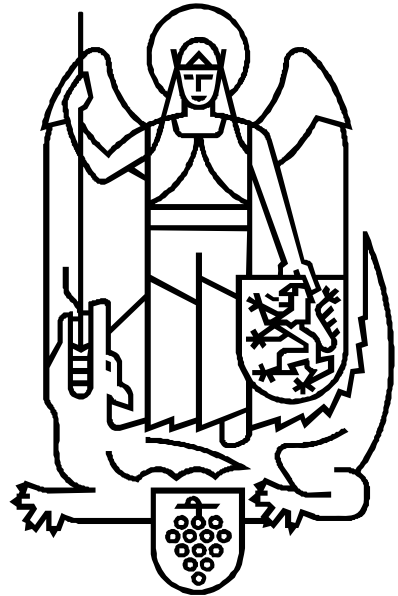


# Bebauungsplan

mit integriertem  
Grünordnungsplan

## B – GÖ 07

# Jena21 – Technologie- park Jena Südwest



## Begründung

Für das Gebiet	Gemarkung Winzerla, Flur 2 und 6 Gemarkung Göschwitz, Flur 2
Planung	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutsch- land GmbH Unterlauengasse 9, 07743 Jena Tel.: 03641 – 592 518 Email: jena@ke-mitteldeutschland.de
Grünordnung	IHLE Landschaftsarchitekten BDLA Bodelschwingstraße 80, 99425 Weimar Tel.: 03643 – 49 26 90 Email: u.ihle@ihle-la.de
Projekt- entwicklung	Kommunale Immobilien Jena (KIJ) Paradiesstraße 6, 07743 Jena Tel.: 03641 – 49 70 - 0 E-Mail: kij@jena.de

Jena, den 11.01.2012

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Mit dem Erwerb des Anfang der 1990er Jahre stillgelegten Betonfertigteilterwerks Göschwitz durch die Stadt Jena eröffnete sich die Möglichkeit der nachhaltigen Revitalisierung des 20 Hektar großen Areals und der Entwicklung hochwertiger Gewerbeflächen im Süden der Stadt. Vorrangiges Ziel ist es, die Flächen des ehemaligen Betonfertigteilterwerks zu einem Technologiepark zu entwickeln, welcher einen Teil des städtischen Gewerbeflächenbedarfs der nächsten 10 bis 15 Jahre decken soll. Die Neuordnung des Geländes ermöglicht, neben Belangen des Städtebaus insbesondere auch Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Die Fläche hat ein großes Potenzial für die Ansiedlung moderner produzierender Unternehmen sowie zur Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze. Insbesondere die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet "Göschwitz", einem der wichtigen Standorte für innovatives Gewerbe, machen die Flächen für Technologie-Unternehmen interessant.

Landesplanerisches Ziel ist die weitere Profilierung der Stadt Jena als Technologiestandort. Derzeit verfügt die Stadt nur über eine geringe Anzahl freier Gewerbeflächen. Die Flächenmobilisierbarkeit ist aufgrund der topografischen Situation insbesondere für großflächige Produktionsunternehmen eingeschränkt. Somit ist die Ausweisung dieser Fläche im Südwesten der Stadt und in Autobahnnähe von großer Bedeutung.

Auch vor dem Hintergrund einer aktiven Bodenschutzpolitik, der Verminderung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und einer qualitativen Innenentwicklung ist es Ziel, brachliegende Siedlungsflächen wie das Zementwerk Göschwitz wieder in die gesamtstädtische Entwicklung einzubeziehen und in Wert zu setzen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Reaktivierung brachliegender Industrieflächen zur gewerblichen Nutzung. Durch die geplante Folgenutzung wird die Neuinanspruchnahme von Flächen vermindert.

## 2 Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans B – GÖ 07 „Jena21 Technologiepark Jena Südwest“ werden für den Geltungsbereich folgende allgemeine Ziele und Zwecke formuliert:

- Ausweisung von Bauland für die Errichtung technologieorientierter Gewerbebetriebe
- städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Zementwerkes, Vorbereiten des Abbruchs nicht genutzter Bestandsgebäude
- Sichern der medienseitigen Erschließung, insbesondere Klärung der Entwässerungsfragen (Abwasser, Niederschlagswasser, Grundwasser)
- Haupterschließung des Gebietes über die Rudolstädter Straße, verkehrliche Anbindung über die Victor-Goertler-Straße und die Straße Am Zementwerk (neu.Otto-Eppenstein-Straße)
- Ausweisung von Flächen für die innere öffentliche Erschließung im erforderlichen Mindestumfang
- fußläufige sowie radverkehrliche Anbindung des Gebietes und Anschluss an das städtische ÖPNV-Netz (insbesondere Straßenbahn und DB-Haltepunkt Göschwitz)
- Schutz der vorhandenen Bebauung durch Ausschluss störender Nutzungen im Plangebiet (Immissionsschutz im erforderlichen Umfang)
- Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen durch Sanierung der vorhandenen Boden- und Grundwasserkontaminationen (Altlasten)
- Sichern der im Gebiet gelegenen Baudenkmale „Prüssing-Villa“ und „Pförtnerie“ an der Straße Am Zementwerk
- langfristige Sicherung von Lebensräumen besonders geschützter Arten (z.B. Kreuzkröte).

## 3 Angaben zum Plangebiet

Das B-Plangebiet liegt in den Stadtteilen Göschwitz und Winzerla der Stadt Jena, rund 5 km südlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 20,08 ha und besteht aus einem Geltungsbereich 1 mit einer Größe von 19,35 ha und einem Geltungsbereich 2 von 0,73 ha, der Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem zeichnerischen

Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Rudolstädter Straße in Richtung Saalfeld (Süden), die in 1,5 km Entfernung auf die Autobahn A 4 führt. Das Plangebiet ist über diese Straße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Südwestlich grenzt die Hotelanlage „Jembo Park“, die von einer hoteleigenen 15.000 m<sup>2</sup> großen Parkanlage umgeben ist, an das Plangebiet. Südlich bildet das Staatliche berufsbildende Schulzentrum Göschwitz, an dem 1.750 Schüler ausgebildet werden, die Grenze. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den Gleisanlagen der Anschlussbahn des ehemaligen Betonfertigteilterwerks, die momentan durch ein privatwirtschaftliches Unternehmen als nicht bundeseigene Eisenbahninfrastruktur betrieben wird. Die Anschlussbahn wird in geringerem Umfang zum Abstellen und Rangieren von Waggons genutzt. Weiter östlich verlaufen die Bahnlinien Berlin – München und Weimar – Chemnitz (Mitte-Deutschland-Verbindung). Ein direkter Bahnanschluss an die bundeseigenen Bahnanlagen (DB AG) besteht im Gebiet nicht. Der Bahnhof Göschwitz an der Strecke Berlin – München / Weimar – Chemnitz befindet sich 100 m südlich des Bebauungsplangeltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der früheren Sächsisch-Thüringischen Portland-Zementfabrik Prüssing & Co Göschwitz, des späteren Zementwerks Göschwitz am Fuß des Mönchsbergs. Die Sächsisch-Thüringische Portland-Zementfabrik Prüssing & Co Göschwitz wurde 1886 auf Initiative des Ingenieurs Godhard Prüssing gegründet. Sie entwickelte sich rasch zu einem beachtlichen Unternehmen der Baustoffherstellung und erfuhr auf Grund des wachsenden Bedarfs an Zement um die Jahrhundertwende (1900) ständig Erweiterungen. Von 1939 bis 1945 diente das Unternehmen vornehmlich der Kriegsproduktion und der Unterbringung großer Sprengstoffmengen. 1945 wurden durch Bombenangriffe alle Brennöfen zerstört. Ab Ende 1945 wurde die Zementproduktion wieder aufgenommen. Von 1952 bis 1967 führte das Zementwerk Göschwitz die Produktion als Volkseigener Betrieb fort.

Ende 1967 wurde das Zementwerk Göschwitz stillgelegt, da der bei der Produktion entstehende Zementstaub den Gerätebau des nahegelegenen Zeiss-Werkes stark beeinträchtigte. Ab Oktober 1969 wurde am Standort das Betonplattenwerk Göschwitz des Wohnungskombinates Gera in Betrieb genommen. Bis 1994 wurden Betonfertigteile hergestellt, u.a. auch für die Plattenbauten in Jena-Lobeda.

Seit Einstellung der Produktion 1994 liegt das Gelände im Wesentlichen brach und die große Produktionshalle steht leer. Der städtische Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena ist seit 2009 Eigentümer der meisten Grundstücke und entwickelt als Vorhabenträger die gewerblichen Flächen.

## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

### 4.1. Naturräumliche Gegebenheiten

aus: Umwelttechnischer Bericht, Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Gelände des Betonfertigteilterwerkes in Jena-Göschwitz,  
Rubel & Partner, Management für Umwelt und Technologie, 22. September 2010

Das Plangebiet liegt am Fuß des Mönchsberges (399 m über NHN) auf einer Höhe von 150 m über NHN.

An das Plangebiet grenzen westlich folgende Schutzgebiete:

- Flächennaturdenkmal „Mönchsberg“
- Flächennaturdenkmal „Über der Lutschke“
- Landschaftsschutzgebiet „Trießnitz“
- Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“ zwischen Göschwitz und Camburg
- Naturschutzgebiet „Leutratal und Cospoth“
- FFH-Gebiet Nr. 129 „Leutratal - Cospoth - Schießplatz Rothenstein“.

Im B-Plangebiet stehen im tieferen Untergrund Schichten des Oberen Buntsandsteins (Pelitröt und Salinarröt) an. Darüber folgen die quartären sedimentären Ablagerungen der Saale. Teilweise können Wechsellagerungen von sandigen und bindigen Schichten vorkommen, die auf eine Verzahnung von Sedimenten der Saale und der Trießnitz hinweisen. Den Abschluss bilden die flächendeckend vorhandenen anthropogenen Ablagerungen. (Detaillierte Aussagen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.)

Das vorgefundene Gelände liegt im Wesentlichen auf einer Höhe von 149 bis 152 m über NHN. Im Nordwesten steigt das Gelände und die Bauflächen an der westlichen Victor-Goerttler-Straße befinden sich bei 154 m über NHN.

Das Plangebiet liegt hydrogeologisch im Einzugsgebiet der Saale. Die Saale fließt östlich in einer Entfernung von ca. 300 bis 600 m am Gebiet in nördliche Richtung vorbei.

Nordwestlich, unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes, verläuft die Trießnitz. Der Bachlauf der Trießnitz wurde 1999 neu angelegt und um die ehemalige Hausmülldeponie herumgeführt. Die Trießnitz quert unterirdisch zunächst die Rudolstädter Straße. Danach verläuft sie als offener Bachlauf ca. 50 m parallel zur Rudolstädter Straße nach Süden, schwenkt dann nach Osten und verläuft weiterhin offen zwischen der ehemaligen Hausmülldeponie und dem Flurstück 55/10 bzw. der Fläche des ehemaligen Betonfertigteilwerkes. Nach ca. 250 m verschwenkt der Bachlauf nach Norden und wird dann auf 170 m verrohrt weitergeführt bis zum alten Bachbett. Hier fließt die Trießnitz wieder als offenes Gewässer nach Osten bis zur Bahnlinie und verläuft dann verrohrt unter der Bahnlinie nach Burgau. In der Gemarkung Burgau trägt der Bachlauf den Namen Felsbach. Der Felsbach mündet nach ca. 500 m in die Saale.

Die Grundwasserspiegellage im Plangebiet korrespondiert mit dem Saalepegel, der jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Grundsätzlich lässt sich für das Gelände eine östlich-gerichtete Grundwasserfließrichtung angeben.

Um das Gebiet baulich nutzen zu können, wurde in der Vergangenheit mittels einfacher Pumpen im südlichen Betonfertigteilwerk das Grundwasser abgesenkt. Die Pumpen werden derzeit weiter betrieben, um eine abgesenkte Grundwasserspiegellage zu erzielen und die Gefährdung bestehender Gebäude und Anlagen zu verhindern.

## 4.2 Vorhandene Nutzungen und bauliche Anlagen

Die zentralen Flächen und Gebäude im Geltungsbereich sind zu einem großen Teil nicht genutzt und liegen brach. Das Gelände ist größtenteils für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Um die Flächen zu reaktivieren, sind umfangreiche Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen notwendig.

