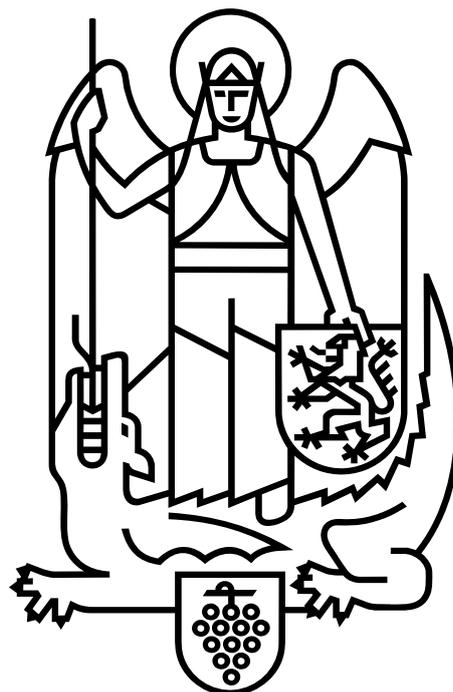


Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VBB-Ma 04

Erweiterung der Landes- ärztekammer



Begründung

für das Gebiet Im Semmicht 33
Gemarkung Maua, Flur 4

erarbeitet durch **quaas-stadtplaner**
Schillerstraße 20
99423 Weimar

Telefon: 03643 / 494921
Telefax: 03643 / 494931
Email: buero@quaas-stadtplaner.de

Dipl.-Ing. I. Quaas, Dipl.-Ing. J. Richter

Vorhabenträger **Landesärztekammer Thüringen**
Im Semmicht 33
07751 Jena - Maua

Stand 08.07.2015



INHALT

1.	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN	3
1.1.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS	3
1.2.	GELTUNGSBEREICH, BODENORDNUNG	4
1.3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
1.3.1.	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
1.3.2.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
1.3.3.	Bestehendes Baurecht	7
1.4.	BESTANDSDARSTELLUNG	7
1.4.1.	Lage und Bebauung	7
1.4.2.	Verkehrliche Erschließung	8
1.4.3.	Versorgungsanlagen und -leitungen	8
1.4.4.	Schutzgebiete	8
1.4.5.	Gewässerschutz	8
1.4.6.	Archäologie	8
1.4.7.	Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung, Hydrogeologische Gegebenheiten	9
1.5.	ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	9
1.6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
1.7.	PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN	10
1.8.	VERFAHREN	10
2.	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
2.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	12
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
2.1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	12
2.1.4.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	13
2.1.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.1.6.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen	13
2.1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
2.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
2.2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
2.2.2.	Stellplätze	14
2.2.3.	Einfriedungen	15
3.	KOSTEN	15
4.	FLÄCHENBILANZ	15

ANLAGEN

FREIANLAGENPLAN

PERSPEKTIVEN

UMWELTBERICHT

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1.1. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht des Vorhabenträgers (Landesärztekammer Thüringen), über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bauflächen für den Ausbau der Einrichtung bereit stellen zu können.

Die Landesärztekammer Thüringen ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und hat ihren Sitz seit 1990 in Jena und seit 1997 in Jena-Maua. Sie ist durch gesetzliche Regelungen insbesondere mit der Fort- und Weiterbildung von Ärzten und Praxispersonal beauftragt. Weitere Aufgaben sind die Berufsaufsicht über die Ärzte, die Qualitätssicherung der ärztlichen Leistungen im Krankenhaus und in der Praxis, die Ausbildung und Umschulung von Medizinischen Fachangestellten sowie der Betrieb eines ärztlichen Versorgungswerkes zur Rentensicherung der Ärzteschaft in Thüringen. Der Landesärztekammer Thüringen gehören 12.000 Humanmediziner an.

Pro Jahr werden ca. 400 Prüfungen zur Facharztanerkennung, zur Anerkennung von Teilgebietsbezeichnung und zur Anerkennung von Zusatzbezeichnungen in den Räumlichkeiten der Landesärztekammer Thüringen durchgeführt. Daneben finden pro Jahr ca. 200 Veranstaltungen zur ärztlichen Fortbildung statt. Dies mit jährlichen Teilnehmerzahlen, die zwischen 4.000 und 5.000 Ärzten schwanken. Dieses große Fortbildungserfordernis ergibt sich aus einer gesetzlichen Fortbildungsverpflichtung der Ärzte.

Seit 1996 wurden der Landesärztekammer eine Vielzahl zusätzlicher Leistungen, speziell auf dem Gebiet der medizinischen Fortbildung und Spezialisierung von Fachleuten, übertragen. Durch diesen Zuwachs an Aufgaben sind die Nutzungsgrenzen des bestehenden Gebäudes und der Freianlagen, insbesondere der Stellplätze, erreicht bzw. schon seit längerem überschritten.

