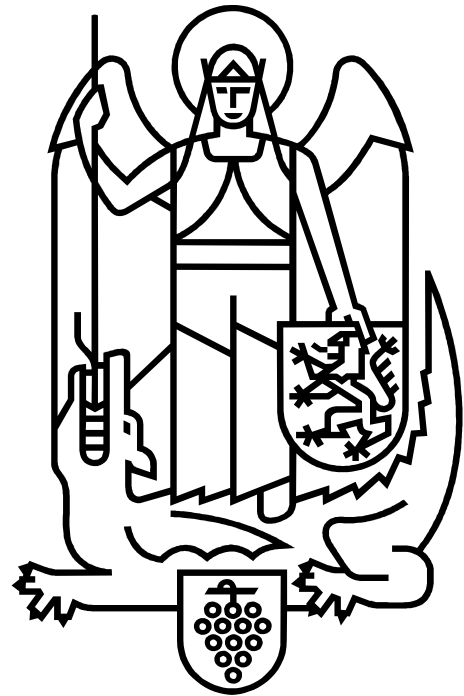


## **Bebauungsplan** mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. B-Lo 03 F / 03**

## **Lobeda-Süd LS 2**

### Begründung



für das Gebiet Gemarkung Lobeda, Flur 4,  
zwischen der Bundesautobahn A 4 im  
Norden, der Anschlussstelle Jena-  
Lobeda im Osten, der Brüsseler Straße  
im Süden und dem Hohlweg im Westen

Planung + Grün-  
ordnung

Stadtplanungsamt Jena  
Abt. Stadtplanung  
Leutragraben 1  
07743 Jena

Telefon: 03641 / 495231

Telefax: 03641 / 495205

Jena, den 26.03.2003

# 1. Allgemeines zum Baugebiet Jena Lobeda-Süd

## 1.1 Lage im Raum

Das Gewerbegebiet „Lobeda-Süd LS 2“ liegt in einer Entfernung von ca. 5,5 km Luftlinie zur Stadtmitte Jenas südlich der Bundesautobahn A 4 Frankfurt/Main – Dresden. Nördlich der Autobahn, etwa 230 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Wohngebiet Lobeda-West. Die Nord-Süd-Ausdehnung des B-Plangebietes misst maximal 340 m, die Ost-West-Ausdehnung beträgt im Maximum 600 m.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

Im noch nicht rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Jena, Arbeitsstand Dezember 2002, ist das Gesamtgebiet Lobeda-Süd, welches die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Lobeda-Süd LS 2 und LS 3 sowie den bereits rechtskräftigen B-Plan LS 1 umfasst, als gewerbliche Baufläche – mit einer Teilfläche als Sonderbaufläche (Baumarkt Hornbach) – gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplans LS 2 ist eine Teilfläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Jena (Stand Entwurf 1993) bezüglich des Bebauungsgebietes Lobeda-Süd sind auf den o.g. Flächennutzungsplan abgestimmt. Die Widmung „Gewerbegebiet“ (gem. § 8 BauNVO) des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt.

Kommunale Gestaltungssatzungen, die die Planung beeinflussen, liegen nicht vor.

## 1.3 Bisherige Planungen

Der Geltungsbereich entspricht in Bezug auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen dem Geltungsbereich des vorangegangenen Entwurfes.

Zugunsten der Festsetzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erfolgte jedoch eine Erweiterung um Teilflächen der städtischen Grundstücke Gemarkung Lobeda, Flur 4, Flurst.-Nr. 32 und 50.

Die verbleibenden Flächen bis zur Planfeststellungsgrenze zum Ausbau der BAB 4 unterliegen den Abstandsvorschriften des Bundesfernstraßengesetzes und werden auch entsprechend den Darstellungen im Landschaftsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen.

## 1.4 Schutzgebiete

Mit der Thüringer Verordnung zur Änderung der Festlegung von Wasserschutzgebieten in der Stadt Jena und der Gemeinde Sulza vom 30. April 2003, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 21/2003 vom 26.05.2003, wurden alle Trinkwasserschutzzonen aufgehoben, die sich in das Gebiet Lobeda-Süd erstreckten.

