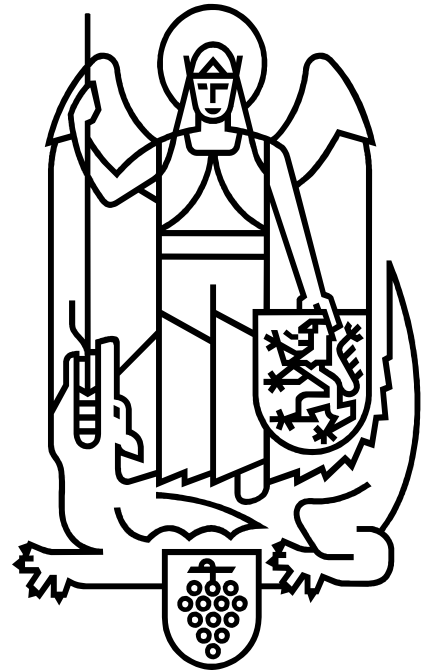


Stadt Jena

**Plankonzept zum  
Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. B-Lo 12  
Kleingartenan-  
lage Lobeda-  
Ost**



**Erläuterung der Planungsziele**

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

für das Gebiet      Gemarkung Drackendorf, Flur 2  
nördlich der Novalisstraße

erstellt durch      Stadtverwaltung Jena  
Dezernat III Stadtentwicklung & Umwelt  
Fachdienst Stadtentwicklung/Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

Tel: 03641 / 49-5200  
49-5234

Fax: 03641 / 49-5205

E-Mail: [Stadtplanung@jena.de](mailto:Stadtplanung@jena.de)

23.10.2018



## **Planungsgrundsatz**

Mit der Neuausweisung einer Fläche für eine Kleingartenanlage in Lobeda- Ost kommt die Stadt Jena ihrer Verpflichtung entsprechend § 14 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz nach, Ersatzflächen für Gärten, die im Zuge einer geplanten Wohn- oder Gewerbebebauung oder aus naturschutzfachlichen Gründen (Lage im Überschwemmungsgebiet) zukünftig entfallen, bereit zu stellen. Die neu anzulegende Gartenanlage soll jedoch nicht nur die kleingärtnerische Nutzung ermöglichen, sondern auch Aufenthaltsqualität und Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit bieten und darüber hinaus ökologische Aufgaben erfüllen. Für die nachfolgend aufgeführten Zielstellungen wurden die „Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten“ vom September 2011 als Planungsgrundlage herangezogen. Hier wird unter anderem die Einbindung von Kleingartenanlagen in das Grünflächen- und Biotopsystem einer Stadt sowie die Schaffung von öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten empfohlen.

## **Planhistorie**

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahren wurde am 16.07.2014 durch den Stadtrat gefasst. Folgende Planungsziele wurden formuliert:

- Ausweisung einer Kleingartenanlage gemäß § 1 Bundeskleingartengesetz als Ersatzfläche für entsprechend dem Gartenentwicklungskonzept aufzugebende Kleingärten
- Sicherung der Erschließung incl. Stellplätze sowie Ausweisung von öffentlichen Wegeverbindungen
- Beurteilung der zu erwartenden naturschutzfachlichen Eingriffe (insbesondere in das Landschaftsbild) und Festsetzen entsprechender Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherung des geschützten Biotops

Am 01.06.2017 wurde ein Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Lage der Zufahrt für die zukünftige Kleingartenanlage gefasst. Dieser beinhaltet, dass die Zufahrt westlich von der Novalisstraße aus erfolgen soll. Im Vorfeld wurden zwei weitere Varianten untersucht, von welcher eine als zu aufwendig und damit zu teuer (Zufahrt aus Richtung Norden über die Solaranlage) und die andere als zu konfliktträchtig infolge der schmalen Straße und der angespannten Parkplatzsituation (Zufahrt vom östlichen Ende der Novalisstraße aus) verworfen wurden.

## **Örtliche Gegebenheiten/Rahmenbedingungen**

Die Plangebietsfläche befindet sich im Südraum Jenas, nördlich der Novalisstraße im Ortsteil Lobeda-Ost. Obwohl sich das Planareal unmittelbar an die Bebauung von Lobeda-Ost anschließt, gehört die Fläche jedoch zur Gemarkung Drackendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 5,6 ha auf. Auf

der Fläche befindet sich ein nach §30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich um ein entlang einer steileren Böschung verlaufendes Trockengebüsch, unterbrochen durch Trockenrasenbestände. Die Biotopfläche nimmt ca. 0,4 ha ein. Das übrige Areal wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstreckt sich der Siedlungsraum des Stadtteiles Lobeda-Ost. Im Nordosten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Im 05 „Solarpark, Am Jungberg“ an. Dieser auf einer ehemaligen Deponie errichtete Solarpark wurde im Jahr 2013 errichtet. Im Norden und Westen setzen sich die Ackerflächen fort, unterbrochen von Wegen und vereinzelten Gehölzstrukturen. Das Gelände steigt von Süd nach Nord mehr oder weniger stark an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“.