Am Standort der Landesärztekammer Thüringen in Jena-Maua, Im Semmicht 33 steht für das Aufgabenspektrum eine begrenzte Raumsituation zur Verfügung. Das 1997 fertiggestellte Gebäude mit einer Grundfläche von 4.034 qm Bruttogeschossfläche besitzt lediglich Büroräume und einen einzigen Versammlungsraum mit einem Fassungsvermögen von ca. 100 Personen. Die Planung des damaligen Gebäudes bezog sich im Wesentlichen auf die Schaffung von Räumlichkeiten für die Mitarbeiter der Verwaltung. Die ordnungsgemäße Durchführung der Hauptaufgaben einer Landesärztekammer kann derzeit mit dem bestehenden Bau nicht gewährleistet werden.

Ein Neubau zur ordnungsgemäßen Vorhaltung insbesondere von Prüfungsräumlichkeiten und Versammlungsräumen ist zwingend erforderlich. Derzeit finden die Facharztprüfungen in normalen Büroräumen statt und es gibt keinen Warte- und Vorbereitungsbereich, sowohl für die Prüflinge als auch die Prüfer. Bei einem Anteil von ca. 1.100 ausländischen ärztlichen Kollegen sind im Rahmen der Planung von Prüfungsräumlichkeiten auch religiöse und kulturelle Besonderheiten, die eine Selbstverständlichkeit bei der Integration von ärztlichen Kollegen darstellen, zu berücksichtigen.

Von den derzeit 200 Veranstaltungen zur ärztlichen Fortbildung pro Jahr werden ca. 150 Veranstaltungen nicht am Standort der Landesärztekammer Thüringen abgehalten, da diese nicht über die entsprechenden Versammlungsräume verfügt. Die Erweiterung muss daher auch die Bedürfnisse einer modernen Veranstaltungsstätte, was Versammlungsräume betrifft, abbilden. Die Veranstaltungsgrößen differieren zwischen kleinen Gruppen und Großveranstaltungen von bis zu 250 Teilnehmern. Es ist daher eine Veranstaltungsstätte zu schaffen, die verschieden große Versammlungsräume vorhält, bis zu einer Raumgröße, die auch Veranstaltungen ermöglicht, an der bis zu 250 Teilnehmer gleichzeitig teilnehmen können.

Zudem sind alle Büros des jetzigen Gebäudes mit Mitarbeitern besetzt. Eine Erweiterung im Personalbestand ist nur noch durch die Schaffung weiterer Büroräume möglich.

Bedarf ergibt sich auch bei der Parkplatzsituation. Derzeit existieren lediglich 80 Parkplätze, die bei Veranstaltungen nicht ausreichend sind, um den gesamten Stellplatzbedarf der Besucher und Mitarbeiter abzudecken. Zu Schwerpunktzeiten sind ca. 200 Besucher und Mitarbeiter zeitgleich anwesend. Daraus resultiert ein PKW-Aufkommen von ca. 150-200 Fahrzeugen.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Erweiterung von Gebäude und Freianlagen erforderlich.

Das bestehende Gebäude der Landesärztekammer wurde in den Jahren 1996/97 errichtet. Informeller Bestandteil der Baugenehmigung für das damalige Bauvorhaben war bereits die Darstellung einer Gebäudeerweiterung, wie sie jetzt realisiert werden soll. Das diesbezügliche Baufeld bildete den westlichen Abschluss des damals vorgesehenen Bebauungsplangebietes „Auf dem Sande“. Dieser Plan erlangte jedoch keine Rechtskraft.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ist die Landesärztekammer Thüringen.

1.2. GELTUNGSBEREICH, BODENORDNUNG

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Ma-04 „Erweiterung der Landesärztekammer“ umfasst die Fläche des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie angrenzende Grundstücksflächen im Bereich der Straße Im Semmicht und umfasst ca. 2,36 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das Gelände der Landesärztekammer (Anschrift: Im Semmicht 33) und nördlich anschließende Teile der momentan als Acker genutzten Flur. Es liegt auf der Gemarkung Maua, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 463/4, 464/3, 464/5, 465/4, 465/8 und 465/11.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. (Die Flurstücke 463/4, 464/3, 465/4 und 465/11 befanden sich bei Verfahrensbeginn im Eigentum der Stadt Jena. Zur Realisierung des Vorhabens wurden die Flurstücke zwischenzeitlich mit Kaufvertrag vom 26.03.2015 von der Stadt an den Vorhabenträger verkauft).

