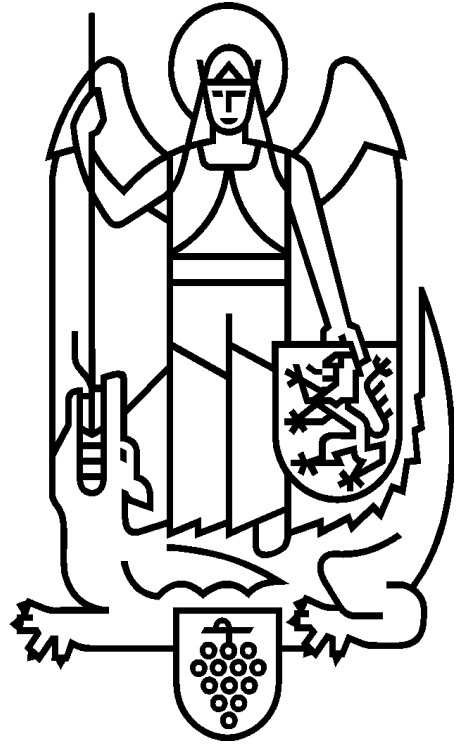


Stadt Jena

Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. **VBB Wz-06**

"Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"



Begründung

für das Gebiet	Jena, Gemarkung Winzerla, Flur 3 Flurstücke: 140/5; 140/6,141/5, 141/6; 141/8; 130/1 (tlw.) und 379/2 (tlw.)
Vorhabenträgerin	TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co. KG August-Bebel-Straße 5 07745 Jena
Planverfasser*in	Stadtplanungsbüro Dr. Böhme Jenaische Straße 38 0639 Bad Klosterlausnitz
Planungsträgerin	Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung Am Anger 26, 07743 Jena Tel: 03641 / 49-5202 E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de
Datum	15.12.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Ziel und Zweck der Planung - Planerfordernis	4
3.	Grundlagen der Planung	5
3.1	Rechtliche Grundlagen	5
3.2	Übergeordnete Planungen	6
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP Thüringen 2014)	6
3.2.2	Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2012)	6
3.2.3	Andere übergeordnete Planungen.....	7
3.3	Städtische Planungen	7
3.3.1	Flächennutzungsplan	7
3.3.2	Von der Stadt beschlossene städtebauliche Planungen und Entwicklungspläne	7
4.	Ausgangssituation.....	8
4.1	Stadträumliche Einbindung	8
4.2	Bebauung und Nutzung	8
4.3	Verkehrerschließung und Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen	8
4.4	Stadttechnische Ver- und Entsorgung.....	9
4.5	Natur, Landschaft und Umwelt.....	10
4.6	Boden und Altlasten.....	11
4.7	Immissionsschutz und Störfallbetriebe	12
4.8	Eigentumsverhältnisse.....	12
5.	Festsetzungen.....	13
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.1.1	Art der Nutzung	13
5.1.2	Maß der Nutzung	13
5.2	Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
5.3	Nebenanlagen und Tiefgarage aufgrund anderer Vorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	16
5.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	17
5.5	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	19
5.6	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
5.7	Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
5.8	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	23
5.9	Hinweise	23
6.	Flächenbilanz.....	24

7.	Auswirkungen der Planung	24
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	24
7.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung.....	25
7.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – Gemeinbedarfseinrichtungen.....	27
7.4	Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	28
7.5	Belange von Umweltschutz, Natur- und Klimaschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	29
7.5.1	Tiere und Pflanzen.....	29
7.5.2	Fläche und Boden.....	30
7.5.3	Luft und Klima.....	31
7.6	Belange der Versorgung und Entsorgung, Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	32
7.7	Belange des Verkehrs und der Mobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	32
7.8	Klima-Aktionsplan Jena (Klimaneutralität bis 2023 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	33
7.9	Hochwasservorsorge/Überflutungsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	34
8.	Umsetzung der Planung	34
8.1	Vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag.....	34
8.2	Bodenordnung.....	35
8.3	Kosten.....	35

Anhang

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße" umfasst in der Gemarkung Winzerla, Flur 3, die Flurstücke

140/5; 140/6; 141/5; 141/6; 141/8; 130/1 (tlw., Straße) und 379/2 (tlw., Straße).

mit einer Größe von ca. 6.600 qm.

Er wird umgrenzt von

- der Oßmaritzer Straße im Süden mit Wohnbebauung / Friedhof gegenüber
- Hugo-Schrade-Straße im Westen
- Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) im Norden und
- Wohnbebauung im Osten.

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus sind gem. § 12 Abs. 4 BauGB Abschnitte der Oßmaritzer Straße und der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, um die Anbindung des Gebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz klarzustellen. Die Gehwege müssen im Bereich der neuen Zufahrten baulich angepasst werden.

2. Ziel und Zweck der Planung - Planerfordernis

Mit der Planung werden folgende städtebauliche **Ziele** verfolgt:

- Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt bei weiterhin steigendem Wohnraumbedarf
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Entwicklung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität
- Beseitigung von Gebäudeleerstand und Mindernutzung, Rückbau von Gebäuden mit schlechtem Bauzustand, d.h. Überwindung städtebaulicher Missstände
- Neuordnung der Flächen und städtebaulich angemessene Verdichtung innerhalb des bebauten Ortsteils (Innenentwicklung)
- Bewahrung der Zugänglichkeit von Grundstücken
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie Unterstützung der sich entwickelnden Elektromobilität
- Moderne medientechnische Erschließung und Versorgung
- Beitrag zur Überflutungsschutz/Hochwasservorsorge.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt den **Zweck**, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Errichtung von neun Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 68 Wohnungen und mit bis zu fünf Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen und im 1. Obergeschoss an den vorhandenen Straßen
- die innere Erschließung
- die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage
- Aufwertung der unbebauten Grundstücksflächen durch differenzierte Grünstrukturen und Baumpflanzungen.

Das **Planerfordernis** ergibt sich daraus, dass die umliegende heterogene Bebauung den Geltungsbereich nicht in hinreichender Weise nach Art, Maß und überbaubarer Grundstücksfläche prägt und so ein Einfügen nach § 34 BauGB ermöglichen würde. Zudem beabsichtigt die Vorhabenträgerin TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co. KG ein Gebäudeen-

semble mit differenziertem Wohnungsangebot und Kleinstgewerbeeinheiten zu errichten, das vom Gebietscharakter der näheren Umgebung in Dichte und Höhe deutlich abweicht.

Als **Planverfahren** wurde die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO weniger als 20.000 qm beträgt und der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung dient. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in der Abwägung angemessenen Rechnung getragen werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. In diesem kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Die damit gegebene Chance zur baldigen Neustrukturierung der Flächen soll genutzt werden.

Beteiligungskonzept: Obwohl im beschleunigten Verfahren nicht zwingend erforderlich, wird die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebene mehrstufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gewährleistet.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThGVBl S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 28.03.2014 (GVBl. S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (ThGVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (ThGVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimaG) vom 18.12.2018 (ThGVBl. S. 816).

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP Thüringen 2014)

Das Landesentwicklungsprogramm stuft Jena als Oberzentrum (2.2.5 Ziel) ein, gelegen in einem "demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum - Innerthüringer Zentralraum" (1.1.1 Grundsatz, S. 10). Die Stadt befindet sich an einem wirtschaftlichen "Entwicklungskorridor", welcher sich entlang der BAB 4 in Ost-West-Richtung erstreckt. (4.2.1 Grundsatz, Karte 3).

*"Die Siedlungsentwicklung soll sich am Prinzip **"Innen- vor Außenentwicklung"** orientieren." (2.4.1 Grundsatz, S. 35) Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" folgen." (2.4.2 Grundsatz, S. 35)*

"2.5 Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur - Leitvorstellungen

- "1. Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demographischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen maßgeblich einbezogen werden.*
- 2. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Dieses den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z.B. Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur, Sport- und Freizeitangebote voraus.*
- 3. Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden." (LEP 2025 S. 37)*

3.2.2 Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2012)

Die Stadt Jena mit 110.760 Einwohnern (www.tls.de Thüringer Daten/Regionaldaten /Bevölkerung am 30.06.2023) - liegt im Osten des Freistaates Thüringen.

Der Regionalplan bestimmt zur Siedlungsentwicklung:

"Durch Innenentwicklung, ..., Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen ... soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden." (Grundsatz G 2-1, S. 19)

In der Raumnutzungskarte ist der Standort als "Siedlungsbereich" ohne weitere Festlegungen ausgewiesen. Nach Westen erstreckt sich das Vorranggebiet zur Freiraumsicherung "FS-54 Jenaer Forst, Spitzenberg, Schießplatz Rothestein, Borntal, Cospoth, Leutratal" (Z 4-1, S. 76), welches vom Vorhaben nicht berührt wird.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Schutzzone von 15 km (Radius) um die Landesternwarte "Karl-Schwarzschild-Observatorium" Tautenburg, in der Lichtaufhellungen und Staubverschmutzungen in der Atmosphäre zu vermeiden sind. (G 3-70, S. 70).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anpasst.

3.2.3 Andere übergeordnete Planungen

Andere übergeordnete Planungen, wie Planfeststellungsverfahren wurden in der frühzeitigen Beteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht bekannt gegeben.

3.3 Städtische Planungen

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im seit 09.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Quartier als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dies bedeutete zum Zeitpunkt der Planaufstellung, dass das Quartier als Mischgebiet (MI) etwa hälftig von Wohnen und Gewerbe genutzt wurde und künftig genutzt werden soll. Da der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung für den Grundstückseigentümer entfaltet, kann in einem Gebiet die eine oder andere Nutzung im Verlauf der Zeit überwiegen. Will die Stadt den Trend stoppen, würde sie einen Bebauungsplan aufstellen, um die städtebauliche Entwicklung (wieder) in geordnete Bahnen zu lenken. Das Planerfordernis müsste gut begründet werden, weil in die Eigentumsverfügbarkeit der Grundstücksbesitzer eingegriffen würde. Solange jedoch keine Gemengelage mit Störungen (Gewerbelärm, Verkehr, Stellplatzmangel) bzw. wachsende Schutzwürdigkeit in der Grundstücksnutzung entsteht, muss die Entwicklung nicht reguliert werden.

Die Größe des Geltungsbereichs ist für die Bedeutung des Quartiers im gesamtstädtischen Zusammenhang nicht gravierend. Die Errichtung von Wohngebäuden mit teilweiser gewerblicher Nutzung ist mit der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche im Hinblick auf die notwendige Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar. (StN. des TLVWA v. 17.05.2022)

3.3.2 Von der Stadt beschlossene städtebauliche Planungen und Entwicklungspläne

Die "Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035" (Stand 29. 08. 2022) weist die Flurstücke 140/5 und 140/6 (Fläche B19) mit einem Potenzial für ca. 60 Wohneinheiten aus.

Das *Klimaschutzkonzept der Stadt Jena (2015)* findet in folgenden Maßnahmen seinen Niederschlag:

- Bessere Auslastung des ÖPNV
- Umsetzung des Radverkehrskonzeptes
- PV-Anlagen auf dem Dach

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung folgender Maßnahmen (Steckbriefe), des vom Stadtrat am 19.04.2023 bestätigten „*Klima-Aktionsplans: Jena klimaneutral bis 2035*“:

- SM 04 Verbindliche Bauleitplanung (S.15)
- SM 08 Festsetzung von Klimaschutz-Standards im Neubau (S. 41)
- SM 16 Erarbeitung und Umsetzung der Wärmenetzstrategie im Rahmen des ThürKlimaG (S. 100)
- LM 17 Verbesserung der Fuß-/Radwegeverkehrsinfrastruktur (S. 79)
- LM 31 Ausbau und Anpassung der Strom-Infrastruktur (S. 113)
- B 12 Verstärkte Förderung des Car-Sharing-Angebots (S. 93)
- B 19 Förderung von Biodiversität und Stadtgrün (S. 125)

Städtebauliche Rahmenpläne, Verkehrsentwicklungsplan, Schulentwicklungsplan oder vergleichbare Pläne, die die Entwicklung des Geltungsbereichs unmittelbar beeinflussen würden, bestehen darüber hinaus nicht.

Angesichts des wachsenden Wohnungsbedarfs und des angespannten Wohnungsmarktes stimmen die Vorhabenziele mit den Zielen der Stadtentwicklung überein, weitere Wohnbauflächen auszuweisen, Brachflächen umzunutzen und den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

4. Ausgangssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km südlich des Stadtzentrums. Am Westhang des Saaletals gelegen fällt es von der Oßmaritzer Straße/Ecke Hugo-Schrade-Straße nach Norden um ca. 7 m ab.

Das Areal befindet sich in einem gemischt genutzten Bereich zwischen dem historischen Ortskern von Winzerla und der mehrgeschossigen Wohnbebauung von Neu-Winzerla. Im Westen und Norden dominieren die fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäude der Plattenbausiedlung der 1970er und 1980er Jahre.