Die Produktionshalle des 1994 stillgelegten Betonfertigteilwerkes ist aufgrund ihrer Abmaße von 210 m Länge und 30 m Breite nicht nachzunutzen. Der Abbruch des Gebäudes ist geplant. Andere Bauten aus der Zeit der Nutzung des Areals als Zement- und später Betonfertigteilwerk können voraussichtlich auch in Zukunft nachgenutzt werden. Dabei handelt es sich im Einzelnen um:

- Am Zementwerk 1, neu: Franz-Loewen-Straße (Wohngebäude): Wohnungen
- Am Zementwerk 4, neu: Otto-Eppenstein-Straße (Wohn- und Geschäftsgebäude): Gaststätte mit Betreiberwohnung
- Am Zementwerk 7 („Prüssing-Villa“): Planungsbüro, Verein, Unternehmensberatung (Büronutzung)
- Am Zementwerk 7 (Halle): Mietstation für Baumaschinen
- Am Zementwerk 7: Kfz-Meisterwerkstatt, Kraftfahrzeugtechnik
- Am Zementwerk 7 (Sozialgebäude): Massagesalon
- Rudolstädter Straße 91: gewerbliche Anlage mit Betreiberwohnung.

Westliche Randbereiche an der Rudolstädter Straße bzw. Victor-Goerttler-Straße sind bereits vollständig erschlossen. Sie wurden schon vor Beginn des Planverfahrens neu geordnet, mit modernen Gebäuden bebaut und werden durch Gewerbebetriebe und Unternehmen genutzt. Es handelt sich dabei um:

- Victor-Goerttler-Straße 2 (Bürogebäude): Gesellschaft für digitale Farbtransferdrucktechnik
- Victor-Goerttler-Straße 4 (Bürogebäude): Thüringer Tierseuchenkasse.

Die bestehenden Nutzungen haben, sofern sie genehmigt sind, Bestandschutz und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 4.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Zufahrtsmöglichkeiten zu den Gewerbeflächen bestehen von der Rudolstädter Straße, der Victor-Goerttler-Straße und der Straße Am Zementwerk, neu: Otto-Eppenstein-Straße. Die Kreuzungsbereiche sind gemäß den aktuellen Anforderungen ausgebaut.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die über die Rudolstädter Straße verlaufende Buslinie 13 angebunden, die im 20- bzw. 15-Minuten-Takt verkehrt. Die nächste Haltestelle befindet sich auf Höhe der Straße Am Zementwerk, neu: Otto-Eppenstein-Straße. Ein Großteil der gewerblichen Bauflächen liegt im 300m-Radius der Haltestelle.

Aufgrund der Vornutzungen bestehen im B-Plangebiet keine Wander- oder Fahrradwege. Örtliche Fahrradwege tangieren das Gebiet westlich und südlich.

### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke befinden sich zu 95 % im Eigentum der Stadt Jena. Der größte Teil hiervon wird durch den städtischen Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ) verwaltet. Weitere Grundstücke stehen im Besitz privater Eigentümer und der Thüringer Grundstückssanierungsgesellschaft.

Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Verkehrsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt und sind öffentlich gewidmet. Zur Sicherung der weiteren inneren Erschließung der gewerblichen Bauflächen wird das vorhandene Straßennetz ergänzt. Diese öffentlichen Straßen werden durch die Stadt Jena hergestellt.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Da die Stadt selbst überwiegend Grundstückseigentümer ist und die Flächen neu geordnet verkauft, ist eine Bodenordnung / Umlegung nach BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

### 4.5 Vorhandene Belastungen (Altlasten)

aus: Umwelttechnischer Bericht, Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem Gelände des Betonfertigteilwerkes in Jena-Göschwitz,  
Rubel & Partner, Management für Umwelt und Technologie, 29. April 2011

Durch die Vornutzung der Flächen als Zement- bzw. Betonfertigteilwerk und Altlastenuntersuchungen in den Jahren 1992 bis 2001 waren Belastungen des Bodens bereits bekannt. Zwischen 1992 und 2001 erfolgten umfangreiche Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Betonfertigteilwerkes. Dabei kristallisierte sich heraus, dass der Untergrund in den Bereichen der ehemaligen Tankstelle und des ehemaligen Formöllagers als teilweise erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet einzustufen ist.

Um die vorhandene Datengrundlage zu ergänzen und zu bestätigen, wurden in den genannten Teilbereichen 2010 ergänzende Untersuchungen zur Erkundung der Schadstoffausbreitung im Boden und z.T. Grundwasser durchgeführt. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen bestätigen weitestgehend die Altlastensituation aus den Jahren 1992 bis 2001. Das Ergebnis der aktuellen Grundwasseruntersuchung weist eine geringfügige bis signifikante MKW-Belastung für die Grundwasserpegel im Bereich des ehemaligen Formöllagers auf.

Im Nutzungsbereich "ehemaliges Formöllager" liegt eine schädliche Bodenveränderung vor. Auf Grund einer hohen Schadstoffnachlieferung sind die Schadstoffe bis zum Grundwasser vorgedrungen und haben das Grundwasser ebenfalls verunreinigt. Eine Sanierung des Schadenbereichs nach abschließender räumlicher Eingrenzung wird empfohlen.

Im Nutzungsbereich "ehemalige Tankstelle" beschränkt sich die Kontamination auf die wasserungesättigte Bodenzone. Vor dem Hintergrund der geplanten Revitalisierung der Fläche wird eine Sanie-

zung des Schadenbereichs nach abschließender räumlicher Eingrenzung der Schadstoffverteilung empfohlen.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes, unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze, befindet sich die Hausmülldeponie Winzerla, die nicht mehr betrieben wird und geschlossen ist. Nach dem aktuellen Kenntnisstand gibt es keine Auswirkungen auf das Plangebiet, die von der Deponie herrühren. Die Deponie ist eine Altablagerung im Sinne des BBodSchG.

Die vorstehend genannten Bodenkontaminationen werden vor der Grundstücksneuordnung durch die Stadt komplett saniert.

