

An das Büro des Stadtrates

Jena, 11.12.2016

Änderungsantrag zu 16/1102-BV Bebauungsplan B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge", 2. Entwurf: Satzungsbeschluss

Der Stadtrat möge folgende Änderungen beschließen:

in 2.3.1 Planzeichnung, textliche Festsetzungen:

In WA 2.1 und WA 2.2 wird die Geschosshöhe von Gebäuden, deren maximal zulässige Höhe über 175 m ü. NHN erreichen darf, auf maximal vier Geschosse, die **vollständig überwiegend** oberhalb der am Gebäude anliegenden Geländeoberfläche liegen, begrenzt.

in 2.1.2.3 Begründung:

Um daher einer gegenüber dem Rahmenplan vorgesehenen Erhöhung der Geschosshöhe innerhalb der festgesetzten Höhen entgegenzuwirken bzw. eine maximale Ausnutzung der Höhenfestsetzung zu verhindern und dem Schutzgebiet Heiligenberg einen in Höhe und Geschosshöhe angemessenen Rahmen zu geben, wird die Geschosshöhe für Geschosse, die **vollständig überwiegend** oberhalb des anliegenden Geländes liegen, auf maximal vier Geschosse begrenzt.

Begründung:

Die Entwürfe zum Bauprojekt zeigen sämtlich maximal 4 Geschosse hangaufseitig. Vom Planer wurde mitgeteilt, dass die Geschosse mit 3 m Höhe geplant werden. Die maximale Bauhöhe von 17 m sei notwendig, da man wegen der schwierigen Hanglage nie auf den letzten Zentimeter genau planen könne. Bei einem Spielraum von 5 m ist die Begründung schwer nachvollziehbar. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte die Verwaltung, eine geeignete Formulierung vorzulegen, die die Bebauung auf 4 Geschosse festschreibt.

Mit der vom Einreicher gewählten Formulierung „vollständig oberhalb der am Gebäude anliegenden Geländeoberfläche“ wären vier Geschosse oberhalb und ein weiteres Geschoss, das nur minimal unter der Geländeoberfläche liegt, möglich. Ein Geschoss, dessen Fußboden 5 cm unterhalb der Erdoberfläche liegt, wäre ebenso möglich wie ein Geschoss, das nur an einer Gebäudeecke die Erdoberfläche unterschreitet. Effektiv sind damit 5 Geschosse möglich, wobei das unterste hangaufseitig die Geländekante nur geringfügig unterschreiten muss.

Durch die Formulierung „überwiegend“ wird die Bebauung auf maximal viereinhalb Geschosse über der Geländekante begrenzt, was den Intentionen des Auftrages durch den Stadtentwicklungsausschuss besser entspricht.

Da ein Großteil der Wortmeldungen im Auslegungsverfahren sich kritisch auf die Bauhöhe bezog, wäre eine klare Begrenzung auf vier Geschosse ein tatsächliches Entgegenkommen gegenüber der Zwätzener Einwohnerschaft, die eine höhere Bebauung als die im Modell dargestellte befürchtet. Die Begrenzung dient damit dem sozialen Frieden im Ortsteil und dem gedeihlichen Miteinander von altem und neuem Zwätzen.

Heidrun Jänchen