Das Quartier - innerhalb dessen sich der Geltungsbereich erstreckt - wird südlich von der Oßmaritzer Straße, westlich von der Hugo-Schrade-Straße und östlich von der Rudolstädter Straße eingefasst. Nördlich begrenzt eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit (Stichweg), von der lediglich ein Rad-/Fußweg zur Straßenbahnhaltestelle und zur Rudolstädter Straße führt, das Quartier. Die umliegende, in ihrer Gestaltung und Nutzung sehr heterogene Bebauung wurde überwiegend nach 1945 errichtet. Mehr- und Einfamilienhäuser und kleinere Gewerbebetriebe prägen das Umfeld. Westlich grenzt an den Geltungsbereich ein Wohnhaus (Nr. 8) sowie ein lang gestrecktes eingeschossiges Gebäude (Gebrauchtmöbelmarkt) des Vereins "Hilfe zur Selbsthilfe Begegnung e.V." an.

Im Norden grenzen direkt an den Stichweg die Außenanlagen des Jugendclubs "Hugo" sowie die Straßenbahnwendescheife. Westlich der Hugo-Schrade-Straße liegen die Staatliche Gemeinschaftsschule "Galileo" mit einer Turnhalle und einem Sportplatz (Großspielfeld, 400 m Bahn, Volleyballfeld) mit Vereinsspielbetrieb, auch am Wochenende. Dahinter befinden sich die Kindertagesstätten "Bertolla" und "Waldkita" mit ihren Freiflächen. Südlich der Oßmaritzer Straße liegen der Friedhof und ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 60 Pkw-Stellplätzen.

4.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist derzeit mit einem Wohngebäude, mehreren eingeschossigen hallenartigen Gewerbebauten mit Stellplätzen und diversen Nebenanlagen bebaut. Die Grundstücksfläche ist nahezu vollständig versiegelt. Auf dem Flurstück 140/5 und 140/6 befand sich bis Ende 2022 ein Gebrauchtwagenhandel, derzeit ist die Immobilie an einen Personaldienstleister vermietet. Bis etwa 2014 befand sich auf dem Nachbargrundstück eine Autowaschanlage.

4.3 Verkehrserschließung und Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Oßmaritzer Straße mündet 100 m östlich an einer Ampelkreuzung auf die Rudolstädter Straße, die ca. 2 km südlich auf die B 88 und die Autobahnanschlussstelle Jena-Göschwitz

trifft. Der Standort ist sehr gut in das städtische und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Oßmaritzer Straße und der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg). Die innenliegenden Flurstücke 138/23 bis 138/26 werden über eine Zu-/Ausfahrt von der Oßmaritzer Straße erschlossen, welche gegenüber der Zufahrt (Anlieferung/Parkplatz) zum Discounter-Parkplatz einmündet.

Durch die Haltestellen in der Rudolstädter Straße ist das Plangebiet mit der Straßenbahn (Endhaltestelle Linie 2, Linie 3 Lobeda Ost), den Stadtbuslinien (Linie 12, 18, 48) und den Regionalbuslinien in Richtung Kahla und Milda gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Direkt durch die Oßmaritzer Straße verkehrt die Stadtbuslinie 12. Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof Jena-Göschwitz beträgt ca. 1,5 km.

Kindergarten, Schulen, Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Geldautomat und andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Standort profitiert in hohem Maße von der Ausstattung des Wohngebiets Neu-Winzerla.

4.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann in ausreichender Menge, Druck und Qualität von JenaWasser - Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung Körperschaft öffentlichen Rechts (KdöR) sichergestellt werden. Leitungen verlaufen in der Hugo-Schrade-Straße, Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) und in der Oßmaritzer Straße. An letztere ist das Grundstück angeschlossen.

Löschwasser kann in einer Menge von 96 cbm/h über 2 h einem nahegelegenen Hydranten entnommen werden. Jedoch ist dem Zweckverband die Aufgabe der Löschwasserversorgung nicht übertragen worden, weswegen er keine Haftung oder Gewähr für die dauerhafte Einhaltung der Entnahmemengen übernimmt.

Das Planungsgebiet wird südlich und nördlich vom Zweckverband JenaWasser im Trennsystem entsorgt. Auf den Flurstücken 140/6 und 140/5 verläuft ein (grundstückeigener) **Schmutzwasserkanal**, der am Schacht in der jetzigen Zufahrt von der Oßmaritzer Straße beginnt, in steilem Gefälle etwa parallel zum Gebäude Nr. 4c verläuft und nach einem Verswenk über das Flurstück 141/8 in die Freispiegelleitung in der Oßmaritzer Straße mündet. Er nimmt Schmutzwasser von einer Fremdleitung aus Haus Nr. 4b auf. Dieser Kanal wird im Zuge der Baumaßnahme auf den Schacht des Hauses 4a (jenawohnen GmbH) aufgebunden und das Flurstück 140/6 freigemacht.

In der Oßmaritzer Straße befindet sich eine weitere Schmutzwasserleitung in Richtung Rudolstädter Straße. Die Ableitung häuslichen Schmutzwassers ist gesichert.

Nicht schädlich verunreinigtes **Oberflächenwasser** wird in einem Kanal neben der Hugo-Schrade-Straße abgeleitet. Leitungen und ein Schacht liegen auf dem Flurstück 141/8 und müssen aus dem Bereich der geplanten Bebauung verlegt werden. In der Oßmaritzer Straße verläuft ebenfalls eine Freispiegelleitung in Richtung Rudolstädter Straße.

Für die Energieversorgung sind die Stadtwerke Jena Netze GmbH zuständig. Niederspannungskabel zur **Elektroenergieversorgung** liegen im nördlichen Gehweg der Oßmaritzer Straße. Über die Flurstücke 140/6 und 140/5 verlaufen zwei Niederspannungskabel parallel zur Fernwärmeleitung bis zur Fernwärmestation. Diese müssen aufgenommen und verlegt werden. Weitere Gebäudeanschlüsse innerhalb des Geltungsbereichs werden später nicht mehr benötigt.

Gasleitungen (Niederdruck) liegen in der Hugo-Schrade-Straße und in der Oßmaritzer Straße. Von letzterer zweigt eine Leitung in der Zufahrt auf Flurstück 140/6 zur innenliegenden Bebauung ab. Sie wird im Zuge der Baumaßnahme erneuert und verlegt.

Das Heizkraftwerk Jena steht ca. 350 m nordöstlich des Standortes. Eine **Fernwärmeleitung** quert die Rudolstädter Straße und verläuft zur Fernwärmestation Winzerla I auf dem nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 138/9. Ein nach Norden teils über das Flurstück 140/5 führenden Heizkanal zur Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) wurde stillgelegt und die Leitungen nach Norden als Erdtrasse im eigenen Flurstück bzw. im Straßengrundstück geführt. Dieser Abschnitt wird erneuert und an die östliche Grundstücksgrenze verlegt.

Nach Süden verläuft ein Heizkanal in 7 - 10 m Abstand von der Grundstücksgrenze (140/6) bis zur Oßmaritzer Straße und weiter. Dieser Kanal bzw. die darin befindlichen 100 Stahl-Leitungen werden erneuert und an die Östliche Grundstücksgrenze umverlegt. Das Gebäude Nr. 4c verfügt über einen Fernwärmeanschluss, welcher rückgebaut wird.

Das Vorhaben befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt der Fernwärmesatzung der Stadt Jena. Ein Anschluss an das Fernwärmnetz der SWEJ ist möglich und vorgesehen.

Informationskabel der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH verlaufen im nördlichen Gehweg der Oßmaritzer Straße sowie neben der Hugo-Schrade-Straße. Den Geltungsbereich kreuzen sie nicht.

Die Telekommunikationsleitungen liegen alle im öffentlichen Gehwegbereich der Rudolstädter Straße, der Oßmaritzer Straße und der Hugo-Schrade-Straße. Der von der Oßmaritzer Straße über die jetzige Zufahrt ins Quartiersinnere und über die Grünfläche zum Wohnblock Nr. 4a / 4b führende Abzweig, soll umverlegt werden.

Gemäß **Breitbandatlas** des BMDV (Aufruf 25.10.2022) sind für mehr als 95 % der Haushalte nördlich der Oßmaritzer Straße 50 Mbit/sec im Festnetz und mobil LTE (4G) sowie 5G DSS verfügbar.

Die Entsorgung des **Restabfalls** erfolgt durch den Kommunalservice Jena. **Wertstoffcontainer** stehen in der Hugo-Schade-Straße neben dem Zugang zum Sportplatz.

4.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Der Geltungsbereich ist anthropogen überprägt und im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Auf dem Grundstück stehen einzelne Bäume und Sträucher - Anflug, der in den vergangenen Jahren aufgewachsen und gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten wäre.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen auf dem Nachbargrundstück mehrere Nadel- und Laubbäume, für deren Schutz und Erhaltung während der Bauphase weitgehend zu sorgen ist. Ganz besonders trifft dies auf die stattliche Eiche an der östlichen Grenze auf dem Flurstück 138/26 nördlich der Grundstückszufahrt zu.

Die dichte, dominante Neubebauung wird vom Osthang der Saale in 2,5 km Entfernung (Saale-Horizontale) einsehbar sein.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht, da kein Natura 2000-Gebiet im Geltungsbereich bzw. seines näheren Umfeldes vorhanden ist.



Abb. 1: Baum- und Strauchbestand innerhalb des Geltungsbereichs
(Quelle: ©GIS-TH - Thüringen Viewer – Orthophoto, Aufruf 10.12.2023)

4.6 Boden und Altlasten

Im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) liegen dem Fachdienst Umweltschutz, der unteren Bodenschutzbehörde der Stadtverwaltung Jena, keine Einträge zu den Grundstücken im Geltungsbereich vor. Hingewiesen wurde auf die bis 2014 am Standort befindliche Autowaschanlage, deren Rückbau im Rahmen der Baugenehmigung zu klären sei (StN. v. 24.05.2022).

Das vom Vorhabenträger beauftragte Baugrundgutachten und die Ergänzung zur Ersatzbaustoffverordnung (Anlagen 2a und 2b) weisen jedoch auf schwach belastete Böden hin und empfehlen weitere Beprobungen. Die beauftragte Nacherkundung für Ersatzbaustoffverordnung ergab für einen Teilbereich eine hohe Arsen-Belastung:

"Damit ist das Material kein Ersatzbaustoff. Durch die Überschreitung von 1.000 mg/kg MKW (C10-49) ist das Material als gefährlich einzustufen. Aus bodenschutzrechtlichen Gründen darf es nicht wieder eingebaut werden. Im Rahmen von geplanten Freilegungsarbeiten wird empfohlen die vorhandene Schicht auszubauen, nach DepV zu deklarieren und extern zu entsorgen. Eine bodenschutzrechtliche Fachbaubegleitung wird angeraten. ... Im Zuge der Baumaßnahmen sollten weitere Untersu-

chungen durchgeführt werden, um mögliche Schadstoffquellen einzugrenzen und sauberes Material von belastetem Material abzugrenzen." (Jena-GEOS Ingenieurbüro GmbH Jena, 28.08.2023).

4.7 Immissionsschutz und Störfallbetriebe

Auf wesentliche **Beeinträchtigungen** durch auf den Standort einwirkende Immissionen gem. BImSchG, wie Luftverunreinigungen (Rauch, Ruß, Stäube, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Gerüche), Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, elektromagnetische Felder u.Ä. wird in den Stellungnahmen nicht hingewiesen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind der Straßenverkehrslärm (16. BImSchV), der Schienenverkehrslärm beim Befahren der Straßenbahnwendeschleife, der von der vom Jugendclub "Hugo" und seinen Freiflächen ausgehende Freizeitlärm, der vom Sportplatz ausgehende Sportanlagenlärm (18. BImSchV) und der vom südöstlich liegenden Einkaufsmarkt emittierte Gewerbelärm zu beachten. Die gutachterlichen Stellungnahmen der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH belegen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau an mehreren Fassaden deutlich überschritten werden und Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind (Vgl. StN TLUBN v. 25.05.2022). Aufgrund der kompakten Bebauung und der Mehrgeschossigkeit würden Schallschutzwände an der Grundstücksgrenze keinen deutlichen Effekt erzielen, weswegen Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern selbst vorgesehen werden müssen.

Im Umfeld von 3 km befindet sich keine der **Störfallverordnung** (12. BImSchV) unterliegende Anlage (StN. TLUBN v. 25.05.2022). Die Schadstoffe, welche sich in den Abgasen der Schornsteine des 470 m östlich liegenden Heizkraftwerkes (Anlage nach Anhang I der 4. BImSchV) befinden, werden kontinuierlich gemessen und überwacht. (StN. FD Umweltschutz, Untere Immissionsschutzbehörde v. 24.05.2022)

Allgemein sind von der Wohnform keine erheblichen Emissionen zu erwarten, die das Umfeld beeinträchtigen würden. Der von der Tiefgaragenzufahrt ausgehende Verkehrslärm wird die vorhandene Umgebung nicht wesentlich zusätzlich stören, weil sich dort keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich – bis auf die anteilig aufgenommenen Straßen – befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Sie sind Bestandteil eines Buchgrundstücks.

