

1. einfache Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

B-Lo 05.1 Universitätsklinikum Jena-Lobeda

Begründung

Für das Gebiet	Gemarkung Lobeda, Flur 3 und Gemarkung Drackendorf, Flur 1, 2
Bauleitplanung	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Unterlauengasse 9, 07743 Jena Tel.: 03641 – 592 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de
Grünordnung	Rehwaldt Landschaftsarchitekten Bautzner Straße 133, 01099 Dresden Tel.: 0351 – 811 96 923 E-Mail: ukj@rehwaldt.de
Vorhabenträger	Universitätsklinikum Jena Bachstraße 18, 07743 Jena Tel.: 03641 - 93 00 E-Mail: neubau@med.uni-jena.de

Jena, den 22.01.2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Gültigkeitsvoraussetzung.....	2
1 Einführung.....	2
2 Ausgangssituation.....	4
3 Planungsbindungen – Planungsrechtliche Situation.....	4
4 Planungskonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	7
5 Auswirkungen und Umweltverträglichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	9
6 Städtebauliche Kenndaten – Flächenbilanz.....	13
7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	13
8 Stand des Verfahrens.....	17

0 Gültigkeitsvoraussetzung

Die 1. einfache Änderung B-Lo 05.1 Universitätsklinikum Jena-Lobeda mit Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 22.01.2015 besitzt nur Gültigkeit im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda mit Planzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom 01.03.2010.

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda

Wesentlicher Inhalt und Zweck des am 21.04.2010 als Satzung beschlossenen und am 16.09.2010 in Kraft getretenen Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda ist es, die Flächen des Universitätsklinikums Jena in Jena-Lobeda zum zentralen medizinischen Versorgungs- und Forschungsstandort zu entwickeln. Im Geltungsbereich sollen die Funktionen eines Krankenhauses der maximalen, überregionalen Versorgung der Bevölkerung errichtet werden. Die klinischen Bereiche des Universitätsklinikums Jena sowie die Flächen für eine patientennahe Forschung und Lehre werden künftig am Standort Lobeda konzentriert sein. Des weiteren sollen Übergangsfächen zwischen der Klinik- und Wohnnutzung entwickelt werden (Klinikergänzungsflächen), um die Krankenhausnutzung möglichst konfliktfrei in die im Umfeld bestehenden Wohnbaustrukturen des Stadtteils Lobeda zu integrieren.

Im Zuge der Umsetzung beabsichtigt die Stadt Jena in Abstimmung mit dem Vorhabenträger Universitätsklinikum Jena mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, das Sondergebiet Universitätsklinik SO 1 südöstlich zu erweitern, um Baurecht für ein weiteres Bettenhaus mit ca. 75 Betten zu schaffen. Zur Minimierung der umweltbezogenen Auswirkungen werden Teile des Sondergebietes Universitätsklinik/Klinikergänzung SO 5 als Grünflächen des Universitätsklinikums bestimmt und landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Universitätsklinikum Jena-Lobeda soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele schaffen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es deshalb, einen Teil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Patientengarten als Sondergebiet Universitätsklinik auszuweisen und Flächen des Sondergebietes Universitätsklinik/Klinikergänzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage zu bestimmen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes und der Änderungsbereiche 1 und 2

Das B-Plangebiet liegt im Stadtteil Lobeda-Ost der Stadt Jena, rund 7 km südlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplans umfasst 32,9 ha und bleibt unverändert.

Von der 1. Änderung betroffen sind zwei Bereiche innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches. Der Änderungsbereich 1 liegt zentral im Plangebiet, nordöstlich des derzeitigen Haupteingangs des Klinikums und südlich der drei bestehenden Bettenhäuser. Der Änderungsbereich 1 umfasst 3.835 m². Der Änderungsbereich 2 liegt im südöstlichen Plangebiet, an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und grenzt unmittelbar an die Grundstücksflächen Drackendorfer Straße 11a. Die Fläche des Änderungsbereiches 2 beträgt 595 m². Die Änderungsbereiche 1 und 2 betreffen 1,35 % des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