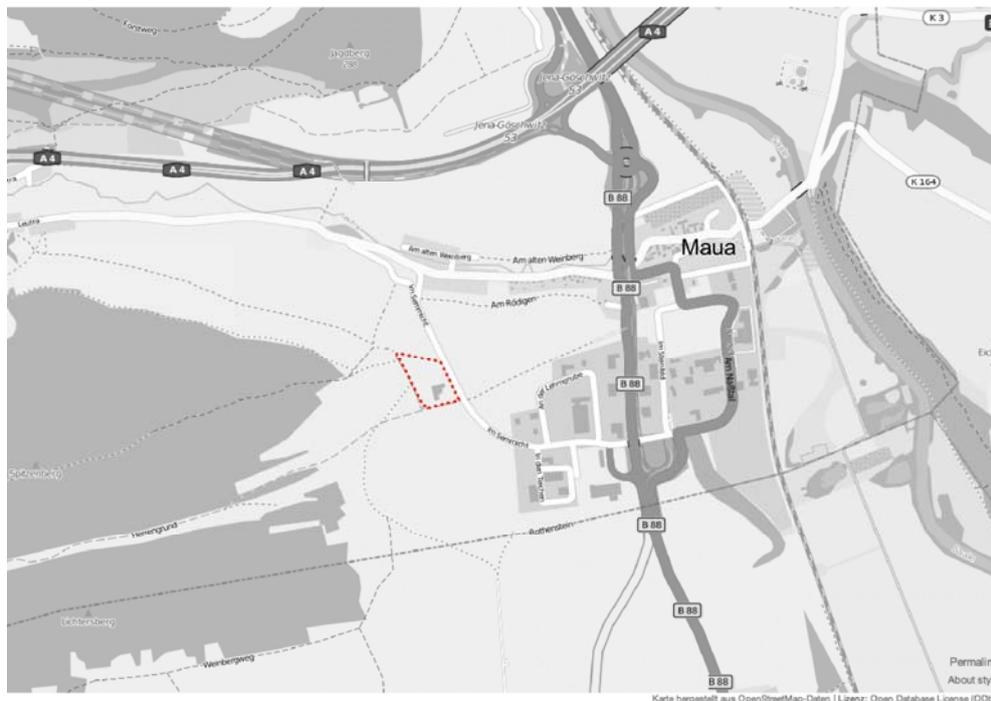


Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst darüber hinausgehend außerdem Teile des Flurstücks 465/10 der Gemarkung Maua, Flur 4.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Jena. Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Flächen sind für die äußere Erschließung des Plangebietes und somit

für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Sie bilden den Anschluss an die Grenze des Bebauungsplanes B-Ma 05 Maua-West (Aufstellungsbeschluss 03.12.2014).

1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.3.1. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (GVBl. Für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) und der Regionalplan Ostthüringen (Stand 2012).

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Jena als Oberzentrum. Die mit der Planung verbundenen Zielstellungen zur langfristigen Sicherung und Aufrechterhaltung der Funktionalität des Sitzes der Landesärztekammer stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den höherstufigen, zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Jena.

In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktionen, zentrale Bildungs- und Wissensfunktionen sowie zentrale Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktionen. Ein breites Bildungs- und Qualifizierungsangebot wird als Standortfaktor gesehen und soll gestärkt werden.

Regionalplan Ostthüringen

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Landesärztekammer“ stimmen grundsätzlich mit den übergeordneten Zielen der Regional- und Landesplanung überein. Der am 18.06.2012 in Kraft getretene Regionalplan Ostthüringen weist Jena als Oberzentrum Funktionen zu, die es ermöglichen, Standort für spezialisierte Einrichtungen u. a. für Bildung, Forschung und Wissenschaft zu sein. Der Regionalplan nimmt die Anforderungen des Landesentwicklungsplans an Einrichtungen der Gesundheitsversorgung auf und konkretisiert die Ansprüche an die Struktur einer leistungsfähigen, hoch spezialisierten medizinischen Versorgung. Demgemäß soll das Oberzentrum Jena zur Sicherung der oberzentralen Funktionen hochwertige spezialisierte Einrichtungen und Dienstleistungen mit überregionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Leistungen des spezialisierten Bedarfes erhalten.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Ostthüringen wird für das Plangebiet Siedlungsbereich gezeigt. Direkt südlich und westlich des Plangebietes weist der Regionalplan Ostthüringen ein Vorranggebiet Freiraumsicherung FS 54 „Jenaer Forst, Spitzenberg, Schießplatz Rothenstein, Borntal, Cospoth, Leutral“ aus. Damit ist das Plangebiet in seiner Ausdehnung begrenzt.