Auf dem Baugrundstück lasten Grunddienstbarkeiten.

1. Das Geh- und Fahrrecht GF 1 auf Flurstück 140/6 ist als "*Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 138 bestehend in einem Wegerecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 08.01.1965 gesichert.*"
2. Das Leitungsrecht L 1 auf den Flurstücken 140/5 und 140/6 ist als "*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Versorgungsleitung, Fernwärme- und Gasleitung, Kabeltrasse/Niederspannung zu Gunsten der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH (Stadtwerke), Jena ... eingetragen).*"
3. Das Leitungsrecht GFL auf Flurstück 141/8 ist als "*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungen, Abwasserschachtbauwerk, Geh- und Fahrrecht zu dem Schacht) für den Zweckverband JenaWasser, 07745 Jena. Gemäß Leitungs- und Analgenrechtsbescheinigung vom 18.09.2007 der Stadt Jena, Umweltamt ... hier vermerkt am 30.11.2021.*"

5. Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.1 Art der Nutzung

Festsetzung 1.1 - 1.4: Das Plangebiet dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie dem Wohnen dienende untergeordnete Nutzungen.

Begründung: Als Art der Nutzung wird Wohnen bestimmt und Kleingewerbe in untergeordnetem Maße für zulässig erklärt. In den Wohngebäuden sind zudem Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Vorrangiges Ziel ist es, den Wohnungsmarkt zu stärken. Wohnungsnahe Serviceeinrichtungen und Kleingewerbe, wie z.B. Apotheke, Physio- oder Ergotherapie, Friseur können die Wohnqualität erhöhen. Ebenso zulässig sind Gemeinschaftsräume für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sie sind allerdings nur an den beiden öffentlichen Straßen mit direktem Zugang zulässig, womit Publikumsverkehr im Quartiersinneren vermieden werden soll.

Bordelle und bordellartige Gewerbetriebe sind unzulässig. Im nahen Umfeld befinden sich eine Schule und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie religiöse Einrichtungen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Festsetzung Nr. 2.1 - 2.2: Zeichnerisch und textlich wird für das Baugrundstück eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Diese darf ober- und unterirdisch durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,83 überschritten werden, wenn die Tiefgarage mindestens mit 0,8 m Bodenmaterial überdeckt wird.

Begründung: Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 (GRZ I) wird der obere Orientierungswert für Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Gemäß Vorhabenplan sollen 2.330 qm, d.h. 38,9 % des 5.995 qm großen Baugrundstücks mit hochbaulichen Anlagen der Hauptnutzung überdeckt werden. Die Einhaltung des GRZ-Orientierungswertes ist im Hinblick auf eine ausreichende Besonnung der Wohnungen, die Durchlüftung und für ausreichend Freiraum gegeben

Notwendige oberirdische Nebenanlagen der Wohnnutzung und die grundstücksinterne Verkehrserschließung nehmen zusätzlich eine Grundstücksfläche von 1.760 qm, d.h. 29,3 % des Baugrundstücks ein. Dies sind Hauszuwegungen, Müll- und Fahrradstellplätze, Trafostationen und die Feuerwehraufstellflächen beiderseits des mittleren Erschließungsweges.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO sind auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, d.h. die Tiefgarage mitzurechnen: Daraus ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von 4.945 qm, womit 82,5 % des Baugrundstücks überdeckt werden. Diese enorme Überschreitung ist jedoch nur zulässig, weil die Tiefgarage – außerhalb der Überbauung mit Wohngebäuden und oberirdischen Nebenanlagen - mit mindestens 80 cm Boden angedeckt werden muss. Insgesamt sind 1.905 qm, d.h. ca. 32 % des Baugrundstücks begrünt.

Die Festsetzung einer solch hohen Über- und Unterbauung, die einer GRZ von mehr als 0,8 gleichkommt, stützt sich auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, wofür nachfolgende städtebauliche Gründe und Maßnahmen anzuführen sind:

- a) Zum einen können die außerordentliche Lagegunst und das Nachverdichtungspotential des Standortes ausgenutzt werden, um Wohnraum zu schaffen. Dem Grundsatz des flächenschonenden und energiesparenden Bauens wird somit gefolgt und zu einer Stadt der kurzen Wege beigetragen. Zum anderen haben die extreme Hanglage, die besonderen Abstandsregelungen sowie die innere Erschließung hohe bauliche Aufwendungen zur Folge. Der private Erschließungsweg geht mit mehr als 10 % der Plangebietsfläche in die Berechnung der zulässigen Grundfläche des Baugrundstücks ein.
- b) Der Vorteil einer ausgedehnten Tiefgarage ist es, dass sie unter Ausnutzung des hängigen Geländes alle benötigten Stellplätze aufnehmen kann und nicht an anderer Stelle Flächen für nachzuweisende Stellplätze versiegelt werden müssen. Mit der hohen Verdichtung/Unterbauung werden andere Freiflächen geschont.
- c) Ein überfahrbares Retentionsbecken und die unterste Ebene der Tiefgarage dienen als Retentionsraum zu Gewährleistung des Überflutungsschutzes.
- d) Im Bestand ist nahezu das gesamte Grundstück versiegelt. Diese hohe Versiegelung wird verringert, so dass 17,5 % der Grundstücksfläche wieder Anschluss den geologischen Untergrund (Wasserhaushalt) haben.
- e) Die nicht mit hochbaulichen Anlagen überdeckten Flächen der Tiefgarage werden im Mittel mit 1,20 m Boden aufgefüllt. Die Bodenandeckung auf der Tiefgarage kann - in begrenztem Maße - wichtige Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, im Wasser- und Nährstoffhaushalt, als Puffer und Filter bei Stoffeinträgen erfüllen. Die offenen Flächen können mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.
- f) In der Summe nehmen die Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld nur 32 % des Baugrundstücks ein, jedoch befinden sich im unmittelbaren Umfeld die Freianlagen des Jugendclubs, ein Wohnertreff im Grünen, der Sportplatz u.a. ausgedehnte Grünräume zwischen den nördlich und westlich liegenden Wohnblöcken. Die künftigen Bewohner erreichen entlang der Oßmaritzer Straße in wenigen Minuten die freie Landschaft.
- g) Die Dachbegrünung hilft Niederschlagswasser zurückzuhalten, die Regenwasserkanäle zu entlasten und mittels der Senkung der Oberflächentemperatur das Mikroklima zu verbessern.

Festsetzung Nr. 2.3 - 2.5: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in m ü. NHN (DHHN 2016) für jedes Baufeld durch Einschrieb bestimmt. Sie beträgt ca. 195,5 m bei den Häusern an der Oßmaritzer Straße und folgt der Geländeoberfläche bis auf 189,7 m an der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg). Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf vier festgesetzt.

Begründung: Neben der Festlegung einer zulässigen Grundfläche ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse oder einer Höhe im Bebauungsplan erforderlich, wenn es die Gestaltung des Orts- und des Landschaftsbildes erfordert (s. a. Abschnitt 7.4).

Bestimmend ist die maximal zulässige Höhe der Attika des obersten Geschosses in m ü. NHN. Da der Standort von den umliegenden Bergen (Saale-Horizontale) aus einsehbar ist, soll die Höhenentwicklung so begrenzt werden, dass sich das Vorhaben einfügt. Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Bebauung folgen dem ursprünglich vorhanden Geländeverlauf des Talhanges, das von Südwest nach Nordost fällt. .

Damit technische Aufbauten oder Solaranlagen die Höhenfestsetzung nicht unterlaufen, wurde deren maximal zulässig Höhe über der Attika begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse vermittelt zwischen der unmittelbar benachbarten Bebauung und den mehrgeschossigen Wohngebäuden von Neu-Winzerla. Mit dem Blick auf die fünfgeschossigen Wohnblöcke in Neu-Winzerla wird ein Geschoss weniger zugelassen. Durch das Zurückspringen der obersten Geschosse werden die tatsächliche Höhe sowie die Massivität der Baukörper leicht abgemindert, was insbesondere entlang der öffentlichen Straßenbereiche im Süden und Norden des Areals städtebaulich gefordert wurde.

Festsetzung Nr. 2.6: Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 0,5 m ist zulässig.

Begründung: Die Balkone ragen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan etwa um einen halben Meter über die Baugrenze hinaus. Das geringfügige Ausmaß, wonach ein Hervortreten von Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden kann, wird hiermit definiert.

Festsetzung Nr. 2.7: Zeichnerisch und textlich wird für das Baugrundstück eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,42 bestimmt.

Begründung: Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,42 wird der obere Orientierungswert für Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,2) überschritten. Hauptgrund der Überschreitung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die angestrebte Nachverdichtung. Auch weil dieser hohe Verdichtungsgrad mit dem Gebot des Einfügens in den Baubestand nach den Kriterien des § 34 BauGB nicht möglich ist, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Das Ziel gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird dennoch erreicht, da die Abstandsflächen der Einzelhäuser eingehalten werden. Mit der versetzten Aufreihung der Häuser soll die notwendige Besonnung und Belichtung aller Wohnräume begünstigt werden. Durchblicke in die umgebende Landschaft sind somit von nahezu allen Wohneinheiten möglich.

5.2 Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung Z 2: Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch mit Baugrenzen bestimmt.

Begründung: Die Flächen für die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Wohngebäude werden relativ eng mit Baugrenzen umgrenzt - so wie es der Vorhaben- und Erschließungsplan vorsieht. Die Baugrenzen dürfen durch die Balkone um bis zu 0,5 m überschritten werden. Die Abstandsflächen zu den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden. Im Nordwesten wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 142/2 gebaut, womit sich der Nachbareigentümer bereits einverstanden erklärt hat. Damit soll der Anbau eines weiteren Gebäudes ermöglicht werden, um perspektivisch eine geschlossene Raumkante an der Nordostecke des Quartiers ausbilden zu können.

Auch untereinander müssen die freistehenden Gebäude sämtliche Abstandsflächen einhalten, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5.3 Nebenanlagen und Tiefgarage aufgrund anderer Vorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzungen Z 3; Nr. 3.1 - 3.3: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO sind - mit Einschränkungen - allgemein zulässig. Zeichnerisch werden ein Spielplatz und eine Grünanlage als "gemeinschaftliche Grünfläche" bestimmt.

Begründung: An zulässigen Nebenanlagen werden insbesondere die Zuwegung, Müllboxen, Rollator-/Rollstuhlboxen, die Fahrradstellplätze inklusive Überdachung, und Elektroladestationen aufgeführt. Die Einschränkungen betreffen aus Gründen des Nachbarschutzes Anlagen der Kleintierhaltung, weil von diesen oft Geräusch- und Geruchsemissionen gehen, die in der dichten Quartiers-Bebauung die Wohnqualität mindern könnten.

Gemäß § 8 Abs. 2 ThürBO ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die ca. 200 qm große Fläche über der Tiefgarage ist für Eltern mit Kleinkindern gedacht. Sie wird im Sommer durch das südliche Gebäude und einen Baum an der westlichen Grundstücksgrenze ausreichend verschattet.

Für die Bewohner wird eine ca. 320 qm große, halböffentliche Grünfläche angelegt, die als Treff und für gemeinsame Aktivitäten vorgesehen ist.

Festsetzung Z 3; Nr. 3.4 - 3.7: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Zeichnerisch bestimmt werden ein Retentionsbecken sowie zwei Trafostationen.

Begründung: Nebenanlagen der Telekommunikation (Antennen) sowie Anlagen zur Versorgung des Gebiets, wie Elektro-Schaltschränke, Schächte, Leitungen, Entlüftungsrohre, Wärmepumpen, sind allgemein zulässig.

Das Regenrückhaltebecken mit einem geplanten Fassungsvermögen von mindestens 25 cbm dient der künftigen Entlastung des Kanalsystems bei Starkregen sowie der Vermeidung von Überflutungen der Nachbargrundstücke. Im Bestand nimmt das Kanalnetz die anfallenden Oberflächenwässer komplett auf. Bei Neuplanungen soll zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasser- und Überflutungsschäden aufgrund von Starkregenereignissen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB, Vorsorge getroffen werden. Sollte das Gesamtvolumen von Retentionsbecken und Dachretention nicht ausreichen, wäre auch eine Teilflutung der Tiefgarage denkbar. Das Rückhaltevolumen kann somit vergrößert werden, wobei ein Teilvolumen als Dauerstau zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Für zwei Trafostationen sind an der südwestlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze Standorte bestimmt. Die Stationen werden von den Stadtwerken errichtet und betrieben, weswegen zu ihnen je ein Leitungsrecht führt. Elektroladestationen für Pkw in der Tiefgarage, für Fahrräder und der Wärmepumpen-Betrieb werden den Elektroenergiebedarf im Vergleich zum Ist-Zustand erhöhen. Der künftige Bau weiterer Trafostationen außerhalb der gekennzeichneten Flächen ist möglich.

