

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 14/2574-BV



Einreicher:  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 12.06.2014

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>10.06.2014</b>
<b>Ortsteilrat Neulobeda</b>	<b>zur Kenntnis</b>
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>26.06.2014</b>
<b>Stadtrat der Stadt Jena</b>	<b>16.07.2014</b>
<b>Beirat für Kleingartenwesen und Gartenentwicklung</b>	<b>zur Kenntnis</b>

### 1. Betreff:

**Beschluss zur Einleitung eines Bbauungsplanes B-Lo 12  
"Kleingartenanlage Lobeda-Ost"**

### 2. Bearbeiter / Vortragender:

Dezernent für Stadtentwicklung Herr Denis Peisker

Datum/Unterschrift

### 3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

StR.- Nr. 11/1061-BV Wohnen in Jena

SEA- Nr. 12/1608-BE Gartenentwicklungskonzept, Teil 1 Bestandserfassung + Analyse

SEA- Nr. 12/1810-BV Gartenentwicklungskonzept, Teil 2 Prognose + Bedarfsermittlung

StR.- Nr. 13/2051-BV Gartenentwicklungskonzept, Teil 3 Entwicklungsperspektiven + zeitliche  
Umsetzung

### 4. Aufhebung von Beschlüssen:

keine

### 5. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB

### 6. Mitwirkung / Beratung:

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Fachbereich Bauen und Umwelt

Fachbereich Stadtumbau

Kommunale Immobilien Jena

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

**8. Realisierungstermin:**  
keine Festlegung erforderlich

**9. Anlagen:**  
Lageplan

---

**Unterschrift**

## **Der Stadtrat beschließt:**

001 Für die in der Anlage dargestellten Grundstücke wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

336/1, 336/2, 337/1, 337/3, 337/7 (teilw.), 338/1, 339/1, 548 (teilw.) 549/1 (teilw.), 549/2 der Gemarkung Drackendorf, Flur 2

002 Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- 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 Eingriffe (insbesondere in das Landschaftsbild) und Festsetzen entsprechender Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherung des geschützten Biotops

003 Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels eines Änderungsverfahrens.

### Abstimmungsergebnis:

gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

### Bemerkung:

Auf Grund des § 38 ThürKO waren keine/folgende Stadtratsmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen und waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

## **Begründung:**

Jena als Universitätsstadt mit guter wirtschaftlicher Lage und einer attraktiven landschaftlichen Umgebung erfreut sich als Wohnstandort zunehmender Beliebtheit. Die Einwohnerzahl wächst aufgrund steigender Geburtenzahlen und eines positiven Wanderungssaldos. Auch infolge einer erhöhten Wohnflächeninanspruchnahme ist der Wohnungsmarkt angespannt. In den vergangenen Jahren wurden deshalb neue Baugebiete, zum Beispiel am Friedensberg und in Jena Nord entwickelt. Aufgrund des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfes werden auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses „Wohnen in Jena“ (Beschluss-Nr. 11/1061-BV) durch die Stadtverwaltung weitere potenzielle Wohnbauflächen untersucht. Da eine Flächenausbreitung der Stadt aufgrund der topographischen Lage und der Restriktionen des Natur- und Landschaftsschutzes nur sehr begrenzt möglich ist, werden dabei unter anderem auch gut erschlossene, innenstadtnahe Gartenanlagen betrachtet.

Im Auftrag des Stadtrates wurde von 2010-2013 durch die Stadtverwaltung eine Gartenentwicklungskonzeption erarbeitet. Im September 2013 wurde das Konzept als eine Planungsgrundlage für die weitere Flächenentwicklung der Stadt und für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat beschlossen (Beschluss – Nr. 13/2051-BV).

