

Stadt Jena

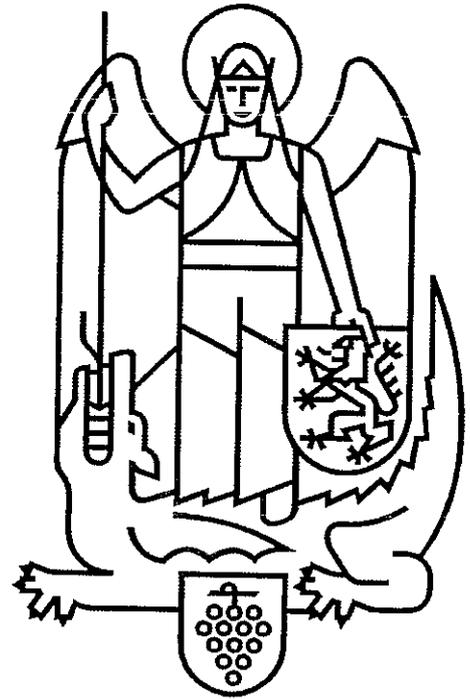
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Cam 03.1

Camburger Straße Teil II

Entwurf

Begründung



für das Gebiet Gemarkung Löstedt, Flur 2

Planung Dr.-Ing. Worschech
 Generalplanungsgesellschaft mbH c/o.
 Dr. Worschech & Partner
 Architekten und Stadtplaner
 Fischersand 3/4
 99087 Erfurt
 Tel.: 0361-59074 0
 Fax: 0361-59074 12

Grünordnung Stock + Partner
 Freie Landschaftsarchitekten BDLA
 Geschwister-Scholl-Straße 2
 07749 Jena
 Tel.: 03641-4452 15
 Fax: 03641-4493 61

Jena, den 16.09.2004

I Allgemeine Aussagen zum Plangebiet

1. Anlass der Planung, Aufgabenstellung

Die plangegenständlichen Grundstücke der ehemaligen GUS-Garnison an der Naumburger Straße in Jena werden durch die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) zwecks Vorbereitung der weiteren Entwicklung sowie zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebauung und der Herstellung der Erschließungsanlagen verwaltet. Mittels Bauleitplanung sollen sie einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Die angestrebte Neuordnung begründen das Planerfordernis.

2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena zum Bebauungsplan B-Lb 03 „Camburger Straße“ vom 15. Januar 1992 durchgeführt.

Die Abtrennung des vorliegenden Teils 2 des B-Planes wurde am 17. April 1996 durch den Stadtrat beschlossen. Aufgrund mittlerweile geänderter innerkommunaler Zielstellungen wurde darüber hinaus am 14.05.1997 der Beschluss zur Nutzungsänderung des ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Areals gefasst. Begründet war die Korrektur seinerzeit zum einen mit der Dringlichkeit der Umsetzung eines Sanierungs- und Entsorgungskonzeptes bzgl. der am Standort vorhandenen Altlasten sowie durch die Haushaltssituation Jenas, die ein dauerhaftes Vorhalten einer Fläche für ein Gefahrenabwehrzentrum nicht mehr zuließ.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und wegen der damaligen schwierigen Haushaltssituation der Stadt Jena hat am 09.06.1999 der Stadtrat in Anwendung des § 11 BauGB den Beschluss zur Übernahme der Planungskosten für den aufzustellenden Bebauungsplan „Camburger Straße, Teil II“ durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen gefasst. Mit Datum vom 19.08.1999 hat die Abteilung „Sondervermögen WGT-Liegenschaften Thüringen“ der LEG den entsprechenden Vertrag unterzeichnet.

Nach der Billigung des 2. Bebauungsplanentwurfes, dem Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 15.03.2000 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2000) sowie der Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erfolgte am 13.12.2000 der Abwägungsbeschluss zum B-Planentwurf (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 01/2001 v. 25.01.2001). Unter anderem wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes die mit Wohngebäuden bebauten und ursprünglich als MI-Gebiete in den Geltungsbereich einbezogen Flächen an der Naumburger Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der Bestand wurde seither nicht wieder überplant (vgl. auch nachfolgenden Punkt 3).

Am 19.02.2003 hat der Stadtrat Jena den Beschluss Nr.: 03/02/44/1067 über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet gefasst. Der Notars Dr. Thomas Weikart hat mit Datum vom 18.03.2003 unter der Urkundenrollen-Nr. 344/2003 den entsprechenden Vertrag zwischen der Stadt Jena und der LEG beurkundet. Die Erschließungsanlagen sind mittlerweile fertiggestellt und benutzbar.

3. Geltungsbereich

Das Teilgebiet 2 entsprechend vorliegender Planfassung hat eine Fläche von insgesamt ca. 4,6 ha. Es wird gemäß der zeichnerischen Festsetzung wie folgt umgrenzt:

im Nordwesten:

durch die Naumburger und die Camburger Straße bzw. die anliegenden Grenzen der bereits bebauten Grundstücke

im Nordosten:

durch die Grenzen der benachbarten Flurstücke 65 und 66/1 (Wohnnutzung)

im Südosten:

durch die Bahnanlagen der Strecke Jena-Großheringen (Flurstück 93/1)

im Südwesten:

durch die angrenzenden gewerblich genutzten Flurstücke 81/3 und 89.

Die in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Löbstedt, Flur 2 wurden aufgrund folgender Überlegungen in den Geltungsbereich aufgenommen:

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen Flurstücke des ehemaligen Militärstandortes der GUS an der Naumburger bzw. Camburger Straße, die im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung einer baulichen und funktionellen Neuordnung zugeführt werden sollen.