Ebenso sind Solaranlagen auf dem Dach und an den Fassaden zulässig. Mindestens 50 % der Dachfläche sind mit Solarenergieanlagen zu bestücken, womit gemäß Gebäudeenergiegesetz Strom und/oder Wärme für die Gebäudeheizung gewonnen werden kann, was zur Umsetzung der Maßnahme SM 08 des Klima-Maßnahmenplans beiträgt. Näheres bestimmt in diesem Fall der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Festsetzung Z 3: Zeichnerisch wird die Tiefgarage mit ihrer Einfahrt im Nordwesten als Nebenanlage bestimmt.

Begründung: Die Tiefgarage ist funktionell erforderlich, um die gemäß Thüringer Bauordnung zu bilanzierenden Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Bei geplanten 68 Wohnungen und einem Verhältnis von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit ergeben sich 82 Stellplätze, ergänzt um 6 weitere Stellplätze für die Gewerbeeinheiten.

Eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage ist unzulässig, was unter Punkt 9 der Textfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO gesondert festgesetzt wird und sich aus den Anforderungen des Schallschutzes ergibt.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung Nr. 4.1: Als öffentliche Straßenverkehrsfläche werden Abschnitte der Oßmaritzer Straße sowie der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) bestimmt.

Begründung: Damit wird die gesicherte öffentliche Erschließung nachgewiesen und die geplanten Eingriffe in den öffentlichen Gehweg verdeutlicht. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird der Gehweg an der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) auf eine Breite von im Mittel 2,5 m ausgebaut. Straßenbegrenzungslinien definieren die Abgrenzung der öffentlichen zu den privaten Flächen.

Festsetzung Nr. 4.1: Als private Verkehrsflächen wird der mittige Erschließungsweg zeichnerisch festgesetzt.

Begründung: Die 3,5 m breit ausgebaute Mischverkehrsfläche dient der inneren Erschließung der zu beiden Seiten angrenzenden Wohnhäuser, weil diese im Quartierinneren weder von der Hugo-Schrade-Straße noch von der Rudolstädter Straße aus erreichbar wären.

Mit einer Tragfähigkeit von 28 t und einem Längsgefälle von maximal 6 % wird der Weg vor allem von Müllfahrzeugen, Zustell- und Lieferdiensten sowie im Notfall von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen befahren werden. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dürfen ausschließlich von Süd nach Nord (ausgehend von der Oßmaritzer Straße hin zur Hugo-Schrade-Straße (Stichstraße) fahren. Schleppkurven und Radien sind in Abb. 2 nachgewiesen. Im Begegnungsfall können Fußgänger oder Radfahrer nach Osten oder Westen auf die beidseits liegenden Feuerwehraufstellflächen bzw. die Zuwegungen zu den Wohnhäusern ausweichen.

Ansonsten dient der innere Erschließungsweg den Bewohnern als Fuß-/Radweg. Die private Verkehrsfläche ist zwar allgemein zugänglich, soll jedoch nicht öffentlich gewidmet werden. Als Teil des Baugrundstücks bleibt der Eigentümer für die Unterhaltung und den Winterdienst (Verkehrssicherungspflicht) zuständig - daher die Ausweisung als private Verkehrsfläche.

Festsetzung Nr. 4.1: Die an der östlichen Grundstücksgrenze liegende Verkehrsfläche wird als private Zufahrt für die Flurstücke 138/23; 138/24, 138/25 und 138/26 festgesetzt.

Begründung: Die Verkehrsfläche mit einer Breite von mind. 3,5 m gewährleistet die Erreichbarkeit der im Quartier liegenden Flurstücke zu Fuß und mit Fahrzeugen. Dabei berücksichtigt die Planung den höhengleichen Anschluss an die bisherige Torzufahrt. In diese Fläche werden auch die Gas-, Trinkwasser-, Elektroleitungen und Telekommunikationskabel zu den innenliegenden Flurstücken verlegt. Zudem nimmt sie die Fernwärmeleitung auf.

Diese Zufahrt wird vom Vorhabenträger gebaut, für die Verkehrssicherung und Unterhaltung werden sowohl der Vorhabenträger als auch die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zuständig sein.

Festsetzung Nr. 4.1: Entlang der Oßmaritzer Straße und an der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) sind vier Einfahrtbereiche bestimmt.

Begründung: Zwar ist der Verlauf der privaten Verkehrsflächen genau bestimmt, im festgesetzten Bereich müssen jedoch die öffentlichen Gehwege in Lage, Höhe und Tragfähigkeit angepasst werden.



Abb.: 2 Lageplan mit Feuerwehrezufahrt, Schleppkurven und Aufstellflächen
(Quelle: Bramey und Partner, Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 09.11.2023)

5.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den Nachbargrundstücken, außerhalb des Geltungsbereichs, sind zehn Bäume unmittelbar an der Grundstücksgrenze bei der Planung zu berücksichtigen und während der Baumaßnahmen zu schützen. In ganz besonderem Maße betrifft dies die Eiche auf dem östlichen, innenliegenden Grundstück.

Begründung: Die Vermeidungsmaßnahme V 1 (Anhang) dient der Erhaltung des Orts-/Landschaftsbildes. Der Wurzelraum der Eiche darf nur im unbedingt notwendigen Umfang und unter Beachtung der Schutzmaßnahmen beansprucht werden. Die Maßnahme ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b im Durchführungsvertrag weiterführend zu regeln.

Festsetzung Nr. 7.1: Es werden Baumpflanzungen an insgesamt zehn zeichnerisch bestimmten Standorten mit unterschiedlichen Pflanzqualitäten festgesetzt.

Begründung: Nach Aufmaß des öbVI Wuttke vom April 2022 müssen im Gebiet zehn Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 35 cm gerodet werden. Die zu fällenden Bäume sind im Mindestverhältnis 1:1 und in der Mindestqualität 18 - 20 cm auf dem Baugrundstück zu ersetzen (StN. FD Umweltschutz SB Baumschutz v. 15.09.2023). Die zu pflanzenden Sorten/Arten entsprechen dem "Stadtbaumkonzept - Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel" (Raumtyp 5.3 – Dorfgebiete in der Saa-leaue; S. 85) und müssen darüber hinaus für Dachbepflanzungen geeignet sein. Sie werden vor der Ausführung mit dem Fachdienst Umwelt abgestimmt.

An der westlichen Grundstücksgrenze sowie an der nordöstlichen Ecke sollen insgesamt drei Bäume 1. Wuchsordnung gepflanzt werden, weil der Wurzelraum Anschluss zum gewachsenen Boden hat und nicht durch die Tiefgarage begrenzt wird. Entlang des Erschließungsweges sind sechs Bäume vorgesehen, die neben Strauchpflanzungen der gestalterischen Gliederung dienen. Die Pflanzmöglichkeiten sind hier durch notwendige Freiräume für die Feuerwehr und den durchwurzelbaren Boden über der Tiefgarage eingeschränkt. Der Leitungskorridor entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist vor Durchwurzelung zu schützen, weswegen hier nur ein Baumstandort vorgesehen ist. Der auf der Tiefgarage aufgeschüttete Boden muss eine durchwurzelbare Höhe von 1,4 m im Pflanzbereich der Bäume haben. Geringfügige Standortverschiebungen von bis zu 2 m sind zulässig. Weiterführende Regelungen trifft der Durchführungsvertrag. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Die Festsetzung dient als Minimierungs-Maßnahme M 1 (Anhang) für den Ersatz notwendiger Baumfällungen, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes. Neben ihrer Funktion als Biotop für Vögel und Insekten verschatten die Bäume im Sommer die Flächen und binden CO₂.

Festsetzung Nr. 7.2: Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Häuser sind mindestens zu 80 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu kombinieren, ist zulässig.

Begründung: Die Festsetzung dient als Minimierungs-Maßnahme M 2 (Anhang) der Verringerung von Eingriffen in Mikroklima, Wasserhaushalt und Landschaftsbild, wobei die Substrathöhe der Dachbegrünung mind. 10 cm betragen soll. Der mikroklimatische Effekt der Dachbegrünung besteht in der Verringerung der Aufheizung und Wärmeabstrahlung im Sommer sowie einer Erhöhung der relativen Luftfeuchte (Kühleffekt). Die darunterliegenden Bauteile werden weniger thermisch belastet. Das Niederschlagswasser läuft weniger schnell ab und wird zudem gefiltert. In Retentionsboxen kann es zusätzlich zurückgehalten werden. Für Tiere, Pflanzen und

Mikroorganismen werden (Ersatz-) Lebensräume und für Insekten Nahrungsangebote geschaffen.

Technisch und bei der Wahl geeigneter Pflanzen ist es möglich, die Fläche zugleich zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

5.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung Nr. 5.1: Am östlichen Gebietsrand befindet sich eine private Zufahrt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der im Quartiersinneren liegenden Flurstücken 138/23, 138/24, 138/25 und 138/26 gesichert werden soll.

Begründung: Dieses Wegerecht ist schon im Grundbuch gesichert. Weil sich jedoch seine Lage ändert, wird diese Festsetzung zu Lasten des Flurstücks 140/6 getroffen.

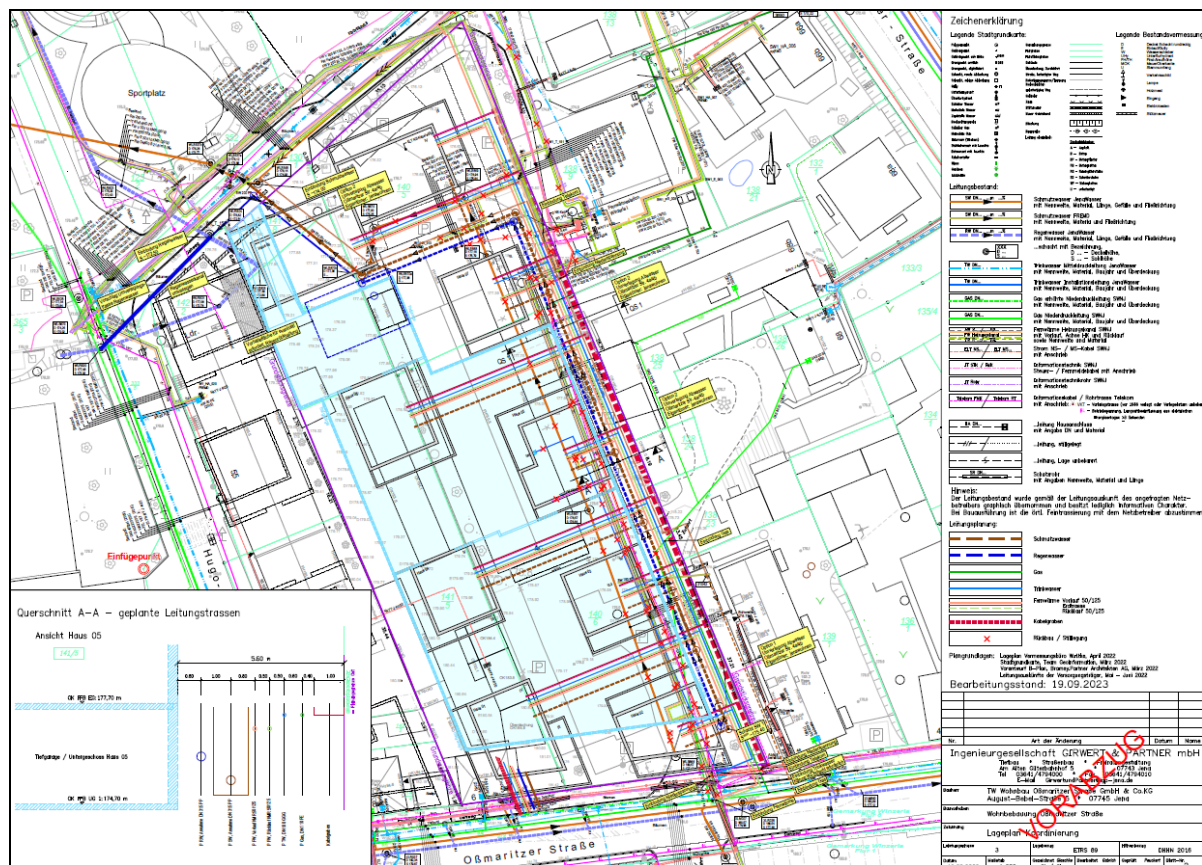


Abb.3: Grundzüge der koordinierten Leitungsführung an der östlichen Grundstücksgrenze (Quelle: IG Girwert & Partner mbH, Koordinierter Leitungsplan, Vorentwurf 19.09.2023)

Festsetzung Nr. 5.2: Mit dem Leitungsrecht L 1 soll eine Gasleitung sowie eine Fernwärmetrasse inklusive Steuerkabel und 20 kV- sowie Niederspannungskabel zugunsten der Stadtwerke Jena-Pörsneck GmbH gesichert werden.