Das Gewerbegebiet Lobeda-Süd befindet sich somit nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

# 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Planung verfolgt die Absicht, für das Oberzentrum Jena ein leistungsfähiges, verkehrsgünstig gelegenes und vom Orts- und Landschaftsbild her ansprechendes Gewerbegebiet zu schaffen.

Mit der Bereitstellung des GE-Gebietes Lobeda-Süd in seinen einzelnen Teilbereichen trägt die Stadt maßgeblich zur Festigung des überregional bedeutsamen Wirtschaftsstandortes Jena bei. Das Baugebiet Lobeda-Süd bietet durch seine ausgesprochen exponierte Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahn eine wertvolle und attraktive Entwicklungsfläche. Die sich zur Zeit im Umbau befindende Autobahnanschlussstelle Jena-Lobeda gewährleistet eine gute Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die hochwertigen Gewerbegebietsflächen dienen der Entwicklung und Förderung von mittleren Betrieben und der Ansiedlung von wettbewerbsfähigen Großbetrieben des produzierenden Gewerbes. Die gewerblichen Flächen sollen sowohl für die Umsiedlung, die Erweiterung und Entflechtung für Betriebe (z.B. aus dem innerstädtischen Bereich) als auch für die Neuansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen.

# 3. Flächenübersicht

Gesamtfläche des Geltungsbereichs des B-Planes:	141.216 m <sup>2</sup> *1)
Überbaubare Grundstücksfläche:	73.012 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche:	18.253 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3.291 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	21.078 m <sup>2</sup> *1)
Private Grünfläche (einschl. Verkehrsgrün):	25.582 m <sup>2</sup>

\*1) korrigiert entsprechend Genehmigungsbescheid des Landesverwaltungsamt vom 31.07.2003

## **4. Bauliche Nutzung**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet soll einer gewerblichen Nutzung dienen und wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben wurde festgesetzt, weil nachbarschaftliche Konflikte mit den potentiellen Gewerbebetrieben zu befürchten sind (insbesondere Störung der Nachtruhe).

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke wurde festgesetzt, weil solche Anlagen in der Regel mit einer großen Flächeninanspruchnahme verbunden sind. Das Gewerbegebiet Lobeda-Süd stellt aber aufgrund seiner Lagegunst ein wertvolles Flächenpotential zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben für die Stadt Jena dar. Flächenreserven für Anlagen sportlicher Zwecke sind in zentraler Lage in den Wohngebieten Lobeda-West und Lobeda-Ost vorhanden. Vor der Neuausweisung von Flächen gilt es, die vorhandenen zahlreichen Flächenpotentiale zu nutzen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient dem Ziel, die angestrebte Stärkung und Stabilisierung des Stadtzentrums und der Neben- und Wohngebietszentren in Lobeda nicht zu beeinträchtigen. Von der Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben sind solche Vorhaben unberührt, die in der Flächennutzung vordergründig der Ausübung eines Handwerkes oder des verarbeitenden oder produzierenden Gewerbes dienen und die dem Verkauf dienenden Flächen denen des Handwerkes und Gewerbes eindeutig untergeordnet sind.

Um wie bereits ausgeführt das Gebiet LS 2 vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten und um Nutzungskonflikte auszuschließen, sind weitere Ausnahmen wie Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen.

Ebenfalls um dem produzierenden Gewerbe im Plangebiet der Vorrang einzuräumen, werden Lagerplätze lediglich als untergeordnete Nebenanlagen zugelassen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bei der Festsetzung der Grundflächenzahl an dem durch § 17 BauNVO beschriebenen Höchstmaß für Gewerbegebiete (GRZ 0,8), ebenso die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ 2,4).

Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung ist das jeweils hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende Grundstück anzusetzen. Dabei sind die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen nicht in die Berechnung der GRZ einzustellen.

Der planerische Wunsch, möglichst großflächige Betriebe des verarbeitenden Gewerbes anzusiedeln, erfordert eine flexible Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Zu berücksichtigen sind dabei die Höhenanforderungen von bestimmten Produktionsverfahren sowie von Hochregallagern, da diese als regulärer Bestandteil von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes anzusehen sind. Deshalb wurden maximale Gebäudehöhen von 35 m und 25 m, jeweils hälftig in Bezug auf die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes angesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden getroffen, um eine attraktive Grundstücksausnutzung für ansiedlungswillige Unternehmen zu ermöglichen und gleichzeitig eine maßvolle und städtebaulich akzeptable Gestaltung und Höhenzonierung mit Rücksicht auf die umliegende Landschaft zu erreichen.