Die mit Wohngebäuden bebauten Flächen an der Naumburger Straße (Flurstücke 77/1, 78/1, 79/1, 80/1, 81/5, 82/1, 83/1, 84/1, 85/1 und 87/1) waren ursprünglich als MI-Gebiete in den Geltungsbereich einbezogen worden. In Folge der Abwägung entsprechender Anregungen der betroffenen Bürger wurde diese Festsetzung korrigiert, da kein zwingendes planungsrechtliches Erfordernis bestand und Bestandsschutz gegeben war.

Zwecks Erfassung und Bewertung denkbarer, durch die Neubebauung eventuell ausgelöster verkehrlich-funktionaler und räumlicher Veränderungen waren ursprünglich auch Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Bestandteil des Planes. Insbesondere sind Teile der Kreuzung Naumburger und Camburger Straße aufgenommen gewesen. Nach Klärung der offenen Fragen konnte im Zuge der o.g. Reduzierung des Geltungsbereiches auch die partielle Einbeziehung des öffentlichen Straßenraumes rückgängig gemacht werden. Im vorliegenden Entwurf sind lediglich noch Teile der Gehwege im Einmündungsbereich der Gebietserschließung Gegenstand von Festsetzungen.

Über die o.g. Flächen hinaus werden mit der Planung diverse Wegebeziehungen aufgegriffen, die sich infolge Gewohnheitsrecht herausgebildet haben und durch die umliegenden Anwohner genutzt werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Bedenken bestanden mit Blick auf die vorliegende Planung von Beginn an nicht. Das Plangebiet befindet sich im Stadtzusammenhang Jena. Laut Regionalem Raumordnungsplan Thüringen sowie gemäß den hierin integrierten Landschaftsrahmenplan sollen Siedlungsflächen für die gewerbliche Entwicklung in nicht störenden Lagen mit verkehrsgünstigen Beziehungen und vorhandener Ortsanbindung bereitgestellt werden. Die ehemals militärische Liegenschaft an der Naumburger Straße wird dabei ausdrücklich als Standort benannt.

Auch die vorrangige Altlastensanierung auf den in Jena bis 1990 von den sowjetischen Streitkräften genutzten Flächen wird als Entwicklungsziel aufgeführt.

Der zukünftige Bebauungsplan „Camburger Straße, Teil 2“ steht gemäß schriftlicher Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 10.05.2000 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.

4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Da ein förmlicher Flächennutzungsplan in Jena bislang nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan CAM 03 Teil II um einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan war bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die für die Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens notwendigen Zeiträume den vorgesehenen zeitlichen Rahmen für die Gebietsentwicklung bei weitem übersteigen. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist. Der Bebauungsplan folgt mit der Ausweisung als MI-/GE-Gebiet dem im Rahmen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen des Areals.

Hinsichtlich der Grünachsen und Wegebeziehungen entspricht der vorliegende Entwurf dem Landschaftsplan der Stadt Jena. Dieser sieht eine lineare und punktuelle Durchgrünung des Geländes vor. Außerdem ist die Schaffung einer Ost-West-Fußwegeverbindung durch das geplante Gewerbegebiet, den vorhandenen Bahndurchlass südwestlich davon und weiter in die Saaleaue als Entwicklungsziel vorgegeben.

5. Bestandsdarstellung

5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes Jena an der Naumburger Straße und wird eingerahmt von den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Südwesten und den Wohnnutzungen im Nordosten sowie den Bahnanlagen.

Die Fläche ist auf Grund ihrer verkehrstechnisch günstigen Lage, wegen der Nähe zum Stadtzentrum sowie aufgrund des Flächenzuschnitts und der Flächengröße für die vorgesehene gewerbliche Nutzung

bestens geeignet. Insbesondere die Ansiedlung kleinteiligen Gewerbes ist vorgesehen.

5.2 Eigentumsverhältnisse, aktuelle Nutzungen

Im Eigentum der LEG Thüringen befinden sich die Flurstücke 72; 73; 74; 75/1; 81/6 sowie 88/1. Diese Flurstücke sind hauptsächlich für die angestrebte gewerbliche und Mischnutzungen vorgesehen und machen den flächenmäßig größten Anteil des Geltungsbereiches aus.

Das Flurstück 69/6 befindet sich in Privateigentum.

Die partiell oder zur Gänze im Plangebiet befindlichen städtischen Flurstücke 90, 91, 95/1 und 2/4 werden von Fußgängern genutzt. Die Gehwege an der Camburger Straße sind öffentlich gewidmet.

Diverse Gebäude der ehemaligen Garnison wurden seit Ende 1999 rückgebaut. Auch die Altlastenbeseitigung ist im Auftrag der LEG durchgeführt worden. Die Erschließungsanlagen sind gemäß Erschließungsvertrag fertiggestellt und benutzbar. Nach Schaffung der grundbuchlichen Voraussetzungen dafür sind die Übergabe der Straßen an die Stadt Jena und deren öffentliche Widmung vorgesehen.

Das Gebiet wird bislang nicht genutzt, die Vermarktung hat jedoch begonnen.

5.3 Verkehrserschließung, Lärmemissionen

Das Gebiet ist durch seine Lage an der Bundesstraße B88 sehr gut und auf kurzem Wege an das Straßenhauptnetz der Stadt Jena angebunden.