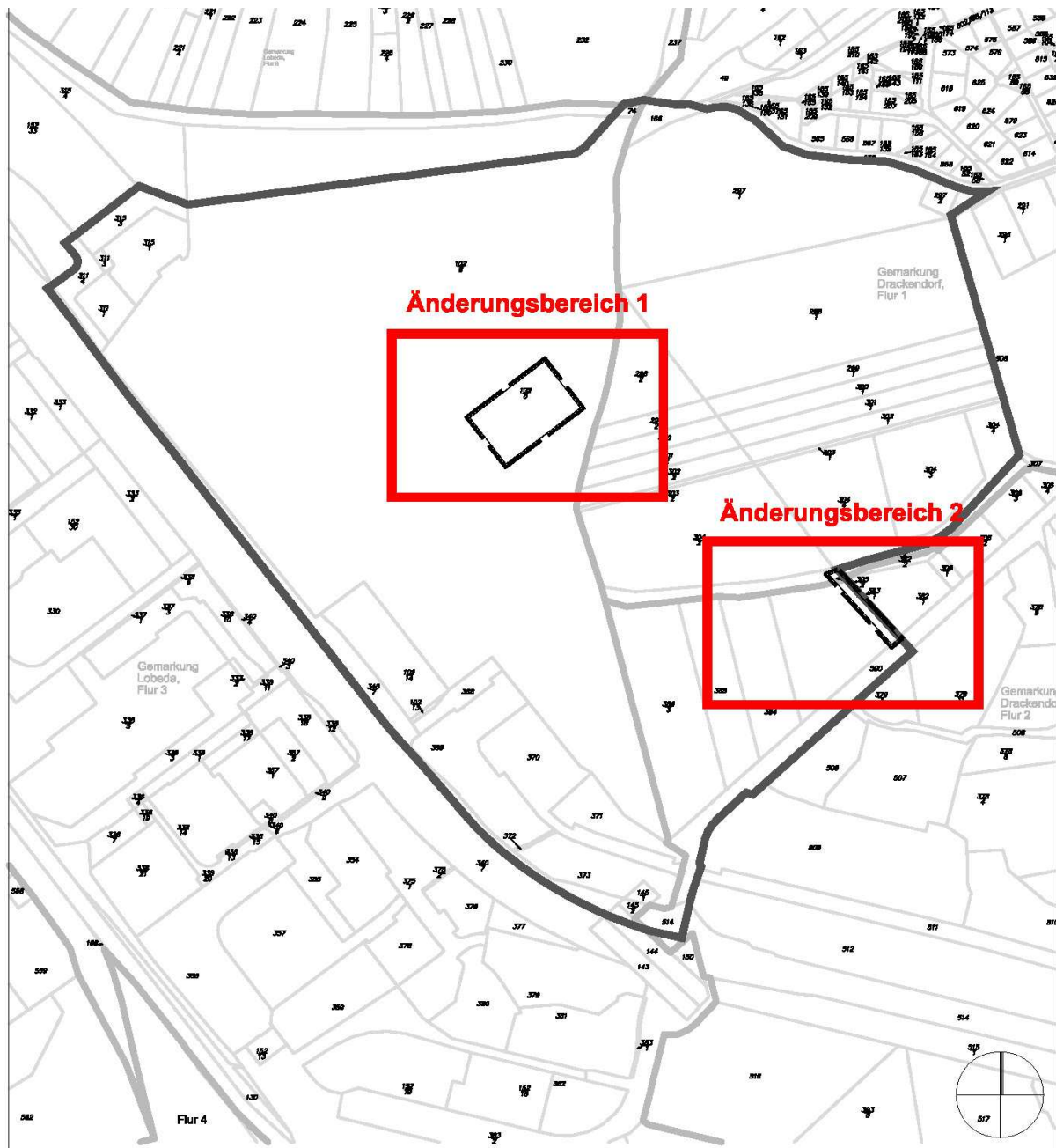


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereichen

2 Ausgangssituation

Die bauliche Entwicklung des Klinikums am Standort Lobeda-Ost begann bereits zwischen 1975 und 1980 mit der Errichtung der Klinik für Innere Medizin. Mit der Inbetriebnahme des 1. Bauabschnittes des Klinikumneubaus 2004 in Lobeda und dem Umzug mehrerer Kliniken aus der Innenstadt in den neuen Komplex verlagert sich der Schwerpunkt des Universitätsklinikums an diesen großen Standort. Aktuell befinden sich in Lobeda-Ost rund 58.000 m² Nutzfläche in 12 Kliniken und Instituten mit 800 Betten sowie 12 Operationssäle.

Mit dem 2. Bauabschnitt des Neubaus des Universitätsklinikums Jena am Standort Lobeda entstehen bis 2018 drei Medizinische Zentren und zwei Forschungsgebäude sowie 15 Kliniken und Instituten mit 49.000 m² Nutzfläche, 710 Betten und 12 Operationssäle. Es werden im Zuge der Baumaßnahmen 11.600 m² Nutzfläche zurück gebaut. Bis zum Jahr 2018 wird die Patientenversorgung am Klinikstandort in Jena-Lobeda zusammengeführt und moderne medizinische Infrastruktur für generationenübergreifende Behandlung, Forschung und Lehre geschaffen.



Abb. 2: Luftbild Plangebiet mit Änderungsbereichen (rot)

3 Planungsbindungen - Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda entspricht dem landesplanerischen Ziel der langfristigen Entwicklung des Universitätsklinikums Jena zum Zentrum eines medizinischen oberzentralen Versorgungsbereichs gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Ostthüringen, Stand 1999.

Die Ziele der 1. Änderung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 soll in den Oberzentren die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen u. a. die zentrale Bildungs- und Wissensfunktion (Hochschulen) und die zentrale Gesundheitsfunktion (überregionale Krankenhäuser), LEP 2.2.5 Z; 2.2.6 G.

Im 2012 in Kraft getretenen Regionalplan Ostthüringen ist die Entwicklung des Universitätsklinikums in Jena als Grundsatz der Raumordnung G 3-45 formuliert: *Die Versorgung mit überregional ausgerichteten Krankenhäusern in Jena, ... soll sichergestellt werden.* Die Klinik Jena ist als überregional ausgerichtetes Krankenhaus eine wichtige oberzentrale Infrastruktureinrichtung. Der Ausbau trägt dazu bei, die Versorgung mit überregional ausgerichteten Krankenhäusern sicherzustellen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verändert diese Ziele nicht. Die genannten Grundsätze werden durch den Bauleitplan und die 1. Änderung berücksichtigt und umgesetzt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena in der Ausführung vom September 2005 ist seit dem 9. März 2006 wirksam. Zum Flächennutzungsplan sind ebenfalls die 1. bis 3. Änderung wirksam geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Universitätsklinikum Jena-Lobeda gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da durch seine Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena beschränkt sich auf die Bestimmung der Grundzüge der Planung für die Flächen Klinikum in Lobeda-Ost und lässt durch seine generalisierende Darstellung im Maßstab 1:15.000 Entwicklungsspielräume.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena bestimmt für den Änderungsbereich 1 einen Übergang von Sonderbauflächen zu Grünflächen. Mit der Verschiebung/Verlagerung des Übergangs von Sonder- zu Grünflächen zugunsten der Sonderbauflächen erfolgt eine Differenzierung der Planungsziele. Die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbau- bzw. Grünflächen bleiben im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Änderung erhalten.

Für den Änderungsbereich 2 weist der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen aus. Da die mit der Änderung im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche eine „dienende“ Funktion für die Baufläche hat, steht diese Festsetzung nicht im Widerspruch zum konzipierten städtebaulichen Konzept des Flächennutzungsplanes. Das Ausmaß der Grünfläche steht in einem untergeordneten Verhältnis zur Größe der angrenzenden Baufläche und ist mit der dem Gebietscharakter Sonderbaufläche Klinikum vereinbar.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB wird insoweit beachtet und berücksichtigt.

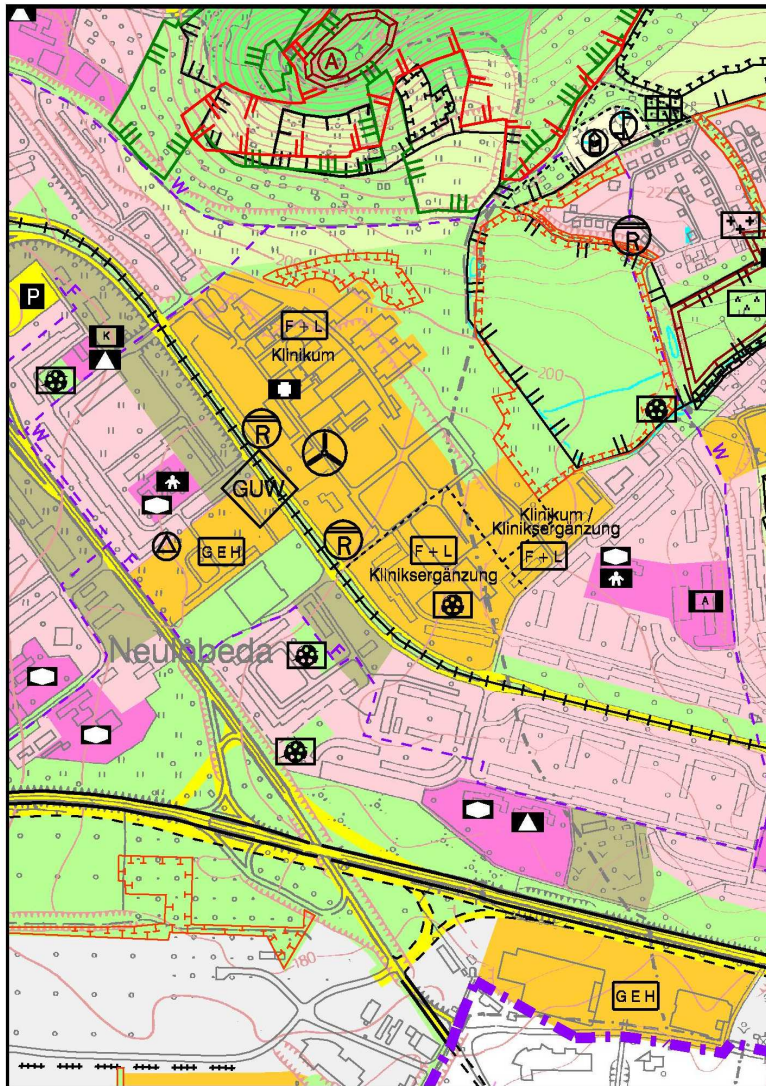


Abb. 3: Plan zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 1 für den Bereich „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“, wirksam seit 12.08.2010