Begründung: Diese Leitungsrechte sind schon im Grundbuch gesichert. Weil sich jedoch deren Lage weiter nach Osten verschiebt, wird diese Festsetzung zu Lasten des Flurstücks 140/6 getroffen.

Die Gasleitung versorgt - wie bisher - das innenliegende Grundstück. Das Leitungsrecht für Telekommunikationsleitungen hat als Begünstigten die Vodafone GmbH, weswegen es gesondert formuliert wird. Alle Leitungen liegen im Bereich des Schutzstreifens zwischen östlicher Grundstücksgrenze und den zu bauenden Häusern Nr. 2 und 3. Das 20 kV-Kabel verläuft bis zur Trafostation, von dort versorgen Niederspannungskabel die Fernwärmestation Winzerla I mit Strom. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betreten und Befahren des Grundstücks.

Festsetzung Nr. 5.3: Das Leitungsrecht L 2 wird für eine Fernwärmetrasse inklusive Steuerkabel, 20 kV- und Niederspannungskabel zugunsten der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH und Telekommunikationsleitungen bestimmt.

Begründung: Diese Leitungsrechte sind schon im Grundbuch gesichert. Weil sich jedoch deren Lage weiter nach Osten verschiebt, wird die Festsetzung zu Lasten der Flurstück 140/6 und 140/5 getroffen. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betreten und Befahren des Grundstücks. Die Leitungen sind zum Betrieb der Fernwärmestation Winzerla I erforderlich. Alle Leitungen liegen im Bereich des Schutzstreifens zwischen östlicher Grundstücksgrenze und den zu bauenden Häusern Nr. 5, 7 und 8.

Festsetzung Nr. 5.4: Mit dem Leitungsrecht L 3 werden 20 kV- und Niederspannungskabel zu einer Trafostation zugunsten der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH und Telekommunikationsleitungen bestimmt.

Begründung: Die Trafostation wird von den Stadtwerken Jena-Pößneck GmbH errichtet und betrieben. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betreten und Befahren der 3,0 m breiten Trasse.

5.7 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der unterschiedlich verorteten Maßnahmen zum Schallschutz werden nicht alle textlichen Festsetzungen auch zeichnerisch markiert, wobei die textlichen Festsetzungen sowohl die zeichnerisch markierten Bereiche ergänzen, als auch eigenständige Bereiche (zeichnerisch nicht festgesetzt) regeln.

Festsetzung Nr. 6.1: Für Gebäude an der Oßmaritzer Straße und an der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) werden zeichnerisch und textlich Fassadenbereiche für festgesetzte Maßnahmen zum Schallschutz bestimmt.

Begründung: Der *Gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen* - Bilder 1 und 2 (ITA GmbH, v. 01.09.2023) zufolge sind erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - Anlage 1 in den Bereichen des nördlich angrenzenden Jugendclubs und des südöstlichen gelegenen Nahversorgers zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu den Erschließungsstraßen und der Gebäudehöhe kommen aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände, nicht infrage. Vorkehrungen müssen an oder in den Wohnhäusern durch die Grundrissgestaltung, mit der Lage schutzbedürftiger Räume getroffen werden. Aufgrund der Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm dürfen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen keine zu öffnenden Fenster eingebaut werden. Ausschließlich zu Revisionszwecken dürfen die Fenster und Türen mit einem Spezialschlüssel geöffnet werden.

Entlang der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) können Neben-/Wirtschaftsräume nach Norden und die Wohn- und Schlafräume zur bevorzugten Südwest-/Südostseite ausgerichtet werden. An der Oßmaritzer Straße betrifft die bevorzugte Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die am meisten exponierte Fassade.

Festsetzung Nr. 6.2: Für die Außenwohnbereiche, wie Balkone und Dachterrassen, wird eine Textfestsetzung zum Schallschutz getroffen.

Begründung: Die Außenwohnbereiche, insbesondere und im Süden (Verkehrslärm und Nahversorger) sind von hohen Schallimmissionen betroffen (Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen (ITA GmbH, P 1012/22-rev. 1 v. 01.09.2023; S. 14, 19, 27 und Anlage). Wenn der Beurteilungspegel La am Tag den Wert von 63 dB (A) übersteigt, sind Außenwohnbereiche mit baulichen Maßnahmen, wie z.B. Verglasungen, zu schützen, damit gesunde Verhältnisse gewahrt und Gespräche in normaler Lautstärke möglich sind. Es wird keine pauschale Festsetzung für die Verglasung aller Balkone und Dachterrassen im Gebiet sowie für das notwendige Schalldämmmaß der Bauteile getroffen, sondern auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Festsetzung Nr. 6.3: Bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 zu führen.

Begründung: Die Festsetzung wird getroffen, weil an mehreren Häusern, Etagen und Fassadenbereichen der aus Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm rechnerisch gebildete maßgebliche Außenlärmpegel La erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile stellt. Die *Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen* (ITA GmbH, P 1012/22-Rev.1 v. 01.09.2023) weist in Anlagen 10 und für jede Etage der Häuser H1, H2, H3, H5 und H7 den immissionsortbezogenen maßgeblichen Außenlärmpegel La in dB (A) und zusätzlich die Zuordnung zu Lärmpegelbereichen aus. Es wäre möglich, die für die Berechnung nach DIN 4109 erforderlichen Lärmpegelbereiche als Tabellen in die Textfestsetzung zu übernehmen. Der Übersichtlichkeit halber wird festgesetzt, dass die Nachweise nach DIN 4109 auf der Baugenehmigungsebene sowie unter Zugrundelegung der Werte der Gutachterlichen Stellungnahme zu führen sind. Somit kann das Außendämmmaß je Fassadenabschnitt bestimmt und insbesondere für jedes Fenster entschieden werden, ob dieses (bzw. der dahinterliegende schutzbedürftige Raum) mit einer Zwangslüftung versehen werden muss.

Festsetzung Nr. 6.4: Schallemissionen von lufttechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass 0,5 m vor dem nächst gelegenen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Teil-Beurteilungspegel von 49 dB (A) und nachts 34 dB (A) nicht überschritten wird.

Begründung: Von den geplanten Wärmepumpen-Außenmodulen und den Zwangslüftungen der Räume, die keine zu öffnenden Fenster haben dürfen, können Schallemissionen ausgehen. Mit der Auswahl der haustechnischen Anlagen und der Orientierung der Abluftrichtung kann erreicht werden, dass umliegende Wohn- und Schlafräume nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Weil diese Wirkungen vom Vorhabengrundstück selbst ausgehen, reicht ein Einzelnachweis aus, dass die maximal zulässigen Teil-Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

Festsetzung Nr. 6.5: An Fassadenbereichen, an denen der Beurteilungspegel der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche während der Nachtzeit 45 dB(A) überschreitet, sind schalldämmte dezentrale Dauerlüftungseinrichtungen oder Anlagen zur zentralen Wohnraumlüftung auszuführen.

Begründung: Ein erholsamer Nachtschlaf ist bei einer Überschreitung der 45 dB(A) nur bei geschlossenen Fenstern möglich. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen demzufolge mit dezentralen schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen, z.B. im Fensterrahmen als Fassadenlüfter, ausgestattet werden. Die Alternative besteht in einer zentralen Wohnraumlüftung über alle betroffenen Geschosse hinweg.

Zwar mindern diese Vorgaben die freie Verfügbarkeit der betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume und die Zwangslüftung verursacht einen zusätzlichen technischen und laufenden energetischen Aufwand, jedoch muss dem Schutz der Aufenthalts- und Schlafqualität der Vorrang eingeräumt werden.

5.8 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Es sind mind. sechs Mauerseglerkästen an mind. drei unterschiedlichen Gebäuden anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten.

Begründung: Die Maßnahme M 3 dient der Erhaltung des Mauerseglerorkommens im Stadtgebiet. Als Ausgleich für den Entfall von Bestandsquartieren und weil die moderne, allseits glatte und abgedichtete Bauweise keine Unterschlupf- und Nestbaumöglichkeiten für Fledermäuse oder Vögel mehr bietet, sollen künstliche Nisthilfen angebracht werden. Die Maßnahme ist im Durchführungsvertrag weiterführend zu vereinbaren.

5.9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Den Textfestsetzungen werden Hinweise ohne Festsetzungscharakter angefügt. Sie weisen auf zu berücksichtigende Satzungen der Stadt Jena und andere zu beachtende Gesetze oder Verordnungen hin.

6. Flächenbilanz

Tabelle Flächenbilanz gem. Vorhabenplan				
		qm	qm	Anteil
1.	Oberirdisch mit baulichen Anlagen überdeckt			
1.1	Wohngebäude (GRZ I)		2.330	38,9 % GRZ 0,389
1.2	Nebenanlagen		1.760	29,3 % GRZ 0,293
1.2.1	Hauszuwegungen, Wege	700		
1.2.2	Fahrradständer, Müllboxen, Trafostationen	265		
1.2.3	Verkehrsflächen (Erschließungsweg, Zufahrt)	795		
2.	Oberirdisch nicht überbaut/versiegelt		1.905	31,8 %
2.1	Begrünung über der Tiefgarage	855		14,3 %
2.2	Begrünung ohne Unterbauung	1.050		17,5 %
	Baugrundstück gesamt		5.995	100 %
3.	Grundfläche gesamt (GRZ I +GRZ II)		4.945	82,5 % GRZ 0,825
3.1	oberirdisch überbaut/versiegelt gesamt	4.090	68,2 %	
3.2	Zusätzlich unterbaut mit Tiefgarage	855	14,3 %	

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ sind wesentliche Auswirkungen der Planung auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten, die nachfolgend erörtert werden.

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Ein städtebaulich ungeordneter Bereich mit bisher wechselnden Nutzungen wird beräumt und mit Wohnbebauung verdichtet. Neben der vorrangigen Wohnnutzung sollen insbesondere die straßenbegleitenden Erdgeschossbereiche, entlang des Stichweges der Hugo-Schrade-Straße und entlang der Oßmaritzer Straße nicht störende gewerbliche Nutzungen ermöglichen, die der Deckung des Bedarfs der Bewohner im Quartier dienen. Vorstellbar wären eine Apotheke, physio- oder ergotherapeutische Einrichtungen oder eine Arztpraxis sowie kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, welche die darüber liegende Wohnnutzung nicht stören. Ergänzend sind Räume für freiberuflich Tätige möglich, ebenso Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung, sofern diese den Bedürfnissen der Gebietsbewohner dienen. Insgesamt wird die Wohnnutzung im bisher heterogen genutzten Quartier gestärkt.

Das Vorhaben fügt sich in das durch Wohnnutzung geprägte unmittelbare Umfeld ein und wird für die Wohnhäuser Oßmaritzer Straße 4a/b und 8 sowie für die Rudolstädter Straße 68 und 68b keine nachteiligen Auswirkungen haben.

Die Nutzung der westlich angrenzenden Halle und des Gartens des Vereins Hilfe zur Selbsthilfe e.V. wird nicht beeinträchtigt. Jedoch ist die Zufahrt zur nördlich des Gebäudes gelegenen Hof- und Lagerfläche über die Flurstücke 141/6 und 141/8 künftig nicht mehr möglich.

7.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere dadurch verwirklicht, dass das Planungsgebiet günstig zu anderen Wohnbauflächen, zu Grünflächen und zum umgebenden Landschaftsraum liegt.

Aufgrund der Festsetzungen wird das Gebiet zu ca. 83 % mit baulichen Anlagen überdeckt und unterbaut, die Geschossflächenzahl übersteigt die Orientierungswerte der BauNVO. Trotz der hohen baulichen Dichte sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, da:

- mehr als 30 % des Baugrundstücks begrünt werden,
- alle Wohnungen über einen großzügigen Außenwohnbereich (Balkon, Dachterrasse) verfügen,
- es einen Spielplatz und eine gemeinschaftliche Grünfläche gibt,
- mit der versetzten Anordnung der Häuser entlang des Erschließungsweges eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnräume gegeben ist,
- das Quartier so ausreichend durchlüftet wird,
- die Begrünung der Dächer und der Tiefgarage sowie die gedämmten Wände dem Hitzeschutz dienen (Klimawandelfolgenanpassung) und
- die freie Landschaft in unmittelbarer Nähe liegt.

Gesunde Wohnverhältnisse bleiben für die umgebende Grundstücke erhalten, weil die geplanten Wohnhäuser die Belichtung und Besonnung der angrenzenden Wohnhäuser nur wenig verringern. Die Abstandsflächen gemäß ThürBO werden eingehalten.