Im Inneren ist es durch die gemäß Erschließungsvertrag vom 18.03.2003 vereinbarten und bereits realisierten Erschließungsanlagen stadtechnisch und verkehrstechnisch voll erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahntrasse in der Naumburger Straße sowie durch Bushaltestellen an der B88.

Der von Norden entlang der Bahnlinie verlaufende Weg endet auf Grund der zu geringen Bauhöhe des westlich gelegenen Bahndurchlasses momentan an der Plangebietsgrenze.

Durch das Gebiet führen im Norden zwei Hauptversorgungsstrassen, die jedoch nicht unmittelbar der Gebietsversorgung dienen können. Zu nennen ist eine Elektro-Freileitung (110 KV) und einer Gashochdruckleitung DN 300 St. Diese dienen nicht der Gebietsversorgung. Zur Sicherung der Mindestabstände gem. VDE- Richtlinien wurde die Leitungskorridore im Plan gekennzeichnet.

Die komplette innere leitungstechnische Erschließung des Gebietes wurde im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen hergestellt. Die Medien liegen an den Grundstücksgrenzen an.

Das Plangebiet wird von den Haupteerschließungsstraßen Naumburger bzw. Camburger Straße, einer Straßenbahnlinie sowie von der Bahnstrecke Jena-Großheringen tangiert. Die genannten Verkehrsanlagen verursachen erhebliche Verkehrsräusche. Hieraus resultieren die insbesondere für die Mischgebiete an der Naumburger Straße im Schallimmissionsplan der Stadt Jena ausgewiesene erhebliche Vorbelastung.

5.4 Altlasten

Ausgehend von der bekannten früheren Nutzung der Flächen ergab sich ein hinreichender Verdacht auf Bodenbelastungen. Vor allem im Bereich ehemaliger Tankanlagen, Garagen und Werkstätten waren Verunreinigungen durch Treib- und Schmierstoffe zu erwarten.

Im Zeitraum zwischen dem zweiten Halbjahr 1999 und dem zweiten Halbjahr 2000 erfolgten auf dem Gelände umfangreiche Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen, deren Ergebnisse in der Abschlussdokumentation vom 11.04.2001 mit der Projektnummer 2980924 der HARRESS PICKEL CONSULT GMBH zusammengefasst sind. Das angetroffene verunreinigte Bauschutt- und Bodenmaterial wurde unter gutachterlicher Begleitung einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. Die angetroffenen Verunreinigungen wurden beseitigt, mittels Messungen wurde der Nachweis geführt, dass von der Liegenschaft keine Verunreinigungen des Grundwassers mehr ausgehen.

Infolge der nunmehr erreichten Sanierungsziele konnte im Planentwurf auf eine Kennzeichnung der im Vorentwurf noch dargestellten Altlastenverdachtsflächen verzichtet werden.

5.5 Naturraum

5.5.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Saaleaue. Der geologische Untergrund wird in diesem Bereich aus Tonen und Schlurfgesteinen des Oberen Buntsandsteins gebildet. Der Tonmergel stellt den oberen Grundwasserstauer dar. Der natürlich anstehende Boden besteht aus Fein- und Grobkiesen der Saaletal-

rassenschotter, der von Aulehmschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt wird. Stellenweise lagern anthropogene Aufschüttungen über den natürlichen Bodenschichten.

5.5.2 Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser wird in diesem Gebiet nur von geringmächtigen Deckschichten geschützt. In der Untersuchung von Geocontrol wurden Grundwasserflurabstände zwischen ca. 3 und 7 m ermittelt. Der Grundwasserstrom verläuft in südöstlicher Richtung. Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mit der Saale kommuniziert. (Quelle: Geocontrol)

Im Plangebiet kommen keine Oberflächenwässer vor. Die Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

5.5.3 Klima

Das Gebiet befindet sich im Klimatopbereich der Siedlungsflächen, die infolge der Versiegelung durch Überwärmung gekennzeichnet sind. Östlich des Plangebietes verläuft entlang der Saale eine überregional bedeutsame Kaltluftammel- und -leitbahn.

5.5.4 Arten und Biotope

Erhaltenswerte Bäume und Sträucher befinden sich gegenwärtig im Wesentlichen noch im Bereich der vorhandenen Geländesprünge. Charakteristisch sind darüber hinaus Pflanzenarten der Ruderal- und Pioniervegetation, die auf Aufschüttungen oder an Standorten mit gestörtem Bodengefüge wachsen. Außerdem treten verbreitet Zeigerarten auf, die auf ein hohes Stickstoffangebot hinweisen.

Geschützte oder seltenen Arten wurden nicht beobachtet. Schutzgebiete nach ThürNatG werden vom vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

5.5.5 Ortsbild und Erholung

Vom Heiligenberg und vom Jenzig, zwei beliebten Ausflugszielen, ist das Gelände gut einsehbar.

Der Gebäudekomplex der Kaserne stellte bis zu seinem Abbruch einen trennenden Riegel zwischen den Wohngebieten westlich des Geltungsbereiches und dem Erholungsraum Saaleaue östlich davon dar. Für das Siedlungsbild waren die verwahrlosten Gebäude als sehr störend zu bewerten.

