dient der städtebaulichen Aufwertung der Straßenräume durch begrünte Vorgärten, soweit die betreffenden Flächen nicht für die verkehrliche Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes benötigt werden.

### **5.2.8 Einfriedungen**

→ Festsetzung Nr. IV 4

Mit der Festsetzung eines Mindestabstandes von festen Einbauten sowie Hecken von 0,75 m zum Fahrbahnrand soll dort, wo sich kein Gehweg an die Fahrbahn anschließt, ausreichend Sicherheitsraum für den seitlichen Fahrzeugüberhang gesichert werden, so dass Beschädigungen sowohl an Fahrzeugen als auch an Grundstückseinfriedungen etc. vermieden werden.

### **5.2.9 Stützmauern**

→ Festsetzung Nr. IV 5

Die Wahlmöglichkeit zwischen Begrünung und bestimmten Materialien bei der Ausbildung von Stützmauern verbindet gestalterische Freiheit mit dem Ziel, derartige Mauern harmonisch in das Siedlungsbild einzufügen.

Der zeichnerisch festgesetzte Mindestabstand von 0,25 m zu öffentlichen Verkehrsflächen schafft dabei den notwendigen Raum für die Ansiedlung von Rankpflanzen am Mauerfuß.

### **5.2.10 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

→ Festsetzung Nr. IV 6

Die gestalterische Festsetzung dient dem Ziel, derartige Anlagen harmonisch in das Siedlungsbild einzufügen.

## **6. Realisierung der Planung, Bodenordnung**

### **6.1 Bodenordnung**

Der für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendige Grundstücksverkehr erfolgt auf privater Basis und ist bereits in Gang gekommen. Es ist vorgesehen, dass die geplanten Erschließungsanlagen in Bauabschnitten durch die Stadt hergestellt werden.

Im gesamten Baugebiet sollen unterschiedliche Parzellengrößen gebildet werden, um ein vielfältiges Siedlungsbild zu erzeugen und einen Beitrag zur sozialen Mischung zu leisten.

Die Parzellen folgen dem Relief. Die Parzellierung kann so erfolgen, dass auf schmalen, hangabwärts langen Grundstücken schmale, weitgehend beidseitig angebaute Häuser gebaut werden können.

### **6.2 Erschließungs- und Bauabschnitte**

Zunächst ist der zweistreifige Ausbau des Burgwegs in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten (zunächst westlich, anschließend östlich des Dietrichwegs) beabsichtigt.

Im nächsten Schritt werden die Planstraßen A und B hergestellt. Die Herstellung erfolgt jeweils in kompletter Länge einschließlich der Anbindung von Fußwegen und Entwässerungsleitungen an den Fuchsturmweg. Dies ist erforderlich, um die nach Norden ausgerichtete Entwässerung des neuen Baugebietes zu sichern.

Die Verlängerung der Ulmerstraße kann zeitlich unabhängig von der Herstellung der Planstraßen A und B erfolgen.

Im Anschluss an die Herstellung und medienseitige Anbindung einer jeden Erschließungsstraße ist die Bebauung der jeweils angrenzenden Baugrundstücke möglich.

Im Interesse einer schnellen Entwicklung des Baugebietes sind Veränderungen in der vorgesehenen zeitlichen Abfolge der Erschließungsmaßnahmen möglich.

## **7. Stadttechnische Erschließung**

### **7.1 Elektroenergieversorgung**

→ Festsetzung in Planzeichnung

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Hierfür wird ein Standort an der Verknüpfung von Planstraße A und Höhenweg ausgewiesen. Deshalb ist für die Trafostation die ausnahmsweise Zulässigkeit in den Baugebieten erforderlich.

### **7.2 Gasversorgung**

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die bestehenden Leitungen für Erdgas in den angrenzenden Straßen anzuschließen.

### **7.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

→ Hinweis im Textteil zur Niederschlagswasserableitung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die bestehenden Leitungen für Wasser und Abwasser in den angrenzenden Straßen anzuschließen. Im Plangebiet sollen die Leitungen in die geplanten Straßen bzw. Wege verlegt werden.

Grundsätzlich wird das Gebiet in Richtung Fuchsturmweg entwässert und an die dort vorhandenen Entwässerungsleitungen angebunden.

In den neuen Planstraßen erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt unterirdisch nördlich der Planstraße A. Die Rückhaltung ist für das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet konzipiert, um auf private Zisternen verzichten zu können. Dies dient einer erhöhten Sicherheit vor Leckagen und damit der Senkung des Auslaugungs- und Erdfallrisikos.

## **Anlagen**

- Umweltbericht
- Maßnahmenblätter für die grünordnerischen Maßnahmen
- Städtebauliches Konzept