Abb. 4: Abstandsflächen der künftigen Bebauung gem. § 6 ThürBO

(Quelle: Bramey und Partner Architekten AG, Entwurf Chr. Geisenheyner; Stand: 15.12.2023)

Schwerpunkt der abwägenden Betrachtung sind die Lärmimmissionen unterschiedlicher Quellen, denen das Plangebiet aus allen Richtungen ausgesetzt ist, die aber durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht gemindert werden können. Mit einer Schallimmissionsprognose wurden die Wirkungen der unterschiedlichen Lärmquellen ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. (ITA GmbH, Gutachterliche Stellungnahme v. 01.09.2023)

Da die Wohnbebauung im Norden und im Süden an bestehende lärmemittierende Nutzungen heranrückt, bilden die Häuser 8 und 9 einen geschlossenen Block zur Abschirmung. Zum Schutz der Wohnnutzung wurden Festsetzungen zum Einbau von nicht öffentbaren Fenstern und zum Schalldämmmaß der Bauteile getroffen. Teilweise sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit dezentralen Dauerlüftungseinrichtungen oder mit Anlagen zur zentra-

len Wohnraumlüftung auszustatten. Balkone und Dachterrassen dienen den Bewohnern als Außenwohnbereiche zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb – zumindest tagsüber - vor Lärm zu schützen. Balkone und Loggien sollen durch passive Schallschutzvorkehrungen wie zum Beispiel Verglasungen abgeschirmt werden.

Weniger schutzbedürftige gewerbliche Nutzungseinheiten sind an der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) im Erdgeschoss und an Oßmaritzer Straße im Erdgeschoss und Obergeschoss vorgesehen. Das gemäß Gutachten vorgegebene Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Vorhaben zieht zusätzlichen Verkehr in die Hugo-Schrade-Straße. Die wesentlichen Schallemissionen des Fahr-/Parkverkehrs in Richtung der umgebenden Wohnbebauung im Osten werden durch die nichtöffentliche Tiefgarage abgeschirmt. Sollte es oberhalb der Tiefgaragenein-/ausfahrt an der geplanten Wohnbebauung (Häuser 8 und 9) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen, wären folgende Maßnahmen zu realisieren:

- Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und die Garagentore selbst sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.
- Die Fahrbahndecken der Fahrwege zur Tiefgarage sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem Oberflächenbelag auszuführen
- Die Decken und Wände der Tiefgaragenein-/ausfahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden.

Die Festsetzungen, welche auf Grundlage der Schallimmissionsprognose getroffen wurden, dienen dazu, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und unvermeidbare, schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränken. (StN. Untere Immissionsschutzbehörde v. 24.05.2022)

Von den PV-Modulen ausgehende Reflexionen werden die umgebende Wohnbebauung voraussichtlich nicht beeinträchtigen. Generell sind Beeinträchtigungen durch Blendung und Streulicht nur bei flach stehender Sonne zu erwarten und auch nur dann, wenn die Immissionsorte höher als die Module liegen. Die Module werden oberhalb der im Osten angrenzenden Wohnbebauung aufgestellt. Die südwestlich, oberhalb befindliche Wohnbebauung der Oßmaritzer Straße, Nr. 5 bis 5f, liegt weiter als 100 m entfernt, weswegen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. (Siehe Abschnitt 3 in: Länderarbeitsgemeinschaft (LAI) Immissionsschutz: Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen v. 08.10.2012/Anlage 2 v. 03.11.2015).

Da neue Wohngebäude den Kriterien des sommerlichen Wärmeschutzes genügen, sind die Bewohner bei länger anhaltenden sommerlichen Hitzeperioden weniger gefährdet. Im Freiraum trägt die Verschattung durch Gebäude und Bäume sowie die Verdunstungskühle der Vegetation zur (gefühlten) Temperaturminderung bei.

Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist gegeben, weil sich im Umfeld kein Störfallbetrieb befindet und die Anforderungen des Brand-/Katastrophenschutzes inkl. der Löschwasserversorgung erfüllt werden können.

7.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Flächennutzungsplan und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ weisen aufgrund steigender Einwohnerzahlen und tendenzieller Verkleinerung der Haushaltgrößen einen steigenden Wohnflächenbedarf aus. Mit dem Vorhaben wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Im gesamtstädtischen Zu-

sammenhang betrachtet, werden jedoch Wohnungen im hochpreisigen Mietsegment entstehen.

Derzeit besteht im Stadtgebiet eine erhöhte Nachfrage nach Zwei- und Vier-Raumwohnungen, welche mit einem ausgewogenen Mix der genannten Wohnungsgrößen bedient wird. Die Errichtung von 68 Wohnungen mit über 6.100 qm Wohnfläche für 130 bis 180 Bewohner trägt dem Erfordernis nach neuem, modernem Wohnraum Rechnung und ist für das Zusammenwohnen mehrerer Generationen geeignet.

Die Wohnungsangebot für Ältere und Menschen mit Behinderung wird erweitert, indem Hauszugänge und Wege in den Grünflächen leicht geneigt, ohne Treppen ausgeführt und die Wohnungen von der Tiefgarage aus barrierefrei über Aufzüge erreichbar sein werden.

In den Punkthäusern können die Wohnungen mit großzügigen, flexiblen Grundrissen so eingeordnet werden, dass Wohnräume und Außenwohnbereiche vorzugsweise nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sind, womit dem Bedürfnis nach Aufenthalt im Freien Rechnung getragen wird.

Die kompakte Bauweise und die Integration von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen stützen das Konzept der "Stadt der kurzen Wege".

Für die Bewohner gibt es im Planungsgebiet eine gemeinschaftliche Grünfläche mit Baumpflanzungen als Ort der Begegnung, des Verweilens und des kommunikativen Austauschs sowie einen Kinderspielplatz. Darüber hinaus sind Kita, Schule, Sport- und Freizeiteinrichtungen in fußläufiger Entfernung. Der durch die neuen Bewohner ausgelöste zusätzliche Bedarf, kann von den Einrichtungen getragen werden und löst keine Folgekosten aus. Der gegenüberliegende Nahversorger erhält neue Kundschaft, was dessen Wirtschaftlichkeit stärkt.

7.4 Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Die ursprüngliche Bebauung von Winzerla ist durch ein- bis zwei geschossige Bebauung geprägt, welche im Westen und Norden von mehrgeschossigen Blöcken (Zeilenbebauung) umrahmt wird. Mit dem Wohngebäude Hugo-Schrade-Straße Nr. 41, der Schule, der Turnhalle und mit der Kindereinrichtung gibt es bereits drei- bis viergeschossige Gebäudepunkte in der Umgebung. Die beabsichtigte Nachverdichtung führt konsequenterweise zu mehr und höheren Gebäuden auf bereits erschlossenen Flächen. Um ein höhenmäßiges „Herauswachsen“ der Bebauung zu mindern, folgen die Höhen der geplanten Wohnhäuser mit ähnlicher Kubatur der natürlichen Hangneigung von Südwest nach Nordost.

Wenngleich Ort und Ortsrand von Alt-Winzerla weniger von Gebäuden mit Flachdach geprägt sind, findet sich jedoch in der Oßmaritzer Straße Nr. 5 bis 5f bereits eine vergleichbar hohe Hausreihe. Der Eindruck einer in der Höhe "erdrückenden" Bebauung an der Oßmaritzer Straße und auch im Quartiersinneren wird mit dem Zurücksetzen der obersten Geschosse (Staffelgeschoss) deutlich abgemildert.

Das Freiraumkonzept sieht klar strukturierte, in die Gebäudestrukturen integrierte Freiräume vor. Die Hauszugänge mit Müllboxen und Fahrradabstellplätzen liegen auf der Nordseite, private Gärten sind den Gebäuden auf der Süd-West-Seite vorgelagert.



Abb. 5: Visualisierung der künftigen Bebauung von Nordost

(Quelle: Präsentation zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 17.05.2022; Bramey und Partner Architekten AG, Entwurf Chr. Geisenheyner; Datengrundlage: Digitales Geländemodell. Jena Stadtverwaltung Jena, Team Geoinformation vom 02.02.2021)

7.5 Belange von Umweltschutz, Natur- und Klimaschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.5.1 Tiere und Pflanzen

Auf die vorhandene Fauna und Flora wirkt sich der Umbau des Plangebietes nachhaltig aus. Mit der Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und bestehender Bausubstanz gehen Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten sowie Nahrungsquellen für Tiere verloren. Künftig erweitern Ersatzpflanzungen, die flächige Begrünung der Tiefgarage und die Dachbegrünung den Lebensraum für Insekten und Mikroorganismen.

Die auf dem Baugrundstück vorhandenen Bäume können aufgrund der geplanten Bebauungsdichte und der Baugrube für die Tiefgarage nicht erhalten werden. Baumfällungen werden entsprechend ihrer Anzahl 1:1 mit standortgerechten Arten/Sorten ersetzt. Zur Gestaltung und Abgrenzung der Freiräume um die Häuser herum werden Sträucher gepflanzt. Sie dienen gleichzeitig als Kompensation für Rodungen, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen.

Die auf den Nachbargrundstücken unmittelbar an der Grenze stehenden Bäume sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Um sie in der Bauphase vor Beschädigung oder Austrocknung zu bewahren, sind Maßnahmen entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-Landschaftsplan 4 und ZTV-Baumpflege vorgesehen. Besondere Sorgfalt gilt der Eiche als dominierender Baum an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

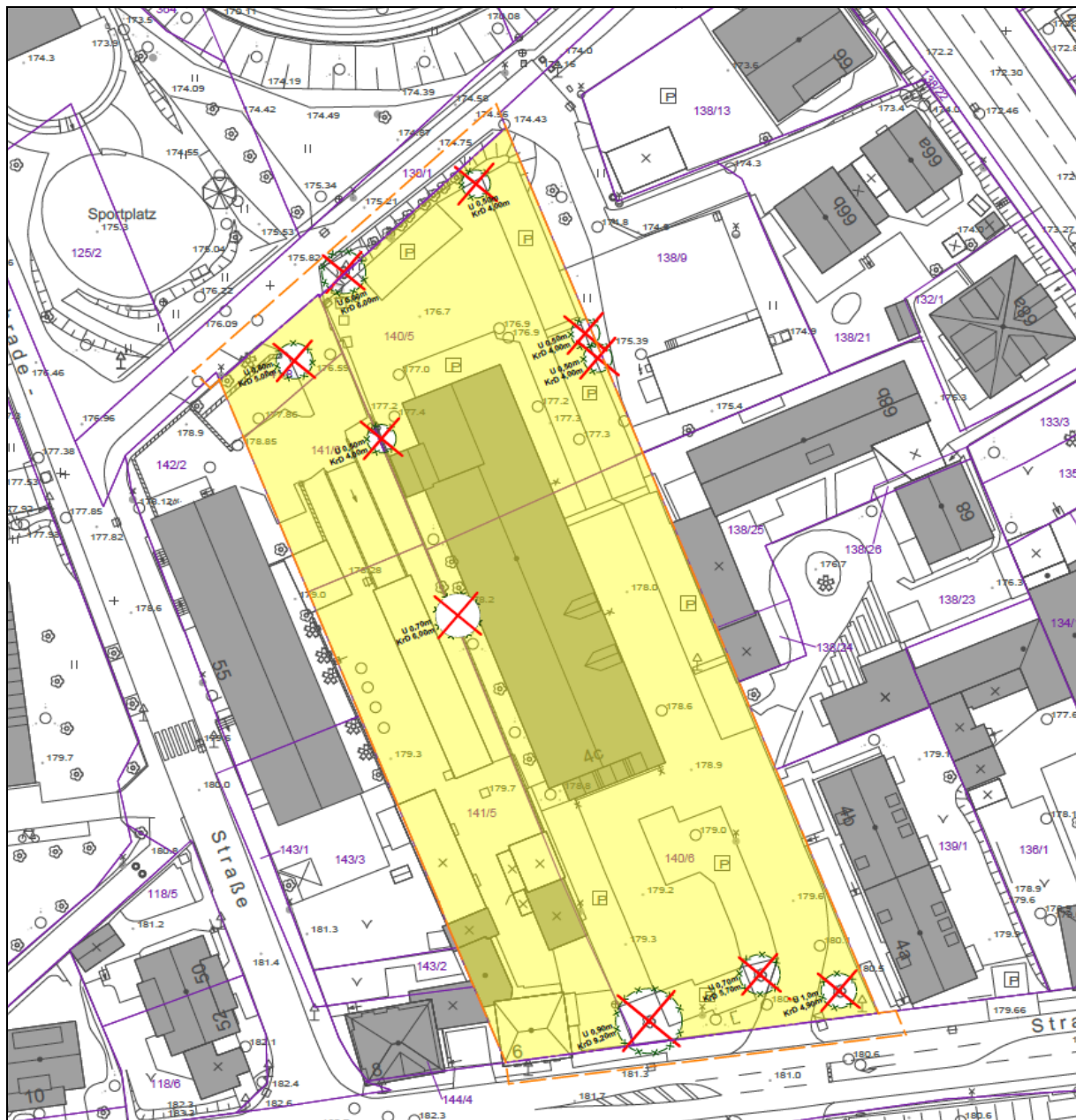


Abb. 6: Nicht zu erhaltender Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs

(Quelle: Bramey und Partner, Vorhaben- und Erschließungsplan, Beiplan, Stand 09.11.2023)

7.5.2 Fläche und Boden

Den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden sowie des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung wird mit der Beräumung des Plangebiets von vorhandener Bausubstanz und Infrastruktur sowie mit der Neuordnung und Verdichtung der Bebauung entsprochen.