6. Allgemeine Planungsziele

Ausgehend vom städtebaulichen Vertrag zwischen der LEG und der Stadt Jena wurden die nachfolgend aufgeführten Planungsziele angestrebt:

- städtebaulich geordnete Entwicklung des Standortes für ein MI-/GE-Gebiet;
- städtebaulich-architektonische und funktionale Integration des Gebietes in den Stadtzusammenhang;
- Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung an der Naumburger Straße sowie deren bestehender und zukünftiger Nutzungen;
- Herstellen der Durchgängigkeit sowie Erhöhung der Attraktivität des Gebietes für Fußgänger/Radfahrer durch Neuanlage einer Fuß- und Radwegeverbindungen in die Saaleaue;
- Einbeziehung der vorhandenen Topographie (Terrassierung) in die Gesamtgestaltung;
- Einbeziehung und Weiterentwicklung von erhaltenswerten Grünstrukturen;
- Schaffung einer optimalen und kostengünstigen Erschließungslösung im Gebiet sowie im Kreuzungsbereich;
- flexible Gestaltung möglicher Nutzungen für kleinteiliges Gewerbe, die Anpassungen an veränderte Randbedingungen ermöglicht.

Die Umsetzung der genannten Ziele erfolgt mittels Einzelfestsetzung. Im Folgenden werden im Abschnitt II diese Einzelfestsetzungen näher erläutert. Vorangestellt ist der vorliegenden Begründung allerdings zunächst eine Flächenbilanz, in der die ungefähren Größen und die Anteile der einzelnen Nutzflächen im Rahmen einer Tabelle zusammengestellt wurden.

7. Flächenbilanz

| Lfd. Nr. | Flächenbezeichnung | Bruttoflächen- größe (gerun- det) in m ² | Gesamtge- biets- bzw. Bruttoanteil | Teilflächen- bzw. Netto- anteil | Festge- setzte GRZ | Nettoflächen- größe (gerun- det) in m ² |
|----------|---|---|--|---------------------------------------|-----------------------|--|
| 1. | Gesamtplange- bietsfläche | 44.800 | 100% | | | |
| 2. | Flächen zum Erhalt von Vegetation | 1.900 | 4% | | | |
| 3. | Verkehrsfläche | 5.400 | 12% | 100% | | |
| 3.1 | - Straßen | 3.800 | | 70% | | |
| 3.2 | - Fußweg | 100 | | 2% | | |
| 3.3 | - Wege | 1.500 | | 28% | | |
| 4. | Brutto-Bauland (Spalte 3: Zeile 1 – Zeile 2 – Zeile 3) | 37.500 | 84% von Zeile 1 (100%) | | | |
| 5. | Netto-Bauland (Spalte 7: Zeile 6 + Zeile 7 + Zeile 8) | | | 64% von Zeile 1 | | 28.520 |
| 6. | GEE-Flächen | 14.100 | 31% (38%) | 100% | | 11.280 |
| 6.1 | - GEE 1 | 3.800 | | 27% | 0,8 | 3.040 |
| 6.2 | - GEE 2 | 3.300 | | 23% | 0,8 | 2.640 |
| 6.3 | - GEE 3 | 4.500 | | 32% | 0,8 | 3.600 |
| 6.4 | - GEE 4 | 2.500 | | 18% | 0,8 | 2.000 |
| 7. | GE-Flächen | 16.300 | 37% (43%) | 100% | | 13.040 |
| 7.5 | - GE 5 | 4.900 | | 30% | 0,8 | 3.920 |
| 7.6 | - GE 6 | 7.000 | | 43% | 0,8 | 5.600 |
| 7.7 | - GE 7 | 4.400 | | 27% | 0,8 | 3.520 |
| 8. | MI-Fläche | 7.100 | 16% (19%) | 100% | | 4.200 |
| 8.1 | - MI 1 | 1.200 | | 18% | 0,6 | 720 |
| 8.2 | - MI 2 | 1.300 | | 19% | 0,6 | 780 |
| 8.3 | - MI 3 | 4.500 | | 63% | 0,6 | 2.700 |

8. Kosten, Investitionssummen

Die Landesentwicklungsgesellschaft LEG hat nach aktuellem Stand auf der Basis des vorstehend genannten Erschließungsvertrages Kosten für den Abbruch und die Altlastensanierung im Gebiet im Umfang von rund 950 T€, für Ingenieur- und Planungsleistungen in Höhe von ca. 114 T€, für den Bau der Straßen im Umfang von insgesamt rund 258 T€, für die medientechnische Erschließung in Höhe von c. 540 T€ übernommen. In den Kosten der Straßenbaumaßnahmen enthalten sind Pflanzmaßnahmen für insgesamt rund 9 T€.

Innerhalb der Nettobaufächen könnten maximal ca. 231.000 m³ Bauvolumen umgesetzt werden. Dieses Volumen entspricht einer Investitionssumme von etwa 35 Mio. € (ca. 150,- €/m³). Hinzu kommen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Umfang von insgesamt rund 426.000,- € (11,37 €/m² Brutto-Bauland).

Der Grundstückskaufpreis wird für die Mischgebietsflächen voraussichtlich bei rund 150,- €/m² liegen (Orientierung am Bodenrichtwert) und für die Gewerblichen Bauflächen je nach Art der Bebauung z.T. deutlich geringer ausfallen.

II Begründung der Textlichen Einzelfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete

Die Ausweisung der Mischgebiete an der Naumburger Straße ist ein Zugeständnis an die Lage der Flächen an der vielbefahrenen Straße. Möglichst wenige Wohnungen sollen dem Verkehrslärm ausgesetzt werden, eine teilweise Wohnnutzung ist allerdings auf Grund des vorhandenen Bestandes, in den sich die Neubauten optisch und funktional einfügen sollen, wünschenswert. Die MI-Ausweisung ermöglicht diesbezüglich zukünftig eine weitgehende Flexibilität in der Vermarktung.