Kernaussagen des Konzeptes sind:

- Sicherung von Gärten mit Langzeitperspektive
- Neuausweisung und bauleitplanerische Sicherung von Ersatzflächen als Dauerkleingärten
- Freilenkung von Bauflächen wenn möglich und erforderlich
- Verlegung von Gärten aus Gefahrenbereichen, insbesondere Hochwasservorsorge
- Freilenkung von Gärten aus Gründen des Naturschutzes

Grundanliegen ist die Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Gärten. Jena verfügt aktuell über eine sehr gute Ausstattung mit Gärten. Mit 14,2 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche je Einwohner liegt sie deutlich über dem empfohlenen Richtwert von 10 m<sup>2</sup> je Einwohner. Bezieht man auch die nicht im Regionalverband organisierten Freizeit-, Wochenend- und Erholungsgärten mit ein, verfügt statistisch gesehen jeder Einwohner Jenas über 53,3 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Der Altersdurchschnitt der Gartennutzer ist sehr hoch. Fast die Hälfte aller Gärtner ist älter als 65 Jahre. Ein Generationenwechsel steht in den nächsten Jahren bevor. Aufgrund der insgesamt geringeren Nachfrage ist bis 2025 mit einem Rückgang des Bedarfes um ca. 1500 Gärten zu rechnen. Dies eröffnet unter anderem die Möglichkeit, geeignete, infrastrukturell gut erschlossene Gartenanlagen zu Wohnbauflächen zu entwickeln und langfristig Gärten aus den Überschwemmungsbereichen der Saale zu verlagern.

Kleingärten im Regionalverband haben eine große soziale Bedeutung. Sie fördern das Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und sind aufgrund des niedrigen Pachtzinses für jedermann erschwinglich. Ziel des Gartenentwicklungskonzeptes ist daher auch die Stärkung des Kleingartenwesens.

Entsprechend § 14 Absatz 1 Bundeskleingartengesetz muss die Gemeinde bei Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages über Dauerkleingärten geeignetes Ersatzland zur Verfügung stellen. Im Gartenentwicklungskonzept sind daher auch Flächen ausgewiesen worden, die sich als Ersatzflächen für aufzugebende Kleingärten eignen. Eine dieser Flächen befindet sich in Lobeda-Ost, nördlich der Novalisstraße, südwestlich des Solarparks, für welche dieser Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich nur teilweise im Eigentum der Stadt Jena. Dies betrifft die Flurstücke 338/1, 339/1 und 548. Alle übrigen Flurstücke, und damit der weitaus größere Flächenanteil, befinden sich in privater Hand.

Die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Gartenflächen mittels Bebauungsplan wurde mehrfach im Beirat für Kleingartenwesen und Gartenentwicklung thematisiert. In der 3. Sitzung des Beirates am 18.02.2014 wurde die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Aufstellungsbeschlusses für die oben benannte Fläche in Lobeda-Ost beauftragt.

Im Bebauungsplan festgesetzt werden soll eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz. In § 1 BKleingG ist ein Kleingarten als „ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)“ definiert. Die Parzellengröße darf 400m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha. Bestandteil dieser Fläche ist ein geschütztes Biotop von ca.0,4 ha. Je nach Größe der Einzelgärten und des Bedarfs an Erschließungs-, Gemeinschafts- und Ausgleichsflächen können ca. 100 Gartenparzellen entstehen. Das geschützte Biotop soll von der Gartennutzung ausgespart werden. Zum Schutz und als mögliche Ausgleichsmaßnahme soll nördlich und südlich des Biotops ein Gehölzriegel als Pufferstreifen angelegt werden. Die neue Kleingartenanlage soll öffentlich zugänglich sein, durch Wege mit der Umgebung verbunden und gestalterisch in die Landschaft integriert werden. Befahrbare und sonstige versiegelte Flächen sollen möglichst klein gehalten werden. Erschließungsanlagen (Zufahrten, Stellplätze) sowie sonstige bauliche Anlagen (z.B. Vereinshaus) sollen im Süden des Plangebietes angeordnet werden.

Der Ortsteilbürgermeister Neu-Lobeda Herr Blumentritt wurde über den beabsichtigten Aufstellungsbeschluss informiert. In einer Ortsteilratssitzung im September 2014 sollen die Belange des Ortsteilrates mit der Verwaltung diskutiert werden, damit diese in der Planung Berücksichtigung finden können.