

Stadt Jena

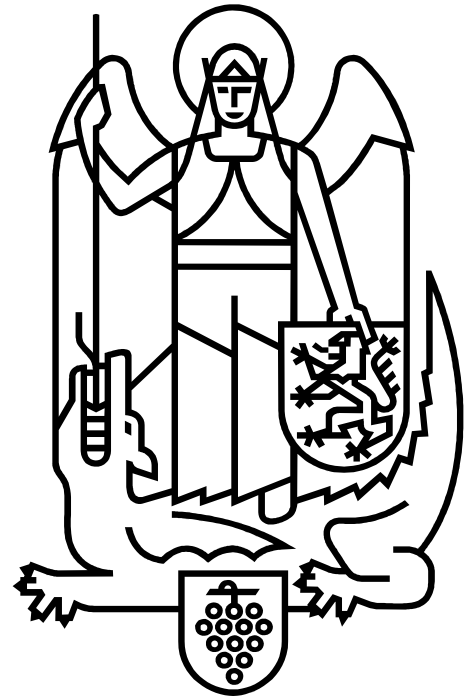
**Erste Änderung zum  
Bebauungsplan**

**mit integriertem  
Grünordnungsplan**

Nr. B-Lb 03.1

**Camburger Straße,  
Teil I**

**Begründung**



für das Gebiet      Gemarkung Lößstedt, Flur 2  
                                 Gemarkung Jena, Flur 36

Planung und                      Stadtverwaltung Jena  
Grünordnung                    Fachdienst 1.2 Stadtplanung  
   Am Anger 26  
   07743 Jena  
   Tel.: 0361-49 5233  
   Fax: 0361-49 5205

Vermarktung                    Landesentwicklungsgesellschaft  
   Thüringen mbH  
   Mainzerhofstraße 12  
   99084 Erfurt  
   Tel.: 0361-56 03 2 93  
   Fax: 0361-56 03 3 25

Arbeitsstand:                Jena, den 21.11.2012

## I Vorbetrachtungen

### I.1 Planungsanlass, Zielstellung

Mit Bescheid vom 06. Februar 1997 hatte das Thüringer Landesverwaltungsamt den Bebauungsplan B-Lb 03 "Camburger Straße, Teil I" genehmigt. Die Planung wurde zwischen dem 15.01.1992 (Aufstellungsbeschluss) und dem 06.03.1997 (Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Jena) in enger Zusammenarbeit mit der LEG Thüringen erstellt und umfasste im wesentlichen Flächen, welche bis 1992 von den GUS-Streitkräften als Kaserne genutzt worden sind.

Bis Ende 1995 sind die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke durch die LEG beräumt und von Altlasten befreit worden. Im März 1996 hat die Stadt Jena mit der Entwicklungsgesellschaft einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungsanlagen wurden mittlerweile vertragsgemäß hergestellt und durch die Stadt übernommen. Auf einem Teil der überplanten Flächen sind seither neue Hochbauten errichtet worden. Einige der früheren Kasernengebäude blieben erhalten und wurde zu Wohnzwecken saniert.

Die letzten beiden verbliebenen Altbauten südwestlich der Altenburger Straße, von deren Erhalt der B-Plan seinerzeit noch ausgegangen war, ließen sich allerdings wegen ihres mittlerweile sehr schlechten baulichen Zustandes nicht mehr sanieren. Sie wurden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. In diesem Zusammenhang wurde eine Korrektur der Baugrenzen erforderlich. Die ursprünglich am Bestand orientierten Baufelder des rechtskräftigen Bebauungsplanes mussten durch eine flexiblere, auch immissionstechnisch zeitgemäße Lösung ersetzt werden. Diese Korrektur war Auslöser der vorliegenden Änderungsplanung, mit welcher darüber hinaus weitere Korrekturen an der Ursprungsplanung vorgenommen wurden.

So wurde beispielsweise für die noch nicht bebauten Flächen nordöstlich der Altenburger Straße untersucht, in wie weit künftig mehr Gewicht auf eine Kleinteiligkeit der Bebauung gelegt werden soll.

Die im Süden des Plangebietes gelegenen Vorhaltefläche für die geplante Tunnelrampe wurde im Zuge der Planänderung zunächst als private Grünfläche und im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden zweiten Änderungsentwurfes als Mischgebiets-Bauland ausgewiesen.

Etwa mittig im Geltungsbereich wurde ein rund 20 m breiter öffentlicher Grünzug festgesetzt, dessen südöstlichen Ziel- und Endpunkt eine ebenfalls öffentliche Multifunktions-Spielfläche bildet.

Zusätzlich zu den im Einleitungsbeschluss benannten Planungszielen wurde die planerische Fixierung des im Gebiet gelegenen Schulstandortes (christliches Gymnasium) sowie die Sicherung einer in räumlicher Nähe gelegenen Erweiterungsfläche dieser öffentlichen Nutzung in den Themenkatalog aufgenommen.