Durch Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen unzumutbare Beeinträchtigungen der Büro- und Wohnnutzungen der bestehenden Wohngebäude an der Naumburger Straße ausgeschlossen werden. Die genannten Nutzungen würden voraussichtlich zu unzumutbaren Verkehrsbelastungen aus Ziel- und ruhendem Verkehr führen und so die gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen nachteilig beeinträchtigen. Zudem sind durch den Betrieb von Tankstellen erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen bzw. Geruchsbelästigungen zu erwarten. Die besondere städtebauliche Gründe, die zu einem Ausschluss von Nutzungen führen können, sind somit gegeben.

1.2 Gewerbegebiete

Aufgrund der Bahntrasse (Immissionsvorbelastung) sind die rückwärtigen Teile des Plangebietes zu Wohnzwecken wenig geeignet. Die Lage des Areals und der Flächenzuschnitt prädestinieren es hingegen ausgesprochen für eine Nutzung durch kleinteiliges Gewerbe. Mittels der Ausweisungen des Bebauungsplanes soll deshalb das Gelände im Sinne einer wohnverträglichen GE-Nutzung entwickelt werden.

Durch Ausschluss der allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerhallen als separate Einrichtungen soll gesichert werden, dass unzumutbare Immissionsbelastungen der Büro- und Wohnnutzungen der bestehenden und geplanten Mischgebiete an der Naumburger Straße ausgeschlossen sind. Es soll ein optisch und gestalterisch geschlossenes Plangebiet entstehen, dass sich in den Stadtzusammenhang einfügt.

Mit der Festsetzung von immissionsgeminderten Gewerbeflächen (GEE) bzw. von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die einzelnen Gewerbegebiete soll gewährleistet werden, dass die im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen gelegenen ruhebedürftigen Nutzungen wirksam vor dem Gewerbelärm geschützt werden. Im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen garantieren die maximal zulässigen Pegel eine bestimmte Anordnung der neu zu errichtenden Baukörper. Die gering oder gar nicht emittierenden Betriebe und Anlagen werden den schutzbedürftigen Bestandsgebäuden, die stärker emittierenden Betriebe und Anlagen den stark vorbelasteten Flächen an der Bahn zugeordnet. Einzelheiten zum Gewerbelärm sind der gutachterlichen Stellungnahme / Schallimmissionsprognose der ITA INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR /MBH, Weimar-Legefald, Projekt P 1047/99 zu entnehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch zeichnerische Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen sowie durch Ausweisen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe in Metern über NN bestimmt.

Da der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wichtige Zielstellung sowohl des Gesetzgebers als auch der Planer, der LEG sowie der Stadt war und zudem aus städtebaulichen Gründen eine vergleichsweise kompakte Bebauung angestrebt wurde, werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus der BauNVO ausgeschöpft.

Zur Sicherung der Ausbildung einer aus städtebaulich-architektonischen Gründen wünschenswerten Raumkante an der Naumburger bzw. der Camburger Straße wird in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie orientiert sich am Bestand. Im übrigen Geltungsbereich regeln Baugrenzen die gewünschten Grenzabstände der künftigen Bebauung, weil hier lediglich Mindestabstände erforderlich sind. Geringfügige Überschreitungen von Baugrenzen sowie Unter- bzw. Überschreitungen von Baulinien sollen die notwendige gestalterische Freiheiten in der Objektplanung gewährleisten und technisch bedingte Probleme minimieren helfen. Die genaue maßliche Fassung der in der BauNVO verwendeten Bezeichnung „geringfügig“ dient der Klarstellung.

Die Standard-Geschosshöhen sind, anders als bei gewerblichen Nutzungen, bei einer Wohnnutzung in einem überschaubaren Toleranzrahmen angesiedelt. In den Mischgebieten wurde deshalb eine maximal

zulässige Geschossanzahl festgesetzt, die sich am Bestand außerhalb des Geltungsbereiches orientiert. In den GE- und GEE-Flächen wurde hingegen ausschließlich mit einer Gebäudehöhe in Metern gearbeitet. Unter Zugrundelegung der in der Planzeichnung eingetragenen Bestandshöhen ergeben sich Baukörperhöhen von jeweils 10 bis 13 Metern (einschließlich Dachhaut).

Die Ausnahmeregelung für technische Aufbauten sollen Konflikte beispielsweise für den Fall der Notwendigkeit von Lüftungs- oder Klimatechnik verhindern.

Die Festlegung der Bezugsebene ist erforderlich, um unabhängig von der bewegten Topographie eine absolute Höhenfestsetzung treffen zu können, welche eine Ausrichtung der Gebäudehöhe der Neubebauung an der des Bestands an der Naumburger Straße gewährleistet.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise für die Misch- und Gewerbegebiete orientiert sich am Bestand und dient der Sicherung der Abstandsflächen bzw. der Aufrechterhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung etc.).

Eine Abweichende Bauweise wurde für die Gewerbegebiete GEE 1 und 2 sowie GE 5 und 6 festgesetzt, um mittels einseitiger Grenzbebauung eine weitgehende Abschirmung der umliegenden Wohngebäude gegen die Emissionen der gewerblichen Nutzungen an der Bahn zu ermöglichen. Je zwei Gebäude sollen aneinandergebaut als „Schallschirm“ fungieren. Eine Erschließung der gewerblichen Bauflächen von dem nicht öffentlich gewidmeten Wartungsweg an der Bahnanlage aus kann allerdings nicht erfolgen, sodass die Zufahrt, auch für die Grundstücke im GE 5, über die Haupteerschließungsstraßen erfolgen muss. Deshalb wurde es notwendig, zwischen den Gebäuden Durchfahrtsmöglichkeiten zu sichern. Eine zweiseitige Grenzbebauung ist demnach nicht zugelassen.

Die Festsetzung nicht überbaubarer Bereiche zwischen den Baufeldern sichert die für eine Bepflanzungen notwendigen unversiegelten Grundstücksteile und damit die Umsetzung der im Landschaftsrahmenplan ausgewiesenen linearen Grünzüge. Zudem werden Blickbeziehungen durch und in das Gebiet möglich. Die Durchlüftung wird gefördert, das Mikroklima positiv beeinflusst.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Stellplätze

Die Vorgabe von Flächen für Stellplätze dient der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Die straßenseitige Anordnung der Stellplatzflächen soll zum einen durch Verkürzung der Zufahrtswege die Versiegelung minimieren helfen, zum anderen erhöht sie erfahrungsgemäß die Attraktivität der gewerblichen Nutzung.

Durch die Vorgabe eines begrenzten Stellplatzareals im Bereich des GEE 1 und des GE 6 wird darüber hinaus die Festlegung eines Pflanzrasters für Bäume möglich, die zum einen gestalterische und zum anderen mikroklimatische Aufgaben erfüllen.

4.2 Nebenanlagen

Die Gründe für eine Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen wurden oben beschrieben. Zur Sicherung der unter 3. genannten Ziele sollen Nebenanlagen in diesen Bereichen ebenso wenig errichtet werden, wie sonstige Hochbauten, weshalb sie planungsrechtlich ausgeschlossen wurden. Die Festsetzung dient zudem der optisch-gestalterischen Ordnung des Gebietes.

Der Ausschluss einer Errichtung von Nebenanlagen im Bereich der Elektrofrei- und der Gasleitung resultiert aus den Forderungen der DIN VDE 02110 bzw. der TGL 190-354.

5. Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Die durch den Vorhabenträger LEG auf der Grundlage des Erschließungsvertrages v. 18.03.2003 errichteten Verkehrsanlagen bestehen aus:

- den Erschließungsstraßen E1 und E2, einschl. der Gehwege und Zufahrten
- dem Gehweg an der Südostgrenze des Flurstücks 87/1 einschließlich Treppe und Beleuchtung.
- Einem Wartungsweg bahnparallel auf Flurstück 91

Die genannten **Erschließungsstraßen** E 1 und E 2 sind Voraussetzung für die Realisierung einer Baurechte im B-Plangeltungsbereich. Sie werden, ebenso wie die Gehwege, nach der Übernahme in die

Baulast der Stadt als öffentlich gewidmete Verkehrsflächen jedermann zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Verkehrssicherungs- und die Unterhaltungspflicht liegen bei der Stadt Jena.

Der **Wartungsweg** an der Bahnanlage dient ausschließlich Zwecken der DB AG. Er befindet sich zwar in städtischem Eigentum, wird jedoch nicht öffentlich gewidmet. Er darf deshalb zu Erschließungszwecken nicht herangezogen werden. Eine Nutzung auf eigene Gefahr durch Fußgänger ist allerdings möglich, so dass die übergebieltliche fußläufige Anbindung des Geltungsbereiches auch an dieser Stelle gesichert bleibt.

Die durch den Vorhabenträger LEG ebenfalls auf der Grundlage des o.g. Erschließungsvertrages errichteten **Nebenanlagen zur öffentliche Erschließung** bestehen aus:

- einem Containerstellplatz für 3 Glascontainer
- diversen Verkehrszeichen
- der Straßennamensbeschilderung
- der Straßenbeleuchtung sowie
- der Straßenentwässerung einschl. dazugehöriger Kanalanschlussleitungen.

Auch hierfür liegen die Verkehrssicherungs- und die Unterhaltungspflicht bei der Stadt Jena.

Die Reduzierung der zulässigen Anzahl an Grundstückszufahrten sichert die lineare Durchgrünung des Gebietes (möglichst keine Unterbrechung der festgesetzten Baumreihen) und ein optisch ansprechendes Straßenraumbild. Da die Parzellierung des Gewerbegebietes **GE 2** noch nicht feststeht, wurde im Vorfeld des Straßenbaues eine flexible Anlage der Grundstückszufahrten (eine Zufahrt pro Parzelle im Bereich der Baumreihe) zugelassen. Die maximal zulässige Breite von maximal 6,0 m sollte dabei auch einen ggf. erforderlichen LKW-Verkehr reibungslos ermöglichen, gleichzeitig allerdings Planungssicherheit für die Ausführungsplanung schaffen.

Die Grundstückszufahrt ins Mischgebiet **MI 3** direkt von der Naumburger Straße aus soll dem möglichst weitgehenden Schutz der vorhandenen, vergleichsweise bewegten Topographie und des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes dienen und gleichzeitig eine kostengünstige Erschließung sichern.

6. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Infolge der Tallage der Stadt Jena sind besondere Gründe gegeben, die ein Verwendungsverbot rechtfertigen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Thüringer Smogverordnung und auf die Festlegung verwiesen, dass die Stadt Jena ausgewähltes Untersuchungsgebiet für einen Luftreinhalteplan nach § 47 BImSchG ist (Thüringer Verordnung über die Festsetzung von Untersuchungsgebieten vom 22.11.1993, Untersuchungsgebiet 3, Saale-Orla-Tal).