3.3 Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda, in Kraft getreten am 16.09.2010 und dessen Rechtsverbindlichkeit

Die Errichtung und Erweiterung des Universitätsklinikums Jena am Standort Lobeda erforderte im Zusammenhang aufgestellte planerische Festsetzungen, die aus einem umfassenden Abwägungsprozess und unter Berücksichtigung zahlreicher Fachplanungen abgeleitet worden sind. Aus diesem Grund wurde für die Flächen an der Erlanger Allee ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert sowie die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen worden. Die wesentlichen Inhalte des planerischen Grundkonzeptes des Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda bleiben von der Änderung B-Lo 05.1 unberührt.

Der am 16.09.2010 in Kraft getretene Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda setzt für den von der Änderung betroffenen Bereich 1 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Patientengarten fest. Der Änderungsbereich 2 ist gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet Universitätsklinik/Klinikergänzung ausgewiesen.

Die Planungsziele haben sich nur für einzelne Aspekte der Planung in den genannten Teilbereichen des Plangebietes geändert und die bisherige Planungskonzeption wird in großen Teilen beibehalten. Der Ursprungsbebauungsplan Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda bleibt - außer in den Änderungsbereichen - weiterhin rechtsverbindlich.

Durch den Änderungsbebauungsplan B-Lo 05.1 werden zeichnerische und textliche Festsetzungen ergänzt. Es werden keine Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gestrichen.

4 Planungskonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Notwendigkeit und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Universitätsklinikum Jena-Lobeda führt die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes B-Lo 05 fort und passt diesen an die geringfügig geänderten städtebaulichen Ziele sowie die fortgeschriebenen landschaftsplanerischen Grundsätze an. Da sich die Planungsziele lediglich für einzelne Aspekte der Planung in Teilbereichen des Plangebietes ändern, bleibt die bisherige Planungskonzeption des Bebauungsplans B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda in allen wesentlichen Teilen bestehen und wird unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, da die geänderten Rahmenbedingungen und Planungsziele den Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes überschreiten. Die Bebauungsplanänderung hat sich auch mit den Auswirkungen der Umwidmung von Grünflächen auseinanderzusetzen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, auf dem Klinikgelände ein weiteres Bettenhaus mit ca. 75 Betten am Standort Lobeda-Ost zu ergänzen und damit die versorgungsnotwendige Bettenanzahl des Universitätsklinikums Jena zu sichern. Weiterhin ist zur besseren Erreichbarkeit der öffentlichen Grün- und Freiräume von der Drackendorfer Straße und zur Minimierung umweltrelevanter Auswirkungen geplant, eine gestaltete Grünanlage mit Fußweg herzustellen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es deshalb, eine weitere Baugebietsfläche Sondergebiet Universitätsklinik auszuweisen. Dafür werden Teile der Grünfläche des Klinikums mit der Zweckbestimmung Patientengarten in Anspruch genommen. Zur Minimierung der umweltbezogenen Auswirkungen werden Teile des Sondergebietes Universitätsklinik / Klinikergänzung SO 5 als Grünflächen des Universitätsklinikums bestimmt und landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt. Im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen an die entsprechenden Erfordernisse angepasst worden.

4.2 Planaufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes: Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderungen von Darstellungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan das planerische Grundkonzept sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Änderung des wirksamen Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda sind gegeben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes bleibt das planerische Grundkonzept gewahrt. Die Fläche der festgesetzten Baugebiete wird durch die Änderung um 2,5 % erhöht. Damit werden die Flächen der Sondergebiete im Sinne einer Abrundung erweitert. Die Erhöhung der Baugebietsflächen ist mit den Grundzügen vereinbar und liegt innerhalb der planerischen Grundidee des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Wären die Entwicklungen der klinischen Kapazitäten und Patientenzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bekannt gewesen, wären die Festsetzungen zu den Baugebieten entsprechend getroffen worden.

Auch das Ziel der Berücksichtigung der angrenzenden Landschaftsstrukturen und die Einbeziehung von Grünstrukturen als Bindeglied zwischen Hochbauten und Außenanlagen des Klinikums sowie dem Übergang zum Landschaftsraum wird durch dieses Änderungsverfahren im Sinne einer Verbesserung ergänzt. Als ökologischer Ausgleich der Änderung von privaten Grünflächen in Baugebietsflächen werden im Gegenzug 595 m² Sondergebietsflächen (SO 5) als Grünflächen bestimmt. Dadurch ergeben sich positive Effekte für den Übergang vom bebauten Stadt- in den Landschaftsraum und die Erreichbarkeit von öffentlichen Grünflächen für die Allgemeinheit wird verbessert.

Der Änderung des Planinhaltes durch die Erhöhung der Baugebietsfläche und die Ergänzung von Grünflächen kommt keine derartige Bedeutung zu, dass die angestrebte und im Bebauungsplan Universitätsklinikum Jena–Lobeda zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Sie liegt im Bereich des planerischen Leitbildes des Bebauungsplanes.

Die Grundzüge werden auch deshalb nicht berührt, weil die Planänderung im Umfang nur geringfügig ist. Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsbereiche betrifft insgesamt 4.430 m². Die Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen umfasst eine Fläche von 3.835 m² und berührt 3.310 m² der Grünfläche: Patientengarten, das entspricht 2,09 % der festgesetzten Grünflächen des wirksamen Bebauungsplanes. Die Ergänzung von Grünflächen bezieht sich auf 595 m² Baugebietsfläche (0,45 %). Insgesamt werden 1,35 % der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda werden keine Vorhaben begründet, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung unterliegen. Es liegen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten vor. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines dieser Schutzgebiete. Durch die naturschutzfachliche Bewertung unter Punkt 5 wird dieser Sachverhalt ausführlicher dargelegt.

5 Auswirkungen und Umweltverträglichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes - Naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung

erstellt durch: Rehwaldt Landschaftsarchitekten, Bautzner Straße 133, 01099 Dresden

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda wird nach den planungsrechtlichen Bestimmungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Durch die 1. Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Ferner sind durch die Planung keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen. Damit liegen hier die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vor.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Für das Plangebiet besteht derzeit Bau-/Nutzungsrecht auf der Grundlage des am 16.9.2010 in Kraft getretenen Bebauungsplanes B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes schreibt bestehendes Bau-/Nutzungsrecht fort und modifiziert zulässige Nutzungen.