## **4.6 Planungsrechtliche Situation**

Das südliche Baugebiet liegt planungsrechtlich innerhalb des sogenannten Innenbereichs (im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB), das nördliche im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Grenze zwischen beiden Arealen verläuft an der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 55/10, 57/2, 58/2, 59/2 und ca. 95 m nördlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 60/11 (alle Gemarkung Winzerla, Flur 2). Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Jena21 – Technologiepark Jena-Südwest“ sollen das Maß und die Art der baulichen Nutzung des Areals neu bzw. erstmalig definiert, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verkehrserschließung gesichert und die darüber hinaus erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Um- bzw. Neunutzung geschaffen werden.

## **5 Übergeordnete und sonstige Planungen**

### **5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalplan Ostthüringen, Entwurf September 2010, ist für den Wirtschaftsraum Jena als Zielstellung formuliert, dass basierend auf vorhandenen Traditionen und gewachsenen Kompetenzen Jena zu einer zukunftsorientierten Technologieregion entwickelt werden soll. Vorrangig soll deshalb die Entwicklung von technologisch innovativen Unternehmen sowie die gewerbliche Forschung gefördert werden. Das wissenschaftliche Know-how und geistige Potenzial der Friedrich-Schiller-Universität, der Fachhochschule, des Beutenberg-Campus und der wirtschaftsnahen Forschungseinrichtungen sollen als spezifischer Standortvorteil weiter ausgebaut werden. Die Ziele des Wirtschaftsraumes Jena sollen insbesondere durch die weitere Profilierung als Biotechnologieregion erreicht und auf andere innovative Branchen erweitert werden.

Das landesplanerische Ziel für den Südraum von Jena, der den Geltungsbereich des B-Planes einschließt, ist die Einordnung großflächiger strukturbedeutsamer Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Der vorliegende B-Planentwurf steht mit den genannten landesplanerischen Zielen in Einklang, die Zielstellungen des B-Planes stimmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung überein.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Entwurf zum Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des seit März 2006 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Jena entwickelt. Der FNP stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Auch die auf benachbarten Grünflächen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen stehen in unmittelbarer Beziehung zur Bebaubarkeit der gewerblichen Flächen. Die mit der Festsetzung gewerblicher Bauflächen im Außenbereich verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

### 5.3 Berücksichtigung von Anforderungen des Gewässerschutzes

Zum Zwecke des Gewässerschutzes und der Gewässeruntersuchung sind eine Vielzahl von Grundwasserentnahmestellen (Messpegel) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Die Grundwasserentnahme und Beprobung der Messpegel ist langfristig zu gewährleisten. Die Grundwassermessstellen sind grundsätzlich zu erhalten. Falls die Entfernung einer Messstelle unumgänglich ist, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Lage der Ersatzmessstelle ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### 5.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes

Kulturdenkmale nach § 2 (1) ThürDSchG und als solche in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, sind:

Am Zementwerk 6 (7) – Zementfabrik Verwaltungsgebäude 1897 (mit Wohnung Prüssing) mit Erweiterungsanbau 1919, einschließlich wandfester Ausstattung  
Am Zementwerk 6 – Zementfabrik Pfortnerhaus

Denkmalensemble nach § 2 Abs. 2 ThürDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmale und Bodenfunde nach § 2 Abs. 7 ThürDSchG sind nicht bekannt.

### 5.5 Berücksichtigung von informellen Planungen

Im Landschaftsplan der Stadt Jena wurden Aussagen sowohl zu den Gewerbeflächen selbst als auch zur Fläche nördlich des Gewerbebaulandes getroffen (Flurstück-Nr. 4/1, 21/3, 37/1, 36/1):

(W1 lt. Landschaftsplan)

Zustand: Aufschüttungsflächen (Altablagerungen Betonwerk), teilverlegter Wasserlauf der Triefnitz, aufgelassene Bahnanlagen

Ziel: Erarbeitung eines Gesamtnutzungs- und Sanierungskonzeptes nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt Renaturierung/ Aufwertung der Triefnitz und der Erholungsnutzung; Fortführung der Grün-/ Wegeverbindung von Norden (Fläche TEAG / EON) auf den aufgelassenen Bahnanlagen nach Süden (bis zum Jembopark)

Begründung: Flächenpotential durch Sanierungsproblematik der großflächigen Altablagerung vorhanden. Gestörter Biotop-, Grün- und Erholungsverbund von Burgau nach Winzerla und zum Jembopark nach Göschwitz.

Aussagen zu Gewerbeflächen (ehemaliges Zement-/Betonwerk)

(B8 lt. Landschaftsplan)

Zustand: aufgelassene Bahnanlagen und Gewerbeflächen

Ziel: Entwicklung einer Grün- (Wege)verbindung in Verlängerung der Entwicklungsmaßnahme B 5 und W 1 bahnparallel bis nach Göschwitz.

Begründung: Potential durch aufgelassene Bahnanlagen und gewerbliche Nutzung vorhanden; Ergänzung des örtlichen Biotop-, Grün- und Erholungsverbundes von Winzerla/ Burgau sowie dem Triefnitzquellgebiet nach Göschwitz und zur regional bedeutsamen Saaleaue

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dem Landschaftsplan entsprochen.

## 6 Städtebauliche Grundsätze der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die brachgefallenen gewerblichen Bauflächen in Jena-Göschwitz (westlich der Bahn) wieder in die stadträumliche Entwicklung einzubeziehen. Am Standort sollen entsprechend der Vornutzung des Geländes gewerblich nutzbare Flächen entwickelt werden. Stadtplanerisches Ziel ist es, technologieorientiertes Gewerbe auf den Flächen zu etablieren. Insbesondere die Nähe zum Gewerbegebiet Göschwitz (östlich der Bahn), zur Fachhochschule an der Tatzendpromenade und zum Gründerzentrum Technologie- und Innovationspark am Beutenberg bilden gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von technologieorientiertem Gewerbe.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Schaffung eines "Technologieparks" ermöglicht werden, der das Angebot und die Qualität der Gewerbegebietsflächen der Stadt Jena verbessert, Initialeffekte auslöst und regionalwirtschaftlich bedeutsame Impulse setzt. Die Idee des Technologieparks mit der Ansammlung von mittleren technologieorientierten Unternehmen setzt durch die Zusammenfassung einer größeren Zahl von Betrieben wirksame Entwicklungsimpulse frei und bietet Möglichkeiten zur überbetrieblichen Kooperation.

Unter besonderer Beachtung der Einzeldenkmale im Plangebiet wird eine städtebauliche Grundstruktur entwickelt, die die unter Schutz stehenden Gebäuden in besonderer Weise durch eine abgestufte Gebäudehöhenfestsetzung der unmittelbar angrenzenden Bereiche beachtet.

Durch die verkehrsgünstige Lage des Gewerbegebietes an der Rudolstädter Straße und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Jena-Göschwitz der A 4 ist eine leistungsfähige Anbindung an die überregionalen Straßen gegeben.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Wasserlauf der Triefnitz und wegen der geringen Höhendifferenz einzelner Teilflächen zum Saalepegel sind besondere Anforderungen an die Grundwasserhaltung im Gebiet zu berücksichtigen.

Im B-Plangebiet und den angrenzenden Bereichen haben sich durch die lange Unternutzung der Flächen Lebensräume entwickelt, die von geschützten Tierarten bevorzugt werden. Die Sicherung und Entwicklung dieser Lebensräume in unmittelbarer Nachbarschaft zu den gewerblichen Flächen ist ein weiteres Ziel der Bauleitplanung.

Eine wichtige Voraussetzung zur Entwicklung der Bauflächen am Standort des ehemaligen Zement-/Betonfertigteilwerks ist die Sanierung der Belastungen des Bodens und des Grundwassers. Die nordwestlich angrenzende Hausmüll-Deponie Winzerla ist für eine bauliche Nachnutzung nicht geeignet und liegt deshalb größtenteils außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes. Auswirkungen der Deponie auf die geplanten Bauflächen bestehen nicht.

## 7 Städtebauliche Kenndaten – Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 200.800 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen wurden hierfür folgende Ausweisungen vorgenommen:

Geltungsbereich insgesamt:	<b>200.800</b> m <sup>2</sup>	(100,00 %)
Baugebiete (Gewerbegebiet)	<b>155.000</b> m <sup>2</sup>	( 77,20 %)
davon: Überbaubare Grundstücksfläche	124.700 m <sup>2</sup>	( 80,45 %)
Fläche für Stellplätze	800 m <sup>2</sup>	
Flächen mit Geh-/ Fahrrechten	200 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	<b>16.200</b> m <sup>2</sup>	( 8,07 %)
davon: öffentliche Verkehrsflächen	13.000 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg	2.900 m <sup>2</sup>	
nichtöffentliche Verkehrsflächen Weg	300 m <sup>2</sup>	
Grünflächen	<b>26.650</b> m <sup>2</sup>	( 13,27 %)
davon: Flächen mit Maßnahmen zum Schutz ...	23.200 m <sup>2</sup>	
Flächen mit Geh-/ Fahr-/Leitungsrechten	650 m <sup>2</sup>	
Wasserflächen	<b>450</b> m <sup>2</sup>	( 0,22 %)
Flächen für Versorgungsanlagen (Gas, Elektrizität, Wasser)	<b>800</b> m <sup>2</sup>	( 0,40 %)
Flächen für die Grundwasserhaltung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	<b>1.700</b> m <sup>2</sup>	( 0,84 %)



Das Bebauungsplangebiet ist in zwei Geltungsbereiche unterteilt, die folgende Flächen ausweisen:

Geltungsbereich 1 insgesamt:	193.500 m <sup>2</sup>
Baugebiete (Gewerbegebiet)	155.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	16.200 m <sup>2</sup>
Grünflächen	19.350 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	450 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen (Gas, Elektrizität, Wasser)	800 m <sup>2</sup>
Flächen für die Grundwasserhaltung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	1.700 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich 2 insgesamt:	7.300 m <sup>2</sup>
Grünflächen	7.300 m <sup>2</sup>

## 8 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Fernwärme-, Elektroenergie-, Wasser- und Gasversorgung im Gebiet wird durch die Stadtwerke Jena-Pößneck bzw. den Zweckverband JenaWasser übernommen. Erschließungsträger wird die Stadt Jena sein, vertreten durch KIJ.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Schmutzwassermengen können vom Entsorgungsträger JenaWasser abgenommen werden. Die Sammlung des Schmutz- und Sani-tärabwassers sowie der technologischen Abwässer erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal in den Planstraßen A-D, welcher an den Kanal Göschwitzer Straße angebunden wird. Das Gebiet soll an die Zentralkläranlage Jena angeschlossen werden. Die topografische Situation macht eine Abwasser-pumpstation erforderlich, die auf der Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens angeordnet wird.

Die Regenwasserableitung wird über die Trießnitz, einen verrohrten Abschnitt der Trießnitz und den Felsbach zur Saale gewährleistet. Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt über Regenwas-sersammelkanäle. Die anfallenden Regenwassermengen können nur eingeschränkt abgenommen werden. Zur Drosselung und Begrenzung der Einleitmenge in die Trießnitz ist ein Regenrückhaltebe-cken mit einem Volumen von 1.600 m<sup>3</sup> geplant, welches als geschlossenes unterirdisches Becken in Betonbauweise ausgeführt wird. Mit der Ertüchtigung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Fels-baches und der Inbetriebnahme des Regenrückhaltebeckens ist die Ableitung des Bemessungswas-sers aus dem Plangebiet bei einem Hochwasserereignis ohne Überstauungen möglich.

Im Vorhabensgebiet muss eine dauerhafte Grundwasserhaltung betrieben werden, um den Eintritt von Grundwasser in Bestandsgebäude und in den Straßenkörper zu verhindern. Über acht im Gebiet ver-teilte Brunnen wird die Absenkung auf einen Zielgrundwasserspiegel gesichert. In den Brunnen wer-den Unterwassermotorpumpen betrieben, welche wasserstandsabhängig gesteuert werden. Die Ablei-tung erfolgt in einem Druckrohrleitungssystem in die Trießnitz.

Für die Wasserversorgung stehen Anbindungspunkte in der Victor-Goerttler-Straße und der Straße Am Zementwerk (neu: Otto-Eppenstein-Straße) zur Verfügung. Das Trinkwassernetz dient neben der Wasserversorgung gleichzeitig der Löschwasserversorgung. Zu Feuerlöschzwecken ist ein ausrei-chender Wasserdruck vorhanden. Es werden im Plangebiet Unterflurhydranten mit einem maximalen Abstand von 150 m angeordnet.

Im Plangebiet befinden sich Informationskabel der E.ON Thüringer Energie AG im Schutzstreifen einer Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH.

## 9 Inhalte des Bebauungsplanes

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die erforderlichen Festsetzungen der Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzungen, die Einhaltung der Baugrenzen und -linien, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grünflächen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan berücksichtigt. In Anwendung des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der einschlägigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die genannten Nutzungen mit folgender Begründung konkretisiert:

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Für alle Bauflächen des Plangebietes ist die Nutzungsart Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der geplante Gebietscharakter entspricht der in § 8 Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungskategorie Gewerbegebiet. Ziel ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das insbesondere Gewerbebetriebe des Wirtschaftsbereiches Technologie und Hochtechnologie vorbehalten ist. Gemeint sind damit Gewerbebetriebe, die vor allem in innovativen Branchen, z.B. Elektronik, Informationstechnik und Biotechnik tätig sind. In diesem Zusammenhang sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die vorwiegend Arbeitsplätze enthalten, an denen Informationen und Wissen entwickelt, erworben, transferiert, verbreitet, verwaltet und gesichert wird, zugelassen. Die Gebäude können auch Produktionsstätten für Dienstleistungen, wie Forschungsinstitute, Konstruktionsbüros, Software-Entwickler, Verlagshäuser, Versicherungen, Werbeagenturen sein.

Im Teilgebiet GE 6 des Gewerbegebietes sind darüber hinaus Tankstellen regelzulässig, da sich die Flächen durch ihre unmittelbare Lage an der Rudolstädter Straße für diese Nutzung eignen. Zudem ist dieses Teilgebiet verkehrstechnisch an die Rudolstädter Straße angeschlossen, die anderen Teilbereiche haben keine direkte Zufahrt von dieser Hauptverkehrsstraße. Die Teilgebiete GE 1 bis 5 eignen sich nicht für die Ansiedlung von Tankstellen, da das Grundwasser sehr hoch ansteht und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden muss.

Die regelzulässigen Nutzungskategorien werden so bestimmt, dass sich gemäß den landes- und kommunalplanerischen Zielstellungen ein Gewerbegebiet im Bereich Technologie und Hochtechnologie entwickeln kann.

Die vorhandenen genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen entfalten ihre Wirkung gegenüber künftigen Vorhaben. Das verträgliche Nebeneinander des Bestandes und künftigen Nutzungen ist durch die vorgesehenen Festsetzungen möglich. Der Bebauungsplan löst keine zu entschädigenden Wertminderungen für bereits genutzte und bebaute Grundstücke aus.

#### Gliederung (Einschränkung) der Nutzungen

Um auch soziale Einrichtungen, die den Unternehmen zugeordnet sind und bestimmte begleitende Aufgaben in den Betrieben übernehmen, zu befördern, werden soziale, gesundheitliche, sportliche, und kulturelle Anlagen wie z.B. Betriebskindergärten oder Betriebsarztpraxen zugelassen.

Aufgrund der engen, räumlichen Verflechtung der geplanten Gewerbenutzung und angrenzender, störepfindlicher Nutzungen (Fläche Gemeinbedarf: Berufsschulzentrum Göschwitz, Gewerbliche Baufläche: Hotel „Jembopark“, Wohnbauflächen: Grenzstraße, Göschwitz) wird das Gewerbegebiet über die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gegliedert. Die Emissionskontingentierung ist ein Instrument, um Geräuschkonflikte zwischen den geräuschemittierenden gewerblichen Nutzungen und den schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden. Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen soll sichergestellt werden, dass an den schutzwürdigen Nutzungen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Emissionskontingentierung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan B – GÖ 07 Jena21 – Technologiepark Jena Südwest vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast (Gutachten Nr. 10411) erarbeitet.

Mit der Emissionskontingentierung soll zum Einen sichergestellt werden, dass an den schutzwürdigen Nutzungen die zulässigen Geräuscheinwirkungen eingehalten werden. Zum Anderen wird damit für die künftigen Betriebe in den geplanten gewerblichen Gebieten eine möglichst uneingeschränkte Betriebstätigkeit gewährleistet.

Festgesetzt ist das Emissionskontingent ( $L_{EK, i}$  gemäß DIN 45691) als Pegel der Schalleistung, die bei gleichmäßiger Verteilung auf der Teilfläche  $i$ , bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung je  $m^2$  höchstens abgestrahlt werden darf. Dabei wird den einzelnen Gewerbegebietsflächen jeweils ein Anteil an den Lärmemissionen, die dem Gewerbegebiet insgesamt zugemessen werden, zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Gewerbegebietes. Je größer die Grundstücksfläche eines Gewerbebetriebes, desto größer darf die von diesem Betrieb ausgehende Lärmbelastung sein.

Zur Geräuschkontingentierung des Gewerbegebietes ist eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt. Im Bebauungsplan sind für die einzelnen Teilflächen unterschiedliche Werte des Emissionskontingentes des Gewerbegebietes sowie ggf. Zusatzkontingente und das Verfahren, nach dem die Geräuschkontingentierung berechnet wurde, festgesetzt. Auf der Ebene der Vorhabensgenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben, das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden im Gewerbegebiet allgemein zulässig Arten von Nutzungen als ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig bestimmt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung eines Technologieparks geschaffen werden. Es wird die Ansiedlung von technologieorientierten Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen am Standort bezweckt. Insbesondere die hohe Standortgunst des Gebietes „Jena21“ - die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet Göschwitz (östlich), zur Fachhochschule, zum Gründerzentrum TIP Beutenberg, der Autobahnananschluss - prädestiniert das Plangebiet für die vorrangige Ansiedlung von Technologiebetrieben. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abgesichert. Für die rein produktions- und handelsorientierten Gewerbebetriebe sind in weniger exponierten Lagen der Stadt Gewerbegebiete vorhanden.

Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort ist es, nicht mit zentralen Versorgungsbereichen der Stadt zu konkurrieren und die Versorgungsstrukturen, welche der Konzeption zur Entwicklung des Einzelhandelsnetzes in Jena entsprechen, nicht negativ zu beeinflussen. Die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe, außer Kioske, in Jena21 widerspricht dem Jenaer Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung.