Mit der ersten öffentlichen Auslegung wurden zunächst die Baufelder des WA 1 zu einem einzigen Baufeld zusammengefasst. Nach Vorliegen des Umweltberichtes (Punkt 2.2.1, Absatz 2) wurde diese Regelung zurückgenommen, um den Schutz der Bestandsbäume zu gewährleisten. Die Baufelder des WA 1 entsprechen nun wieder weitgehend denen der Ursprungsplanung. Zwischen den überbaubaren Grundstücksteilen wurden Bäume und Sträucher zur Erhaltung festgesetzt.

Korrigiert wird mit dem vorliegenden Planentwurf auch der Geltungsbereich der rechtskräftigen Planung (Siehe Bild). Das Areal Stifterstraße kann, im Gegensatz zu den übrigen bereits bebauten Flächen im Plangebiet, als funktional und städtebaulich selbstständig angesehen werden. Hier sind mittlerweile Erschließung, Bebauung und Freiflächengestaltung zu einem plangemäßen Abschluss gebracht worden. Die städtebauliche Planung hat ihren Zweck im Grundsatz erfüllt, weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

In Anwendung des aktuellen Baurechtes wurde für den Entwurf der Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt. Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung war für den vorliegenden Entwurf nicht erforderlich, da es sich dabei um einem Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

### I.2 Übergeordnete Planungen

Im zuletzt 2003 überarbeiteten Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohn- bzw. Mischbaufläche dargestellt. Unterbrochen werden die Bauflächen von kleineren Grünflächen. Entlang der Camburger und der Naumberger Straße sind geschlossene Laubbaumreihen vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, der südöstliche Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Weitergehende übergeordnete Planungen liegen nicht vor.

### I.3 Geltungsbereich, Lage und Größe des Gebiets, aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 km nördlich des Stadtzentrums der Stadt Jena. Es wird im wesentlichen begrenzt durch die Camburger Straße im Südosten sowie die Naumburger Straße im Nordwesten und umfasst insgesamt rund 20,7 ha. Das kleinste, im Geltungsbereich gelegene Baugrundstück ist etwa 160 m<sup>2</sup>, das größten rund 21.000 m<sup>2</sup> groß. Im Vergleich zur rechtskräftigen Ursprungsplanung wird der Geltungsbereich um rund 5 ha eingekürzt (vergleiche Pkt. I.1).

Ein Teil der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere diejenigen für den Nordosten und den Südwesten des Bebauungsplanes, wurde bereits baulich umgesetzt. An der Nordostgrenze des neu festgelegten Geltungsbereiches hat sich stadtnaher Eigenheimbau etabliert. Entstanden sind vor allem Doppel- und Reihenhäuser mit jeweils unmittelbar zugeordneten Frei- und Stellplatzflächen. Im Süden wurde eine aus mehrgeschossigen Wohngebäuden bestehende altengerechte Wohnanlage errichtet. Ebenfalls dem Wohnen dienen die mehrgeschossigen Gebäude zwischen der Naumburger und der Merseburger Straße. Entlang der Camburger Straße haben sich Handel (Aldi-Markt, ATU) und Dienstleistung (Ärztelhaus, Seniorenwohnen) angesiedelt. Eines der ehemaligen Kasernengebäude im Nordwesten des Plangebietes ist mittels Um- und Neubaumaßnahmen zur Schule umfunktioniert worden, ein anderes dient dem betreuten Wohnen. Im Plangebiet haben sich mehrere Kirchgemeinden etabliert. Derzeit noch unbebaut sind Teilflächen nördlich der Camburger Straße sowie größere zentrale Flächen innerhalb des Plangebietes.

### I.4 Naturraum

Eine Beschreibung der aktuellen Umweltsituation im Plangebiet sowie die Bewertung der Auswirkung der geplanten Bauvorhaben auf die Schutzgüter des Naturraumes sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

### 1.5 Statistische Angaben

Von den insgesamt im Geltungsbereich gelegenen rund 207.400 m<sup>2</sup> Fläche entfallen auf:

<b>Baugebiete:</b>	<b>ca. 172.160 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 114.290 m <sup>2</sup>
davon baulich nutzbar:	ca. 68.650 m <sup>2</sup>
davon hochbaulich nutzbar:	ca. 45.720 m <sup>2</sup>
Mischgebiete:	<b>ca. 57.870 m<sup>2</sup></b>
davon baulich nutzbar:	ca. 47.060 m <sup>2</sup>
davon hochbaulich nutzbar:	ca. 34.600 m <sup>2</sup>
<b>Gemeinbedarfsflächen:</b>	<b>ca. 7.545 m<sup>2</sup></b>
davon baulich nutzbar:	ca. 5.505 m <sup>2</sup>
davon hochbaulich nutzbar:	ca. 4.490 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen:</b>	<b>ca. 23.260 m<sup>2</sup></b>
öffentliche Straßen (incl. Gehwege):	ca. 18.030 m <sup>2</sup>
separate Gehwege:	ca. 900 m <sup>2</sup>
Privatstraßen:	ca. 4.330 m <sup>2</sup>
<b>öffentliche Grünflächen:</b>	<b>ca. 4.480 m<sup>2</sup></b>
Spielplatz:	ca. 2.540 m <sup>2</sup>
Grünzug:	ca. 1.940 m <sup>2</sup>

Mit dem Bebauungsplan werden demnach rund. 86,6 % des Geltungsbereiches als Baugrundstücke ausgewiesen. 11,2 % entfallen auf Erschließungsanlagen und 2,2 % auf Grünflächen.

Von den baulich nutzbaren Flächen stehen 32,2 % für eine Mischbebauung zur Verfügung. 63,6 % sind dem Wohnen vorbehalten und 4,2 % dienen dem Gemeinbedarf.

Von den zur Bebauung vorgesehenen Flächen (WA, MI, FGB) können insgesamt rund 73,7 % baulich (einschließlich Stellplätze und Zuwegungen) und 47,2 % hochbaulich genutzt werden. 32,7 % sind zu begrünen.

## I.6 Verfahrensablauf

Der ursprüngliche Bebauungsplan B-Lb 03 ist am 06.03.1997 mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Jena rechtskräftig geworden (vergl. Pkt. I.1). Den Änderungsbeschluss, mit welchem das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan eingeleitet wurde, hat der Stadtrat Jena am 19.01.2005 unter der Beschlussnummer 05/01/07/0131 gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 08/05 am 24.02.2005.

Sowohl die Planzeichnung als auch den Textteil zum Bebauungsplan sind im Stadtplanungsamt Jena erstellt worden. Auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde zwecks Beschleunigung des Verfahrens verzichtet, da die künftigen Festsetzungen hinter denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zurücktreten und die Interessen der Öffentlichkeit von den vorgesehenen Änderungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Abstimmung des Entwurfes mit dem Eigentümer LEG und den von den Änderungen betroffenen Nachbarn erfolgten im Vorfeld der ersten öffentlichen Auslegung des Planänderungsentwurfes.

Diese fand in der Zeit vom 24.04. bis 29.05.2006 statt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden mit Beschluss Nr.: 06/0337-BV vom 13.12.2006 durch den Stadtrat Jena abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Der zweite Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 09.07.2008 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Er hat vom 18.08. bis zum 19.09.2008 öffentlich ausgelegen; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 30/08 vom 31.07.2008 bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2008 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Die im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 24.11.2010 behandelt. Über einen einzelnen Sachverhalt, welcher zunächst zurückgestellt worden war, wurde am 12.09.2012 mit Stadtratsbeschluss Nr. 12/1650-BV entschieden.

## II Planungsrechtliche Festsetzungen

### II.1 Arten der baulichen Nutzung

Der vorliegende Entwurf schreibt die Nutzungsarten des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend fort. Er ermöglicht mit der Festsetzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** in erster Linie die Entwicklung des zentrumsnahen Wohnens in Jena. Die genannte Hauptfunktion (Wohnen) wird durch die Festsetzung **Mischgebiet (MI)** partiell und in verträglichem Umfang mit gewerblichen Nutzungen ergänzt. Die Gliederung in Teilgebiete ermöglicht dabei eine spezifische Nutzungsmaßregelung (vergl. nachfolgenden Punkt II.2).

Die Umwidmung der im rechtskräftigen Plan zu beiden Seiten der Altenburger Straße ausgewiesenen Mischgebietsflächen in Wohnbauland wurde möglich, nachdem sich die Altenburger Straße als vergleichsweise wenig verkehrsbelastet erwiesen hat. Ursprünglich war davon ausgegangen worden, dass zu beiden Seiten der als Haupteinfahrungsstraße des Gebietes vorgesehenen Straße aus Immissionsschutzgründen auf die Errichtung von Wohngebäuden verzichtet werden sollte. Nachdem die entsprechenden Annahmen sich nicht bestätigt haben, hat hier die im ersten Absatz genannte Hauptzielstellung der Bauleitplanung Priorität (zentrumsnahes Wohnen).

Entsprechend BauNVO wurden in den einzelnen Teilgebieten **Nutzungseinschränkungen** vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren sollen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden funktionsbedingten Eigenarten (städtebauliche Gestalt, Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.) ausgeschlossen worden. Anders als Beherbergungsbetriebe und Verwaltungsgebäude, lassen sie sich am Standort auf städtebaulich sinnvoller Art weder in ein Wohn- noch in ein Mischgebiet integrieren. Gartenbau-betriebe stehen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes im Gegensatz zum Planungsziel einer intensiven baulichen Nutzung der vergleichsweise zentrumsnahen Flächen.

Auch die **Einschränkungen nach der Art zulässiger Hauptanlagen** ermöglicht es, schutzwürdige Wohnfunktionen gegen Straßen- bzw. Gewerbelärm zu sichern. Insbesondere die Anordnung der Fenster nachts schutzwürdiger Räume an der lärmabgewandten Seite dient der Sicherung gesunder Lebensbedingungen der künftigen Bewohner.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht ausschließlich der Gebietsversorgung dienen, sind auf der Grundlage der Jenaer Einzelhandelskonzeption und des städtischen Nahversorgungskonzeptes ausge-

geschlossen. Der Standort ist wegen seiner Lage unmittelbar an einer Bundesstraße besonders attraktiv für die Betreiber von Einzelhandelsbetrieben, die laut Konzeption jedoch ausschließlich der Stärkung bzw. Sicherung der bestehenden Stadtteilzentren dienen sollen. Die Stadt behält sich den Ausschluss derartiger Einrichtungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vor, weil in den genannten Fachkonzepten hier kein Stadtteilzentrum ausgewiesen ist. Der Standort liegt vielmehr etwa mittig zwischen einem ausgewiesenen Nebenzentrum und einem Wohngebietszentrum und würde im Falle der Ansiedlung von überlokal attraktiven Einzelhandelseinrichtungen zur Schwächung der genannten Zentren führen. Der Ausschluss auch solcher Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup>, die der Gebietsversorgung dienen, erfolgt, weil für größere Einzelhandelseinrichtungen die Ausweisung von Sondergebieten (Einzelhandel) erforderlich ist.

