**Name**

**Adresse**

**Kontakt**

27.05.2017

Name

Anschrift

PLZ Ort

Stadtverwaltung Jena  
Postfach 100338  
07703 Jena

**Hinweise zur Auslegung des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“**

Sehr geehrter Damen und Herren

anbei finden Sie meine Anregungen und Hinweise zum 4. Entwurf für den **Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“.**

Ich bitte um Kenntnisnahme und eine Einarbeitung in die bestehenden Planungen.

Mit freundlichen Grüßen,

Name

Zwätzen

# Geschosswohnungsbau widerspricht den Entwicklungszielen im Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord

Der Stadtrat Jena hat für den Planungsraum Nord (der auch Zwätzen umfasst) für den Neubau und die Wohnflächenentwicklung klare Ziele vorgegeben, wie die Bereiche im Planungsgebiet weiter zu entwickeln sind.

Unter anderem wird dort ein Schwerpunkt beim Neubau auf **kleinteilige Wohnbebauung** gefordert und insbesondere für das Gebiet Zwätzen Nord (das auch den aktuellen Bebauungsplanentwurf umfasst) eine Konzentration auf eine **familiengerechte Bebauung**. Im Original im Stadtentwicklungskonzept heißt es zu den Zielen:

*„ … Neubau mit dem Schwerpunkt in kleinteiliger Wohnbebauung mit geschlossenem Siedlungscharakter auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen und […] Wohnbauflächenentwicklung und Neubau mit dem Schwerpunkt kleinteiliger familiengerechter Bebauung im mittleren und preiswerten Segment im nördlichen Bereich (v.a. 2. BA Zwätzen-Nord) … „*

Um zu ermitteln, wie eine Bebauung auszusehen hätte, die den Anspruch familiengerecht erfüllt, lässt sich das Gutachten zur Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente von 2015 heran ziehen. Dort ist festgehalten, dass Familien bevorzugt Häuser mit ein oder zwei Wohnungen nutzen. Familiengerecht für das Baugebiet wäre daher eine Konzentration auf diese Bauform. Im Original des Gutachtens heißt es dazu:

*„ … So wird der Neubau von Häusern mit ein oder zwei Wohnungen, von Familien bevorzugt und entlastet vor allem die Nachfrage im städtischen Marktsegment ...“ (Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015, S.77)*

Im 4. Entwurf des Bebauungsplanes wurde diesen Entwicklungszielen keine Rechnung mehr getragen. Stattdessen wurde der Anteil des Geschosswohnungsbaus in Mehrfamilienhäusern deutlich erhöht. Dies widerspricht sowohl der geforderten Kleinteiligkeit, die sich in diesem Gebiet (aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur) in erster Linie Einfamilienhäuser bezieht, als auch dem familiengerechten Bauen.

Die Umstellung auf eine kleinteilige und familiengerechte Bebauung mit kleineren Häusern im Bereich von ein bis zwei Wohnungen steht auch im Einklang mit dem Beschluss „Wohnen in Jena 2030“. Dort wird unter Punkt 002 auch der Bau von Einfamilienhäusern zum Erreichen der quantitativen Ziele erlaubt. Dazu wird eine kompakte Baustruktur in Punkt 003 nur für innere Stadtareale und die Großsiedlungen der 50er und 80er Jahre gefordert. Die Fläche des Bebauungsplanes in Zwätzen fällt unter keine dieser beiden Kategorien. In diesem Bereich wäre also eine Bebauung mit familiengerechten Wohnhäuser mit einer oder zwei Wohnungen möglich.

**Lösung:** Der Entwurf des Bebauungsplanes sollte korrigiert werden und der Schwerpunkt der Bebauung wieder auf eine familiengerechte Form des Neubaus mit in erster Linie Häuser mit ein oder zwei Wohnungen gelegt werden.

# Familiengerechte Bebauung erreichen

Neben der Größe der Häuser und Wohnungen umfasst eine familiengerechte Bebauung auch noch weitere Faktoren. Im Stadtentwicklungskonzept Nord ist beispielsweise eine preisliche Festlegung getroffen und natürlich spielen auch soziale Aspekte bei der Gestaltung von familiengerechten Quartieren eine Rolle. Man denke in diesem Zusammenhang nur ein Freiräume und Begegnungsstätten.