Der Änderungsbebauungsplan muss sich mit den Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die ursächlich den Änderungen zuzuschreiben sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht zusätzliche Eingriffe, die Kompensationsmaßnahmen erfordern. Im Folgenden wird der Bestand und die Planung im Hinblick auf naturschutzfachliche Belange beschrieben, die Auswirkungen auf Schutzgüter betrachtet sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

5.1 Bestand und Planung

Es ist geplant, eine weitere Sondergebietsfläche Universitätsklinik SO 1.1 von 3.835 m² auszuweisen, die eine Fläche von 3.310 m² der Grünfläche: Patientengarten und 525 m² des Sondergebietes SO 1 in Anspruch nimmt. Die bebaubare Fläche wird vergrößert. Des Weiteren ist geplant, eine 595 m² große Grünanlage im Bereich der Flurstücke 305/2 und 383/1 festzusetzen (Gestaltungsmaßnahme G12).

Die betroffene Fläche Sondergebiet SO 1.1 ist gemäß Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda als Sondergebiet SO 1 und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Patientengarten (Gestaltungsmaßnahme G3) festgesetzt. Gemäß bestehenden Festsetzungen sind in diesem Bereich Flächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten möglich. Es sind extensive/ intensive Grünflächen anzulegen sowie Bäume zu erhalten und zu pflanzen. Darüber hinaus sind befestigte Flächen für die Feuerwehr und die Anlage von Wegen in einer Breite von bis zu 3 m zulässig. Das Sondergebiet SO 1.1 wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, weiterhin ist eine extensive Dachbegrünung geplant.

Im Bereich der geplanten Grünfläche (G12) befinden sich im Bestand befestigte Flächen, Ruderalflächen und intensive Grünflächen. Im in Kraft getretenen Bebauungsplan ist diese Fläche als Sondergebiet SO 5 ausgewiesen. Die geplante Gestaltungsmaßnahme G12 beinhaltet die Anlage einer Wegeverbindung zwischen der Wohnbebauung an der Drackendorfer Straße und dem Erholungsgebiet Drackendorfer Flur sowie die Anlage von extensiven Grünflächen.

5.2 Auswirkungen auf Schutzgüter

Im folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden/ Geologie, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter) betrachtet.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets SO 1.1 wird die Fläche des Patientengartens und damit eine Fläche zu Erholungsnutzung reduziert. Die geplante Wegeverbindung mit begleitenden Grünflächen wirkt sich dagegen positiv auf die Erholungsnutzung aus. Es wird eine Grünverbindung zwischen der Wohnbebauung an der Drackendorfer Straße und dem Erholungsraum der Drackendorfer Flur geschaffen.

Die Änderungsbereiche sind nicht Bestandteil eines Schutzgebiets. Es sind keine nach dem Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThüNatG) besonders geschützten Biotopstrukturen betroffen. Die vorgefundenen bzw. im bestehenden B-Plan festgesetzten Nutzungen und Biotopstrukturen lassen weiterhin davon ausgehen, dass keine Arten der FFH-Richtlinie und Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie betroffen sind. Dem Patientengarten und den vorhandenen Flächen im Bereich der geplanten Gestaltungsmaßnahme G12 wird eine vergleichsweise geringe Wertigkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen beigemessen.

Durch das Vorhaben werden weitere Flächen versiegelt werden und das Schutzgut Boden damit in seiner Funktion weiter beeinträchtigt werden.

Mit der geplanten Bebauung und der notwendigen Versiegelung entfallen Flächen zur Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird der Beeinträchtigung jedoch eine geringe Bedeutung beigemessen.

Aufgrund der Vorbelastungen (Bebauung, Versiegelung) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als gering eingeschätzt.

Durch die geplante Bebauung gewinnt das Klinikum gegenüber der angrenzenden Landschaft weiter an Kompaktheit. Eine geplante Dachbegrünung kaschiert den optischen Eindruck von höher gelegenen Bereichen. Aufgrund der bereits vorhandenen kompakten Bebauung wird die Auswirkung des geplanten Baukörpers auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

Auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen erwartet.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Ausweisung des Sondergebiets SO 1.1 bewirkt eine Reduktion einer gemäß rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Patientengarten. Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan B-Lo 05 sind im Bereich des Patientengartens Flächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten möglich (s. Pkt. Bestand und Planung). Auf der Grundlage der Festsetzungen aus dem in Kraft getretenen Bebauungsplan wird dem Patientengarten eine Wertigkeit von 20 Punkten je m² zugewiesen. Dies entspricht dem Wert einer intensiven Grünfläche.

Sondergebiet SO 1.1 - Flächenwert Bestand Patientengarten (G3)				
Biotoptyp	Fläche	Auf-/Ab-schläge	Gesamtwert	Flächenwert
Intensive Grünfläche	3.310 m ²	-	20	66.200
Sondergebiet SO 1	525 m ²	-	0	0
Summe	3.835 m²			66.200

Tabelle 1

Der Flächenwert des durch das Vorhaben betroffenen Teilbereichs des Patientengartens beträgt demnach **66.200 Punkte** (s. Tabelle 1).

Festgesetzte oder vorhandene Bäume sowie zu erhaltene Strauchflächen (Vermeidungsmaßnahme V3) sind von der Maßnahme nicht betroffen. Die im Bebauungsplan B-Lo 05 festgesetzten Baumpflanzungen (Maßnahme G3) werden in der verbleibenden Fläche des Patientengartens umgesetzt. Das Gleiche gilt für die gemäß B-Plan festgesetzte Minimierungsmaßnahme M4 (Retentionsgewässer).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das Sondergebiet SO 1.1 mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die in Anspruch genommene Fläche des SO 1 wird mit einem Flächenwert von 0 in Ansatz gebracht. Bei einer Erweiterungsfläche von 3.310 m² ergibt sich daraus eine Flächengröße von 1.986 m², die maximal überbaut werden kann. Eine Fläche von 1.324 m² verbleibt demnach als Freifläche. Für das Sondergebiet SO 1.1 ist eine extensive Begrünung der Dachflächen auf allen einsehbaren Dächern festgesetzt, ausgenommen Flächen für Technik, mindestens jedoch auf 50% aller Flachdachflächen (Minimierungsmaßnahme M2). In der Flächenbilanzierung wird daher die Hälfte der bebaubaren Fläche als extensiv begrünt angesetzt. Für die Freiflächen wird angenommen, dass sie zu 50% befestigt werden (Terrassen, Wege). Die verbleibenden Freiflächen werden als intensive Grünflä-

chen in der Bilanzierung berücksichtigt. Für das Sondergebiet SO 1.1 ergibt sich daraus ein Flächenwert von **23.832 Punkten** (s. Tabelle 2).

