

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 23/0161-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 12.03.2024

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	26.03.2024
Ortsteilrat Drackendorf, Neulobeda, Ilmnitz	beteiligt mit E-Mail sowie Einladung für SUA vom 27.03.2024
Beirat für Kleingartenwesen und Gartenentwicklung	09.04.2024
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	18.04.2024
Stadtrat der Stadt Jena	24.04.2024

1. Betreff:

Abwägungsbeschluss für den Bebauungsplanes B-Lo 12 "Kleingartenanlage Lobeda-Ost"

2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

StR 14/2574-BV vom 16.07.2014	Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“
SEA-17/1324-BV vom 01.06.2017	Erschließung Kleingartenanlage Lobeda-Ost
StR 22/1450-BV vom 13.07.2022	Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplanes B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“

4. Aufhebung von Beschlüssen:

keine

5. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtplanung
FD Stadtentwicklung

FD Bauordnung und Denkmalschutz
FD Umweltschutz
FD Mobilität
KIJ Kommunale Immobilien Jena
KSJ Kommunalservice Jena
Zentrale Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung

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

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant

überwiegend negative

weitgehend klimaneutral

überwiegend positive

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt*

Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der
BV-Nr.:*

Prüfung ist nicht mehr möglich*

** Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage*

9. Bürgerbeteiligung:
entsprechend BauGB

10. Realisierungstermin:
Satzungsbeschluss direkt anschließend

11. Anlagen:

Anlage 1: Dokumentation und Abwägung der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen

Anlage 2: Dokumentation und Abwägung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 4(2) und 3(2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 20.07.2019

Anlage 4: Verkehrsuntersuchung Kleingartenanlage Lobeda-Ost in Jena vom 16.05.2023*

Anlage 5: Bodengutachten vom 12.03.2024*

*Erstellung erfolgte erst nach der öffentlichen Auslegung

(Die Anlagen sind einsehbar unter <http://www.jena.de/sitzungskalender>)

Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung zum Planentwurf des Bebauungsplans B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ nördlich der Novalisstraße vorgebrachten Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß der Anlagen 1 und 2 entschieden. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Stellungnahmen abgegeben haben, vom Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- 002 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Ergebnis der Abwägung in den Bebauungsplan B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ und in deren Begründung / Umweltbericht einzuarbeiten.

Begründung:

1. Anlass und Planungsziele

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Stadtrat am 16.07.2014 gefasst. Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Neuausweisung einer Fläche für eine Dauerkleingartenanlage. Damit kommt die Stadt Jena ihrer Verpflichtung entsprechend § 14 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BkleingG) nach, Ersatzflächen für Dauerkleingärten bereit zu stellen, die aufgrund eines Bebauungsplanverfahrens für eine geplante Wohn- oder Gewerbebebauung oder aus anderen planungsrechtlich zulässigen Nutzungen, bzw. aus naturschutzfachlichen Gründen (Lage im Überschwemmungsgebiet etc.) zukünftig entfallen. Die Plangebietsfläche des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Kleingartenentwicklungskonzept als geeignete Ersatzfläche lokalisiert. Die Ausweisung erfolgte dabei gezielt im Stadtteil Neulobeda, da hier eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Gartenflächen besteht.

In der Weiterentwicklung vom Vorentwurf zum Entwurf wurden die eingegangenen bzw. vorgetragenen Anregungen und Änderungswünsche soweit möglich eingearbeitet und die Planung konkretisiert. So wurde z.B. die Fläche für Parkstellflächen vergrößert, so dass sich die mögliche Stellplatzanzahl im Vergleich zum Vorentwurf deutlich erhöht. Außerdem wurde der sich an der Novalisstraße befindende private Anwohnerparkplatz in die Planung aufgenommen und eine Erweiterungsfläche festgesetzt. Damit soll die Parkplatzsituation im Umfeld der geplanten Dauerkleingartenanlage verbessert werden.

Die Planung verfolgt das Ziel, neben der Ausweisung von Ersatzgartenflächen auch einen für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete nutzbaren Grünbereich zum Aufenthalt und Spaziergehen zu schaffen. Demzufolge wird innerhalb der zukünftigen Dauerkleingartenanlage eine in Nord-Süd-Richtung querende öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Weg festgesetzt. Zwar würde der geplante Weg derzeit an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze enden, kann aber perspektivisch nach Norden bis zur Straße „Am Schafberg“ fortgesetzt werden. Da der Weg zusätzlich von Fahrzeugen für die Grünanlagenpflege sowie im Einsatzfall für die Feuerwehr genutzt werden soll, ist seine Asphaltierung nötig. Auch alle anderen für die Gartenparzellen notwendigen Erschließungswege sollen öffentlich zugänglich sein.