**Im Original im Stadtentwicklungskonzept heißt es zu den Zielen:**

*„ … Wohnbauflächenentwicklung und Neubau mit dem Schwerpunkt kleinteiliger familiengerechter Bebauung im mittleren und preiswerten Segment im nördlichen Bereich (v.a. 2. BA Zwätzen-Nord) … „*

Im Textteil des Bebauungsplanes und auch in der Begründung finden sich keine Hinweise, wie im geplanten Bebauungsgebiet die geforderte familiengerechte Gestaltung erreicht werden soll. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan kommt das Wort Familie sogar nur ein einziges Mal vor. Dazu wurden speziell Familien bei der Gestaltung des Bebauungsplanes nicht separat mit einbezogen. Dabei sind Familien natürlich Experten, wenn es darum geht zu bestimmen, wie ein familiengerechtes Quartier zu gestalten wäre.

In anderen Städten wird familiengerechte Bebauung noch deutlich detailreicher definiert. So heißt es in Paderborn als Zielsetzung für familiengerechte Gestaltung von neuen und bestehenden Gebäuden und Gebieten:

* *Im Zentrum der geplanten Bebauung sollte die Errichtung eines Gebäudetyps ermöglicht werden, der den Bedürfnissen von Familien und Seniorinnen und Senioren gerecht wird (entsprechende Nassräume, ebenerdige Wohnflächen, großzügige Aufgänge). Dies soll dazu beitragen, dass künftige Nutzerinnen und Nutzer ihr vertrautes Wohnumfeld auch im Alter nicht verlassen müssen.*
* *Innerhalb der geplanten Bebauung sollte ein Gemeinschaftsraum vorgesehen werden, der für kulturelle Angebote oder familiäre Feste genutzt werden kann.*
* *Vorhandene industrie- bzw. kulturhistorisch wertvolle Bausubstanz erhalten, um eine hohe Identifikation mit dem Wohngebiet zu erzielen.*
* *Größere architektonische Vielfalt zulassen, damit einzelne Familien und Familien, die sich zusammenschließen möchten, ihre Wünsche leichter umsetzen können.*
* *Preisgünstige Baugrundstücke für Familien vorhalten.*

Quelle: <http://www.familie-in-nrw.de/beispieleguterpraxis-paderborn-familiengerechtebebauungsplaene.html>

Für den neuen Bebauungsplan Zwätzen-Nord fehlen nicht nur die speziellen Festlegungen zu einem familiengerechten Quartier und dessen Umsetzung, es wird auch nirgends festgehalten, was genau (über die Maße der Häuser hinaus) familiengerecht in diesem Zusammenhang überhaupt darstellt. Die vorgegeben Ziele aus dem Entwicklungskonzept werden daher nicht erreicht.

**Lösung:** Familien oder Interessenvertretern von Familien aktiv in den Prozess mit einbeziehen und definieren, wie familiengerechtes Bauen in diesem Bereich aussehen soll. Diese Ergebnisse sollten dann in den Bebauungsplan mit eingearbeitet werden.

# Mangelnde Begründung der Wohnbedürfnisse

In der Begründung für die Festlegungen des Bebauungsplanes wurden in Punkt 9.2 auch auf die gesetzlich geforderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Bezug genommen. Das Baugesetzbuch fordert dazu im Detail:

**§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB**

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen* […] d*ie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, …*

Im Punkt 9.2 wurden Teilaspekte dieser Vorgaben berücksichtigt. Allerdings fehlt einen über die quantitative Betrachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hinaus gehende Analyse. So ist nicht klar, welche Bedarf in Jena in den einzelnen Wohnsegmenten (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Eigentum, Mietwohnung, Größe der Mietwohnungen usw.) besteht. Damit ist es natürlich auch nicht möglich abzuschätzen, welchen Bedarf die neue Bebauung decken wird.