Sondergebiet SO 1.1 – Flächenwert Planung				
Biotoptyp	Fläche	Auf-/Ab-schläge	Gesamtwert	Flächenwert
Bebaute Fläche, vollversiegelt (Sondergebiet SO 1)	525 m ²	-	0	0
Bebaute Fläche, vollversiegelt	993 m ²	-	0	0
Bebaute Fläche mit extensiver Dachbegrünung	993 m ²	-	9	8.937
Vollversiegelte Flächen	331 m ²	-	0	0
Teilversiegelte Flächen	331 m ²	-	5	1.665
Intensive Grünfläche	662 m ²	-	20	13.240
Summe	3.835 m²			23.842

Tabelle 2

Aus der Differenz zwischen dem Flächenwert des entfallenden Teilbereichs des Patientengartens und dem Flächenwert der geplanten Erweiterung resultiert der Ausgleichsbedarf. Er beträgt **42.358 Punkte** (s. Tabelle 3)

Ausgleichsbedarf				
				Flächenwert
Flächenwert Patientengarten				66.200
Abzgl. Flächenwert Planung			-	23.832
Summe				42.368

Tabelle 3

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs wird ein Bilanzierungsüberschuss aus dem wirksamen Bebauungsplan verwendet, weiterhin soll eine Gestaltungsmaßnahme (G12) festgesetzt werden.

In der naturschutzfachlichen Bewertung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde der Bereich der geplanten Grünfläche G12 aufgrund seiner Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB bisher nicht bilanziert. Für die Einschätzung der Wertigkeit dieser Fläche wird daher der Flächenbestand betrachtet. Grundlage bildet dabei die Bestandsaufnahme des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan B-Lo 05. Demnach befinden sich in dem Umgriff der geplanten Gestaltungsmaßnahme G12 Flächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten (befestigte Flächen, Ruderalflächen, intensive Grünflächen). Die Fläche wird in Tabelle 4 bilanziert. Ihr wird eine Wertigkeit von **9.270 Punkten** beigemessen (s. Tabelle 4).

Fläche G12 – Flächenwert Bestand				
Biotoptyp	Fläche	Auf-/Ab-schläge	Gesamtwert	Flächenwert
Befestigte Fläche, vollversiegelt	97 m ²	-	0	0
Befestigte Fläche, schwach versiegelt	270 m ²	-	10	2.700
Ruderalwiese	134 m ²	-	35	4.690
Intensive Grünflächen	94 m ²	-	20	1.880
Summe	595 m²			9.270

Tabelle 4

Die geplante Gestaltungsmaßnahme (G12) beinhaltet die Anlage eines Weges und extensiver Grünflächen (extensiver Wiesenfläche, Pflanzung heimischer Sträucher). Daraus resultiert ein geplanter Flächenwert von **12.900 Punkten** und eine Aufwertung der Fläche um **3.630 Punkte** (s. Tabellen 5 und 6).

Fläche G12 – Flächenwert Planung				
Biotoptyp	Fläche	Auf-/Ab- schläge	Gesamtwert	Flächenwert
Befestigte Fläche, vollversiegelt	165 m ²	-	0	0
Extensive Wiese, Strauchfläche	430 m ²	-	30	12.900
Summe	595 m²			12.900

Tabelle 5

Fläche G12 - Bilanz				
				Flächenwert
Flächenwert Planung				12.900
Abzgl. Flächenwert Bestand			-	9.270
Summe				3.630

Tabelle 6

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des in Kraft getretenen Bebauungsplans endet mit einem Überschuss von 45.366 Punkten. Abzüglich eines Punktebedarfs aus dem Bauantrag des Forschungs- und Institutsneubaus von -8.950 Punkten verbleibt ein bestehender Bilanzierungsüberschuss der Gesamtmaßnahme von 36.416 Punkten, der zur Deckung des Ausgleichsbedarfs der 1. Bebauungsplanänderung verwendet werden kann.

Aus der Differenz zwischen dem Ausgleichsbedarfs durch die Flächeninanspruchnahme im Bereich des Patientengartens und der Flächenaufwertung durch die Gestaltungsmaßnahme G12 sowie des Bilanzierungsüberschusses aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich die Gesamtbilanz für die 1. Änderung des Bebauungsplans (s. Tabelle 7).

Gesamtbilanz 1. Bebauungsplanänderung				
				Flächenwert
Ausgleichsbedarf			-	42.358
Bilanzierungsüberschuss aus B-Lo 05			+	36.416
Gestaltungsmaßnahme G12			+	3.630
Summe			-	2.312

Tabelle 7

Die Bilanzierung endet mit einem - bezogen auf die Gesamtmaßnahme des in Kraft getretenen Bebauungsplans - geringen Punktedefizit von **- 2.312 Flächenpunkten**.

5.4 Ersatzpflanzungen

Von der für die geplante Baumaßnahme erforderliche Geländemodellierung sind drei vorhandene Bäume betroffen. Die Bäume können nicht erhalten werden. Gemäß Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. B-Lo 05 (Plan G2, Baumbestand, Stand 2009) handelt es sich dabei um heimische Gehölze mit den Baumnummern A1/3. 109, A1/3. 138 und A1/3. 139, den Vitalitätsstufen 0-1 (nach Roloff) und Kronendurchmessern von 3 m bis 6 m. Die Bäume wurden im Zuge der Baumaßnahme des ersten Bauabschnitts mit einem Stammumfang von 18-20cm bilanziert und gepflanzt. Es ist vorgesehen die Bäume im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Dazu sollen im Bereich der Drackendorfer Flur drei heimische Gehölze mit einem Stammumfang von 18-20cm gepflanzt werden (s. Maßnahmeblatt G12).

6 Städtebauliche Kenndaten – Flächenbilanz

Der unveränderte Geltungsbereich des Bebauungsplans B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda umfasst eine Fläche von insgesamt 329.100 m². Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Fläche von insgesamt 4.430 m². Im Einzelnen wurden für die Änderungsbereiche folgende Ausweisungen vorgenommen:

Räumlicher Geltungsbereich Änderungsbereiche 1 und 2:	4.430 m ²
Räumlicher Geltungsbereich Änderungsbereich 1:	3.835 m ²
Baugebiet – Sondergebiet SO 1.1:	3.835 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb Baugrenzen):	2.835 m ²
Räumlicher Geltungsbereich Änderungsbereich 2:	595 m ²
Private Grünfläche - Grünanlage	595 m ²
davon Fläche mit Gehrechten	150 m ²

7 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

7.1.1 Baugebiet nach § 1 Abs. 3 BauNVO

Ziel ist es, eine weitere Baugebietsfläche Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Universitätsklinik und der Nummerierung 1.1 auszuweisen. Dafür werden Teile der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Patientengarten in Anspruch genommen. Die Festsetzung zum Baugebiet Sondergebiet Universitätsklinik SO 1.1 ergibt sich aus den landesplanerischen Grundsätzen und den städtebaulichen Zielvorgaben. Die Fläche ist in Ergänzung zu den Sondergebieten SO 1 bis 4 als Sondergebiet Universitätsklinikum, Großkrankenhaus ausgewiesen. Die Fläche SO 1.1 rundet die Flächen SO 1 bis 4 gegenüber den Grünräumen ab. Diese Erweiterung dient wie die Sondergebiete SO 1 bis 4 als klinischer Funktionsbereich eines Universitätsklinikums. Eine weitergehende Differenzierung der Funktionsbereiche erfolgt in der gebäudebezogenen Planung des Großkrankenhauses und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zweck der Ausweisung einer weiteren Sondergebietsfläche ist die Erforderlichkeit von weiteren ca. 75 stationären Betten im Pflegebereich.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

Die im SO 1.1 vorgesehene bauliche Nutzung entspricht in ihrer Zusammenstellung keiner der in den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungskategorien. Die Baugebietsfläche wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt und damit spezifische Nutzungsvorgaben gemacht. Mit der getroffenen Ausweisungen wird sichergestellt, dass die besonderen Anforderungen des Klinikbetriebes eines Großkrankenhauses in dem abgegrenzten Festsetzungsbereich erfüllt werden können.