Das Grundstück ist derzeit mit 89,7 % nahezu vollständig bebaut oder befestigt. Zukünftig wird es um mindestens 7 % weniger mit baulichen Anlagen überdeckt und unterbaut sein. Ein zusätzlicher Ausgleich wird angestrebt, indem die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage mit im Mittel 1,20 m mächtigen Bodenschichten angedeckt und begrünt werden.

Eine geringere Bebauungsdichte - als Alternative - hätte weniger Wohnungen und anteilig höhere Kosten je Quadratmeter Wohnfläche zur Folge, womit die Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich in Frage gestellt würde (Unwirtschaftlichkeit).

Mit Schadstoffen belastete Bodenanteile werden extern entsorgt, so dass eine Verbesserung für die Schutzgüter Flora, Fauna und Mensch eintritt.



Abb. 7: Bodenversiegelung und - verdichtung (Bestand)

(Quelle: IG Girwert & Partner mbH. Vorabuntersuchung zum Regenwassermanagement v. 04.08.2022)

7.5.3 Luft und Klima

Infolge der der hohen Überbauung und Versiegelung wird sich die Oberflächentemperatur des Areals erhöhen. Gleichzeitig sinkt die relative Luftfeuchtigkeit, weil Niederschlagswasser zügig abgeleitet wird und infolgedessen nicht verdunsten kann. Die Verschattung der Freiflä-

chen durch Gebäude und Bäume hat hingegen einen mikroklimatisch positiven Effekt. Die Dachbegrünung hält Niederschlagswasser zurück und erhöht die Verdunstungsrate. Vergleichbar positiv wirken sich die unversiegelten Bodenschichten - auch über der Tiefgaragendecke - und die Begrünung der Freiflächen aus.

Die räumlich versetzt stehenden Punkthäuser gestatten eine ausreichende Durchlüftung und behindern die westlichen Kaltluftströme am Talhang kaum.

Mit der Nutzung von Fernwärme zur Gebäudeheizung und solarer Strahlungsenergie leistet die Bebauung einen Beitrag zur Energiewende. Die standortnahen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs, ausreichend Fahrradstellplätze mit Ladestationen sowie Ladestationen in der Tiefgarage schaffen Voraussetzungen zur Änderung des Mobilitätsverhaltens und tragen zur Verringerung von Schadstoffemissionen bei.

7.6 Belange der Versorgung und Entsorgung, Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die medientechnischen Leitungen und Anlagen auf dem Baugrundstück werden aufgenommen und in einer Trasse entlang der östlichen Grundstücksgrenze gebündelt, so dass der unterirdische Bauraum besser genutzt werden kann. Die Fernwärmeleitungen zur Fernwärmestation Winzerla I verursachen dabei den größten Aufwand. Teils müssen die Leitungen bereits im Gehwegbereich der Oßmaritzer Straße aufgenommen werden.

Das Schmutzwasser des Hauses Oßmaritzer Straße Nr. 4b kann nicht mehr über den grundstückseigenen Kanal der Flurstücke 140/6 und 140/5 abgeleitet werden, weil dafür derzeit keine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Eine Aufbindung auf den Kanal in der Oßmaritzer Straße ist erforderlich.

Im Nordosten muss ein Regenwasserkanal umverlegt und damit eine direkte Verbindung zwischen den Schächten Nr. 830 und Nr. 804 hergestellt werden, weil sich ein Schacht im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt befindet. Mit dem Ziel einer besseren Bebaubarkeit wäre auch das benachbarte Flurstück frei zu machen und der Kanal komplett in den Stichweg (Hugo-Schrade-Straße) zu verlegen.

Vorhandene mediengebundene Infrastruktur in den umliegenden Straßen kann insgesamt besser ausgelastet werden. Da die Kanäle derzeit das Regenwasser von dem fast vollständig versiegelten Grundstück aufnehmen, wird deren Dimensionierung auch künftig ausreichen, weil die künftige Begrünung von Dächern und Tiefgarage den Abfluss verzögert.

Zwar soll der Versickerung grundsätzlich Vorrang vor der Ableitung eingeräumt werden, die Möglichkeiten am Standort sind begrenzt. Zum einen lässt der hohe Überbauungsgrad des Grundstücks (über 80%) kaum Spielraum für Versickerungseinrichtungen. Zum anderen wurden die Böden hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit als schwach durchlässig bis stauend bewertet. (Anlage 1, S. 8 - 10; StN. der JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH vom 13.12.2023). Mit einer Ableitung werden nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden.

Zur Gebäudeheizung wird Fernwärme gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Jena genutzt werden. Über zwei Trafostationen wird die Elektroenergieversorgung gesichert. Zusätzlich wird solare Strahlungsenergie gewonnen.

7.7 Belange des Verkehrs und der Mobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsinfrastruktur insgesamt in der Lage sein wird, den zusätzlichen motorisierten Individualverkehr von ca. 90 Pkw aufzunehmen. Die nicht öffentliche, ausschließlich den Bewohnern und Gewerbeinhabern dienende Tiefgarage erzeugt keinen über den Eigenbedarf gehenden Verkehr.

Weil das Baugrundstück nur im Süden und Norden an öffentliche Straßen angrenzt, verbindet ein mittig gelegener Erschließungsweg beide Straßen. Er wird von Post-, Service-, Liefer- und Müllfahrzeuge von der Oßmaritzer Straße über den Erschließungsweg zum Stichweg (Hugo-Schrade-Straße) befahren, deren derzeitige Breite zum Abbiegen (Schleppkurve) und Befahren ausreicht. Die Ausfahrt erfolgt zur Hugo-Schrade-Straße, so dass der Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich Oßmaritzer Straße/Rudolstädter Straße nicht beeinträchtigt wird. Der Erschließungsweg nimmt den Fuß- und Radverkehr auf.

Aufgrund der Lage der Ein-/Ausfahrt der nicht öffentlichen Tiefgarage an der Nordwestecke des Quartiers, wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) insbesondere in den Morgenstunden erhöhen. Zur Verbesserung der Sicherheit des Schulweges von der Straßenbahnhaltestelle zu Schule und Sportstätte wird außerhalb der nördlichen Baugrundstücksgrenze einen Gehweg-Abschnitt gebaut.

Ein Ausbau des gesamten Stichweges inklusive eines Wendehammers kann vom Vorhabenträger nicht verlangt werden, weil dies aufgrund des Vorhabens nicht erforderlich ist. Die am Ende des Stichweges liegenden Grundstücke waren bisher auch erreichbar und wurden zum Wenden genutzt.

Für die 68 geplanten Wohnungen werden 82 Stellplätze in der Tiefgarage baulich nachgewiesen. Dies entspricht dem mittleren Wert des Stellplatzschlüssels von 1,2 Stellpl./WE für Mehrfamilienhäuser aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der VollzBek ThürBO. Für die sechs Gewerbeeinheiten wird zusätzlich je ein Stellplatz vorgesehen. Für Fahrräder sind vor jedem Wohnhaus überdachte Abstellplätze geplant.

7.8 Klima-Aktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der Umsetzung mehrerer im Klima-Aktionsplan fixierter Maßnahmensteckbriefe.

Aus dem Themenfeld "Strategische Maßnahmen" werden mit der verbindlichen Bauleitplanung (SM 08) folgende Punkte aufgegriffen:

- Die Bebauung erfolgt dicht und kompakt.
- Bei den Flachdächern handelt es sich um eine kompakte Dachform, die eine Dachbegrünung und die Gewinnung von solarer Strahlungsenergie ermöglicht.
- Mit der Tiefgarage wird eine sehr kompakte Fläche für den ruhenden Verkehr bei maximaler Flächensparsamkeit geschaffen.

Aus dem Themenfeld "Klimaneutrale Gebäude/Quartiere" wird die Maßnahme SM 08: "Klimaschutz-Standards im Neubau" umgesetzt:

- Dachflächen werden begrünt und mit PV-Modulen kombiniert.
- PV-Elemente an den Fassaden anzubringen, ist zulässig.
- Mit der verdichteten Bebauung wird der Flächenverbrauch verringert.
- Die Bauausführung wird eine flexible Grundrissgestaltung ermöglichen.

Die Erneuerung der Fernwärmeleitung im Plangebiet und die geplante Gebäudeheizung mit Fernwärme leistet einen Beitrag zur Umsetzung der Maßnahme SM 16 "Erarbeitung und Umsetzung der Wärmenetzstrategie im Rahmen des ThürKlimaG".

Das Angebot von Fahrradabstellplätzen, die überdacht oder eingehaust und mit Elektroladestationen versehen werden können, dient der Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur i.S.d. des Maßnahmensteckbriefs LM 17.

Mit der Neuordnung der mediengebundenen Leitungsinfrastruktur kann vorausschauend auf den wachsenden Leistungsbedarf (Strom) durch Ladeinfrastruktur und Wärmepumpen rea-

giert werden. (Ausbau und Anpassung der Strominfrastruktur LM 31).

Die nichtöffentliche Tiefgarage, welche mit Elektroladestationen ausgestattet werden kann, fördert die E-Mobilität.

Die Biodiversität und das Stadtgrün werden mit Baum-Ersatzpflanzungen standortgerechter Arten/Sorten sowie mit der Pflanzung von insekten- und vogelfreundlichen Sträuchern gefördert (BM 19). Die Dachterrassen des dritten Geschosses (Staffelgeschoss) jedes Gebäudes ermöglichen Formen des Urban Gardening (BM 18).

7.9 Hochwasservorsorge/Überflutungsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Folgen des Klimawandels erfordern, Vorkehrungen zum Überflutungsschutz über die durchschnittliche Leistungsfähigkeit des Kanalsystems hinaus zu treffen. Das Oberflächenwasser darf vom Vorhabengrundstück nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen, sondern ist zurück zu halten und gedrosselt abzuleiten. Da die zu entwässernde Vorhabenfläche mehr als 800 qm beträgt, ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse zu führen.

Eine erste überschlägige Ermittlung der Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH vom 05.12.2023 (Schreiben mit Anlagen) legt dar:

"Gemäß DIN 1986-100 ist ein Rückhalt von 143 cbm notwendig. Die Berechnung basiert auf dem Planungskonzept vom 01.08.2022. Für die Rückhaltung stehen Dachflächen und Oberflächen zur Verfügung. Ggf. sind weitere unterirdische Flächen für eine Rückhaltung erforderlich. Entsprechende Flächen dafür sind vorgesehen. Ein durchgearbeitetes Konzept kann erst mit der Ausführungsplanung vorgelegt werden."

Gegen das bei Starkregen zuströmende Oberflächenwasser von der Oßmaritzer Straße in Richtung der Hausnummer 68b können bauliche Maßnahmen getroffen werden. Beim Bau der nach Osten verlegten Anliegerzufahrt kann, in Anpassung an die bestehenden Höhenlagen der Hofzufahrt und des Gehwegs an der Oßmaritzer Straße, zusätzlich eine Aufwölbung eingebaut werden (Vgl. StN Jenawasser vom 28.04.2022). Weil der geplante Erschließungsweg im Einfahrtbereich von der Oßmaritzer Straße höher gelegt wird als die jetzige, hinter dem Gehweg stark abfallende Zufahrt, verringert sich die Überflutungsgefahr für das Quartiersinnere insgesamt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde im Vergleich zum Vorentwurf an die Nordwestecke des Geltungsbereichs verlegt. Dort ist sie vom Zustrom von Oberflächenwasser aus der Hugo-Schrade-Straße nicht betroffen, weil das Oberflächenwasser über angrenzende, tieferliegende Flächen abläuft.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt einen Durchführungsvertrag ab, welcher Bestandteil der Satzung wird. Der Vertrag enthält u.a. Ausführungsfristen zu:

- der Einreichungen eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags nach Bekanntmachung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan;
- dem Beginn der Bauarbeiten nach Erteilung der Baugenehmigung und
- der Fertigstellung der Gebäude und Außenanlagen nach Baubeginn.

Vereinbart werden weiterhin:

- der Ausbau der Gehwege mit Einfahrten an der Oßmaritzer Straße und an der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg);
- die Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit für die Bäume auf Nachbargrundstücken unmittelbar an der Flurstücksgrenze;
- Details zur Ausführung der Baumpflanzungen auf der Tiefgarage und Fristen zur Herstellung der;
- das Umsetzen der Artenschutzmaßnahmen (hier: Anbringen und die dauerhafte Unterhaltung von Nisthilfen).