Mit Blick auf die geplante Entwicklung der Fläche zu einer Kleingartenanlage hat die Stadt Jena die Grundstücke, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befanden, erworben.

## **Planungsinhalte**

Die nachfolgend aufgeführten Planungsinhalte beziehen sich auf das vorliegende Plankonzept vom 28.09.2018, welches die Vorstufe zum eigentlichen Bebauungsplan darstellt. Im weiteren Planverfahren sollen daraus die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden. Zulässige Festsetzungen sind im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abschließend geregelt. Soweit Aspekte des Konzeptes dort nicht aufgeführt werden, können hierzu keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden. Dies betrifft beispielsweise die Festlegung der Gartengröße. Die betreffenden Bestandteile werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, welche jedoch nicht Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes wird und somit unverbindlich bleibt. Ungeachtet der fehlenden Festsetzungsmöglichkeiten bleiben sie jedoch Teil des Konzeptes und sollen in der weiterführenden Planung entsprechend berücksichtigt werden. Nicht Teil des Konzeptes ist die dargestellte Parzellierung. Sie dient ausschließlich der Verdeutlichung, wie die Aufteilung der Gartenfläche bei Einhaltung der vorgesehenen Einzelgartengrößen aussehen könnte. Die Grenzziehung für die Einzelgärten obliegt dem für die neue Gartenanlage zu gründenden Verein.

Die Anordnung der wichtigen Funktionen der Kleingartenanlage im südlichen Bereich (Zufahrt, Stellplätze, Fläche für Vereinsheim) ermöglicht eine stufenweise Umsetzung der Anlage in 2 oder 3 Bauabschnitten. Der südliche Teil der Kleingartenanlage würde auch ohne den nördlichen funktionieren, so dass der nördliche Bereich auch erst später entsprechend der aktuellen Nachfragesituation umgesetzt werden könnte. Nach § 14 BKleingG besteht zwar grundsätzlich eine Ersatzpflicht für wegfallende Dauerkleingärten, diese ist jedoch am tatsächlichen Bedarf auszurichten.

## **Gartenflächen**

- Das Plankonzept sieht die Anlage von ca. 100 Gärten vor. Die genaue Anzahl hängt

- von der durchschnittlichen Größe der Einzelgärten ab.
- Die Größe der Einzelgärten soll auf max. 300m<sup>2</sup> beschränkt werden. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragesituation. Nachgefragt werden eher kleinere als größere Gärten. Mit der Größenbeschränkung soll außerdem sichergestellt werden, dass möglichst viele Gärten bereitgestellt werden können. Für die Stadt Jena ist aufgrund ihrer Topografie und des prognostizierten Einwohnerzuwachses eine zunehmende Flächenknappheit zu verzeichnen, die dazu zwingt den im BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sehr eng auszuüben.
  - Die Größe der Gartenlauben wird entsprechend der Regelung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) auf max. 24m<sup>2</sup> incl. überdachten Freisitz beschränkt. Damit ein angemessenes Verhältnis zwischen Größe des Gartens und Größe der Gartenlaube auch bei kleineren Gärten gewahrt bleibt, wird zusätzlich eine Regelung aufgenommen, dass die Gartenlaube 10% der Gartenfläche nicht überschreiten darf. Für einen Garten mit 200m<sup>2</sup> Grundfläche dürfte die Gartenlaube demzufolge nur 20m<sup>2</sup> groß sein.
  - Das Konzept lässt auch die Anlage von Gemeinschaftsgärten zu. Diese böten auch Menschen mit knappem Zeit- und/oder Geldbudget die Möglichkeit einer Gartennutzung. Eine entsprechendes Angebot wäre über den Gartenverein zu schaffen und würde ausdrücklich befürwortet. Eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan ist allerdings nicht möglich.

### **Erschließung**

- Die Zufahrt soll entsprechend des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschuss vom Juni 2017 westlich der Novalisstraße über eine Rampe erfolgen. Die genaue Lage und Breite der Zufahrt wird mit der weiteren Planung konkretisiert.
- Um den Verkehr innerhalb der Anlage zu minimieren, wird die Stellplatzanlage im Südwesten des Geltungsbereiches unmittelbar am Haupteingangsbereich platziert. Für je 3 Gärten wird entsprechend gängiger Empfehlungen (u.a. Thüringer Bauordnung) ein Stellplatz vorgesehen. Das bedeutet, dass insgesamt 35 Stellplätze bereit gestellt werden müssten. Im weiteren Planungsprozess wird geprüft, ob dieser pauschal ermittelte Bedarf auch für die konkreten Verhältnisse des Plangebietes anwendbar ist.
- Für die Gartenanlage wird ein zentraler Wasser- und Stromanschluss vorgesehen. Von diesem aus können gegebenenfalls die einzelnen Gärten versorgt werden.
- Die Erschließung der einzelnen Gärten erfolgt über öffentlich nutzbare Fußwege. Eine gelegentliche Befahrung der Wege zu Transportzwecken (Baumaterialien, Erdstoffe etc.), kann über die Vereinssatzung geregelt werden und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
- Im Eingangsbereich ist eine Fläche für die Errichtung eines Vereinsgebäudes vorgesehen. Ob ein entsprechendes Gebäude tatsächlich errichtet wird, entscheidet der zu gründende Gartenverein. Die Finanzierung wäre vom Verein zu tragen.