Das Sondergebiet Universitätsklinik SO 1.1 dient in Ergänzung der Sondergebiete 1 bis 4 der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Funktionsbereiche einer Universitätsklinik im Sinne eines Großkrankenhauses mit bis zu 1.350 Betten. Zu den Funktionsbereichen eines Universitätsklinikums gehören: Intensiv-, Spezial- und Normalpflege, Untersuchung und Behandlung, Forschung, Pathologie, Lehre und Ausbildung, Verwaltung, Bibliothek, soziale Bereiche (z.B. Speisversorgung, Lager, Apotheke, Wäscherei, Abfallbeseitigung), Ver- und Entsorgung. Da der Begriff Universitätsklinikum keiner nutzungsspezifischen Definition unterliegen, muss beim Vollzug des Bebauungsplanes im Einzelfall entschieden werden, ob die jeweilige Nutzung mit den vorgegebenen Zielen vereinbar ist.

Für das Sondergebiet Universitätsklinik (SO 1-4 sowie SO 1.1) soll die Unterteilung in regelzulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sicherstellen, dass die im Geltungsbereich verfügbaren Flächen überwiegend der Hauptnutzung: Universitätsklinik zur Verfügung stehen, die Ziel der Landes- und der kommunalen Planung ist. Zusätzliche, über die unmittelbare klinische Versorgung hinausgehende Funktionen und entsprechende Räume, wie Läden, gastronomische Einrichtungen, Räume für Dienstleistungsunternehmen und freie Berufe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie tierexperimentelle Anlagen und Einrichtungen, werden nur insoweit zugelassen, als sie der Hauptnutzung gegenüber dienende Funktion haben.

Die einzelnen Funktionsbereiche werden in ihrer Lage nicht detailliert bestimmt, damit künftige Entwicklungen bzw. die hieraus resultierende kliniksinterne Organisation nicht blockiert werden. Auch die Festsetzungen bezüglich der Nutzungsarten wurden bewusst offen gehalten, um ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf künftige Entwicklungen zu gewährleisten.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme ohne besondere Flächenausweisung fest, da von den Bedarfs- sowie den Versorgungsträgern die Angaben zu Trassenverläufen, Standorten für Masten, Verteilerstationen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht mit der notwendigen Bestimmtheit gemacht werden können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen den städtebaulichen Grundsätzen für den Klinikstandort Rechnung und stellen sicher, dass sich die baulichen Anlagen im Änderungsbereich in die planerischen Zielsetzungen der umgebenden Sondergebieten einfügen. Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,6 im SO 1.1 orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung des SO 1 und unterschreitet die in der BauNVO festgelegte Obergrenze für Sondergebiete (0,8).

Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl GFZ 2,2 ist in Abhängigkeit von der vorgesehenen Funktion des Baugebietes getroffen und hält die zulässige Geschossflächenzahl nach BauNVO von 2,4 ein. In Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzungen und Funktionen für das Bebauungsplangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt die sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO orientiert.

Die Festsetzung der Geschossigkeit für die baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und den städtebaulichen Erfordernissen der Nutzung als Großkrankenhaus. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den städtebaulichen Festsetzungen zu den umliegenden Sondergebieten.

Die festgesetzte NHN-Höhe entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von 19-20 m, bezogen auf das vorgefundene Gelände von 189 – 190 m ü NHN im Sondergebiet SO 1.1.

Um den technischen Betrieb der klinischen Nutzungen zu ermöglichen und die notwendigen Anlagen wie Aufzüge und Entlüftungen einordnen zu können, werden in Ausnahmefällen Abweichungen von der maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Da die Dachlandschaft vom umgebenden Landschaftsraum vollständig einsehbar ist, wird der Anteil der Dachfläche mit Dachaufbauten beschränkt. Separate Technikgeschosse werden von der Festsetzung nicht berührt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

7.3.1 Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Da die Bauweise sehr stark von den konkreten Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig ist, wird die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit hinterem bzw. vorderem Grenzabstand errichtet. Im Bestand der Umgebung überwiegt die offene Bauweise in soweit, als freistehende, allerdings auch sehr lange, zeilenartige Baublöcke das Bild prägen.

Die baulichen Anlagen im SO 1.1 sind seitlich an die bereits errichtete „Magistrale“, ein langes Erschließungsgebäude, das die verschiedenen Funktionsbereiche verbindet, anzubauen. Damit wird der Transport der Patienten aus den Bettenhäusern in die Kliniken unter Dach ermöglicht und den Nutzer kurze, witterungsunabhängige Wege angeboten.

7.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.

Unter Bezugnahme auf vorhandene Baustrukturen wurde dem notwendigen Spielraum für Erweiterungen baulicher Anlagen durch eine großzügige Festsetzung des Verlaufes der Baugrenzen entsprochen. Die bereits mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verbundene Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – außerhalb der Baugrenzen - sind weitgehend von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. In diesem Sinne ist auch bestimmt, dass die nach BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ausgeschlossen ist. Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird sicher gestellt, dass notwendige Zuwegungen oder Zufahrten, insbesondere der Feuerwehr, unmittelbar am Gebäude angeordnet sind und zur angrenzenden Grünfläche Patientengarten ein Übergang entsteht.

7.4 Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig, um die Funktionsfähigkeit sichern. Insbesondere für den störungsarmen Krankenhausbetrieb in der geplanten Größenordnung sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung auf der Klinikfläche zugelassen.

Um die Funktionalität des gesamten Gebietes und der Universitätsklinik zu sichern, werden zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in den Teilgebieten SO 7 und 8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt. Der wesentliche Teil der nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätzen wird in diesem Parkhaus untergebracht. Für Nutzung im Änderungsbereich 1 sind die Stellplätzen nach BauO ebenso im neu zu errichtenden Parkhaus zu decken, wo nach derzeitigen Planungsstand etwa 100 Stellplätze über den Bedarf hinaus vorhanden sein werden. Um die Funktionalität des SO 1.1 zu sichern, sind einzelne Stellplätze, z.B. für Behinderte oder Personal innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen werden aufgrund der angestrebten städtebauliche Qualität der Bebauung des Klinikums ausgeschlossen.

7.5 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Minimierung der umweltbezogenen Auswirkungen werden Teile des Sondergebietes Universitätsklinik / Kliniksergänzung SO 5 als private Grünfläche (des Universitätsklinikums) mit der Zweckbestimmung: Grünanlage ausgewiesen und landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt. Die öffentliche Nutzung der Grünfläche wird gesichert, da das nach B-Plan B-Lo 05 wirksame Gehrecht im SO 5 in die Festsetzung der Grünfläche übernommen wurde.