## II.2 Maß der baulichen Nutzung

Die mit dem vorliegenden Entwurf vorgenommene Korrektur (Neuausweisung von Flächen für den sogenannten kleinteiligen Wohnungsbau im Bereich des WA 4 zwischen der Altenburger und der Köseener Straße) ist durch die Bedarfsentwicklung der letzten 15 Jahre begründet. Zentrumsnaher kleinteiliger Wohnungsbau (Einfamilienhausbau) findet immer weiter Zuspruch. Ziel der Stadt ist es, mit der Flächenbereitstellung dem Wegzug potentieller Einfamilienhausbauer ins ländliche Umland entgegen zu wirken. Auch das Thüringer Landesverwaltungsamt hat die Stadtverwaltung Jena im Rahmen von Gesprächen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes dazu aufgefordert, die Möglichkeiten einer Reduzierung des Geschosswohnungsbauteils im Stadtgebiet zugunsten des kleinteiligen Wohnungsbaues auszuloten. Es bezog sich dabei insbesondere auf die städtische Wohnbaukonzeption.

Festsetzungen wurden sowohl zum Maß der Überbauung der Grundstücke, als auch zur Höhe der Gebäude getroffen. Die festgesetzte **Grundflächenzahl** soll sicherstellen, dass im Sinne eines funktionierenden Naturhaushaltes ein ausreichend großer Teil der Baugrundstücke unversegelt bleibt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen den Nutzern darüber hinaus als „grünes Wohnzimmer“ zur Verfügung steht. Diese Prämissen lässt sich zumindest partiell erfüllen, falls unterirdische Gebäudeteile in einer bestimmten Stärke mit Pflanzsubstrat überdeckt werden. In diesen Fällen kann von der festgesetzten Grundflächenzahl abgewichen werden, falls damit innovative Lösungen für den zu erwartenden ruhenden Verkehr möglich sind.

Die festgesetzten absoluten **Gebäudehöhen** haben eher gestalterische als funktionale Gründe. Sie sollen die optische Einpassung des Gebietes in den umgebenden Stadtraum einerseits, andererseits aber auch die Verträglichkeit der neu entstehenden Hochbauten untereinander gewährleisten. Der Klarstellung dienen dabei jene Regelungen, welche die zulässigen Vollgeschosse näher definieren. Sie sind der Übergangsregelung der aktuellen Thüringer Bauordnung entnommen und sollen sicherstellen, dass auch bei Fortfall des entsprechenden Paragraphen die städtebauliche Zielstellung der B-Planfestsetzung erreicht werden kann.

**Bezugsebene für die Höhenfestsetzung** ist das Niveau der bereits vorhandenen Straßen, welche der Erschließung der Baugrundstücke dienen. Es wurde zum Abschluss der Straßenbaumaßnahmen in Form von absoluten (NHN-)Höhen eingemessen, in die Grundkarte des Bebauungsplanes übernommen und kann sowohl den künftigen Bauherren als auch der Genehmigungsbehörde als Anhaltspunkt für die Erstellung bzw. Beurteilung künftiger Ausführungsplanungen dienen.

Die zulässige Gebäudehöhe ist am höchsten Punkt der Dachhaut einzuhalten, weil dieser Punkt auch aus größerer Entfernung optisch am deutlichsten in Erscheinung tritt. Je größer die Dachneigung ist, um so höher kann dabei der Firstpunkt des Gebäudes liegen, ohne dass der optische Eindruck beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wurde eine Ausnahmeregelung für das WA 1 getroffen, in dem bereits Gebäude mit Satteldächern stehen. Diese werden u.U. auf Grund ihres Alters in einigen Jahren ersetzt. Tritt dieser Fall ein, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Baukörper nicht durch Flachbauten, sondern durch Gebäude mit geneigten Dächern zu ersetzen, deren Dachgeschosse eventuell zu Wohnzwecken ausgebaut werden (typische Bauweise im Kernstadtgebiet Jena).

Das Plangebiet kann auf Grund der Topografie Jenas aus fast allen Richtungen von oben eingesehen werden. Die Regelungen zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Aufbauten von technischen Anlagen soll sicherstellen helfen, dass das Erscheinungsbild der Neubauten nicht beeinträchtigt wird. Der optische Gesamteindruck eines Baugebietes ist entscheidend für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort und ein positives Wohngefühl sowohl im Gebiet selbst, als auch in der Umgebung.

### II.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Regelungen zur offenen bzw. abweichenden **Bauweise** sowie mit den Festsetzungen zum Gebäudetyp wird ein Beitrag zum Erhalt menschlicher Dimensionen im Wohnungs- und Gewerbebau geleistet. Die Hochbauten sollen grundsätzlich als individuelle Einzelgebäude wahrgenommen werden. Sie dürfen nicht als Barriere wirken. Die Bewohner sollen die jeweiligen Quartiere auf kurzem Weg passieren können.

Im Mischgebiet tritt der funktionale Gedanke einer Abschirmung gegen den Verkehrslärm der Camburger Straße hinter den o.g. gestalterischen Gedanken zurück. Hier dürfen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden. Die einseitige Grenzbebauung im WA 4 soll die Errichtung von Doppel- bzw. Reihenhäusern auf geteilten Grundstücken ermöglichen. Diese Wohnform ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht (siehe vorn).

Dem Erhalt der historischen Baustruktur dient die Regelung, wonach Gebäude an der Naumberger Straße Fassadenlängen von mehr als 50 m haben dürfen, falls die Baukörper städtebaulich vertretbar gestaltet sind. Es sollen auf diese Weise die ursprüngliche Zeilenbauweise auch für den Fall erhalten bleiben, dass die ehemaligen Kasernengebäude aus Altersgründen abgebrochen werden müssen.

Die in der Planzeichnung durch **Baulinien und Baugrenzen** bestimmte überbaubare Grundstücksfläche der WA 1-4 hat den Erhalt möglichst großer zusammenhängender Freiflächen sowie das Freihalten funktional und gestalterisch erforderlicher Abstandsflächen zum Ziel. Die zulässigen Abweichungen bzw. Überschreitungen sollen die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten erweitern und damit der Entwicklung eines individuellen Gebietscharakters dienen.

Um den Straßenraum Altenburger Straße räumlich zu fassen und durch eine straßenbegleitende Bebauung zu betonen, sind im WA 3 Baufelder an der Altenburger Straße ausgewiesen. Die Baufelder sind mit dem Ziel einer geschlossenen Straßenrandbebauung separat ausgewiesen und mit Baulinien zur öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Die weitere Bebauung des WA 3 weist zudem einen anderen städtebaulichen Charakter auf und wird durch quartierähnliche Bebauung und offene Freibereiche geprägt.

### II.4 Grundstücksgrößen

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen fand vor dem Hintergrund der momentan zum Teil extremen Sparbemühungen insbesondere der Bauherren und Käufer von Einfamilienreihenhäusern statt. Es soll damit gleichzeitig sowohl die Realisierung sinnvoller Gebäudegrundflächen als auch die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl unterstützt werden. Als Ergebnis wird eine gewisse „Wohnkultur“ mit ausreichendem Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden erwartet, welcher Gelegenheit für die individuelle Gestaltung wohnungsnaher privater Grün- und Freiflächen bietet – planerische Ziele, die auch in anderen Wohngebieten Jenas angestrebt werden.

### II.5 Flächen für Stellplätze

Der Nachweis von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet wird im Rahmen von Nr. 49.1.7. Vollz-BekThürBO präzisiert, d.h. zwischen 1 bis 2 Stellplätzen je Wohnung.

In den WA 1 und 2 wurden überwiegend Wohnungen kleiner und mittlerer Größe errichtet. Zum Teil sind hier auch altengerechte Wohnungen untergebracht. Der Stellplatzbedarf wurde entsprechend reduziert. Für die Einfamilienhäuser des WA 4 werden erfahrungsgemäß 2 Stellplätze je Wohnung gebraucht. Der typische Einfamilienhausbauer ist ein doppelt erwerbstätiges Ehepaar mit Kindern. Einfamilienhausbewohner besitzen aus Mobilitätsgründen in der Regel zwei Pkw. Diese sollen nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, damit dessen Funktion nicht beeinträchtigt wird. Der Bedarf an Stellplätzen für die WA 3 wird geringer eingeschätzt, als der in Einfamilienhausgebieten, jedoch höher als der sehr kleiner Wohnungen oder der von Einrichtungen des betreuten oder studentischen Wohnens.

Die Regelung zur Lage der Stellplätze soll verhindern, dass die Abstandsflächen zwischen Straße und Gebäuden komplett dem ruhenden Verkehr gewidmet werden. Diese Bereiche sollen vielmehr so gestaltet werden, dass ein optisch ansprechendes Straßenbild entsteht, das der Attraktivitätsstei-

gerung des Plangebietes dienen kann. Lediglich für diejenigen Stellplätze, die in bereits bebauten Plangebietsteilen einem Bestandsschutz unterliegen, wurden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baufeld die vorhandenen Stellplatzflächen zeichnerisch dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Eine Ausnahmeregelung ist auch für die noch unbebauten Flächen des WA 4 erforderlich. Die hier geplanten Reihenhäuser lassen eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen für die Unterbringung der ruhenden Verkehrs nicht zu (keine Zufahrtmöglichkeit). Deswegen dürfen auch die Grundstücksteile zwischen Straße und Gebäude dafür genutzt werden. Die rückwärtigen Flächen stehen damit einer individuellen gärtnerischen Nutzung zur Verfügung.

Größere Garagenanlagen lassen sich mit den gebietsbezogenen planerischen Grundsätzen nicht vereinbaren. Derartige Nutzungen wäre mit dem Ziel einer anspruchsvollen städtebaulichen Ordnung und Gestaltung nicht in Einklang zu bringen.

## **II.6 Flächen für Nebenanlagen**

Für die Standorte hochbaulicher Nebenanlagen gilt das im vorhergegangenen Absatz Gesagte analog. Im Sinne einer Ausnahme wird lediglich für sogenannte versorgungstechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO eine Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Hier überwiegt das Wohl der Allgemeinheit (Minimierung des Erschließungsaufwandes) die gestalterischen Erwägungen, zumal die genannten Anlagen in der Regel nur geringe Dimensionen erlangen. Funktionale Beeinträchtigungen der Hauptnutzungen und größere gestalterische Mängel allerdings dürfen nicht auftreten. Entsprechende Abstimmungen sind deswegen im Vorfeld der geplanten Maßnahmen unerlässlich. Die entsprechende Festsetzung soll darauf hinweisen.

## **II.7 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule soll den Standort eines Gymnasiums für die Zukunft sichern. Im Schulentwicklungsplan sind die Flächen als Gymnasial-Standort benannt, im Flächennutzungsplan wurden sie als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die staatlichen Schulträger sind gesetzlich verpflichtet, Schulangebote auch unter Berücksichtigung freier Angebote zu definieren. Sollte der Träger den Schulbetrieb dennoch eines Tages einstellen, kann der planerisch gesicherte Standort nachgenutzt werden, ohne dass ein künftiger Schulträger auf dem freien Grundstücksmarkt mit Wohnungsbauträgern um die Flächen konkurrieren müsste (Bodenpreis). Das ist deswegen wichtig, weil es sich bei den Flächen um den einzigen allgemeinbildenden Gymnasialen Schulstandort im Nordraum Jenas handelt und gerade im Nordraum in den vergangenen Jahren erhebliche zusätzliche Flächen für den kleinteiligen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) ausgewiesen und auch planerisch umgesetzt wurden, was zu steigenden Schülerzahlen in diesem Teil der Stadt geführt hat. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen.

Die der Schule gegenüberliegende Gemeinbedarfsfläche sollte ursprünglich einen Schulerweiterungsbau aufnehmen. Die Fläche wird zur Unterbringung von Pkw-Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder genutzt. Es soll mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche das auch im gesamtstädtischen Interesse gelegenen Ziel des Standorterhalts befördert werden.

Der im Geltungsbereich festgesetzte Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche dient zu großen Teilen dem Bedarf des Gebietes selbst. Er kann von den jeweiligen Bauherren nach Bauordnungsrecht in Ansatz gebracht werden, falls sie gemäß § 9 Abs. 2 ThürBO eine entsprechende Nachweispflicht gegenüber dem Fachdienst Bauordnung haben. Die Spielanlage wurde darüber hinaus in den Entwurf des städtischen Spielplatz-Netzplanes aufgenommen. Die Stadt ist bemüht, mit der Neuanlage den Wegfall des geplanten Spielplatzes Schützenhofstraße auszugleichen, der zwar Bestandteil des Spielplatznetzplanes war ist, aus fachlichen Gründen aber nicht gehalten werden konnte. Darüber hinaus soll sie auch Nutzern von außerhalb des Plangebietes zugute kommen, da im gesamten Nordraum Jenas keine andere derart zentral gelegene Fläche vergleichbarer Größe bzw. geeigneterem Zuschnitt verfügbar ist. Ziel der Neuregelung ist es unter anderem, die sozialen Kontakte zwischen den Plangebietsbewohnern und den Bewohnern des übrigen Nordraumes der Stadt Jena zu verstärken.

## **II.8 Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an diese**

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen dem vorhandenen, auf Grundlage des rechtskräftigen Planes hergestellten Bestand. Sie wurden mit dem Ziel der permanenten rechtlichen Sicherung der Baugrundstückserschließung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Fixierung der Regelung zu den Grundstückszufahrten wird erforderlich, da es sich bei der Camburger Straße um eine viel befahrene Hauptverkehrsstraße (B 88) handelt, auf welcher der Verkehrsfluss nicht unnötig unterbrochen werden soll. In der Naumburger Straße liegen Gleise der Straßenbahn, die nach Möglichkeit nicht gequert werden sollen. Der Sicherheitsgedanke und die Sicherung des Verkehrsflusses überwiegen auch hier das private wie das öffentliche Interesse an einer direkten Zufahrt zur genannten Straße.

Die im Vorgängerentwurf ausgewiesene Verkehrsgrünfläche am südwestlichen Plangebietsrand ist im aktuellen Entwurf nicht mehr enthalten. Diese Korrektur resultiert aus der entsprechenden Änderung im mittlerweile rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Jena. Diese wiederum ist dadurch begründet, dass im Verkehrsentwicklungsplan 2002 die ursprünglich vorgesehene Eisenbahnquerung im Bereich Camburger Straße nicht mehr enthalten ist. Damit kann auch die Verkehrsgrünfläche, welche für die notwendige Tunnelrampe vorgehalten werden sollte, entfallen. Im Sinne einer effektiven Bodennutzung erfolgte dann die Ausweisung als Mischgebietsfläche.

## **II.9 Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten**

Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte ermöglichen in erster Linie eine Minimierung des finanziellen und organisatorischen Erschließungsaufwandes und helfen der Stadt, ihre Unterhaltskosten für Verkehrsanlagen zu senken. Da im Einzelfall auf einen Ankauf der Flächen durch die Stadt verzichtet werden kann, wenn das öffentliche Verkehrsbedürfnis auch auf andere Weise zu befriedigen ist, sollen die per Planeinschrieb entsprechend gesicherten Gehwege in privatem Besitz verbleiben. Sie dienen, ebenso wie die Stellplätze zwischen Straße und Gehbahn, fast ausschließlich den Bewohnern der angrenzenden Quartiere, weshalb sie durch die jeweiligen Eigentümer unterhalten werden sollen.

Als städtebauliches Ziel sind Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit im WA 4 zwischen Merseburger Straße und Stifterstraße festgesetzt. Diese sind in Abstimmung mit dem Eigentümer der Grundstücke umzusetzen.

Zur Sicherung der infrastrukturellen Erschließung der Baugebiete ist im Mischgebiet an der Camburger Straße eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträgers bestimmt. Damit wird ein effektiver Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen in der Camburger Straße gewährleistet.

## **II.10 Grünflächen**

Festzustellen ist zunächst, dass der Flächenanteil für öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan „Camburger Straße, Teil 1“ mit einem Anteil von nur rund 2 % vergleichsweise gering ist. Möglich wurde das, weil Flächen für Ausgleichmaßnahmen nicht benötigt wurden (Innenbereichsfläche). Die zentral im Gebiet gelegene, ca. 20 m breite öffentliche Grünfläche ermöglicht in erster Linie eine vom KFZ-Verkehr freie Querung der Bauflächen durch die Öffentlichkeit und den Anschluss der innergebietslichen Fußwege und Freiflächen an das übergebietsliche Netz. Die Neuregelung dieses Anschlusses wird erforderlich, nachdem die ursprünglich festgesetzten Gehrechte innerhalb des betreffenden Areals entfallen sind. Neben den verkehrlichen hat die Ausweisung auch gestalterische (grüner „Raumteiler“), ökologische (Mikroklima) und soziale Gründe. Inmitten eines dicht bebauten Wohnquartiers soll mit dem öffentlichen Grünzug den künftigen Anwohnern die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Freiraumnutzung geboten werden, welche unabhängig von den jeweils aktuellen Eigentumsverhältnissen in der Umgebung langfristig gesichert bleibt. Zum öffentlichen Spielplatz siehe Punkt II.7.



## **II.11 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Mit der Tallage der Stadt Jena und den damit verbundenen ungünstigen lufthygienischen Verhältnissen (schlechte Durchlüftung, geringe Windgeschwindigkeiten, häufige Nebeltage mit vermindertem vertikalen Luftaustausch) sind besondere Gründe für eine Minderung bzw. Vermeidung luftverunreinigender Emissionen aus Feuerungsanlagen gegeben. Insbesondere die hohe lufthygienische Vorbelastung des Plangebietes (siehe auch LRP Jena und südliches Umland vom November 2001 sowie Aktionsplan Luftreinhaltung 2008) rechtfertigen die entsprechende Festsetzung.

Im Plangebiet gilt auch die Fernwärmesatzung der Stadt Jena. Die Baugrundstücke sind dem Anschluss- und Benutzungszwang nach den §§ 5 und 6 der städtischen Satzung unterworfen. Der gesamte Heizwärmebedarf der im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke ist damit dem Fernwärmenetz der Stadt zu entnehmen. Andere Brennstoffe erübrigen sich somit für den Betrieb von Feuerungsanlagen.

## **II.12 Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Ein Teil der im Geltungsbereich festgesetzten Neupflanzungen wurde bereits mit der Herstellung der Erschließungsstraßen bzw. der Umsetzung hochbaulicher Maßnahmen realisiert. Die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen ist entsprechend aktualisiert worden. Von den 306 ursprünglich neu zu pflanzenden Bäumen sind zum Zeitpunkt dieses Entwurfs 162 Bäume gepflanzt. Diese Bäume werden dementsprechend im vorliegenden Entwurf zur Erhaltung festgesetzt. Diese Pflanzungen dienen, ebenso wie die noch nicht ausgeführten Pflanzungen, vielfältigen gestalterisch-funktionalen Zwecken. Sie sind deswegen dauerhaft zu unterhalten, artgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Insbesondere soll mit den Pflanzmaßnahmen das lokale Mikroklima positiv beeinflusst werden. Bäume und Sträucher sind nicht nur Sichtschutz und Schattenspendler, sie binden auch den Luftstaub und regulieren Temperatur und Luftfeuchte. Außerdem wirken sie positiv auf das Landschaftsbild. Die festgesetzten Pflanzungen gliedern das Plangebiet vertikal und horizontal, lassen mit ihrem Laub die jeweilige Jahreszeit erlebbar werden und bieten Lebensraum für zahlreiche Vögel und Kleintiere. Insgesamt schaffen sie für die Bewohner des Gebietes eine Idee von der „Natur vor der Haustür“, welche nicht unwesentlich zum menschlichen Wohlbefinden und damit zur Attraktivität des Gebietes als Wohnstandort beiträgt.

Bei den in der Pflanzliste aufgeführten Bäumen und Sträuchern handelt es sich um einheimische, standorttypische Pflanzenarten. Die Wahl dieser Arten erfolgte einerseits wegen der hohen „Abgangsrate“ jener Bäume und Sträucher, deren Standorteignung nicht gegeben ist, andererseits bietet sie aber auch die Gewähr dafür, dass das neue Gebiet einen gewissen lokalen Bezug erhält. Endemische Arten reagieren auf das lokale Klima und den vorhandenen Boden in der Regel spezifischer, als nicht endemische (Blüte, Herbstfärbung).

Technisch bedingte, geringfügige Abweichungen von im Plan festgesetzten Baumstandorten sind ausnahmsweise zulässig, weil zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht in jedem Fall die künftige Lage der Hausanschlüsse oder der Zufahrten festgelegt werden kann. Hier muss die Planung noch auf die bislang ausstehenden Nutzungskonzepte der jeweiligen Bauherren Rücksicht nehmen, damit Funktionen nicht unnötig eingeschränkt und Baukosten nicht mehr als erforderlich erhöht werden.

Die Festsetzungen zur Pflege und zum Schutz der Gehölze sowie zum Wurzelschutz basiert auf jahrelanger praktischer Erfahrung innerhalb der Stadtverwaltung Jena. Die Maßnahmen sind erprobt und sollten Anwendung finden, um den Aufwand für erforderlich werdende Ersatzpflanzung abgängiger Exemplare zu minimieren.

Bei den für einen zwingenden Erhalt festgesetzten Großbäumen (2 Stück) handelt es sich um vitale, optisch sehr stark wirkende Einzelexemplare an planerisch gut zu sichernden Standorten. Die Bäume haben stadtbildprägende Eigenschaften und sind als Lebensraum für Vögel, Insekten oder Kleinsäuger im ansonsten eher schwach durchgrüntes Plangebiet unverzichtbar und auf absehbare Zeit nicht zu ersetzen.

Diejenigen Bäume, die nicht ausdrücklich zum Erhalt festgesetzt wurden, sind in ihrer Qualität den zum Erhalt festgesetzten Exemplaren nicht vergleichbar. Sie wurden lediglich nachrichtlich in die Planung übernommen. Ein Erhalt dieser Exemplare ist zwar aus naturschutzfachlichen oder gestal-

terischen Gründen oft ebenfalls wünschenswert, ihre jeweiligen Standorte sind allerdings häufig problematisch. Auch mit Rücksicht auf die Bebaubarkeit der Baufelder wird ihr Ersatz zugelassen, falls er aus zwingenden architektonischen oder baugestalterischen Gründen unumgänglich ist. Entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sind notwendige Fällungen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung Jenas auszugleichen.

### **III Gestalterische Festsetzungen**

#### **III.13 bis III.15 Hochbauten, Stellplätze, Sonstige Freiflächen**

Sämtliche gestalterische Festsetzungen sollen die städtebauliche Attraktivität des neuen Baugebietes steigern helfen. Das Baugebiet soll ein eigenes „Gesicht“ innerhalb des Stadtzusammenhanges erhalten. Sowohl auf die Anwohner, als auch für Passanten aus dem übrigen Stadtraum soll das Areal optisch ansprechend wirken. Erreicht werden soll dies zum einen durch Regelungen zur Material- und Farbauswahl, zum anderen durch Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft (vergl. auch vorhergehende Absätze der Teile I und II). Eine gewisse Einheitlichkeit der einzelnen Bauabschnitte, Voraussetzung für einen Wiedererkennungseffekt und die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Quartier, soll ergänzt werden durch eine, dem Prinzip der Individualität und Kreativität folgende, möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit der Bauherren.

Die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplatzbefestigung auf den Baugrundstücken dient der Minimierung der mit den Baumaßnahmen verbundenen negativen Einflüssen auf den Naturraum (Schutzgüter Boden, Grundwasser etc.). Sie basieren unter anderem auf den Erkenntnissen des Umweltberichtes und früheren bzw. aktuellen grünordnerischen Überlegungen.

Die Begründung für die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücks- und fensterlosen Wandflächen sowie zum optischen kaschieren der Müllbehältnisse ist den entsprechenden Absätzen zum öffentlichen Grün sowie den Aussagen zum Baumerhalt bzw. zu Neupflanzungen (Punkt 12) zu entnehmen. Die privaten Eigentümer tragen die gleiche Verantwortung für das Funktionieren des Naturraumes im Plangebiet, wie die öffentlichen.

### **IV Geltungsbereich**

#### **IV.16 Betroffene Grundstücke**

Die Aufzählung der betroffenen Grundstücke dient der Feststellung konkreter Planungs-Betroffenheiten. Die einzelnen Eigentümer können diesem Punkt eine die Planzeichnung ergänzende zusätzliche Information entnehmen.

### **V Hinweise**

Sämtliche Hinweise stellen ein ergänzendes Angebot an die Adressaten der Planung dar, sich über das Plangebiet betreffende, weitergehende Regelungen zu informieren. Die genannten Punkte erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sollen eine Anregung zur Nutzung anderweitiger Informationsmöglichkeiten geben.

### **VI Umweltbericht (Teil der Begründung)**