(Definition „Kiosk“ nach dem Deutschen Institut für Handelsforschung)

Der Ausschluss weiterer Nutzungsarten unter Pkt 1.5 der textlichen Festsetzungen begründet sich damit, dass dieser Standort hauptsächlich technologieorientierten Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben soll. Vor diesem Hintergrund der Gesamtausgestaltung des Gebietes als Gewerbegebiet sind die ausgeschlossenen Nutzungen nicht mit den Zielvorstellungen der Gesamtentwicklung vereinbar.

Weiterhin haben Tankstellen in der Regel einen hohen Platzbedarf, der am Standort nicht zur Verfügung steht. Im Unterschied zu den Teilgebieten 1 – 5 eignet sich das Teilgebiet 6 durch die unmittelbare Lage an einer Hauptnetzstraße (Rudolstädter) für die Ansiedlung von Tankstellen. Die Grundstücke sind direkt von der Rudolstädter Straße erschlossen.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Vergnügungsstätten ergibt sich auch aus den Anforderungen des Berufsschulstandortes südlich außerhalb des Plangebietes. Es soll ausgeschlossen werden, dass die „sensible“ Nutzung Schule durch die problematischen Wirkungen von Spielhallen, Bordellen u.ä. gefährdet wird.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf die gewerbliche Vornutzung des stark überbauten Gebietes (Brachfläche). Die städtebauliche Grundkonzeption reduziert die Regelungsvorgaben auf das notwendige Maß, um unnötige Planungsrestriktionen zu vermeiden.

Ziel ist es, den sich ansiedelnden Betrieben einen Rahmen für die bauliche Nutzung zu geben, der die städtebauliche Ordnung herstellt und den Bauherren den notwendigen Spielraum lässt. Vor diesem Hintergrund sind auch die Festsetzungen zur Überbauung und Gebäudehöhe zu sehen. Die Festsetzungen geben für jedes Teilgebiet das Maß für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Wand- und Gebäudehöhe von Baukörpern vor.

Es wird die Möglichkeit zur 4- bis 5-geschossigen Bauweise (bei Geschosshöhen von ca. 3 m) zugelassen. Die Wandhöhe wird auf maximal 13 m, 16 m bzw. 20 m über der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Bei der gestaffelten Festsetzung der Gebäudehöhe in den Teilgebieten sind sowohl die topografische Situation als auch die historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Am Zementwerk“ mit Traufhöhen um die 12 m berücksichtigt worden. Ausnahmen hiervon sind die vorhandenen 3- bis 4-geschossigen Gebäude, die teilweise unter Denkmalschutz stehen. Für die Höhe der Gebäude wird auch ein Mindestmaß festgesetzt, um eine städtebauliche Qualität im Gebiet zu erreichen. Um den technischen Betrieb der gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen und die notwendigen Anlagen wie Aufzüge und Entlüftungen einordnen zu können, sind Ausnahmen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Höhenlage bezieht sich auf die zugeordneten Erschließungsstraße im Endausbau. Damit ist der entsprechende Bezug hergestellt.

In Orientierung an den städtebaulichen Zielen und Funktionen für das Bebauungsplangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert. Die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen den in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Gewerbegebiet GRZ 0,8 bzw. GFZ 2,4. Damit wird die angemessene bauliche Nutzung der gewerblichen Brachfläche und eine intensive Nachnutzung der Flächen erreicht.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die mit 0,8 festgesetzte GRZ und die hierzu ergänzende Festsetzung, dass diese nicht durch Flächen von Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden darf, tragen dem Leitbild des qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes Rechnung. Gerade Unternehmen der Technologie- und Dienstleistungsbranche haben ein verstärktes Interesse an einem qualitativ anspruchsvollen (auch begrüntem) Betriebsumfeld zur Werbung und Imagepflege.

Die Gliederungen der Bauhöhenfestsetzungen berücksichtigen eine verträgliche Nachbarschaft mit der naturräumlichen und städtebaulichen Situation (Blickbeziehungen zum Mönchsberg und zur Kirche Winzerla). Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der hier üblicherweise anzutreffenden Baukörper.

Eine weitergehende Differenzierung in die Zahl der Vollgeschosse wurde nicht vorgenommen, da Gewerbebauten der zulässigen Nutzungen die unterschiedlichsten Höhen aufweisen können.

## 9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Da die angestrebten gewerblichen Nutzungsformen sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig sind, wird die offene Bauweise festgesetzt. D.h. die Gebäude werden mit seitlichem und hinterem/vorderem Grenzabstand errichtet. Somit sind Gebäude bis 50 m Länge und einem angemessenen Freiflächenanteil möglich. In Abweichung von dieser maximalen Gebäudelänge wird auch die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge zugelassen, wenn die Fassaden durch entsprechende Vor- und Rücksprünge gegliedert sind. Damit wird sicher gestellt, dass sich auch Unternehmen, die aufgrund ihrer Technologie Gebäudelängen über 50 m benötigen, ansiedeln können.

Zur Regelung der überbaubaren Grundstückflächen wurde im Bebauungsplan die Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen und Baulinien vorgenommen. Innerhalb dieser ist die Bebauung der einzelnen Gebiete möglich.

Im Gewerbegebiet werden entsprechend den zu erwartenden Nutzungen großzügig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Anforderungen der zukünftig sich ansiedelnden Betriebe und deren besondere Bedürfnisse an die Bebauungsmöglichkeiten derzeitig nur teilweise bekannt sind.

Baulinien wurden an der Haupteinfahrtsstraße festgesetzt, wo Raumkanten ausgebildet werden sollen, um den Straßenraum zu fassen und damit einen qualitätvollen öffentlichen Raum zu schaffen. Dementsprechend sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und als Abstand zu anderen Nutzungen oder Freiräumen festgesetzt. Diese sind regelmäßig zu begrünen.

Die Vor- bzw. Eingangsbereiche zu den Gebäuden sind städtebaulich von wesentlicher Bedeutung, deshalb wurde ein 5 oder 10 Meter breiter Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Stellplätze oder andere Nutzungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Durch die Schaffung repräsentativer Freiräume als Vorbereiche zu den Gebäuden wird ein ansprechendes Erscheinungsbild für Mitarbeiter, Nutzer, Geschäftspartner und Kunden geschaffen.