Ein übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes B-Lo 05 ist es, Grünstrukturen als Bindeglied zwischen den Hochbauten und Außenanlagen des Klinikums und dem Übergang vom Stadtzusammenhang zum Landschaftsraum weiter zu entwickeln. Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ermöglicht eine „grüne“ Verbindung für Fußgänger von der Drackendorfer Straße in den Landschaftsraum und anderen öffentlichen Grünräumen. Die Erlebbarkeit der Grünflächen wird dadurch erhöht.

Durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 1.1 wird die Fläche des Patientengartens, der als ruhige, abgeschirmte Freifläche für Patienten und Personal geplant ist, reduziert. Die geplanten landschaftsgärtnerischen Maßnahmen, wie die Anlage eines Retentionsgewässers und Baumpflanzungen, werden auf der reduzierten Fläche umgesetzt.

7.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche mit Gehrechten wird auf der privaten Grünfläche zur Benutzung und Erschließung für die Allgemeinheit bestimmt. Der gesicherte Weg schließt das Plangebiet von der Drackendorfer Straße an das überörtliche Wanderwegenetz an.

7.7 Anpflanzen sonstiger Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Um den naturschutzrechtlichen Eingriff im Zusammenhang mit der Neubebauung zu minimieren, sind Maßnahmen bestimmt, die gewährleisten, dass sich die Gebäude in das Ortsbild einpassen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Begrünung der flachen Dächer als ein wesentliches Element der äußeren Gestaltung der Baukörper regelt diese Festsetzung und entspricht den Regelungen des wirksamen Bebauungsplanes in den Sondergebieten. Damit wird das äußere Erscheinungsbild der Bebauung positiv beeinflusst.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderung zum Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift trifft entsprechend § 88 ThürBO bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen der Universitätsklinik. Die Festsetzung ist in dem Anspruch auf eine qualitätvolle landschaftsgärtnerische Gestaltung begründet.

7.9 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Im Baugebiet SO 1.1 erfordert die Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Naturgefahren wie Erdfälle, Hangrutschungen). Die gesamte Fläche des Änderungsbereiches 1 ist dementsprechend gekennzeichnet.

Im Plangebiet der 1. Änderung besteht eine weit fortgeschrittene Subrosion (unterirdische Auslaugung). Es können auf der Fläche vor allem geringfügige, weiträumige sowie lang andauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden auftreten. Erdfälle und Einsenkungen sind möglich, kommen aber selten vor.

Im relevanten Bereich ist ein Subrosionsobjekt in Form eines fossilen Erdfalles am westlichen Rand des Klinik-Areales bekannt. Die Existenz weiterer älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann ebenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Bebauung des betroffenen Plangebietes erfordert aufgrund dieser geologischen Situation besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren. Die Bebauung, die Gründung der Bebauung und der Baugrundes sind an die geringe potentielle Subrosionsgefährdung sowie die allgemeine Gründungssituation in einer Hanglage planerisch und technisch anzupassen.

7.10 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda bleibt unverändert. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist flurstücksbezogen zur besseren Orientierung beschrieben.

7.11 Hinweise

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist für sich genommen kein rechtlich selbständiger Bebauungsplan ist, treffen die nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu Kulturdenkmalen nach dem ThDSchG, der Fernwärmesatzung und Baumschutzsatzung sowie die Hinweise zu Schallschutz, Straßenverkehr, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz, Maßnahmeblätter, Kampfmittelbelastung, Altlasten, Luftverkehrsrecht, Ver- und Entsorgung, Plangrundlage der Bebauungsplansatzung B-Lo 05 zu und gelten auch für die Änderungsbereiche 1 und 2.

Der Hinweis zur Geologie des Ursprungbebauungsplanes wurde aktualisiert. Im Änderungsbereich 1 besteht eine weit fortgeschrittene Subrosion. Die Bebauung des Änderungsbereiches erfordert deshalb besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten.

Der Hinweis zur Versorgung des Plangebietes wurde ergänzt.

8. Stand des Verfahrens

8.1 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Am 21.04.2010 wurde der Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda in der Fassung vom 01.03.2010 vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8.2 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.09.2010 in Kraft getreten.

8.3 Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung

Am 17.07.2014 wurde vom Stadtrat Jena der Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Universitätsklinikum Jena-Lobeda gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

8.4 Wahl des Verfahrens zur 1. Änderung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt, da durch die Änderung das planerische Grundkonzept sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung unterliegen. Es liegen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten vor.

Mit dem vereinfachten Verfahren wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die förmliche Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet. Unberührt blieb die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

8.5 Auslegungsbeschluss

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17.07.2014 vom Stadtrat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

8.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2014 wurde vom 01.09.2014 bis zum 03.10.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 33/14 vom 21.08.2014 bekannt gemacht. Während der Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05.1 Universitätsklinikum Jena-Lobeda mit den entsprechenden Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurden durch die Bürger und Bürgerinnen keine Anregungen und Hinweise geäußert oder Belange vorgetragen.

8.7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.09.2014 von der Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2014 aufgefordert. Bis zum 20.10.2014 gingen 14 Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden ein.

Keine Stellungnahmen haben folgende Behörden abgegeben und es ist davon auszugehen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden:

- Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Archäologische Denkmalpflege
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Thüringen e. V.
- Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen
- Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V. (AAT)
- Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT)
- TEN Thüringer Energienetze GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Thüringer Netkom GmbH.

8.8 Abwägung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragene Hinweise und Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden vom Stadtrat Jena in öffentlicher Sitzung zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Belange wurden nicht vorgetragen.

Mit der Einarbeitung der Hinweise ergeben sich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Ergänzungen:

- Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Ergänzung aller textlicher Festzungen, die für das Baugebiet SO 1.1 gelten
- Ergänzung der entsprechenden Pflanzlisten in den Maßnahmeblättern.

Anlagen zum Bebauungsplan B – Lo 05.1 Universitätsklinikum Jena-Lobeda:
Maßnahmeblatt G3, Maßnahmeblatt G12