### **Aufenthaltsbereiche/Erholungsnutzung**

- Die Gartenanlage soll jederzeit öffentlich zugänglich sein, alle Wege und Freiflächen sind öffentlich nutzbar. Eine Umzäunung der Gesamtanlage, welche die Wege

mit einschlässe ist daher nicht zulässig.

- Die vorgesehenen Wege haben Anschluss an das öffentliche Wegenetz, Sackgassen werden weitgehend vermieden. Für den im Osten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg ist im Rahmen eines städtischen Ausgleichsflächenkonzeptes eine Weiterführung in nördliche Richtung, bis zur Ortsverbindungsstraße zwischen Drackendorf und Ilmnitz (Schafberg) vorgesehen.
- Auf den vorgesehenen öffentlich zugänglichen Grünflächen sollen Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten entstehen.
- An zentraler Stelle ist ein größerer Grünbereich vorgesehen. Nutzbar wäre dieser als Spielfläche und Aufenthaltsbereich mit Bänken. Gegebenenfalls könnten auch Spielgeräte aufgestellt werden, um für die Kinder der Gartenpächter und Anwohner Möglichkeiten des Spielens und des sich Treffens anzubieten.

## **Gestaltung**

- Die Gartenanlage soll außerhalb der eigentlichen Gartenflächen im Sinne einer öffentlichen Grünanlage begrünt werden. Vorgesehen sind beispielsweise eine Grünachse in Nord-/Südrichtung entlang des dort anzulegenden Weges, Heckenpflanzung an der Nord- und Ostgrenze, Baumpflanzungen und kleine Grünflächen im Bereich des Weggabelungen sowie des Parkplatzes.
- Zur Betonung der wichtigen Wegebeziehung in Nord-Südrichtung wird eine wegebegleitende Baumreihe eingeordnet. Vorzugsweise sollten dort, passend zum Gartenthema, hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.
- Auf den größeren Grünflächen sollen einzelne großkronige Bäume als Solitäre gepflanzt werden. Sie bieten Lebensraum für viele Tierarten und die Möglichkeiten beschattete Aufenthaltsbereiche zu schaffen.
- Insbesondere an den Eingangsbereichen sollen Pyramidenpappeln angepflanzt werden, die mit ihrer schmalen schlanken Silhouette wie Merkzeichen wirken und diejenigen Stellen markieren, an denen die Gartenanlage betreten werden kann.
- Die Baumpflanzungen sollen so angeordnet werden, dass Verschattungen der Gärten weitgehend vermieden wird.
- Eventuell könnte ein thematischer Bezug zum historisch häufig praktizierten Weinanbau in und um Jena aufgegriffen werden. Denkbar wäre die Verwendung von typischen Begleitarten des Weinbaus, wie Wildrosen, Liguster etc. Auch das Zulassen des Weinanbaus in den Gartenparzellen wäre diesbezüglich ein möglicher Aspekt.

## **Ökologie**

- Die Anlage von Gartenflächen, die vorgesehenen Grünflächen und Baumpflanzungen verbessern bereits viele ökologische Werte im Vergleich zur derzeit betriebenen intensiven Ackerbewirtschaftung. Verbesserungen werden vor allem hinsichtlich der Artenvielfalt und des lokalen Klimas erwartet. Außerdem ist aufgrund ganzjähriger Vegetationsbedeckung auf einem großen Teil des Bodens mit insgesamt weniger Bodenerosion zu rechnen. Nachteilig ist dagegen der höhere Versiegelungsgrad infolge der Anlage von Wegen, des Parkplatzes, der Errichtung von Gartenlauben sowie gegebenenfalls des Vereinshauses.
- Auf der Plangebietsfläche befindet sich ein besonders geschütztes Biotop (im Plan

blau umrandet). Hierbei handelt es sich um ein Trockengebüsch mit Trockenrasenbestand entlang einer Hangkante. Im Bereich des Biotops dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden. Nördlich an das Biotop angrenzend soll eine naturnahe Grünfläche angelegt werden, die einen Puffer zwischen Biotop und Gartenflächen bilden soll. Weitere naturnahe Grünflächen sind im Süden und Norden des Geltungsbereiches vorgesehen. Diese Flächen sollen extensiv gepflegt oder der Sukzession überlassen werden und dienen damit gleichzeitig als ökologische Ausgleichsfläche. Eine Bilanzierung der mit der Errichtung der Gartenanlage voraussichtlich verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und daraus resultierender Ausgleichsbedarf erfolgt im weiteren Verfahren der Bauleitplanung.