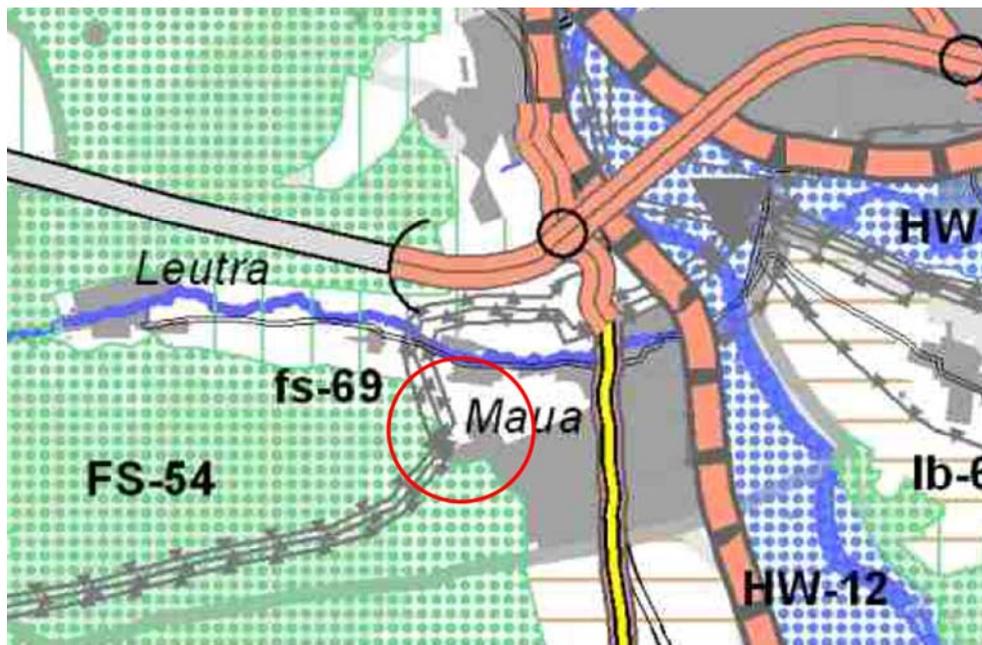


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Ostthüringen (ohne Maßstab)

1.3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit 09.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Darstellungen:

- gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- unterirdische Gasleitung

Die dargestellte gemischte Baufläche wird derzeit überwiegend durch den Sitz der Landesärztekammer einschließlich ihrer Stellplatzanlagen und, zu einem geringen Teil, durch private Grünflächen genutzt. Die Darstellung der allgemeinen Art der Nutzung basierte darauf, dass 1995 der Gebäudekomplex der Landesärztekammer auf als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen (2. Entwurf zum Bebauungsplan „Maua - Auf dem Sande“) genehmigt wurde.

Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen beschränkt sich auf eine Streuobstwiese westlich des Bestandsgebäudes. Die gewerbliche Baufläche ist eine Teilfläche des Gewerbegebietes Maua westlich der Straße „Im Semmicht“ und wird derzeit nicht als solche genutzt.

Um die Planung der Landesärztekammer umsetzen zu können, muss der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen für das Plangebiet geändert werden. Der zu erweiternde Standort der Landesärztekammer ergänzt räumlich die geplanten gewerblichen Flächenentwicklungen im Südraum der Stadt Jena (vgl. Punkt 1.7) und soll künftig im Flächennutzungsplan mit der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ erfasst werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das Parallelverfahren ist in § 8 Abs. 3 BauGB definiert und regelt den Fall, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden kann.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jena (ohne Maßstab)

1.3.3. Bestehendes Baurecht

Die Planung des ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplangebietes „Auf dem Sande“ erlangte keine Rechtskräftigkeit. Die bestehenden Anlagen entsprechen der Baugenehmigung (Az.: MaB – 962/95) aus dem Jahr 1996 und der Baugenehmigung (Az.: B – 480/2007) zur Erweiterung der Stellplatzanlage westlich des Gebäudes aus dem Jahr 2008.

1.4. BESTANDSDARSTELLUNG

1.4.1. Lage und Bebauung

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet Jenas im Jenaer Ortsteil Maua, südwestlich der dörflichen Ortslage Maua und westlich der fast vollständig belegten Gewerbegebiete „Maua Süd“ und „Maua Süd-West“. Es wird im Osten von der Straße „Im Semmich“ begrenzt. Im Norden schließt eine Ackerfläche an. Im Süden wird das Plangebiet von einem Feldweg (Ortsverbindungswege Dürrengleina – Maua – Leutra) begrenzt, an diesen schließen sich wiederum eine Ackerfläche und eine Streuobstwiese an. Im Westen reicht das Plangebiet bis an den Wanderweg entlang der anschließenden Wiesenfläche.

Die Flächen nördlich des bestehenden Gebäudes (Flurstücke 463/4, 464/3, 465/4 und 465/11) werden derzeit durch die Agrargenossenschaft Schöps e.G. bewirtschaftet. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde frühzeitig in die Planung eingebunden. Der bestehende Pachtvertrag wird aufgehoben. Entsprechend einer mit dem Vorhabenträger getroffenen Vereinbarung werden die Flächen noch bis zum 30.06.2015 landwirtschaftlich genutzt und stehen dann für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung. Der Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Vorhaben wurde durch das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera zugestimmt, da es sich hier um eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes handelt.

Auf einem Teil des Plangebietes befindet sich das bestehende, dreigeschossige Gebäude der Landesärztekammer. Nördlich und westlich davon sind Stellplatzanlagen für die Gebäudenutzung angeordnet. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im südwestlichen Grundstücksbereich eine Streuobstwiese und im südöstlichen Bereich ein Kleingewässer angelegt.

1.4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Im Semmicht an das städtische Straßennetz (Ortslage Maua) und damit direkt auch an die Bundesstraße B88 sowie in knapp 2 km Entfernung an die Autobahn A4 angeschlossen. Der Standort weist eine besondere Lagegunst auf Grund der sehr guten verkehrlichen, regionalen und überregionalen Anbindung auf und es bestehen enge Funktionsverflechtungen mit der Stadt.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km (Luftlinie) zur Bahnlinie der Saalebahn Berlin-München. Der nächste Bahnhof (Jena-Göschwitz) in ca. 2,5 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes ist über die Straßen Am Semmicht und B88/Göschwitzer Straße zu erreichen und stellt die Verknüpfung zum regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr her.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch eine Buslinie der Jenaer Nahverkehr GmbH. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt ca. 400 m (Abstand zur Haltestelle Maua - An der Lehmgrube, Buslinie 13). In den Abendstunden werden zwischen Bahnhof Göschwitz und Leutra Anruf-Sammel-Taxi-Fahrten angeboten.

1.4.3. Versorgungsanlagen und -leitungen

Am nordwestlichen Rand wird das Plangebiet von Hauptversorgungsleitungen (Ferngasleitung STEGAL DN800, GASCADE Gastransport GmbH und Ferngasleitung DN800, EVG Thüringen-Sachsen mbH sowie mehrere begleitende Leitungsanlagen) mit entsprechenden Schutzauflagen berührt.

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Entwicklungsbereiches ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden. Außerdem befinden sich im Plangebiet bzw. seinem direkten Umgriff weitere Versorgungsanlagen (Informationstechnik, Gas, Strom, Wasser, Abwasser usw.). Der Umgang wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Löschwasser aus dem öffentlichen Netz kann unmittelbar vor dem Grundstück mit max. 48 m³/h bereitgestellt werden. Im Umkreis von 300 m zum Gebäude besteht die Möglichkeit der Bereitstellung von 96 m³/h. Mit den ausgewiesenen Hydranten mit einer von JenaWasser bestätigten Löschwassermenge von 48 m³/h und 96 m³/h, die beide in Ansatz gebracht werden können, gilt der Nachweis für den Löschwasserbedarf als gedeckt.

1.4.4. Schutzgebiete

An die westliche Grenze des Plangebietes, im Anschluss an den Feldweg, schließen das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Leutratal – Cospoth – Schießplatz Rothenstein“ sowie das Vogelschutzgebiet „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“ an. Die Darstellung der Gebietsgrenzen in der Planzeichnung ist nachrichtlich übernommen und dient dem Verständnis der Planung und der sachgerechten und angemessenen Behandlung dieser Schutzgebiete.

Südwestlich in ca. 250 m Entfernung ist das Naturschutzgebiet „Spitzenberg – Schießplatz Rothenstein – Borntal“ ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes südlich angrenzend an den geplanten Gebäudeneubau befindet sich ein nach §30 BNatSchG i.V.m. §18 ThürNatG gesetzlich geschütztes Biotop – Streuobstwiese.

1.4.5. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (erweiterte Schutzzone der Tiefbrunnen des Saale-Rodatales).

1.4.6. Archäologie

Aus der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde sowie Befunde – Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubekanntmachung vom 14.04.2004, Änderung vom 23.11.2005), §2 Abs. 7 – gerechnet werden.

1.4.7. Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung, Hydrogeologische Gegebenheiten

Auf Grund der geologischen Situation wird der Bereich des Plangebietes nach dem Subrosionskataster der TLUG dem Rayon B-b-I-4 zugeordnet (potenzielles Subrosionsgebiet). Es handelt sich dabei um ein potenzielles Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intaktem Sulfat. Es tritt bevorzugt eine an Störungen und Klüftzonen gebundene „vorausseilende“ Subrosion auf (mittleres Gefährdungspotenzial).

Erdfälle und Senkungen sind relativ selten, können aber zukünftig nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Derzeit sind im Plangebiet noch keine Erdfallstrukturen bekannt, wobei die Existenz älterer, zwischenzeitlich verfallener Erdfälle nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich Subrosion ergibt sich ein mittleres Gefährdungspotenzial (mittleres Georisiko) für den Standort.

Temporär auftretende Sickerwässer können zudem einen erhöhten Sulfatgehalt aufweisen und damit beton-aggressiv sein.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten werden im Umweltbericht detailliert beschrieben. Durch die BEB Jena Consult GmbH wurde ein „Geotechnischer Bericht zur Beurteilung der Versickerbarkeit“ (28.11.2014) erstellt. Eine versickerungsfähige Schicht steht danach im Rigolengraben vollflächig an. In Auswertung der gewonnenen Ergebnisse der durchgeführten Feldversuche ist eine Versickerung in den Hanglehm möglich. Als Versickerungssystem ist demnach eine dezentrale Versickerungseinrichtung in Form einer Mulden-Rigole einzusetzen.