2. Umweltauswirkungen /Klimacheck

Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet umgesetzt werden.

Hinsichtlich des Klimas werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet. Die Klimafunktionen auf der Fläche, wie Kaltluftproduktion und Kaltluftabfluss werden nicht oder allenfalls nur geringfügig beeinträchtigt. Der geringe Versiegelungsgrad vermindert die Kaltluftproduktion nur geringfügig; die kleinen und niedrigen Gebäude (Gartenlauben) weisen größere Abstände auf, so dass der Kaltluftabfluss nicht behindert wird. Zusätzlicher CO₂ Ausstoß wird durch die Herstellung der verwendeten Baumaterialien generiert. Insgesamt werden jedoch nur vergleichsweise wenig Materialmengen verbaut. Die Verwendung von Baumaterialien aus Holz wirkt sich eher positiv aus, da der dort gebundene Kohlenstoff für die Dauer der Nutzung gespeichert wird

Der Eintrag von Kompost in den Boden erhöht dessen Humusgehalt, wobei gleichzeitig CO₂ im Boden gespeichert und der Atmosphäre entzogen wird. Damit fungieren Gartenböden in der Regel als Kohlenstoffsinken. Eine Quantifizierung der positiven und negativen Aspekte ist auf dieser Planungsstufe jedoch nicht möglich.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB zum **Vorentwurf** des Bebauungsplanes fand gekoppelt an das Verfahren der 9. FNP-Änderung Kleingartenanlage Lobeda-Ost statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Offenlage des Vorentwurfes (Plankonzept) im Zeitraum vom 10.12.2018 bis einschließlich 20.12.2018. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 23.10.2018 (Vorentwurf) durch schriftliche Beteiligung mit Anschreiben vom 11.12.2018. Der Ortsteilrat Neulobeda ist in seiner Ortsteilratssitzung am 21.11.2018 über die Planung zum Bebauungsplan B-Lo 12 sowie über die damit verbundene FNP-Änderung informiert worden.

Die im Auslegungszeitraum (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und unter Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere mit den durch die Stadt verfolgten Planungszielen, in die Planung (Entwurf) eingearbeitet (vgl. Anlage 1 Dokumentation der im Vorentwurf eingegangenen Anregungen).

Der **Entwurf** des Bebauungsplanes B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ hat in der Zeit von 29.08. bis 04.11.2022 öffentlich ausgelegen. Am 13.10.2022 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in welcher die Planung vorgestellt und erläutert wurde.

Im Auslegungszeitraum gingen eine Reihe von Einwänden und Hinweisen zur Planung ein. Insgesamt sind 47 Zuschriften erfolgt. Davon waren 30 gleichlautende Anschreiben. Einer Stellungnahme war eine Unterschriftenliste, auf welcher 397 Personen unterzeichnet haben, beigefügt.

Hauptschwerpunkte der Einwendungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit waren vor allem:

- die Lage der Zufahrt
- die verkehrliche Situation um Umfeld der geplanten Kleingartenanlage
- die Parkplatzproblematik
- von der Kleingartenanlage ausgehende Lärm- und Geruchsbelästigungen
- befürchtete Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die geplante Errichtung der Kleingartenanlage
- befürchtete Nichteignung der B-Planfläche für die Nutzung als Gartenland aufgrund schlechter Bodenverhältnisse

1. Lage der Zufahrt

Die vorgesehene Lage der Zufahrt am Beginn der Novalisstraße wurde als ungeeignet kritisiert. Als Gründe wurden eine unzumutbare Belastung der Anwohner mit zusätzlichem Lärm und Abgasen durch den zusätzlichen Pkw-Verkehr, die zusätzliche Belastung des Straßennetzes sowie eine Gefährdung von Kindern aufgrund eines an die Novalisstraße angrenzenden privaten Spielplatzes benannt.

