

Dr. Heidrun Jänchen. Lauensteinweg 4c, 07745 Jena

An das Büro des Stadtrates

Jena, 31.03.2018

Beschlussvorlage: **Teilweise Aufhebung des Beschlusses 14/0069-BV
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan B-Ma 05 "Maua West" vom 03.12.2014 –
Austauschvorlage**

Der Stadtrat möge beschließen:

- 001 Das Planungsziel „Schaffung von Bauland für die Errichtung von Gewerbebetrieben“ wird aufgehoben.
- 002 Die Planungsziele und das Planungsgebiet des 14/0069-BV werden in einem partizipativen Prozess unter Einbeziehung des Ortsteilrates Maua und der Bürgerinitiative Maua überarbeitet und dem Stadtrat im Anschluss zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Aufstellungsverfahren ruht bis zu diesem Beschluss.
- 003 Bei der Neufassung von Planungsgebiet und Planungszielen im Ortsteil Maua sind die besonderen infrastrukturellen Bedingungen, wie die hohe Dichte an Gewerbeansiedlungen, das erhöhte Verkehrsaufkommen und die daraus für die Einwohner des Ortsteils resultierenden Belastungen besonders zu berücksichtigen. Für den Ortsteil Maua sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die die Wohn- und Lebensqualität verbessern.

Begründung:

Die Fraktionen CDU und SPD haben zu dieser Vorlage am 27. und 28.03.2019 zwei Änderungsanträge eingebracht, die erkennen lassen, dass es für die ursprüngliche Vorlage keine Mehrheit geben wird. Der Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt begründete den zweiten der beiden Anträge mit den erheblichen Kosten, die der Stadt durch eine vollständige Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Wiederaufnahme des Verfahrens durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss entstehen würden.

Auch wenn schwer nachvollziehbar ist, warum im Zuge der Bauleitplanung erstellte Gutachten für das Gebiet hinfällig sein sollten, soll durch die Austauschvorlage auf diese Bedenken Rücksicht genommen werden. Sie beschränkt sich deshalb auf die Aufhebung des konkreten Planungszieles „Gewerbegebiet“.

Im bisherigen Verfahren wurden die Interessen des Ortsteiles unzureichend berücksichtigt und Einwände des Ortsteilrates nicht gewürdigt. In Maua wird die Planung von einer weit überwiegenden Mehrheit der Einwohner abgelehnt (dokumentiert durch 192 Unterschriften unter eine Petition bei 294 wahlberechtigten Bürgern). Es ist deshalb mit erheblichen Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung zu rechnen bis hin zu Klagen gegen den Bebauungsplan.

Deshalb soll ein ähnlicher Prozess wie zum Bebauungsplan Zwätzen-Nord unter Einbeziehung der Betroffenen durchgeführt werden.

003 wurde aus dem ersten Änderungsantrag von CDU und SPD übernommen. Es ist zweifellos richtig und sinnvoll, die Lebensqualität in Maua nicht weiter zu beeinträchtigen und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, wie z. B. die Anlegung von Grüngürteln als Abgrenzung zu den bestehenden Gewerbegebieten und zur A4 oder die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen.

Die weitere Begründung für die Vorlage bleibt bestehen.

Wenn es um die Verhinderung von Wohnungsbau in den ländlichen Ortsteilen Jenas geht, wird regelmäßig damit argumentiert, dass dort bereits zu viele Wohneinheiten entstanden seien und weiteres Bauen zur Zersiedelung und zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es ist nicht nachvollziehbar, weswegen diese Argumentation nicht auch auf Gewerbegebiete zutreffen sollte. Maua hat bereits heute bei 335,6 ha Gesamtfläche eine Industrie- und Gewerbefläche von 36 ha. Das entspricht exakt der Gewerbefläche in Jena-Süd, das insgesamt allerdings um etwa 75 % größer ist. Maua gehört damit nach Jena-Nord, Lobeda-West und Zwätzen zu den Ortsteilen mit den größten Gewerbeflächen; bei einer Erweiterung um 16 ha würde es Jena-Nord bereits weit hinter sich lassen und zu Lobeda aufschließen. In Lobeda ist das Gewerbegebiet allerdings durch die A4 vom Wohngebiet getrennt. Es gibt nach wie vor freie Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten Mauas. Bei diesen sollte mit den Eigentümern über eine aktive Nutzung verhandelt werden. Der Verkauf von Gewerbefläche als Kapitalanlage kann nicht im Sinne der Stadt sein.

Maua-West ist kein integrierter Standort. Die Fläche wird für Ackerbau genutzt und grenzt an die freie Naturlandschaft an. Die verkehrliche Anbindung an B88 und A4 ist hervorragend, die Nahverkehrsanbindung ausgesprochen schlecht. Nahversorgung ist praktisch nicht gegeben. Der nächste Supermarkt befindet sich in Lobeda oder Winzerla; in Maua kann man allenfalls Autos oder Fliesen erwerben. Für Arbeitskräfte aus Jena ist Maua wegen seiner Lage wenig attraktiv, und in Maua selbst gibt es verschwindend wenige Arbeitskräfte. Das heißt, die beiden Gewerbegebiete generieren bereits jetzt erheblich Verkehr, der durch die geplante Erweiterung um 50 % weiter steigen dürfte. Für Arbeitskräfte in den Mauaer Unternehmen dürfte ein Wohnsitz in den umliegenden Gemeinden des Saale-Holzland-Kreises sogar vernünftiger sein, da die Wohnkosten geringer sind und die Erreichbarkeit besser.

Die Nähe zur A4 ist offenbar nicht von entscheidender Bedeutung, wenn ein Unternehmen wie Carl Zeiss eine Erweiterung in deutlicher Entfernung zur Autobahn plant. Zudem sind viele Unternehmen der wissensbasierten Industrie auf materielle Transporte nur in geringem Umfang angewiesen. Für diese sind die Anbindung an den Nahverkehr und die Nähe zu Wohngebieten oder Kitas und Schulen für die Mitarbeiter bzw. deren Kinder deutlich wichtiger.

Es ist wenig sinnvoll und unwirtschaftlich, bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Boden zu bebauen und andererseits bereits versiegelte Flächen wie etwa nördlich der Victor-Goerttler-Straße in Göschwitz aufwendig zu renaturieren. Die Anbindung an die Autobahn ist dort nur wenig schlechter als in Maua. Durch das anliegende neue Gewerbegebiet Jena21 ist eine Anbindung an moderne Infrastruktur gegeben.

Da es nach Aussagen des OTR Maua bei den Eigentümern der Planfläche kein Interesse an einem Verkauf zugunsten von Gewerbebebauung gibt, wäre ein aufwendiges Umlegungsverfahren notwendig, bei dem den Eigentümern vergleichbare Flächen zur Verfügung gestellt werden müssten. Wo diese liegen sollen, ist völlig unklar. Es besteht damit ein erhebliches Planungshindernis.

Maua als Wohnort ist bereits jetzt stark durch Verkehrslärm der A4 und B88 und durch Industrielärm aus den beiden Gewerbegebieten belastet. Eine weitere Belastung wird von Einwohnern und Ortsteilrat als unzumutbar angesehen. Da nach Daten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie bereits jetzt Lärmgrenzwerte überschritten werden, sind früher oder später Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Bebauung notwendig. Damit würde sich auch die Situation für eine weitere Wohnbebauung verbessern. Darüber hinaus könnten bei einer neuen Bebauung lärmschützende Maßnahmen vorgesehen werden (Anordnung sensibler Nutzungen, Lärmschutzverglasung, Belüftung ...).

Vor dem aufzuhebenden Beschluss bestand die Absicht, die Fläche als Mischgebiet zu beplanen. Damit wäre auch nichtstörendes Gewerbe grundsätzlich möglich, etwa im IT-Bereich. Eine Erweiterung der Wohnbebauung ist sinnvoll, da einerseits Wohnen und Arbeiten enger verbunden werden könnten – also Menschen in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten könnten –, und andererseits bei einer höheren Einwohnerzahl eine bessere Nahverkehrsanbindung möglich wäre. Ebenso würde eine höhere Einwohnerzahl die Nutzung der Sporteinrichtungen verbessern, deren Existenz mangels Bedarf bereits infrage gestellt wurde.

Kritisch zu sehen ist darüber hinaus, dass das Plangebiet Maua-West unmittelbar an den Ortskern heranreicht. Wegen der Tallage der bisherigen Wohnbebauung würden Industriebauten entsprechend höher aufragen und zu einer starken Verschattung führen. Das Ortsbild würde stark negativ beeinflusst und der Wert der Wohngrundstücke im Dorf sinken. Die starke Betroffenheit der Einwohner Mauas kann mit einiger Wahrscheinlichkeit zu Klagen gegen das Vorhaben führen, die die vorgesehene Zeitschiene von vorn herein unrealistisch erscheinen lassen. In Zusammenarbeit mit dem Ortsteilrat sollte stattdessen geprüft werden, ob eine Gewerbebebauung an der A4 zu einer Verringerung der Lärmbelastung im Ort genutzt werden kann.

Heidrun Jänchen