1.5. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „...aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung...“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung der Landesärztekammer“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes bei der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für diese Körperschaft des öffentlichen Rechts. Mit der Aufstellung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung der Funktionalität des Sitzes der Landesärztekammer für das ihr obliegende Leistungsspektrum
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung der geplanten Gebäudeerweiterung und der neuen Stellplatzanlage unter Beibehaltung der bestehenden Grundstückszufahrt von der Straße „Im Semmicht“
- gestalterische Einbindung der Bebauung in den Bestand
- Schaffung erforderlicher Ausgleichsflächen westlich der neuen Stellplatzanlage.

1.6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Entwurf des Architekturbüros für Industrie- und Hochbau CML aus Weimar hat der Vorhabenträger ein Konzept vorgelegt, dessen architektonisches Erscheinungsbild im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden soll. Die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Dem Bebauungsplan liegt das städtebaulich-räumliche Konzept der Gebäudeerweiterung zugrunde, das bereits informeller Bestandteil der Baugenehmigung des Bestandsgebäudes war. Es wird im Detail in den dem Durchführungsvertrag angefügten Planunterlagen (Bauantrag) dargestellt (siehe auch Anlagen zur Begründung).

Auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die zur weiteren Gewährleistung der Funktionsnutzungen der Landesärztekammer (Verwaltung, Seminarräume, Archiv u.a.) erforderliche Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes sowie der Freianlagen durch den Vorhabenträger geplant. Die Er-

schließung erfolgt über die Straße Im Semmicht und die bereits vorhandene Einfahrt. Von dieser aus erfolgt auch die Anbindung des neu zubauenden, nördlich gelegenen Parkplatzes. Die Anordnung des neuen Gebäudeflügels resultiert aus der Lage der inneren Erschließung des Bestandsgebäudes - der gewählte Standort des Neubaus westlich des Bestandsgebäudes ermöglicht die Nutzung der vorhandenen zentralen Erschließungsinfrastruktur. Der Erweiterungsbau soll in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz über drei Vollgeschosse verfügen. Das Gebäude erhält an der Ostseite, dem Veranstaltungsraum vorgelagert, eine Terrasse und einen Terrassengarten als Pausen- und Verweilbereich. Hier wird Geländestufe für Geländestufe die umgebende Landschaft intensiver erlebbar. Die aus dem Planvorhaben resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht bewertet und sollen durch angepasste Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der insgesamt stark gestiegene Stellplatzbedarf sowie die Umnutzung eines Teils der vorhandenen Stellplatzflächen für den Erweiterungsbau machen den Bau von zusätzlich ca. 130 PKW-Stellplätzen nördlich der Bestandsflächen notwendig. Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehende Grundstückszufahrt der Landesärztekammer. Der Stellplatzbedarf für die erweiterte Nutzung wird generell auf dem Grundstück gedeckt.

1.7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Der Standort des Erweiterungsbaus war bereits 1996 informeller Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planungskonzeption der Stadt sieht vor, den Südbereich Jenas künftig bedarfsgerecht für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen vorzubereiten. Dazu soll der östlich der Landesärztekammer gelegene Bereich einer gewerblichen Flächennutzung zugeführt werden. Planerische Basis bildet das Konzept zur „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung 2025“, welches am 15.05.2013 mit Beschluss-Nr. 13/2003-BV durch den Jenaer Stadtrat als eine Grundlage für die weitere Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Jena und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestätigt wurde.

Für die Erweiterung der Landesärztekammer am Ort ihres bisherigen Bestehens spricht die für ihre thüringenweiten Funktionen günstige verkehrliche Anbindung (regional Bundesstraße B88, überregional Autobahn A4) sowie der enge räumliche Bezug zum neuen Standort des Universitätsklinikums in Jena-Lobeda. Darüberhinaus bietet die städtische Randlage Vorteile sowohl hinsichtlich der aus dem Aufgabenspektrum der Landesärztekammer (Facharzt-Prüfungen etc.) resultierenden sensiblen Schutzbedürftigkeit vor Lärmeinflüssen als auch der Realisierbarkeit einer in Teilen nur sporadisch (bei entsprechenden Veranstaltungen) zu nutzenden Stellplatzanlage.

Es bestehen keine adäquaten Standortalternativen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Für die Gebäudeerweiterung erweist sich aus Gründen der Funktionalität und der Wirtschaftlichkeit der Standort direkt westlich des Bestandsgebäudes als der vorteilhafteste, da nur dieser Standort eine Mitbenutzung des vorhandenen Erschließungskerns des bestehenden Gebäudes ermöglicht.

Eine sowohl von der Stadt Jena, als auch der Landesärztekammer favorisierte Anordnung der neuen Stellplatzanlage im Gewerbegebiet Maua-Südwest östlich der Straße „Im Semmicht“ schied aus, da die betreffende Fläche trotz umfangreicher Bemühungen nicht erworben werden konnte. Eine Nutzung der südlichen Freianlagen scheidet durch den Bedarf an Aufenthaltsflächen für die Pausengestaltung und die Nutzung dieser Flächen als ökologische Ausgleichsflächen ebenfalls aus.

1.8. VERFAHREN

Zur Umsetzung des aktuellen Vorhabens wurde vom Vorhabenträger ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) gemäß § 12 BauGB gestellt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verpflichten. Hier werden Regelungen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. zur Realisierung der konkreten Vorhaben getroffen. Der als Satzung zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Er besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung einschließlich deren Anlagen: Freianlagenplan, Perspektiven, Umweltbericht), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Verfahrensablauf:

- Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger am 22.06.2012
- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat (Beschluss Nr. 12/1721-BV) am 10.10.2012
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt der Stadt Jena 44/12 vom 01.11.2012)
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Amtsblatt der Stadt Jena 45/14 vom 13.11.2014)
- frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 24.11.2014 bis 05.12.2014
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2014
- Billigung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen und Begründung i.d.F. vom 11.03.2015 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung: 25.03.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 13/15 vom 02.04.2015
- Öffentliche Auslegung vom 10.04.2015 bis zum 11.05.2015
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.04.2015
- Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat am
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen in der Fassung vom und Billigung der Begründung am

Nachfolgend wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 1.1 bis 1.3

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Realisierung der notwendigen, bereits erläuterten Erweiterung der Landesärztekammer Thüringen am Standort Maua ermöglicht. Auf die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der BauNVO wird bewusst verzichtet. Mit der Festsetzung eines Baugebietes „Verwaltungsgebäude mit Versammlungsräumen, einschließlich erforderlicher Stellplätze und ihre Zufahrten“ werden Nutzungen festgesetzt, die geeignet und erforderlich sind, die angestrebte Entwicklung herbeizuführen. Neben der Nutzung für ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Seminar- und Versammlungsräumen zählen dazu periphere Nutzungen der gastronomischen Versorgung von Angestellten und Seminarteilnehmern, mögliche Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Die bereits bestehende Wohnung für technisches Personal wird mit der Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen beachtet.

Die Beschränkung auf Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sichert die Umsetzung des konkreten Vorhabens innerhalb des Planbereiches ab.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 2.1 bis 2.4

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß soll das Vorhaben in der geplanten Form gesichert werden.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch die Baugrenzen lehnt sich an die zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. der Baunutzungsverordnung an. Damit werden die Dimensionen des Bestandsgebäudes und des geplanten Erweiterungsbaus beachtet. Auf Grund der umfangreichen Festsetzung von privaten Grünflächen wird eine relativ geringe Überbauung der Gesamtfläche des Vorhabens sichergestellt.

Die zulässige Zahl von drei Vollgeschossen wird als Höchstmaß festgesetzt. Sie orientiert sich am Bestand des vorhandenen Gebäudes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H_{max}) wird als Höchstmaß festgesetzt. Die daraus resultierenden maximal möglichen Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand des vorhandenen Gebäudes. Die Zulässigkeit der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m durch für die Gebäudeausstattung erforderliche Technikaufbauten ergibt sich aus dem vorliegenden Entwurf der technischen Gebäudeausrüstung. Die Begrenzung der Bauhöhe ist notwendig, um eine verträgliche Einbindung des Erweiterungsbaus in die angrenzende Landschaft sicherzustellen. Die Begrenzung der Gebäudehöhen soll aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung gewährleisten sowie die Blickbeziehungen im Gebiet und zur Umgebung wahren. Zusätzliche Hindernisse für den Luftaustausch sowie Kaltluftströme werden entsprechend minimiert.

2.1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung – Nr. 3.1 bis 3.2

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Realisierung des Bauvorhabens in der dargestellten Größenordnung. Die abweichende Bauweise ist erforderlich, um die angestrebte Größe des Erweiterungsbaus auf der vorgesehenen Erweiterungsfläche zu ermöglichen. Dies führt, zusammen mit dem Bestandsgebäude, zu einer Gebäudelänge von über 50m.

2.1.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Festsetzung – Nr. 4.1

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze sichert die geplante Anordnung oberirdischer Stellplätze sowie erforderlicher Nebenanlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

2.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurde das Vorhaben auf die Vereinbarkeit mit den Schutzziele der einschlägigen Fachgesetze und weiteren Belangen von Natur und Landschaft geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

Festsetzung – Nr. 5.1

Die Festsetzung dient der Erhaltung der südlich des Bestandgebäudes liegenden Grünstrukturen, insbesondere im direktem Anschluss an die vorhandene Streuobstwiese als geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m. §18 ThürNatG. Die großflächigen Biotope können somit auch weiterhin potentiell als Lebensraum- und Nahrungshabitat genutzt werden.

Festsetzung – Nr. 5.2

Die Festsetzung dient der Erhaltung der im Zufahrtbereich des Bestandgebäudes liegenden Grünstrukturen als Lebensraum- und Nahrungshabitat.

Festsetzung – Nr. 5.3

Die Festsetzung dient dem Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Die Entwicklung eines mesophilen Dauergrünlands im Bereich der sehr hoch erosionsgefährdeten Ackerflächen im nördlichen Plangebiet wirkt sich förderlich auf die Bodenfunktionen aus.