Zur Lage der Zufahrt wurde am 01.06.2017 vom Stadtentwicklungsausschuss ein entsprechender Beschluss gefasst. Im Vorfeld wurden 3 Varianten geprüft und hinsichtlich der Kosten, Praktikabilität, Akzeptanz der zukünftigen Nutzer sowie weiterer fachlicher Kriterien bewertet. In einer Verkehrsuntersuchung (Büro y-Verkehrsplanung Weimar) vom 16.05.2023 wurden die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens der Kleingartenanlage auf das Bestandsstraßennetz gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wird die zusätzliche Verkehrsbelastung als unkritisch eingeschätzt, Zitat: „Die geringen Verkehrsstärken befinden sich weit unterhalb kritischer Größenordnungen. Sie betragen nur einen Bruchteil des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens.“ Somit ist davon auszugehen, dass eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrslärms sowie der Schadstoffbelastung durch den Betrieb der Kleingartenanlage nicht zu erwarten ist. Die Befürchtungen der Anwohner sind zwar verständlich, fachlich jedoch unbegründet. Eine andere Verkehrsführung würde zudem gleichermaßen zur Belastung anderer Ortsteile führen.

Die Abwägung erfolgt hier zugunsten einer städtebaulich sinnvollen Zufahrt mit kurzen Wegen, geringer Versiegelung und vertretbaren Kosten gegen die von den Anwohnern vorgebrachten Wünsche des Status Quo hinsichtlich zusätzlichen Verkehrs durch neue Nutzer und die damit verbundenen Folgen.

2. Verkehrliche Situation im Umfeld der geplanten Kleingartenanlage

Von einigen Anwohner wird ausgeführt, dass das bestehende Verkehrsnetz bereits stark belastet wäre und keinen zusätzlichen Verkehr verkraften würde.

Hierzu trifft das Verkehrsuntersuchung (Büro y-Verkehrsplanung Weimar) vom 16.05.2023 ebenfalls Aussagen: „Die Berechnungen [...] zeigen, dass bei derartig geringen Verkehrszuwächsen auch künftig mit einer sehr guten Verkehrsqualität (Stufe A) an den Rechts-vor-Links-Knoten zu rechnen ist.“ Das Verkehrsgutachten hat außerdem die vorhandenen Straßenquerschnitte untersucht. Lediglich für den Musäusring kann die für die Begegnung zweier Pkw notwendige Straßenbreite nicht durchgängig gesichert werden. Da die laut StVO notwendige Restbreite von 3,05m jedoch vorhanden ist, besteht bislang keine Notwendigkeit verkehrsregelder bzw. verkehrsorganisatorischer Maßnahmen (Parkverbot o.ä.).

Anzumerken ist, dass die angeführten Probleme ursächlich dem Bestandswohngebiet und nicht der geplanten Kleingartenanlage zuzuordnen sind.

Die Abwägung erfolgt hier ebenfalls zugunsten einer städtebaulich sinnvollen Zufahrt mit kurzen Wegen und vertretbaren Kosten gegen die von den Anwohnern vorgebrachten Wünsche des Status Quo hinsichtlich zusätzlichen Verkehrs durch neue Nutzer und die damit verbundenen Folgen.

3. Parkplatzproblematik

Die Parkplatzsituation im Umfeld der geplanten Kleingartenanlage wird von vielen Anwohnern als unbefriedigend angesehen. Befürchtet wird, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze nicht ausreichen und ein Teil der Gartennutzer öffentliche Stellplätze belegen würde, womit sich die Parkplatzsituation verschlechtern würde.

Bereits im öffentlich ausgelegenen Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf den Einwand reagiert und die Fläche ‚Nebenanlage für Stellplätze und Vereinshaus‘ vergrößert. Im Vorentwurf war, in Anlehnung an die Empfehlung der Thüringer Bauordnung, eine Parkplatzfläche für ca.

35 Pkw vorgesehen. Diese wurde mit Weiterbearbeitung der Planung auf eine Fläche für ca. 47 Stellplätze erweitert. Zusätzlich wurde der private Anwohnerparkplatz am Ende der Novallisstraße (Wendehammer) in die Planung einbezogen und seine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit zusätzliche 15 Parkplätze für die Anwohner zu schaffen (vgl. Begründung Kap. 6.4). In der Verkehrsuntersuchung (Büro y-Verkehrsplanung Weimar) vom 16.05.2023 sind auch Aussagen zum Stellplatzbedarf für die zukünftige Kleingartenanlage enthalten. Im Gutachten wird ein Bedarf von 31 Stellplätzen ermittelt. Somit ist die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche, auf welcher Stellplätze errichtet werden können, ausreichend, um den Bedarf abzudecken.