7. Aus Gründen des Schutzes von schädlichen Umwelteinflüssen freizuhaltende Flächen

7.1 Elektro-Freileitung

Zur Sicherung der Forderungen der DIN VDE 02110 wurden der Korridor mit Nutzungs- bzw. Höhenbeschränkung im Bereich der Elektrofreileitung im Plan festgesetzt. Stellplätze sind gemäß Textlicher Festsetzung zulässig, da die Nutzungsbeschränkungen nur hochbauliche Anlagen betreffen.

7.2 Gashochdruckleitung

Zur Sicherung der Forderungen des Leitungsträgers nach Mindestabständen von Hochbauten wurde im Bereich der Gashochdruckleitung gemäß TGL 190-354 ein 10 m-Sicherheitsstreifen festgesetzt. Stellplätze sind zulässig, da die Nutzungsbeschränkungen hochbauliche Anlagen betreffen.

8. Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Allgemeines

Laut § 21 Abs. 2 des BNatSchG sind Bauvorhaben im Innenbereich keine Eingriffe, bei denen die Eingriffsregelung greift. Dies gilt auch für Auswirkungen, die infolge der Realisierung von Bebauungsplänen entstehen, die keine Planfeststellung ersetzen.

Da der vorliegende Bebauungsplan vollständig im Innenbereich (Bereich nach § 34 BauGB) liegt, sind die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als Eingriffe nach § 6 ThürNatG zu bewerten.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Jena unter Schutz stehen. Dafür wurden im Grünordnungsplan Ersatzpflanzungen festgelegt.

Die Nutzung städtischer Flächenreserven und Brachflächen ist insgesamt als ein positiver Stadtentwicklungsprozess zu sehen ist, insbesondere auch aus umweltpolitischer Sicht (Verminderung der Flächeninanspruchnahme im Umland, Verminderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens). Mit der Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche folgt der Bebauungsplan den Vorgaben nach § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund- und Boden sparsam umzugehen ist.

Die Parzellierung der Baufelder wurde den vorhandenen Höhenverläufen angepasst. So konnten größere Geländeänderungen vermieden werden. Da sich ein Großteil der vorhandenen Gehölzvegetation auf den Böschungen befindet, kann durch den weitgehenden Erhalt der Geländesprünge ein Teil der Bäume und Sträucher gesichert werden.

8.2 Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes wurden aus dem Landschaftsplanentwurf der Stadt Jena entwickelt.

Als Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen wird die Pflanzung von 147 großkronigen, 9 mittelkronigen und 5 kleinkronigen Bäumen festgesetzt. Da 53 Bäume gefällt wurden, entspricht das einem Verhältnis von 3 Neupflanzungen pro Baumfällung. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Neupflanzungen ihre ökologische und gestalterische Funktion erst nach Jahren in vollem Umfang erfüllen können. Darüber hinaus dient die Festsetzung von insgesamt 3.200 m² Strauchpflanzung als Kompensation für Gehölzfällungen sowie die Beseitigung von Vegetation im Zuge der Baumaßnahme.

Mit den festgesetzten Pflanzungen werden die negativen Auswirkungen der geplanten Neubau- bzw. Versiegelungsmaßnahmen auf Stadtökologie, Stadtgestalt und Mikroklima minimiert. Sie sichern eine Mindestdurchgrünung des Gebietes und dürfen deshalb nicht reduziert werden. Das Verhältnis von 1:3 für durch Baumfällung verursachten Ersatz sollte unbedingt beibehalten werden. Sollten, beispielsweise durch die eventuelle spätere Herstellung oder Nutzung der Zufahrten in die Gewerbegebiete, festgesetzte Bäume entfallen, müssen diese an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt werden.

Die Festsetzungen zum Lichtraumprofil und von Wurzelschutzmaßnahmen sollen Konflikte zwischen Verkehr und Versorgungsstrassen einerseits sowie Bäumen andererseits von vorn herein verhindern. Die festgesetzten Maßnahmen zur fachgerechten Pflege der Neupflanzungen stellen erfahrungsbedingte Mindestanforderungen dar.

Damit die Verwendung standortgerechter Gehölze gesichert ist, sollen folgende Baum- und Straucharten Verwendung finden:

Großkronige Bäume

| | |
|-------------------------|--|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudo-platanus</i> |
| Kastanie | Aesculus-Arten u. Sorten |
| Baumhasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Esche | <i>Faxinus excelsior</i> |
| Walnus | <i>Juglans regia</i> |
| Winter- und Sommerlinde | <i>Tilia cordata</i> , <i>platyphyllos</i> |
| Ahornblättrige Platane | <i>Platanus acerifolia</i> |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |

Sträucher (für freiwachsende Hecken)

| | |
|------------|---|
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> und <i>Laevigata oxyacantha</i> |
| Schlehdorn | <i>Prunus spinosa</i> |
| Heckenrose | <i>Rosa canina</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus catharticus</i> |

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gemeine Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Gemeine Berberitze | Berberis vulgaris |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

8.2 Erhaltungsgebote

Das Gebot zum Erhalt vorhandener Vegetation ist funktional begründet. Da sich Vegetation und Fauna im Gebiet über eine Reihe von Jahren vergleichsweise ungestört entwickeln konnten, besitzen die verbliebenen Bestände eine relativ hohe ökologische Wertigkeit. Darüber hinaus hat die vorhandene Pflanzendecke wichtige mikroklimatische und optische Funktionen.