Spezielle Anforderungen aus der Vorgabe des Baugesetzbuches - wie die Betrachtung von Familien mit mehreren Kindern oder auch die Eigentumsentwicklung - wurden ebenfalls nicht aufgeführt. Damit bleibt offen, wie sich der neue Bebauungsplan auf die Wohnbedürfnisse beispielsweise von Familien mit mehreren Kindern auswirkt.

Dieser Mangel in der Begründung eröffnet den Weg für mögliche Klagen gegen die Abwägung, da gesetzlich geforderte Inhalte nicht enthalten sind und damit eine korrekte Abwägung aller Interessen nicht möglich scheint. Ein solches Klageverfahren können die Bebauung auf Jahre blockieren und wäre damit kontraproduktiv in Hinsicht auf die dringend benötigte Versorgung mit zusätzlichem Wohnraum.

**Lösung:** Die Analyse und Begründung der Wohnbedürfnisse detaillierter ausformulieren und auch die gesetzlich geforderten Details eingehen.

# Schutz des Ortskerns Zwätzen

Der beschlossene Bebauungsplan widerspricht mit seinen Festlegungen bereits beschlossenen Sanierungs- und Erhaltungsziele für den Ortsteil Jena-Zwätzen. Im Detail gibt es bereits folgende Beschlusslage des Stadtrates Jena zu diesem Bereich:

**Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart und zum Schutz des historischen Erscheinungsbildes des Ortskerns Zwätzen der Stadt Jena (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 39/95 vom 12.10.1995, S. 356)**

Die Satzung dient dem Zweck der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes“ und auch wenn die neue Bebauung nicht im Geltungsbereich der Satzung liegt, wirkt der Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der Höhe der Bebauung auch auf den Geltungsbereich ein. Der neue Wohnturm mit einer maximalen Höhe von 60 Metern dominiert den bisherigen historischen Ortskern und überragt sogar die bisherige Kirche als Dominante in diesem Bereich. Der neue Wohnturm wäre durch seine Höhe von fast jeder Position in Zwätzen zu sehen und überlagert sowohl architektonisch als auch in der Höhe den gesamten Bereich. Die Hanglage des historischen Ortskerns, die sich gegenüber dem neuen Hochpunkt wie ein Amphitheater öffnet, verstärkt diesen Effekt noch. Darüber hinaus ist die Bebauung im Ortskern eher durch niedrige Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen gekennzeichnet – es fehlen damit Gebäudestrukturen, die Sichtachsen zum neuen Hochpunkt durchbrechen könnten. Damit wird der Charakter des Ortsteils deutlich verändert, was den Intentionen der Erhaltungssatzung widerspricht.

**Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord (2011, beschlossen am 23. Mai 2012)**

Im Stadtentwicklungskonzept wurden die Grundsätze der Erhaltungs- und Sanierungssatzung nochmal bestätigt. Dort heißt es als Maßnahmen für den Bereich Zwätzen/Nord:

*„ … Erhalt der dörflichen Strukturen von Zwätzen und Löbstedt entsprechend der Erhaltungssatzung, Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Zwätzen … „*

Das Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord bekräftigt und bestätigt damit nochmal dieZiele der Erhaltungssatzung und fordert den Erhalt des dörflichen Charakters der Stadtteilkerne. Dieser Charakter ist aber durch die dominierende Wirkung des geplanten Wohnturmes deutlich beeinträchtigt.

**Rahmenplan Sanierungsgebiet Zwätzen (2016)**

Der Rahmenplan wurde im letzten Jahr beschlossen und soll die Sanierungsziele für den Ortskern von Zwätzen fest legen. Als Ziel wurde dort unter anderem die „*Erhaltung und Stärkung des historischen Ortskerns mit seiner ländlich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur“* beschlossen. Der neue Wohnturm mit einer maximalen Höhe von 60 Metern dominiert den bisherigen historischen Ortskern und überragt sogar die bisherige Kirche als Dominante in diesem Bereich. Der neue Wohnturm wäre durch seine Höhe von fast jeder Position in Zwätzen zu sehen und überlagert sowohl architektonisch als auch in der Höhe den gesamten Bereich. Die Hanglage des historischen Ortskerns, die sich gegenüber dem neuen Hochpunkt wie ein Amphitheater öffnet, verstärkt diesen Effekt noch. Darüber hinaus ist die Bebauung im Ortskern eher durch niedrige Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen gekennzeichnet – es fehlen damit Gebäudestrukturen, die Sichtachsen zum neuen Hochpunkt durchbrechen könnten. Damit wird der Charakter des Ortsteils deutlich verändert, was den Intentionen des Sanierungs-Rahmenplanes widerspricht.