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: G3	
Projekt: <i>Bebauungsplanes B-Lo 05.1 "Universitätsklinikum Jena-Lobeda" - 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05</i> Planungsträger: <i>Universitätsklinikum Jena</i> Planung: <i>Rehwaldt Landschaftsarchitekten, Dresden</i> Datum: <i>22.01.2015</i>		Gemarkung: <i>Lobeda</i> Flur: <i>3</i> Flurstück(e): <i>102/6</i> Flächengröße: <i>8.690 m²</i>	
Beeinträchtigungen:		<input type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar	
- entfällt			
betroffene Schutzgüter:			
<input type="checkbox"/> Landschaftsbild <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Flora/Fauna			
Maßnahmetyp:			
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Minimierungsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme	
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:			
Ausgangsbiotoptyp: - intensive/ extensive Grünflächen, Rasenflächen			
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:			
Ziel: Anlage von intensiven / extensiven Grünflächen mit Wegeflächen als Übergangs- und Pufferzone zwischen angrenzenden ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen auf der Drackendorfer Flur und dem intensiv genutzten Klinikgelände (Patientengarten)			
Maßnahmenbeschreibung: - Anlage intensiver/ extensiver Grünflächen, Rasenansaat entsprechend DIN 18917 - Pflanzung von 19 Stck. Einzelbäumen STU 18-20 entsprechend Pflanzenliste 4: Alnus glutinosa Schwarz-Erle Fraxinus exelsior Gemeine Esche Prunus spec. Wildkirschen Salix spec. Salix (Weiden) in Sorten Quercus spec. Eiche in Sorten - Pflanzung gemäß den anerkannten Regeln der Technik - Erhalt von 3 Stck. Einzelbäumen aus Ausgleichsmaßnahmen 1. BA - Erhalt bestehender naturnaher Laubgebüsche (V3) - Schutz zu erhaltender Gehölze während der Baumaßnahmen gemäß anerkannten Regeln der Technik			
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b			
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
- durchgängig gärtnerische Pflegemaßnahmen - 1 jährige Fertigstellungs- und 2 jährige Entwicklungspflege gemäß den anerkannten Regeln der Technik - Baumpflege gemäß den anerkannten Regeln der Technik			
Maßnahmedurchführung/-sicherung:			
Maßnahmebeginn:		Funktionskontrolle: mit Abschluss der 1-j. Fertigstellungs- und 2-j. Entwicklungspflege	
Fertigstellung: mit Abschluss Baumaßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung: - / ja (Grünfläche)		Flächensicherung: <input type="checkbox"/> Ankauf <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> sonstiges:	
		künftiger Eigentümer: Universitätsklinikum Jena künftige Unterhaltung: Universitätsklinikum Jena	

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: G12																																					
Projekt: <i>Bebauungsplanes B-Lo 05.1 Universitätsklinikum Jena-Lobeda, 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05</i> Vorhabenträger: <i>Universitätsklinikum Jena</i> Planung: <i>Rehwaldt Landschaftsarchitekten, Dresden</i> Datum: <i>22.01.2015</i>		Gemarkung: <i>Drackendorf</i> Flur: <i>1 und 2</i> Flurstück(e): <i>305/2, 383/1</i> Flächengröße: <i>595m²</i>																																					
Beeinträchtigungen:		<input checked="" type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar																																					
– Überbauung und Versiegelung von einer gemäß Bebauungsplan B-Lo 05 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Patientengarten“ (Maßnahme G3)																																							
betroffene Schutzgüter:																																							
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna																																							
Maßnahmetyp:																																							
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Minimierungsmaßnahme																																					
<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme																																					
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:																																							
Ausgangsbiootyp: befestigte Flächen (vollversiegelt), befestigte Flächen (schwach versiegelt), Ruderalwiese, intensive Grünfläche																																							
Ziel- / Maßnahmebeschreibung:																																							
Zielbiotop: Extensive Grünflächen, Wegefläche, Einzelbäume Maßnahmenbeschreibung: <ul style="list-style-type: none"> – Herstellung einer Wegeverbindung zwischen Drackendorfer Straße und dem Erholungsraum „Drackendorfer Flur“ mit wegebegleitenden extensiven Grünflächen – Anlage von 430 m² extensiven Grünflächen (Strauchfläche und Wiese) – Strauchfläche: Sträucher mind. 3xv. i.C., 7,5 Ltr, Pflanzabstand max. 1,50 m, Verwendung von heimischen Arten, Arten sind aus Pflanzliste 3 des Bebauungsplans B-Lo 05 auszuwählen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Haselnuß</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Blutroter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Europäisches Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Rubus fruticosus</td><td>Brombeere</td></tr> <tr><td>Rubus idaeus</td><td>Himbeere</td></tr> </table> – Wiesenfläche: Ansaat mit autochthonen Saatgut – Weg: Befestigung mit Asphaltdecke, Wegebreite: 2 m – Pflanzung von 3 Stck. Einzelbäumen im Bereich der Drackendorfer Flur (Flächen A1, A2, A3, A7, A8, A10, A11), STU 18-20 cm, Pflanzung nach anerkannten Regeln der Technik, Verwendung von heimischen Arten, Arten sind aus Pflanzliste 3 des Bebauungsplans B-Lo 05 auszuwählen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Alnus glutinosa</td><td>Schwarz-Erle</td></tr> <tr><td>Fraxinus exelsior</td><td>Gemeine Esche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Prunus cerasifera</td><td>Kirsch-Pflaume</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Trauben-Kirsche</td></tr> <tr><td>Salix spec.</td><td>Salix in Sorten</td></tr> <tr><td>Sorbus aria</td><td>Mehlbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>Speierling</td></tr> <tr><td>Sorbus intermedia</td><td>Oxelbeere</td></tr> </table> – Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen 				Corylus avellana	Haselnuß	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Rosa canina	Hundsrose	Rubus fruticosus	Brombeere	Rubus idaeus	Himbeere	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume	Prunus padus	Trauben-Kirsche	Salix spec.	Salix in Sorten	Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus domestica	Speierling	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Corylus avellana	Haselnuß																																						
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel																																						
Cornus mas	Kornelkirsche																																						
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen																																						
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																						
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																																						
Rosa canina	Hundsrose																																						
Rubus fruticosus	Brombeere																																						
Rubus idaeus	Himbeere																																						
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle																																						
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche																																						
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																						
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume																																						
Prunus padus	Trauben-Kirsche																																						
Salix spec.	Salix in Sorten																																						
Sorbus aria	Mehlbeere																																						
Sorbus domestica	Speierling																																						
Sorbus intermedia	Oxelbeere																																						
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauGB i.V.m. ThürBO																																							

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: G12	
Projekt: <i>Bebauungsplanes B-Lo 05.1 Universitätsklinikum Jena-Lobeda, 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05</i> Vorhabenträger: <i>Universitätsklinikum Jena</i> Planung: <i>Rehwaldt Landschaftsarchitekten, Dresden</i> Datum: <i>22.01.2015</i>		Gemarkung: <i>Drackendorf</i> Flur: <i>1 und 2</i> Flurstück(e): <i>305/2, 383/1</i> Flächengröße: <i>595m²</i>	
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
<ul style="list-style-type: none"> - Mahd der Wiesenflächen max. 2x pro Jahr (Ende Juni, Anfang Oktober) mit dem Balken-/ Sichelmäher (kein Einsatz von Schlegelmäher oder Absaugvorrichtungen) - Abtransport des Schnittgutes erst nach zweitägiger Lagerung am Mähort - kein Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, auf den extensiven Wiesenflächen kein Einsatz von Düngemitteln - einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege - Baumpflege nach den anerkannten Regeln der Technik - dauerhafte Pflege 			
Maßnahmedurchführung/-sicherung:			
Maßnahmebeginn: - Fertigstellung: 3 Monate nach Fertigstellung der gem. o.g. Projektes zulässigen Bebauung		Funktionskontrolle: jeweils mit Abschluss der 1-jährigen Fertigstellungs- und der 2-jährigen Entwicklungspflege	
■ Nutzungsänderung/-beschränkung: ja/ja (Grünfläche)	Flächensicherung: <input type="checkbox"/> Ankauf <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> sonstiges:	künftiger Eigentümer: Universitätsklinikum Jena künftige Unterhaltung: Universitätsklinikum Jena	