

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 12/1820-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 29.01.2013

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	29.01.2013
Ortsteilrat Kernberge	04.02.2013
Stadtentwicklungsausschuss	07.03.2013
Stadtrat der Stadt Jena	20.03.2013

1. Betreff:

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan B-Wj 17 "Hildebrandstraße"

2. Bearbeiter / Vortragender:

Dezernent für Stadtentwicklung, Herr Denis Peisker

Datum/Unterschrift

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt: keine

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: ThürKO, BauGB

6. Mitwirkung / Beratung:

Fachbereich Stadtentwicklung / Stadtplanung
Fachbereich Bauen und Umwelt
Fachbereich Stadtumbau
KIJ
KSJ

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR)

ja nein

Haushalt Stadt Jena Wirtschaftsplan

Zuständiger Teilplan: 6 Bezeichnung: FD SP / Budget 3220
Produkt: 51.1.2.0000 Bezeichnung: Verbindliche Bauleitplanung
SK / USK: 56251000 / 61000.65506

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)	Maßnahmebezogene Einnahmen: (€)	Eigenanteil: (€)	Jährliche Folgekosten: (€)
30 T€	keine	30 T€	keine

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

- sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
 in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

8. Realisierungstermin: sofortiger Planungsbeginn

9. Anlagen: Geltungsbereich (Lageplan)

Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Für das Gebiet „Hildebrandstraße“ im Ortsteil Kernberge soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
- 002 Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:
- Gemarkung Wenigenjena, Flur 5, Flurst.-Nr. 106, 126/7, 126/8, 126/9, 126/10, 126/16, 126/24, 126/25, 126/42, 126/43, 126/44, 126/45 und 126/46 (teilweise),
 - Gemarkung Wenigenjena, Flur 6, Flurst.-Nr. 271/1 (teilweise), 278, 280, 281, 282/2, 282/4, 282/5, 283/2, 283/3, 283/4, 283/5, 283/6, 284, 285, 286/1, 286/2, 286/4, 286/5, 287 und 288 sowie
 - Gemarkung Ziegenhain, Flur 2, Flurst.-Nr. 648, 734, 735/9, 736/2, 736/7, 736/8, 736/9, 736/11, 736/13, 736/14, 736/15, 736/16, 736/18, 736/20, 736/22, 736/23, 736/24, 736/27, 736/28, 736/29 (teilweise), 737/1 und 737/2 (teilweise)
- 001 Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelten folgende Planungsziele:
- Nutzbarmachung potenzieller Baulandreserven für den Wohnungsbau (Innenentwicklung) in einer dem Standort angemessenen Dichte und unter Beachtung des vorhandenen ökologischen Potenzials
 - effektive Erschließung des bislang unerschlossenen Gebietes
 - Ausbau der bislang unterdimensionierten Abschnitte von Hildebrand- und Treu- nertstraße
 - Beibehaltung der vorhandenen fußläufigen Verbindungen des Gebietes mit seinem städtebaulichen Umfeld sowie Schaffung neuer direkter Verbindungen

Begründung:

Vorangegangene Planungen:

Seit den 1920er Jahren wurde oberhalb der Wöllnitzer Straße das Kernbergviertel als Wohngebiet entwickelt. Die Grundlage hierfür bildeten die beiden Bebauungspläne „Am Jenertal“ und „Ziegenhainer Tal, 1. Teil“ aus dem Jahr 1924. Diese Bebauungspläne gehören jedoch nicht zu den Plänen, die 1991 in heutiges Baurecht übergeleitet wurden.

Derzeitiger planungsrechtlicher Stand:

Das vorgesehene Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich teils als unbepannter Innenbereich, teils als Außenbereich einzustufen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso wie die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen. Die südlich angrenzende Fläche hingegen ist als Grünfläche dargestellt.