Festsetzung – Nr. 5.4 bis 5.5

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Die Anpflanzung der freiwachsenden Hecken bildet den Abschluss des Parkplatzes zur Straße bzw. zur offenen Feldflur und führt in diesem Bereich zu einer Aufwertung der Biotopstruktur. Sie kann potentiell als Lebensraum- und Nahrungshabitat genutzt werden.

Festsetzung – Nr. 5.6 bis 5.7

Die Ausgleichsmaßnahmen aus der Baugenehmigung 1996 / 97 werden mit diesen Festsetzungen gesichert. Die Entwicklungsziele bleiben bestehen.

Festsetzung – Nr. 5.8

Kalksteintrockenmauern oder Gabionen mit Kalksteinfüllung bieten mit ihren Hohlräumen Lebensräume für verschiedenste Kleinlebewesen.

2.1.6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

Festsetzung – Nr. 6.1

Die Festsetzung zur Pflanzung von 14 großkronigen Laubbaumhochstämmen resultiert aus der Gestaltidee des städtebaulichen Konzeptes der Freiraumgestaltung. Die Baumpflanzungen markieren zum Einen im Bereich des Parkplatzes den Übergang zu der nördlichen Schotterrasenfläche und unterstreichen zum Anderen als Solitäre im Bereich der Gebäudeerweiterung den Bezug zur aufsteigenden Landschaft. Die Festsetzung

zur Pflanzung relativ großer Baumqualitäten (StU 14-16, 3 x v, mDb) soll sicherstellen, dass die geplanten Bäume ihren gestalterischen und funktionalen Zweck in relativ kurzer Zeit erfüllen können.

Festsetzung – Nr. 6.2

Die Einhaltung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sichert die Realisierung der Gestaltungsidee bezüglich des Raumeindrucks und der Entwicklung harmonischer Freiräume. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind zulässig, um die Flexibilität in der Bauausführung nicht zu sehr einzuschränken.

Festsetzung – Nr. 6.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen zahlreiche Bäume. Angesichts der konkret vorliegenden Entwurfsplanung zur zukünftigen Nutzung des Gebietes kann davon ausgegangen werden, dass die in der Planzeichnung dargestellten Bäume erhalten werden können. Durch die Erhaltung der Bäume wird das Landschaftsbild gerade im Bereich des vorhandenen Gebäudeteils dauerhaft gesichert.

Festsetzung – Nr. 6.4

Die Festsetzung geeigneter Schutzvorkehrungen für Baumkronen, Stamm- und Wurzelbereiche von Bäumen in Verkehrsflächen dient der Sicherung der zu erhaltenden Bäume sowie der Neupflanzungen. Sie sollen so vor ober- wie unterirdischen Beschädigungen und Beeinträchtigungen geschützt werden.

2.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Festsetzung – Nr. 7.1

Nördlich der vorgesehenen Gebäudeerweiterung verlaufen an der westlichen Grenze des Plangebietes im Bereich Flurstück 463/4 überregionale Ferngasleitungen. Als planungsrechtliche Sicherung wird hierzu eine 8 m breite (4 m beiderseits der Leitungsachsen) Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet und als eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastete Fläche festgesetzt.

Der Bestand der Leitungsanlagen und deren zugehörigen Begleitanlagen und die Zugänglichkeit im Rahmen von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden mit dieser Festsetzung gesichert. Für Überbauung, näherungsweise Bebauung und Bepflanzung sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten.

2.2. BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung – Nr. 8.1 bis 8.2

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna, insbesondere auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Vogelschutzgebietes „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“.

2.2.2. Stellplätze

Festsetzung – Nr. 9.1 bis 9.2

Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind Stellplätze in der in der Planzeichnung mit St1 gekennzeichneten Fläche generell in wasserdurchlässigen Befestigungsarten – versickerungsfähiges Pflastersystem mit Splittfugen – auszuführen. Im nördlichen, weniger genutzten Stellplatzteil (in der Planzeichnung mit St2 gekennzeichneten Fläche) sind sowohl die Stellplätze als auch ihre Zufahrten in Schotterrasen auszubilden. Damit wird der Anteil versiegelter Fläche, die sowohl gestalterisch in diesem stark landschaftlich geprägten Bereich als auch entwässerungstechnisch problematisch ist, verringert.

2.2.3. Einfriedungen

Festsetzung – Nr. 10.1

Aus der Gestaltidee der Freianlagenplanung eines offenen Übergangs der gestalteten Aufenthalts- und Gartenzone über landschaftsnahe Bereiche in die umgebende Landschaft werden Zäune und Mauern als Einfriedungen des Grundstückes nicht zugelassen.

3. KOSTEN

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten des Vorhabens im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme.

4. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland (Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)	2,361 ha	100,00 %
Nettobauland (Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes)	2,256 ha	95,55 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	0,320 ha	13,55 %
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,772 ha	32,70 %
davon private Grünfläche	1,164 ha	49,30 %
Flächen für Erschließung	0,105 ha	4,45 %