Diese Vorgaben aus den bereits bestehenden Beschlüssen und der bereits vorhandenen Struktur des Ortsteils sind laut Baugesetzbuch aber zu berücksichtigen. Im Original heißt es dort:

**§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB**

*(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen […]die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile …*

Die scheint beim Entwurf des Bebauungsplanes nicht geschehen zu sein.

**Bild 1:** Blick von 60 Meter und dem ungefähren Standort des Hochpunktes auf den historischen Ortskern Zwätzen



**Lösung:** Reduzierung der maximalen Höhe und der Geschosszahl im Bereich des Bereiches WA8 (nördlicher Bereich) auf ein Höchstmaß, welches die historische Bebauung Zwätzen nicht beeinflusst. Wahrscheinlich wäre an dieser Stelle eine maximal Geschosszahl von 8 für diesen Zweck ausreichend, dies müsste aber im Zuge eines weiteren Gutachtens mit Sichtbeziehungen noch geprüft werden.

# Fehlende Unterlagen zur Einbeziehung des Ortskerns Zwätzen

Im Bezug auf den vorangegangenen Punkt (Schutz des Ortskerns Zwätzen) gibt es in den Auslegungsunterlagen keine Hinweise darauf, wie die geplante Bebauung und insbesondere der Hochpunkt des WA 8 auf das Erhaltungsgebiet des historischen Ortskerns einwirkt. Es fehlt eine Betrachtung von Sichtbeziehungen und Blickachsen aus und auf den bestehenden Ortskern.

Für die Beurteilung der Dominanz der neuen Bebauung im vorangegangenen Punkt (Schutz des Ortskerns Zwätzen) wurde privat mittels Drohne die maximale Höhe der Bebauung simuliert und entsprechende Höhen- und Blickbeziehungen nachgestellt. Diese Möglichkeit haben die Stadträte nicht und sie werden aufgrund der fehlenden Unterlagen zu diesem Punkt auch nicht über eine eventuelle Beeinflussung informiert.

Diese Vorgaben werden auch im Baugesetzbuch für die Bauleitplanung verlangt:

**§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB**

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen* […]*die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, …*

Im Abwägungsprozess kann daher keine korrekte Abwägung getroffen werden, in welcher Form die neue Bebauung den Schutzstatus des historischen Ortskerns Zwätzen beeinflusst.

Dieser Mangel in den zur Verfügung gestellten Unterlage eröffnet den Weg für mögliche Klagen gegen die Abwägung, da gesetzlich geforderte Inhalte nicht enthalten sind und damit eine korrekte Abwägung aller Interessen nicht möglich scheint. Ein solches Klageverfahren können die Bebauung auf Jahre blockieren und wäre damit kontraproduktiv in Hinsicht auf die dringend benötigte Versorgung mit zusätzlichem Wohnraum.

**Lösung:** Die entsprechenden Unterlagen nachreichen und gegebenenfalls noch anfertigen lassen. Die Abwägung sollte bis zu dieser Korrektur zurück gestellt werden.

# Mehr PKW- Verkehr sorgt für mehr Lärm- und Schadstoffbelastungen

Für die Entwicklung des Verkehrs ist im Entwicklungskonzept für den Planungsraum Nord festgelegt, dass unter anderem eine Lärmminderung erreicht werden soll. Im Original ist als Ziel vorgegeben:

*Verkehrsberuhigung und Lärmminderung in den Wohngebieten*

Durch den neuen Bebauungsplan und vor allem durch die Aufstockung der Wohnbebauung wird aber das Verkehrsaufkommen auf den Hauptverkehrsachsen in Jena Zwätzen, Löbstedt und Nord noch weiter zunehmen. Die ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass mit dem Bebauungsgebiet Oelste und Mönchenberge noch weitere Wohnungen und damit noch mehr Verkehr dazu kommen wird.

Im Stadtentwicklungskonzept Nord wurde bereits 2011 für die Wohnbebauung an den Hauptverkehrsachsen **eine erhebliche Belastung** konstatiert. Im Original heißt es dabei:

**Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord (2011, beschlossen am 23. Mai 2012)**

*Die Analyse des Verkehrsentwicklungsplanes weist für die Camburger Straße und Wiesenstraße mit mehr als 1.000 Fahrzeugen/Stunde (abschnittsweise bis zu 1.300 Fz/h) eine etwa gleiche Verkehrsbelastung beider Straßen aus. Wenngleich die Belegung damit niedriger als auf den Hauptverkehrsachsen im Süden Jenas liegt, stellt der Kfz-Verkehr für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung eine erhebliche Belastung dar.*

Da nach dem Modalsplit von Jena zu erwarten ist, dass ein erheblicher Teil des Verkehrs aus der neuen Bebauung als PKW-Verkehr abgewickelt wird, steigt die ohnehin schon erhebliche Belastung an der Hauptverkehrsachsen von Nord damit noch weiter. Statt der Zielvorgabe der Lärmminderung ist also zu erwarten, dass die Lärmbelastungen noch weiter zunehmen werden. Damit steht die neue Bebauung in einem Gegensatz zu den beschlossen Entwicklungszielen für den Planungsbereich.

Eine Entlastung durch einen Ausbau und die Weiterführung der Wiesenstraße ist auch nicht zu erwarten, da es bisher noch keine belastbaren Informationen dazu gibt, ob und wann dieses Projekt umgesetzt werden könnte. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich der Modalsplit für Zwätzen deutlich ändern wird, da weder bei der Anbindung der Bahn, der Straßenbahn und auch im Radverkehr keine qualitativen Änderungen geplant sind.

**Lösung:** Eine Reduktion der Bebauung auf ein Maß, dass die Verkehrsachsen nicht zu sehr belastet oder zuerst der Ausbau der Wiesenstraße und danach die Umsetzung des Bebauungsplanes.

# Verkehrsberuhigung im Bereich des Bebauungsplanes auch praktisch umsetzen

Für die Entwicklung des Verkehrs ist im Entwicklungskonzept für den Planungsraum Nord festgelegt, dass unter anderem eine Verkehrsberuhigung erreicht werden soll. Im Original ist als Ziel vorgegeben:

*Verkehrsberuhigung und Lärmminderung in den Wohngebieten*

Im Bereich des Bebauungsplanes entsteht mit der neuen Leibnizstraße aber eine neuen Achse, die über das Baugebiet Oelste direkt mit der B88 verbunden ist und dazu im Süden eine Anbindung an Brückenstraße und damit auch an die Wiesenstraße hat. Diese neue Achse bietet sich sehr gut an, um bei Stau auf der B88 eine Umgehung dieser Bereiche zu haben. Es besteht daher Gefahr, dass die Leibnizstraße zukünftig nicht nur als reine Wohnstraße genutzt wird, sondern sich dort Umgehungsverkehr sammelt, der die B88 vermeiden möchte. Die würde sogar zu mehr Verkehr und nicht zu einer Verkehrsberuhigung im Bebauungsfeld führen. Erschwerend kommt hinzu, dass diese neue Achse direkt an der Kindertagesstätte entlang führt, so dass auch hier eine Mehrbelastung zu erwarten ist. Die Festlegung eines verkehrsberuhigten Bereiches am Übergang zum Baugebiet Oelste scheint nicht geeignet, diese Bedenken zu zerstreuen, denn im Falle eines Rückstaus auf der B88 ist für die Autofahrer auch ein langsamer verkehrsberuhigter Bereich immer noch besser als ein Stillstand im Rückstau.

Insgesamt scheint der Bebauungsplan in Verbindung mit dem weiteren Bebauungsplan Oelste geeignet, zusätzlichen Verkehr in ein bisher kaum befahrenes Wohngebiet zu bringen. Dies sollte dringend noch i die Überlegungen mit einbezogen werden.