### **4.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Den Besonderheiten der in Gewerbegebieten zu errichtenden Anlagen wird mit der Ausweisung einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise entsprochen. Da für die angestrebte größere Firmenansiedlung eine Gebäudelänge von 50 m bei weitem nicht ausreicht und trotzdem die Entstehung langer, monotoner Fassaden vermieden werden soll, wurden Festsetzungen zur Untergliederung der Gebäude in kleinere Abschnitte getroffen.

Die Textfestsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erlauben gem. § 12 und 14 (2) BauNVO die Herstellung der notwendigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die in der Planzeichnung durch die Baugrenzen bestimmt werden.

Hierdurch soll gesichert werden, dass die verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Versiegelung frei gehalten werden.

Mit der Festsetzung, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen, soll zugleich eine möglichst geringe Versiegelung der bebaubaren, aber nicht für Hochbauten benötigten Flächen gesichert werden.

### **4.4. Schutzabstände**

In den Textfestsetzungen werden Aussagen zu baulichen Anlagen entlang der Bundesautobahn getroffen. Gem. § 9 FStrG sind Hochbauten aller Art in einer Entfernung unter 40 m Abstand zum Fahr-

bahnrand der Autobahn unzulässig, während genehmigungsbedürftige Anlagen innerhalb einer Entfernung von 100 m zum Fahrbahnrand der Autobahn der Zustimmung des Autobahnamtes bedürfen. Mit Erweiterung der Autobahn nach Süden verschieben sich auch die vorgeschriebenen Grenzabstände. Der 40-m-Abstandsbereich befindet sich außerhalb des Plangebietes. Dieses wird jedoch vom 100-m-Abstandsbereich durchzogen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Anbindung des Baugebietes an das Umfeld**

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Brüsseler Straße. Diese schließt direkt an die Landesstraße 1. Ordnung L 1077 (Stadtrodaer Straße) an, womit die Verbindung nach Jena, Stadtroda und zur Autobahn A 4 Frankfurt/M. - Dresden besteht. Die Lagegunst der Gewerbefläche durch die unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss Lobeda-Süd kann als wichtigstes Potenzial zur Entwicklung und Besiedelung des Gebiets betrachtet werden.

### **5.2. Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches**

Die vorhandene Brüsseler Straße bildet die hauptsächliche Erschließungsachse des Plangebietes. In der Planzeichnung sind Bereiche gekennzeichnet, wo aus verkehrstechnischen Gründen keine Grundstücksein- und -ausfahrten ausgebildet werden dürfen.

Im nordöstlichen Bereich ist eine Stichstraße in Verlängerung der Amsterdamer Straße zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Von dieser Straße aus erfolgt die Anbindung der nördlich gelegenen, nicht bebaubaren Grundstücke entlang der Autobahn durch einen Wirtschaftsweg. Die Einmündung des Wirtschaftsweges in die Stichstraße ermöglicht das Wenden kleinerer Fahrzeuge. Für die benötigten Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird jeweils eine Wendemöglichkeit auf den Baugrundstücken, die mit einer Zufahrt an die Stichstraße anbinden, erforderlich. Dies ist aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Straße vertretbar.

### **5.3. Öffentlicher Personennahverkehr**

An der Stadtrodaer Straße in ca. 250 m Entfernung zur östlichen Grenze des Plangebietes besteht eine Haltestelle des Regionalverkehrs, die einen Anschluss an das ÖPNV-Netz der Stadt Jena ermöglicht.

Im Nahverkehrsplan der Stadt Jena, der das ÖPNV-Konzept für die kommenden 5 Jahre enthält, ist eine über die vorhandene Regionalverbindung hinaus gehende ÖPNV-Erschließung des Gebietes nicht geplant.

Sollte sich das Fahrgastpotenzial in den nächsten Jahren erheblich erhöhen, ist mittelfristig eine Erschließung durch den Stadtbus konzipiert.