Planerfordernis:

Ebenso wie in vergleichbaren Lagen ist hier ein zunehmendes Interesse an diesem attraktiven Wohngebiet zu verzeichnen. Daher steht die Entwicklung der bislang noch nicht erschlossenen potenziellen Bauflächen im Vordergrund der Planung.

Die gegenwärtige planungsrechtliche Situation erlaubt es nicht, das komplette im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Areal als Wohngebiet zu entwickeln. Lediglich die vorhandenen und verkehrlich sowie stadtechnisch erschlossenen Baulücken konnten bzw. können bisher baulich genutzt werden.

Für die Nutzbarmachung der verbliebenen Flächenreserven ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Verkehrerschließung:

Für das jetzige Plangebiet sahen die beiden früheren Bebauungspläne „Am Jenertal“ und „Ziegenhainer Tal, 1. Teil“ die u-förmige Verbindung von Hildebrand- und Treunertstraße vor. Oberhalb dieser beiden Straßen sollte die Neunkirchner Straße ähnlich u-förmig und weitgehend hangparallel fortgeführt werden. Zudem waren mehrere, teils nur fußläufige Verbindungen dieser Straßen untereinander sowie mit dem städtebaulichen Umfeld geplant.

Im Umfeld der genannten Straßen wurde das 1924 geplante Straßen- und Fußwegenetz nicht vollständig realisiert. Einzelne Straßen und Wege wurden gar nicht angelegt, andere mit verkürzter Länge bzw. verringerter Breite.

Im jetzigen Planverfahren soll geprüft werden, wie das Plangebiet in Anlehnung an das früher geplante Straßen- und Wegenetz möglichst effektiv erschlossen werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung soll eine den heutigen Anforderungen entsprechende, aber dennoch sparsame Straßenerschließung mit einem attraktiven Fußwegenetz kombiniert werden. Dabei kommt der Gewährleistung kurzer, direkter fußläufiger Verbindungen im vorhandenen, topografisch anspruchsvollen Gelände besondere Bedeutung zu.

Bodenordnung:

Das Plangebiet ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilige Parzellenstruktur. Das Grundstückseigentum ist etwas weniger kleinteilig verteilt, da oft mehrere benachbarte Grundstücke dieselben Eigentümer haben. Die für bestehende bzw. geplante Verkehrsflächen benötigten Grundstücke wurden bislang nur teilweise gebildet.

Im Herbst 2012 wurden die Eigentümer der Grundstücke im vorgesehenen Plangebiet sowie einiger angrenzender Grundstücke durch die Stadtverwaltung angeschrieben und über ihre Vorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ihrer Grundstücke bzw. des Gebietes befragt. Die eingegangenen Antworten ergaben, dass die Interessen vom Wunsch nach keinerlei Veränderung bis hin zu einer schnellstmöglichen Herstellung der Bebaubarkeit reichen, mit einer Tendenz zu Gunsten der baulichen Entwicklung der Grundstücke. Dabei grenzen mehrfach Grundstücke unmittelbar aneinander, deren Eigentümer stark voneinander abweichende Interessen haben, oft in Abhängigkeit von der jeweiligen familiären Situation.

Es zeichnet sich ab, dass für die Realisierung der Planung eine Bodenordnung erforderlich wird. Soweit sich die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Durchführung einer freiwilligen Umlegung abzeichnet, wird dieser der Vorrang gegeben. Andernfalls muss eine amtliche Umlegung durchgeführt werden.

Umweltschutz:

Im Planverfahren werden die einzelnen Schutzgüter des Plangebietes untersucht und bewertet. Ebenso werden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf diese Schutzgüter geprüft und bewertet. Soweit hieraus ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe entsteht, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil der Planung.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Hildebrandstraße“ ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ist damit zu rechnen, dass im Zuge des Planverfahrens bestimmte Fachgutachten und Detailplanungen, beispielsweise zu Umweltbelangen und zur Verkehrerschließung, erforderlich werden. Die Kosten für diese externen Gutachten und Planungen wurden vorerst geschätzt.