Die Nutzung und Aufwertung vorhandener Grünstrukturen sichert weitest möglich die Einbindung in den ökologischen Stadtzusammenhang.

9. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen bei Wahrung weitgehender Gestaltungsfreiheit die Beibehaltung eines städtebaulich-räumliche Gebäudegrundtypus sichern und so die konzeptionell angedachte Geschlossenheit der möglichen Neubebauung vermitteln.

Bezüglich der Dachlandschaft und der Freiflächen waren sowohl optische als auch mikroklimatische und ökologische Zielstellungen ausschlaggebend für die getroffenen Festsetzungen.

Da sich die Neubauten in den MI-Gebieten zwischen den vorhandenen Gebäuden einfügen sollen, werden die in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhandenen Flachdächer ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung in den GE soll in gewisser Weise die im Zusammenhang mit dem geplanten Neubaumaßnahmen zwar rechtlich nicht relevanten, naturräumlich jedoch durchaus erkennbaren Beeinträchtigungen kompensieren. Insbesondere der Lebensraumverlust, die Veränderung der Lufttemperatur über den Grundstücken und die zu erwartenden optischen Wandlungen des Areals sollen zumindest in geringem Umfang ausgeglichen werden.

Damit die Verwendung standortgerechter Gehölze bei der Realisierung der festgesetzten Pflanzungen gesichert ist, sollen folgende Baum- und Straucharten Verwendung finden:

Klettergehölze an Rankdrähten oder Spalieren

im sonnigen bis halbschattigen Bereich

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Kletterrosen (in Sorten) | Vitis (in Sorten) |
| Echter Wein | Clematis vitalba |
| Waldrebe | Clematis montana |
| Bergwaldrebe | Lonicera caprifolium |
| Je-länger-je-lieber | Parthenocissus quinquefolia |
| Wilder Wein | Wisteria sinensis |
| Glyzinie | |

im halbschattigen bis schattigen Bereich

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Immergrünes Geißblatt | Lonicera henryi |
|-----------------------|-----------------|

Selbstklimmer / Klettergehölze ohne Kletterhilfen

im sonnigen bis halbschattigen Bereich

| | |
|-------------|--|
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ |
|-------------|--|

im halbschattigen bis schattigen Bereich

| | |
|------------------|----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb in die Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden.

10. Geltungsbereich

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der städtebaulich-architektonischen und funktionalen Neuordnung und Gestaltung der ehemals militärisch genutzten Brachflächen. Weiteres Planungsziel ist die Konfliktbewältigung zwischen Bestand (Wohnnutzung an der Naumburger Straße) und der Neuplanung.

Die Einbeziehung der Teilflächen in den Randbereiche sichert, wie bereits vorn beschrieben, die übergeordnete fußläufige Anbindung des Plangebietes.

11. Hinweise

Sämtliche Hinweise unter Abschnitt V der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dienen der Information der künftigen Bauherren und der Sicherung der erforderlichen Kooperation zwischen Grundstücksverkäufer, Käufer, Architekt und Baubetrieben vor, während und nach der Bauphase. Wegen der Vorsorgepflicht der Stadt sind hier zwei Punkte besonders zu benennen:

11.1 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm aus Straße und Schiene vorbelastet. Die Lärmpegelhöhe ist im Rahmen des Schallimmissionsplans für die Stadt Jena berechnet und kartiert worden und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Durch die Anordnung der Mischgebiete an der stark frequentierten Naumburger Straße mit Gleisanlagen der Straßenbahn können die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht in allen Bereichen eingehalten werden. Eine unvermeidbare Überschreitung der Orientierungswerte allerdings ist ausgeschlossen (Anmerkung: Die Orientierungswerte der DIN stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung). Da aus städtebaulichen Gründen, beispielsweise wegen der Notwendigkeit der baulichen Fassung des Straßenraumes, nicht auf die Errichtung von Hochbauten an der genannten Straße verzichtet werden soll (Baulinie) sind sensible Nutzungen durch eine Orientierung nach dem ruhigeren Inneren des Plangebietes (vergleiche Punkt 1.2) zu schützen. Über eine Schallimmissionsprognose zum erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren für Neubauten jeweils nachzuweisen, dass die schutzbedürftigen Bereiche des Wohnens im Mischgebiet wirksam vor dem Verkehrslärm geschützt werden. Die vorhandene Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes genießt Bestandsschutz.

11.2 Gewerbelärm

Über eine Schallimmissionsprognose zum erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren für Neubauten jeweils nachzuweisen, dass keine Verschlechterungen der Wohnsituation in den angrenzenden Wohnbereichen durch die von der gewerblichen Nutzung erzeugten Schallimmissionen (technische Anlagen, Verkehr auf dem Gelände etc. innerhalb der GE-Flächen) entstehen.

III Sonstiges**12. Realisierungsabschnitte, Folgekosten für die Gemeinde**

Nach Abriss und Altlastenbeseitigung im Auftrag der LEG im Jahre 1999 wurden 2000/2001 die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich ausgeführt. Die Flächen befinden sich zur Zeit in der Vermarktung.

Folgekosten für die Gemeinde fallen mit Ausnahme der Unterhaltsaufwendungen für die der öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen nach deren Übernahme in die städtische Baulast nicht an.

13. Anlagen zur B-Planbegründung

Der B-Planbegründung sind die Maßnahmenblätter zu den grünordnerischen Maßnahmen sowie eine überschlägliche Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlagen beigelegt.