Für einen sich möglicherweise langfristig ergebenden Bedarf ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena eine Straßenbahntrasse in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet (westlich des Hohlweges und entlang der Brüsseler Straße) dargestellt.

### **5.4. Fußläufige Erreichbarkeit**

Das Gewerbegebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Wohngebiet Lobeda-West. Diese Erreichbarkeit wird im Zuge des Autobahnumbaus durch die Überdeckung der Autobahn zusätzlich verbessert.

## **6. Technische Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser erfolgt sowohl durch Neuerschließung (insbesondere LS 2.1) als auch durch die im Nord-Süd-Hohlweg (DN 400) und in der Brüsseler Straße (DN 200) liegenden Trinkwasserleitungen. Für das Teilgebiet LS 2.1 ist dabei eine Abzweigung ab dem Knoten Amsterdamer / Brüsseler Straße erforderlich.

#### Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Soweit möglich soll das Abwasser der öffentlichen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Maua zugeführt werden. Der Anschluss für die Einleitung des Abwassers und der Trinkwasseranschluss sind bei den Stadtwerken Jena GmbH, Bereich Wasser/Abwasser zu beantragen.

Bei Ansiedlung von Großunternehmen mit hohem Abwasseranfall kann jedoch eine Ableitung des Schmutzwassers über das Abwassernetz im Wohngebiet Lobeda-West mit Anschluss an die Kläranlage Jena-Zwätzen erforderlich werden.

Die Einleitung von gewerblichen Abwasser in die öffentliche Kanalisation, für das gemäß Abwasserverordnung (AbwV) Anforderungen an den Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderen Ab-

wässern gestellt werden, ist nach § 59 ThürWG genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die untere Wasserbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Jena.

#### Niederschlagswasser

Durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen wird der Anteil des oberirdisch zum Abfluss kommenden Niederschlagswassers erhöht. Damit wird das für die Trinkwasserversorgung nutzbare Grundwasserdargebot geschmälert. Das Niederschlagswasser ist entsprechend § 57 Abs. 3 ThürWG vorrangig am Anfallort zu verwerten und/oder zu versickern, andernfalls schadlos abzuleiten. Zur Minimierung der Verluste für die Grundwasserneubildung hat die Versickerung Vorrang vor der Ableitung. Die Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation oder auch die Direkteinleitung in ein Oberflächengewässer (hier: Roda) muss über eine Regenrückhaltung erfolgen.

## **6.2 Elektroenergie**

Die Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt sowohl durch Neuerschließung als auch durch die in der Brüsseler Straße liegende 20 kV-Leitung. Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Stadtwerke Jena GmbH installiert.

## **6.3 Erdgas**

Im Straßenzug Amsterdamer Straße – Brüsseler Straße liegt eine DN 160-Gasleitung mit Abzweigungen DN 110 zum Teilgebiet LS 2.2. Die Versorgung des Teilgebietes LS 2.3 erfolgt über LS 2.2. Für das Teilgebiet LS 2.1 ist eine Abzweigung ab dem Knoten Amsterdamer / Brüsseler Straße erforderlich.

## **6.4 Telekommunikation**

Das Gebiet wird individuell mit den erforderlichen Fernmeldeanlagen und Kommunikationsmedien versorgt werden.

## **6.5 Abfallentsorgung**

Die zur Abfallbeseitigung notwendigen Flächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken anzuordnen. Für Abfälle zur Beseitigung besteht grundsätzlich der Anschluss- und Benutzerzwang an die kommunale Abfallentsorgung (Kommunalservice Jena). Die Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge muss gesichert sein. Für die Abfallentsorgung gilt die Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) in der jeweils geltenden Fassung.

## **7. Immissions- und Lärmschutz**

Um das nördlich gelegene Wohngebiet Lobeda und das südlich gelegene Dorf-/ Mischgebiet Rutha vor möglichen zusätzlichen Lärm-Immissionen durch das Gewerbegebiet zu schützen, wurden für das Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung festgelegt (Berichte Nr. 0560/1/stg vom 10.11.1994 und Nr. 0560/b3/ch vom 21.05.1997 der Steger & Piening GmbH, München). Damit wird die Schallemission für jedes Teilgebiet so begrenzt, dass die angegebenen Emissionskontingente pro Fläche für die Tag- und Nachtzeit nicht überschritten werden.