**Lösung:** Hier sollten weitere Maßnahmen ergriffen werden um zu verhindern, dass dieser Bereich als Umgehung genutzt werden kann. Beispielsweise würde die Lösung aus dem Punkt Lärmbelastung (die Weiterentwicklung der Wiesenstraße) möglicherweise diesen Punkt bereits obsolet machen.

# ÖPNV Anbindung qualitativ und quantitativ verbessern

Für den Planungsraum Nord wurde als Ziel beschlossen, dass die ÖPNV Verbindung sowohl von der Takthäufigkeit als auch vom Grad der Versorgung in nördliche Richtung verbessert wird. Hintergrund dafür war eine bereits zu diesem Zeitpunkt festgestellte große Belastung der vorhandenen Straßenbahnen aufgrund der bis dato bestehenden Bebauung. Im Original heißt es zur Zielvorgabe:

**Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord (2011, beschlossen am 23. Mai 2012)**

*Ausbau der ÖPNV-Anbindung bzw. der Bedienungshäufigkeit der Neubaugebiete und der weiter östlich und westlich gelegenen Wohn- und Gewerbegebiete*

Durch den neuen Bebauungsplan und vor allem durch die Aufstockung der Wohnbebauung wird aber das Verkehrsaufkommen auch im ÖPNV Bereich weiter zunehmen, so dass die bisher bereits belastete Verbindung über die Straßenbahn und andere Formen des ÖPNV noch weiter belastet wird.

**Lösung:** Die gleichzeitige Qualitative und quantitative Verbesserung der Nahverkehrsanbindung in diesem Bereich oder eine Reduktion der Bebauung auf ein Maß, dass die Belastung möglichst gering hält.

# Gastronomie verbindlich festlegen

Als eine Zielvorgabe an neue Bebauungen im Planungsbereich Nord sieht das Entwicklungskonzept für dieses Planungsgebiet auch die **Schaffung von neuen öffentlichen und privaten Räumen** vor.

In den Maßnahmen und Zielen des Entwicklungskonzeptes für den Planungsraum heißt es:

*Schaffung öffentlicher und privater Räume an zentralen Orten, um so die Möglichkeiten für Kommunikation und Gastronomie zu verbessern*

Mit dem Quartiersplatz wird dieser Zielvorgabe zumindest in Teilen Rechnung getragen. Es besteht auch die Möglichkeit, dass sich Gastronomie ansiedelt. Allerdings besteht die Gefahr, dass die Bereiche unter Umständen auch durch andere Nutzungen belegt werden und somit keine Gastronomie entsteht.

**Lösung:** Es sollte daher für einige Bereiche zwingend fest gelegt werden, dass Gastronomie als Nutzung eingerichtet wird.

# Schallschutz mit weiteren Festlegungen verbessern

Die schalltechnische Untersuchung für das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gibt vor, dass aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte zum Schallschutz für die neu zu bauenden Wohngebäude anzugeben ist, wie schutzbedürftig ein entsprechender Bereich ist und welche Lärmpegel zu erwarten sind.

In der SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (BERICHT 4342/16) heißt es dazu im Original:

*Die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen (z. B: Terrassen, Balkone) ist je nach ihrer Lage und bestimmungsgemäßen Nutzung konkret festzustellen. Zu den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen zählen z.B. Terrassen und unbebaute Flächen des Grundstückes, soweit sie z. B. als Garten, Sitzplatz oder Spielplatz genutzt werden. Nicht schutzbedürftig sind z. B. Vorgärten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, sondern nur zum Schmuck des Anwesens bepflanzt werden.*

Derzeit finden sich dazu im Bebauungsplan keine Festlegungen. Es besteht daher die Gefahr, dass Außenwohnbereiche in Abschnitten geplant werden, bei denen von einer Überschreitung der Lärmpegelwerte auszugehen ist.

**Lösung:** Die entsprechenden Bereiche sollten im Bebauungsplan eingefügt werden.

Das Dokument steht unter eine freien CC0 Lizenz (Public Domain) und kann frei verwendet werden.