Die Abwägung erfolgt dahingehend, dass dem Belang der Schaffung ausreichender Stellplätze in der vorliegenden Bebauungsplanung bereits hinlänglich Rechnung getragen wurde. Einer weiteren Vergrößerung der Fläche stehen Belange des Bodenschutzes (Sparsamer Umgang mit Boden, möglichst geringer Versiegelungsgrad) entgegen und ist nicht durch Bedarfe zu untersetzen.

4. von der Kleingartenanlage ausgehende Lärm- und Geruchsbelästigungen

Von einigen Anwohnern wird eine von den Kleingärtnern ausgehende unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigung befürchtet.

Eine Lärmbelastung in der Bauphase ist unvermeidlich. Auch während der Nutzung wird es infolge der Verwendung elektrischer oder benzinbetriebener Gartengeräte und ganz allgemein aufgrund des Aufenthalts von Menschen zu Geräuscentwicklungen und teilweise zu Lärm kommen. Eine erhebliche Minderung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im angrenzenden Wohngebiet ist im rechtlichen Sinne damit jedoch nicht verbunden.

Einer Verschiebung oder Verkleinerung der Gartenanlage, um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu reduzieren, stehen jedoch eine Reihe von gewichtigen Belangen gegenüber, wie sparsamer Flächenverbrauch, Vermeidung von Zersiedelung sowie der Bedarf an entsprechendem Ersatzgartenland für durch Beschlüsse (Wohnbauentwicklungskonzept) abgesicherte Planungsabsichten der Stadt. Den genannten öffentlichen Belangen wird ein höheres Gewicht beigemessen, als den privaten Anliegen der Beibehaltung der derzeitigen Verhältnisse.

5. befürchtete Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die geplante Errichtung der Kleingartenanlage

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzbeitrag durch ein Gutachterbüro erstellt. Betrachtet wurden die durch das Vorhaben betroffenen Arten Zauneidechse und Feldlerche. Beide Arten wurden als unproblematisch hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung bewertet. Für die Zauneidechse werden sogar Verbesserungen prognostiziert. Die mit der Gartennutzung verbundenen kleinteiligen Vegetationsstrukturen kommen nicht nur der Zauneidechse sondern auch anderen Arten entgegen, auch wenn in einigen Bereichen (vor allem im Bereich der geplanten Zufahrt) Eingriffe unvermeidlich sind. Für das im Plangebiet vorhandene besonders geschützte Biotop sind im Bebauungsplan umfangreiche Schutzmaßnahmen festgesetzt.

6. befürchtete Nichteignung der B-Planfläche für die Nutzung als Gartenland aufgrund schlechter Bodenverhältnisse

Die Befürchtung, dass die Plangebietsfläche für die Nutzung als Gartenland nicht geeignet sein könnte, wird nicht geteilt. Die Fläche wurde als Ackerfläche von einer Agrargenossenschaft bewirtschaftet. Es wurden Feldfrüchte, wie z.B. Getreide und Mais angebaut. Um die Sachlage zu überprüfen, wurde ein Bodengutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Eignung für die Errichtung einer Kleingartenanlage am Standort grundsätzlich gegeben. Der Boden ist gut mit Nährstoffen versorgt, die Schadstoffmessungen ergaben Werte weit unterhalb der Grenzwerte. Die Wasserversorgung ist dagegen nicht ganz optimal. Das betrifft jedoch auch andere Gartenanlagen auf Hangflächen in Jena.

Die Inhalte der Anregungen zum Planentwurf sowie der Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung und seine Begründung sind in der Anlage 2 tabellarisch dargestellt.

4. Ausblick

Die im Rahmen der der Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden fachlich geprüft. Aus dem Ergebnis der Prüfung wurde der Abwägungsvorschlag erarbeitet (Anlage 2). Die sich aus dem Abwägungsvorschlag ergebenden Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen wurden im Vorgriff auf den Abwägungsbeschluss des Stadtrates bereits in die Planunterlagen eingearbeitet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird das Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe den Betroffenen mitgeteilt bzw. die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht.

Mit Beschlussfassung des vorliegenden Abwägungsvorschlages kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ erfolgen. Im Anschluss daran werden die Planunterlagen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (TLVWA) eingereicht. Mit erfolgter Genehmigung erfolgt die Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt. Damit erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zeitlich parallel laufenden Verfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich (9. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes).