



Jena, den 02.05.2017

Stellungnahme des Ortsteilrates Wenigenjena zu dem Entwurf B-Plan B-Wj 18 „Nördlich Karl-Liebknecht-Straße“ und Flächennutzungsplan-Änderung

Eingang der Unterlagen digital am 12.04.2017

vorgelegt in der OR-Sitzung am 19.04.2015 durch Frau Rietz (Fachdienst Stadtentwicklung), Frau Wenzel (wenzel-städtebau, Weimar), Herrn Stock (stock landschaftsarchitekten)

Erinnerung: Nachfolgende Prämissen waren Voraussetzung für die Zustimmung des Ortsteilrates zum Einleitungsbeschluss.

1. Die Zustimmung zur vorliegenden Beschlussvorlage zieht keinen Einstieg in eine weitere Bebauung des Jenzigfußes nach sich.
2. Die Fläche wird ausschließlich für Sozialen Wohnungsbau oder andere alternative preiswerte Wohnformen genutzt.
3. Die Aussage „kompakte, flächensparende Bebauung“ meint zugleich eine maßvolle, der Lage zum Jenzig und dem Umfeld angepasste Bebauung.
4. Es wird einen sensiblen Umgang mit den Gartennutzern geben, die ihre Kleingärten aufgeben müssen. Um zu verhindern, dass eine mehrjährige Brachfläche entsteht, wird die Nutzung bis zum letztmöglichen Zeitpunkt zugelassen, bei Verzögerungen ggf. über den jetzt anvisierten Zeitpunkt hinaus.

Die Stellungnahme orientiert sich an den genannten Prämissen und fasst die Diskussion im Ortsteilrat themenorientiert zusammen.

Thema Baukörper und deren Anordnung

Die aus vier Varianten hergeleitete Vorzugsvariante 3a überzeugt nur in Teilen.

Die unteren, parallel zum Gembdenbach verlaufenden Baufelder mit Zugang von „Am Erbkönig“ passen sich einigermaßen akzeptabel in die Landschaft ein. Lediglich der längs angeordnete Block ist in seiner Anordnung zu hinterfragen. Diese ist nicht nur aus ästhetischen Gesichtspunkten zu prüfen, sondern auch, weil der Block für die Kaltluftleitbahnen als Barriere wirken könnte (S. 7, 8, 12).

Hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit muss unbedingt darauf geachtet werden, dass es eine Abwägung gibt zwischen den Bedürfnissen der Alt- und Neubürger im Gebiet. Die Angaben sollten ehrlich und auch für Laien verständlich sein. Kellergeschoss, drei Vollgeschosse und Staffelgeschoss ergeben eine Fünfgeschossigkeit, deren Zulässigkeit nicht angemessen wäre.

Der straßenbegleitende ununterbrochene Riegel an der Karl-Liebknecht-Straße erfüllt keinesfalls die Prämisse Nr. 3, dass „kompakte, flächensparende Bebauung“ zugleich eine maßvolle, der Lage zum Jenzig und dem Umfeld angepasste Bebauung sein sollte. Der Baukörper ist in seinen Ausmaßen nicht maßvoll. Insbesondere die Länge (~ 170 m; *eine konkrete Aussage konnte dazu leider nicht gemacht werden*) ist zu kritisieren. Interpretiert man das Kartenmaterial, so ist das längste Gebäude der Umgebung die Kita Jenzigblick. Der geplante Riegel hätte die fast fünffache Länge. Das ist nicht akzeptabel. Es zerstört jede Blickbeziehung in die reizvolle Landschaft. Hier muss eine andere, offenere Form gefunden oder ganz auf den Block verzichtet werden.

Thema Dachformen

Flachdächer sind ortsunüblich und folgen einem momentanen Trend, dessen Nachhaltigkeit zu bezweifeln ist. Die damit verbundenen Sichthöhen und harten Blicklinien entsprechen nur ungenügend einer „maßvollen, der Lage zum Jenzig und dem Umfeld angepassten Bebauung“ (Prämisse Nr. 3). Der Ortsteilrat spricht sich dafür aus, auch andere Dachformen zuzulassen, die dem gegenüberliegenden Stadtteil entsprechen.

ORTSTEILRAT JENA-WENIGENJENA

Thema Verkehrserfordernisse und Lärmschutz

Die hintere Karl-Liebknecht-Straße und der Jenzigweg erfüllen die wichtige Funktion einer Fernverkehrsstraße (B 7) und werden laut Vorlage von ~ 19.400 Kfz/24h befahren. Diese Streckenführung ist in den 90er Jahren gebaut worden, um die vordere Karl-Liebknecht-Straße (Ostschule bis Camsdorfer Brücke) zu entlasten.

Die auf Seite 28 beschriebene verkehrliche Erschließung der langgestreckten Häuserzeile von der Karl-Liebknecht-Straße aus und die Umwandlung der KarLi in eine Stadtstraße lehnt der Ortsteilrat ab.

Das hätte zur Folge, dass die dicht gewachsene Hecke, die einen Lärm- und Staubschutz bildet, beseitigt (wohl vorrangig wegen des Radweges) und durch eine Baumreihe ersetzt würde. Zugleich ist nach bisherigen Berechnungen für den geplanten Riegel kein ausreichender Lärm- und Staubschutz zur Bundesstraße hin darstellbar (siehe S. 9, 10, 12).

Der Ortsteilrat weist ausdrücklich darauf hin, dass die geplante Bebauung keinesfalls dazu führen darf, den Lärmschutz, wie in der Vorlage bereits angedeutet, durch restriktive Eingriffe in den fließenden Verkehr sicherzustellen. Dann muss von vornherein anders geplant werden.

Thema Radweg

Die Einordnung eines Radweges stadtauswärts (vor dem langen Gebäude zwischen „Am Erbkönig“ und „Pestalozzistraße“) war nicht Teil des Einleitungsbeschlusses 16/0775. Diese nachträgliche Einordnung hat erhebliche Nachteile für die Gesamtsituation, zumal eine Fortsetzung links entlang der KarLi auch nur mit erheblichem Eingriff in naturnahe Flächen möglich wäre. Kostenintensive Stützmauern wären die Folge. Die vorhandenen Radwegverbindungen (1) entlang des Gembdenbaches, (2) entlang der Straßenbahn (Fuß-/Radweg) und auch (3) über die Zillestraße/Löbichauer Straße sind zumutbar, so dass die Planung eines straßenparallelen Neubaus nicht nachvollziehbar ist.

Einzuordnen wäre in diesem Zusammenhang allerdings die durchgehende Beleuchtung des Radweges am Gembdenbach.

Thema Zufahrt/ Zugang zu den Baufeldern

Insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist die Erschließung des Baufeldes über die Karl-Liebknecht-Straße inakzeptabel, weil dies ohne Verkehrshindernisse nicht möglich sein würde. Zu prüfen ist daher, ob der Zugang für Fahrzeuge nicht generell über die Straße „Am Erbkönig“ geführt werden sollte. Der fußläufige Zugang sollte unterhalb des Hanges oder auch von der Nordseite der Gebäude erfolgen (siehe auch Lärm- und Staubschutz).

Hingewiesen wird darauf, dass bei der Planung von Fußwegen auf Praxisnähe geachtet werden sollte. Durchwegungen und Treppenverbindungen sollten sinnvoll angeordnet und auch öffentlich nutzbar sein.

Thema Sozialer Wohnungsbau

Zu erinnern ist daran, dass die Zustimmung zum Einstieg in einen Bebauungsplan nur unter dem damaligen Druck hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen erfolgt ist, da dringend Sozialer Wohnungsbau realisiert werden müsste. Die Situation hat sich geändert. Die schon damals vorgetragene Sorge, ob angesichts der schwierigen topographischen Situation mit steil abfallender Hanglage (7-10 % Gefälle, 12-15 m Höhenunterschied) Bedingungen für Sozialen Wohnungsbau gegeben seien, hat sich erhärtet.

Offensichtlich sind die topographischen Rahmenbedingungen dazu geeignet, die Baukosten in die Höhe zu treiben, so dass Sozialer Wohnungsbau nur schwer darstellbar wird. Erforderlich sind u.a. eine Regenrückhaltung, die Errichtung einer Gasdruckanlage, eine Trafostation, ggf. ein dezentrales Blockheizkraftwerk und Stützmauern.

Wenn für das Gebiet 160 bis 170 Wohnungen kleiner und mittlerer Größe als städtebauliches Ziel genannt werden (S. 28), so wird die Grundforderung des Vorhabens, insbesondere Wohnungen einfachen Standards für große Familien zu schaffen, die dann auch die vorhandene Infrastruktur nutzen könnten (Schule, Kita, Sport, ÖPNV) nicht erfüllt, ebenso trifft das für die allgemeinen Planungsziele zu (S. 20, 21).

Der Ortsteilrat geht davon aus, dass eine angemessene Anzahl von Wohnungen/ Wohnformen mit 4 und mehr Zimmern für große Familien eingeordnet werden muss, auch um den Preis von weniger Wohneinheiten insgesamt.

ORTSTEILRAT JENA-WENIGENJENA

Das Thema Barrierefreiheit ist ungenügend berücksichtigt. Bei 4-5 Geschossen müsste auch ein Einbau von Fahrstühlen bedacht werden.

(Erinnert sei an die Fünfgeschosser in Neuobeda-Ost, die zu DDR-Zeiten von 6 auf 5 Geschosse reduziert wurden, um den Einbau von Fahrstühlen zu sparen. Derartige Denkweisen sollte in heutiger Zeit nicht wieder Platz greifen dürfen).

Thema Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann/soll laut Vorlage über eine Druckleitung zur Karl-Liebknecht-Straße hin erfolgen (S. 19, 20).

Hinzuweisen ist in dem Zusammenhang auf Folgendes: Anwohner haben vorgetragen, dass zu prüfen sei, ob die an der Karl-Liebknecht-Straße liegende Abwasserleitung ausreichend dimensioniert sei? Seit dem Anschluss der Fuchslöcher II käme es schon jetzt bei starken Regenfällen in Höhe des in den Gembdenbach mündenden Überlaufrohres häufiger zu sichtbaren Verschmutzungen (Fäkalienüberlauf in den Gembdenbach). Früher sei dies nur bei übermäßig heftigen Niederschlägen zu beobachten gewesen.

Thema Umwelt

Der Gembdenbach gilt laut Unterlagen schon jetzt als in ökologisch bedenklichem Zustand. Es ist davon auszugehen, dass die Ableitung von Regenwasser in dieser extremen Hanglage (Oberflächenwasser) den Zustand verschlechtern wird. „Erlaubnisfähig sind nur 5l/s*ha“, was eine bislang unbezifferte „Regenrückhaltung“ erforderlich macht (S. 20).

Der Fällung von 32 Bäumen auf dem Gelände soll durch die Neupflanzung von 55 Bäumen begegnet werden. **Hinzuweisen** ist darauf, dass ein neugepflanzter Baum die Biomasse eines großen Baumes und zahlloser Hecken nicht ersetzen kann. Wie schwierig das Gedeihen neuangepflanzter Bäume an Hauptstraßen sein kann, lässt sich derzeit am Jenzigweg, Höhe Eastside, beobachten.

Thema Ruhender Verkehr/ Stellplätze

Die Ausführungen zum ruhenden Verkehr (S. 19) sind kaum belegbare Annahmen. Die vorgesehene Reduzierung der eigentlich notwendigen Stellplätze (0,6 statt 1,5 pro Haushalt) ist fraglich. Nur bei Einordnung größerer, familiengeeigneter Wohneinheiten sind die Annahmen realistisch.

Die Einordnung einer Mietstation wäre überlegenswert.

Thema Aufgabe der Kleingärten und Grünordnung

Der Ortsteilrat unterstützt die Kleingärtner in ihrer Forderung, eine gewisse Anzahl an Ersatzgärten zur Verfügung zu stellen. Die bislang angebotenen Flächen in der KGA „Am Erbkönig“ (S. 11), die keinen Wasseranschluss haben, sind als Ersatz nicht akzeptabel.

Erneuert wird die Prämisse Nr. 4, wonach der Zwang zur Aufgabe der Gärten erst dann erfolgen darf, wenn die Bebauung in allen Facetten gesichert und zeitlich terminiert ist.

Fazit

Im Verbund der hier dargelegten Bedenken und den auf Seite 21 und 22 zusammenfassend dargestellten Schwierigkeiten ist das gesamte Vorhaben hinsichtlich Aufwand und Nutzen in Frage zu stellen.

In der vorliegenden Fassung stimmt der Ortsteilrat Wenigenjena dem Entwurf nicht zu.

Anmerkung

Die Stellungnahmen des Ortsteilrates zu den nachfolgend genannten Beschlussvorlagen gelten fort.

ORTSTEILRAT JENA-WENIGENJENA

eingereicht mit Datum vom 15.06.2015 zu:

- **Nr. 15/0427-BV** - Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan B-Wj 15 „Wohnen am Jenzigfuß“ und Einleitung einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes vom 20.05.2015 *in Verbindung mit*
- **Nr. 15/0370-BV** - Wohnen in Jena 2030 vom 18.05.2015

eingereicht mit Datum vom 02.03.2016 zu:

- **Nr. 16/0775-BV** - Einleitungsbeschluss B-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ und Einleitung Teiländerung des Flächennutzungsplanes vom 18.02.2016
-

Jena, den 02.05.2017
Rosa Maria Haschke
Ortsteilbürgermeisterin Wenigenjena