Wirksamkeitsvoraussetzung für den Durchführungsvertrag ist die Vereinbarung zur medientechnischen Erschließung, insbesondere zur:

- Umverlegung der Fernwärmeleitung mit Steuerkabeln;
- Umverlegung von Gas- und Telekommunikationsleitungen zu den innenliegenden Flurstücken 138/23; 138/24; 138/25 und 138/26;
- Umverlegung des Regenwasserkanals im Nordwesten (Grundstücksfreilegung) Verkürzung zwischen den Schächten WLR 830 und WLR 804.

Zusätzlich ist eine Vereinbarung mit dem Eigenbetrieb Kommunalservice Jena (KSJ) zur Zulässigkeit/Verpflichtung der Befahrung des Erschließungsweges als private Verkehrsfläche mit Müllfahrzeugen zu treffen.

8.2 Bodenordnung

Das Baugrundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3 Kosten

Alle Kosten der Planung, erforderlicher Fachgutachten sowie der Vorhaben-Umsetzung trägt der Vorhabenträger, jedoch nur insoweit, als diese notwendigerweise der Umsetzung des Vorhabens dienen. Für darüber hinausgehende Maßnahmen, wie z.B. der Ausbau der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) ist eine anteilige Kostentragung mit der Stadt zu vereinbaren.

Anhang Maßnahmenblätter V 1, M 1 bis M 3 zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: V 1	
Projekt: <i>Bebauungsplan</i> <i>VBB Wz-06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“</i>		Gemarkung: <i>Winzerla</i> Flur: <i>3</i>	
Planungsträger: <i>TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co.KG</i> Planung: <i>Bramey Partner Architekten AG</i> <i>(Erstellung Maßnahmeblätter: Stadt Jena)</i>		Flurstück(e): Flächengröße:	
Datum: <i>15.12.2023</i>			
Beeinträchtigungen:		<input type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar	
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Flächenversiegelungen			
betreffene Schutzgüter:			
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna			
Maßnahmetyp:			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs- maßnahme		<input type="checkbox"/> Minimierungs- maßnahme	
<input type="checkbox"/> Ausgleichs- maßnahme		<input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme	
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:			
- Einzelbäume Biotopschlüssel Ausgangsbiotop: 6400 (nach TLMNU 1999)			
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:			
- Schutz von Bäumen auf den Nachbargrundstücken, die von der Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnten. Insgesamt sind 10 Bäume betroffen. Biotopschlüssel Zielbiotop: 6400 (nach TLMNU 1999)			
Übernahme der Maßnahme in den Durchführungsvertrag zum VBB-Wz06			
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
<ul style="list-style-type: none"> - Während der gesamten Baumaßnahmen sind Wurzel- und Kronenbereich der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Bäume (insbesondere die erhaltenswerte Eiche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze) entsprechend DIN 18920 und RAS-LP4 durch eine ortsfeste Absperrung (Bauzaun) zu schützen. Die Absperrung ist 1,50 m außerhalb des Kronenbereichs zu errichten und während der gesamten Bauphase vorzuhalten. Die Eiche ist zusätzlich mit einem Stammschutz zu versehen. Maßnahmen, die von DIN 18920 und RAS-LP4 abweichen, sind mit einem Baumsachverständigen sowie dem FD Umweltschutz abzustimmen. - Werden bei Tiefbauarbeiten außerhalb des Schutzbereiches Wurzeln vorgefunden, ist umgehend der FD Umweltschutz bzw. die ökologische Baubegleitung zu informieren. Beschädigte Wurzeln sind umgehend fachgerecht zu versorgen. - Der Bereich der Kronentraufe sowie des Wurzelbereiches darf nicht mit Maschinen oder Fahrzeugen befahren werden. Materialablagerungen sowie jedwede Arbeiten innerhalb dieses Bereiches sind nicht gestattet. Sollte ausnahmsweise eine Beanspruchung des Schutzbereiches erforderlich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung des FD Umweltschutzes einzuholen. - Im Bereich des Wurzelraums dürfen keine Leitungen verlegt werden. - Bei Bedarf sind tiefhängende Äste hochzubinden. Bei Beschädigung hat ein fachgerechter Rückschnitt und Versorgung mit Wundverschlussmittel zu erfolgen. - Für die Eiche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Suchschachtung vorzunehmen, um die Ausdehnung des Wurzelraumes festzustellen. Entsprechend des Ergebnisses ist festzulegen, wo die ortsfeste Absperrung errichtet werden soll. - Baubegleitend hat eine Überwachung (ökologische Baubegleitung) durch einen Baumsachverständigen zu erfolgen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Baumschutzmaßnahmeplan vorzulegen. Bei vermuteten Eingriffen in den Wurzelbereich ist eine gutachterliche Untersuchung einzuleiten. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. 			

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: vor Beginn der Erschließungsmaßnahme Fertigstellung: nach Beendigung der Baumaßnahmen	Funktionskontrolle: nach Abschluss Baumaßnahme, anschl. jährliche Kontrolle bis 3 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahmen	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung: ...	Flächensicherung: <input type="checkbox"/> Ankauf durch Bauträger <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> sonstiges:	künftiger Eigentümer: privat künftige Unterhaltung: privat

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: M 1
Projekt: <i>Bebauungsplan VBB Wz-06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“</i> Planungsträger: <i>TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co.KG</i> Planung: <i>Bramey Partner Architekten AG (Erstellung Maßnahmeblätter: Stadt Jena)</i> Datum: <i>15.12.2023</i>	Gemarkung: <i>Winzerla</i> Flur: <i>3</i> Flurstück(e): <i>140/5, 140/6, 141/5, 141/6, 141/8, 130/1 (tlw.), 379 (tlw.)</i> Flächengröße:	
Beeinträchtigungen:		<input type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,		
betreffene Schutzgüter:		
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna		
Maßnahmetyp:		
<input type="checkbox"/> Vermeidungs- maßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Minimierungs- maßnahme	<input type="checkbox"/> Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:		
- Siedlungsfläche Biotopschlüssel Ausgangsbiotop: 9100 (nach TLMNU 1999)		
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:		
- Anpflanzung von Bäumen als Ersatz für notwendige Baumfällungen, - Verbesserung des Mikroklimas, - Aufwertung des Landschaftsbildes.		
Biotopschlüssel Zielbiotop: 6400 (nach TLMNU 1999)		
Übernahme als Festsetzung in den B-Plan VBB-Wz06 gemäß § 12 Abs. 3 i.A.a § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:		
- Anpflanzung von insgesamt 10 Bäumen als Ersatz für 10 zu fällende Bäume im Plangebiet, - davon: Anpflanzung von 3 St. großkronigen Laubbäumen außerhalb der Tiefgarage mit der Pflanzgröße HS, mind. StU 18-20 cm, mB, 4xv., - davon: Anpflanzung von 7 St. mittelkronigen Bäumen auf der Tiefgarage mit der Pflanzgröße HS, mind. StU 18-20 cm, mB, 4xv. Die Überdeckung der Tiefgarage muss im Bereich der Baumpflanzungen eine Mindesthöhe von 1,40 m durchwurzelbares Substrat aufweisen, eine Baumverankerung ist vorzusehen. - Werden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bereichen verlegt, die von Bäumen durchwurzelt werden können, sind die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzeln zu schützen. - Fertigstellungspflege über 1 Vegetationsperiode und Entwicklungspflege über 4 Vegetationsperioden, - dauerhafter Erhalt und Pflege, - Pflegemaßnahmen entsprechend DIN 18919, - kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel, - Ersatz ausfallender Bäume entsprechend den Vorgaben für die Erstpflanzung, Schnitt gemäß Gehölzentwicklung unter Anwendung der ZTV Baumpflege.		
Maßnahmedurchführung/-sicherung:		
Maßnahmebeginn: Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen Fertigstellung: dauerhafte Pflege	Funktionskontrolle: nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen, anschl. alle 3 Jahre	

**Nutzungsänderung/-
beschränkung: ...**

Flächensicherung:
 Ankauf durch Bauträger
 Pacht
 sonstiges:

künftiger Eigentümer:
privat
künftige Unterhaltung:
privat

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: M 2
Projekt: <i>Bebauungsplan</i> <i>VBB Wz-06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“</i> Planungsträger: <i>TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co.KG</i> Planung: <i>Bramey Partner Architekten AG</i> <i>(Erstellung Maßnahmeblätter: Stadt Jena)</i> Datum: <i>15.12.2023</i>		Gemarkung: <i>Winzerla</i> Flur: <i>3</i> Flurstück(e): <i>140/5, 140/6, 141/5, 141/6, 141/8, 130/1 (tlw.), 379 (tlw.)</i> Flächengröße: <i>1.150 m²</i>
Beeinträchtigungen:		<input type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Verlust von Vegetationsflächen		
betroffene Schutzgüter:		
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild <input type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna		
Maßnahmetyp:		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Minimierungsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme		
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:		
- Siedlungsfläche Biotopschlüssel Ausgangsbiotop: 9100 (nach TLMNU 1999)		
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:		
- Herstellung einer Dachbegrünung gemäß FFL-Richtlinie in der aktuellen Fassung, - extensive Dachbegrünung im Bereich ungenutzter Dachflächen, (teilweise) in Kombination mit PV-Anlagen, - Begünstigung des Mikroklimas durch Reduzierung der Wärmeabstrahlung im Sommer mittels Begrünung, - Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bzw. Minderung des Regenwasserabflusses und Filterung des Niederschlagswassers, - Schaffung von (Ersatz-)Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Nahrungsangebot für Insekten.		
Biotopschlüssel Zielbiotop: 9113 (nach TLMNU 1999)		
Übernahme als Festsetzung in den B-Plan VBB-Wz06 gemäß § 12 Abs. 3 i.A.a § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:		
- Anlage eine extensiven Dachbegrünung auf einer Mindestfläche von 80% der gesamten Dachfläche, - durchwurzelbares Substrathöhe von mind. 10 cm, - es sind ausschließlich torffreie Substrate zu verwenden, - die nicht von technischen Aufbauten belegten Flächen sind vollflächig zu begrünen, Flächen die mit PV-Anlagen überstellt sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, - Verwendung einer geeigneter Saatgutmischung, bestehend aus mindestens 5 verschiedenen Arten, - Fertigstellungspflege über 1 Vegetationsperiode und Entwicklungspflege über 4 Vegetationsperioden, - dauerhafte Unterhaltungspflege, - Pflegemaßnahmen entsprechend DIN 18919, - kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie synthetischem Dünger, - Nachsaat bei Bedarf, spätestens auf auftretenden Lücken von 10% der Fläche.		
Maßnahmedurchführung/-sicherung:		
Maßnahmebeginn: Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen Fertigstellung: dauerhafte Pflege		Funktionskontrolle: nach Abschluss der Maßnahme, anschl. alle 3 Jahre
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung: ...	Flächensicherung: <input type="checkbox"/> Ankauf durch Bauträger <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> sonstiges:	künftiger Eigentümer: privat künftige Unterhaltung: privat

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: M 3	
Projekt: <i>Bebauungsplan</i> <i>VBB Wz-06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“</i>		Gemarkung: <i>Winzerla</i> Flur: <i>3</i>	
Planungsträger: <i>TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co.KG</i> Planung: <i>Bramey Partner Architekten AG</i> <i>(Erstellung Maßnahmeblätter: Stadt Jena)</i>		Flurstück(e): <i>140/5, 140/6, 141/5,</i> <i>141/6, 141/8, 130/1</i> <i>(tlw.), 379 (tlw.)</i>	
Datum: <i>15.12.2023</i>		Flächengröße:	
Beeinträchtigungen:		<input type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar	
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen			
betreffene Schutzgüter: <input type="checkbox"/> Landschaftsbild <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna			
Maßnahmetyp:			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs- maßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Minimierungs- maßnahme	<input type="checkbox"/> Ausgleichs- maßnahme
			<input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:			
- Siedlungsfläche Biotopschlüssel Ausgangsbiotop: 9100 (nach TLMNU 1999)			
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:			
- Anbringung von Kästen für Mauersegler an Gebäuden, - Erhalt des Mauerseglervorkommens im Stadtgebiet. Biotopschlüssel Zielbiotop: 9113 (nach TLMNU 1999)			
Übernahme der Maßnahme in den Durchführungsvertrag zum VBB-Wz06			
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
- Anbringung von insgesamt 6 St. Mauerseglerkästen an mindestens 3 verschiedenen Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude, - Sicherstellung des dauerhaften Erhalts und der Funktion der Kästen.			
Maßnahmedurchführung/-sicherung:			
Maßnahmebeginn: mit Umsetzung der Hochbaumaßnahmen Fertigstellung:		Funktionskontrolle: unmittelbar nach Anbringung der Kästen	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung: ...	Flächensicherung: <input type="checkbox"/> Ankauf durch Bauträger <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> sonstiges:		künftiger Eigentümer: privat künftige Unterhaltung: privat