Es wurden die auf das Gebiet einwirkenden sowie die vom Gebiet ausgehenden Geräusche untersucht. Das gesamte Gewerbegebiet Lobeda-Süd wurde in Zonen unterschiedlicher Geräuschemissionen aufgeteilt. Für das Teilgebiet LS 2 wurde die Zonenaufteilung im 2. Bericht von 1997 geändert. Es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt, die an der Bebauung in Lobeda die Einhaltung der Immissionswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), an der Ortslage Rutha die Werte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie an der Kleingartenanlage in Rutha die Werte von 55 dB(A) tags und nachts garantieren. Dadurch ist sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken mehrerer Lärmemitteln keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung in der Nachbarschaft auftreten.

Die im 1. Entwurf zum Bebauungsplan vom 13.12.1999 enthaltenen Baufenster 2.2 und 2.5 wurden im 2. Planentwurf zum Baufeld 2.3 zusammengelegt und erhalten den niedrigeren Schalleistungspegel dieser beiden Baufenster. Damit wird gesichert, dass die Lärmwerte zum Schutz der Wohnbebauung Lobeda eingehalten werden.

Analog wurden die ehemaligen Baufenster 2.3, 2.4 und 2.6 zum Baufeld 2.2 zusammengelegt und erhalten den Schalleistungspegel tags 69 dB(A) / m<sup>2</sup> (tags) bzw. 57 dB(A) / m<sup>2</sup> (nachts). Der vorhandene Höhenunterschied und die Abschirmung durch den vorhandenen Baumarkt tragen zusätzlich zum Schutz der südlich (im Gebiet Rutha) gelegenen Nutzungen bei. Die geringe Abweichung der Schalleistungspegel gegenüber dem 1. Entwurf zum Bebauungsplan führt deshalb nicht zu Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte.

Weiterhin wurden die von der Autobahn A 4 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht. Ausgehend von den Prognosezahlen des Jahres 2010 wird bis zu einem Abstand von 225 m von der Trassenmittelnachse der schalltechnische Orientierungswert von tags 65

dB(A) für Gewerbegebiete sowie bis zu einem Abstand von 120 m der Grenzwert der 16. BImSchV von tags 69 dB(A) überschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Abstände aufgrund der zu einem späteren Zeitpunkt als das Datum dieser Untersuchung beschlossenen teilweisen Überdeckung und Absenkung der Autobahn verringern werden. Die Außenbauteile von Gebäuden mit Büro- oder Wohnräumen müssen die Anforderungen nach der DIN 4109 erfüllen, dies ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Stadt Jena hat aufgrund seiner Tallage spezifische meteorologische Bedingungen (Luftaustausch, Durchlüftung, Nebeltage usw.), die eine Inversionsgefährdung bewirken. Die Freihaltung von Frischluftschneisen von zusätzlichen Emissionsquellen ist zu berücksichtigen. Durch die Umstellung von Heizungsanlagen auf emissionsärmere Energieträger sowie der Ausbau des Fernwärmenetzes und durch das GuD-HKW Winzerla wurde eine deutliche Verbesserung der Luftqualität erreicht. Im Rahmen des vorsorgenden Umweltschutzes gilt es, eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu vermeiden und den Prozess der Verbesserung der Immissionssituation aufrecht zu erhalten. Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen unterstützt dieses Ziel. Eine Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen trägt einer CO<sub>2</sub>-Minderung und damit dem Klimaschutz Rechnung. Im November 2000 wurde durch die Landesregierung eine Thüringer Klimakonzeption beschlossen, deren Ziel die Minderung der Treibhausgasemissionen bis zum Jahre 2010 durch Maßnahmen wie z.B. sparsamer Endenergieeinsatz, Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien, Einsatz nachwachsender Rohstoffe ist und im Plan entsprechend berücksichtigt wird.

## **8. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Gemäß § 1 BauGB und § 5 ThürNatG wurde ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung sind der Ausgleich der in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Eingriffe sowie die optische und funktionale Aufwertung der Bauflächen. Ziel der grünordnerischen Maßnahmen als Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist die Schaffung eines vielfältig mit der Bebauung und dem Umland vernetztes Freilächensystem, das gleichzeitig siedlungsökologische, klimatische und gestalterische Funktionen erfüllen soll und sowohl als Lebensraum als auch der menschlichen Erholung dient.

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen dient in erster Linie der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

### **8.1 Öffentliche Grünfläche – Hohlweg**

Der am Gebietsrand existierende Hohlweg ist ein entsprechend § 18 ThürNatG besonders geschütztes Biotop. Er ist wegen seines besonderen Wertes für Flora und Fauna im Bestand zu erhalten und zu pflegen. Die entsprechende Festsetzung lässt sich am sichersten umsetzen und dauerhaft gewährleisten, wenn die Flächen im städtischen Eigentum verbleiben.

### **8.2 Private Grünflächen – ehemalige Obstplantage, Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2**

Die im Gebiet existierende frühere Obstplantage wird gegenwärtig nicht mehr genutzt. Der ökologische Wert der Fläche, insbesondere der Wert als Lebens- und Nahrungsraum für Kleinsäuger, Vögel und andere Kleinlebewesen ist deshalb mittlerweile vergleichsweise hoch. Da bei der künftig vorgesehenen intensiven baulichen Nutzung der angrenzenden Flächen Rückzugsbereiche für die gegenwärtig noch im Gebiet lebenden Tiere erhalten bleiben sollen, wird diese ehemalige Obstplantage in ihrer gesamten Größe erhalten bleiben. Die Fläche mindert andererseits auch die übrigen nachteiligen siedlungsökologischen Effekte und wirkt positiv auf die Kaltluftentstehung, Sauerstoffproduktion, Temperaturdifferenzminderung, Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 resultiert aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die im Rahmen des Grünordnungsplanes erfolgte. Mit Realisierung der Maßnahmen ist ein etwa 60 %iger Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe möglich. Die von der Dichte her unterschiedliche Bepflanzung der Flächen soll die Palette der im Gebiet existierenden Lebensräume erweitern. Dichtere Bepflanzungen bieten mehr Sicht- und Windschutz, lockerer bepflanzte Flächen hingegen mehr Übersicht und andere Nahrungspflanzen. Typisch für den Siedlungsraum um Jena sind sowohl lichte, mehr trockene, als auch dichter bewachsene und etwas feuchtere Standorte, sodass die beiden neu entstehenden Biotope für vergleichsweise viele der für Jena typischen Tier- und Pflanzenarten als "Trittsteine" im Sinne der Biotopvernetzung fungieren können.

Da die Eingriffe in die Natur und in den Landschaftsraum ausschließlich durch private Baumaßnahmen verursacht werden, ist auch ihr Ausgleich sowohl auf privaten Flächen und auch auf private Kosten vorgesehen. Ein Verkauf der noch in städtischem Besitz befindlichen Ausgleichsfläche A 2 ist jedoch nicht vorgesehen, da so auch bei Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen am privaten Bauland, dem diese Ausgleichsmaßnahme zugeordnet ist, die Konstanz der Pflege und des Unterhalts der Flächen gewährleistet bleibt.

### **8.3 Einzelmaßnahmen – Baum- und Strauchpflanzungen**

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen an den Straßen, über den Stellplätzen und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der optischen Gestaltung ebenso wie der Minimierung der unvermeidlichen Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild. Mit der Begrünung der nicht überbauten Flächenanteile verbessert sich deren Mikroklima-Bilanz. Die Aufheizung des Bodens wird vermindert, was besonders im Bereich der PKW-Stellplätze auch dem Menschen als Nutzer der Flächen zugute kommt. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. gleichwertig ersetzt und die Wasser Aufnahme- und Speicherfähigkeit des Bodens wird erhalten.

Die einzelnen Maßnahmen sind inklusive ihrer dauerhaften Gewährleistung auf Kosten der Bauherren durchzuführen, da diese der Hauptnutznießer der damit zu erzielenden positiven Effekte (Baurechte, gestalterischer Vorteil usw.) sind.

## **Anlagen**

Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Umweltbericht