#### **9.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Gemäß § 14 BauNVO sind Flächen für Stellplätze in den Baugebieten bestimmt, die zusätzlich zu den nach Bauordnung notwendigen Stellplätzen errichtet werden sollen. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens, mit einer Breite von 30 m und einer Länge von 50 m, die nicht anderweitig baulich genutzt werden kann, eignet sich als Stellplatzfläche, wenn das Becken geschlossen errichtet wird. An dieser Stelle werden Nebenanlagen und Versorgungsflächen sinnvoll kombiniert. Weitere Stellplatzflächen sind an der Wendeanlage Planstraße D und im Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt. Im Teilgebiet GE 1 ist es städtebauliches Ziel, die Einzeldenkmale im Bestand zu erhalten. Die Konzentration der Stellplätze auf einer festgesetzten Fläche soll das Ziel, die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude qualitativ zu gestalten, unterstützen.

Der Nachweis der Stellplätze in bauordnungsrechtlichen Verfahren ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen. Die benötigten Stellplätze sind auf den Bauflächen nachzuweisen. Öffentliche Parkplatzanlagen können aufgrund der begrenzten räumlichen Ausdehnung des Gebietes nicht angeboten werden.

#### **9.5 Öffentliche Verkehrsflächen und deren Anschluss**

Erschließungs- und Verkehrsanlagen gemäß § 125 BauGB sind nur teilweise vorhanden (Straße Am Zementwerk, neu: Otto-Eppenstein-Straße, und Victor-Goerttler-Straße) und werden im Zuge der weiteren Entwicklung des Gebietes neu errichtet. Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Flächen sind neu anzulegen, zu erhalten oder entsprechend dem Erschließungszweck angemessen auszubauen.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rudolstädter Straße und die vorhandenen Knotenpunkte Am Zementwerk (neu: Otto-Eppenstein-Straße) und Victor-Goerttler-Straße. Die Zufahrten dienen im Wesentlichen der Erschließung des Baugebietes und sind dafür ausreichend dimensioniert. Ein Anschluss des Baugebietes GE 1a an die Rudolstädter Straße ist aufgrund der topografischen Verhältnisse und dem damit zu gewährleistenden Verkehrsfluss nicht möglich. Die Baugebiete GE 6 sind teilweise nur über die Rudolstädter Straße angeschlossen, deshalb sind Ein- und Ausfahrten zur Rudolstädter Straße hier zulässig.

Die innere Erschließung der Bauflächen wird zum Einen durch die vorhandenen Verkehrsflächen Otto-Eppenstein-Straße (Planstraße B) und Victor-Goerttler-Straße (Planstraße C) gesichert. Zum Anderen ist zur geordneten Erschließung der Flächen die Errichtung weiterer Verkehrsflächen notwendig – Planstraßen Otto-Eppenstein-Straße (A), Franz-Loewen-Straße (D) und Am Zementwerk (E). Die Straßenführung wurde im Rahmen einer vorgezogenen Erschließungsplanung festgelegt. Die Lage der Haupteinfahrt (Planstraße A) berücksichtigt auch insbesondere den Baugrund und im Erdreich befindliche, sehr große Fundamente der vorhandenen Bebauung, die mit dem Aushub für den Straßenbau abgebrochen werden sowie teilweise den Untergrund für den neuen Straßenkörper bilden. Durch die geradlinig verlaufende Planstraße A, die die vorhandenen Straßen verbindet, werden

die Baugrundstücke erschlossen. Planstraßen D und E nehmen Bezug auf vorhandene Nutzungen, deren Erschließung zu sichern ist.

Die Fahrbahnen der Haupteerschließung haben eine einheitliche Breite von 3,25 m, der einseitig geführte Gehweg von 2,5 m. Um weitere Funktionen, wie kurzes Halten oder Ausweichen, im Straßenraum zu ermöglichen, ist ein 1,5 m breiter Mehrzweckstreifen geplant. Damit ergibt sich eine Gesamtregelquerschnitt von 10,5 m.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg sind ausgewiesen, um die Erreichbarkeit des Gebietes für die Fußgänger und Anschluss an das örtliche Wegenetz zu gewährleisten. In diesen festgesetzten Verkehrsflächen ist ebenso die Anlage von befahrbaren Flächen zur technischen Erschließung und Pflege der Grünflächen zulässig. Von den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und vom Bahnhof Göschwitz gelangen Fußgänger und Radfahrer auf direktem Weg in das Gebiet. Mit der Festsetzung von des Fuß-/Radweges Nr. 1 wird auch der Anschluss an eine geplante Verbindung zur Straßenbahnlinie östlich der Bahn gesichert. Die Herstellung der Verbindung ist für einen späteren Zeitpunkt geplant. Der Standort soll damit zukünftig optimal auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr und zu Fuß / Fahrrad erreichbar sein.

## 9.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sind Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, festgesetzt. Dabei bleiben die Trägerschaft und Rechtsform der Anlagen unberücksichtigt. Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas sind zur Sicherung der Versorgung angrenzender Baugebiete mit Gas notwendig.

Versorgungsflächen sind im Plangebiet für selbstständige Versorgungsanlagen und –einrichtungen: Trafostation, Gasverteiler und Trinkwasserspeicher bestimmt.

Übergeordnete Hauptversorgungsleitungen, wie die oberirdische Fernwärmeleitung, die oberirdische Elektroenergieleitung (110 kV) und die unterirdische Gashochdruckleitung, sind als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Fernwärme- und Elektroenergieleitung verlaufen über die kommunale Grünfläche. Die Gashochdruckleitung verläuft nicht über versorgungsträgereigene Grundstücke. Die Nutzung für die benötigten Flächen wird nicht als Leitungsrecht festgesetzt, sondern sind vertraglich zu regeln.

Die baugebietsbezogenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege verlegt.

## 9.7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Grundwasserhaltung

Da das Niederschlagswasser durch die Abwasserleitungen nicht in der anfallenden Menge gefasst und aufgrund der Grundwassersituation nicht versickert werden kann, ist eine Regenwasserrückhaltung mit entsprechenden Flächen im Plangebiet vorgesehen. Flächen für die zentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser des Plangebietes sind als eigenständige Flächen festgesetzt und die Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken bestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für die Grundwasserhaltung bestimmt. Sie dienen der Errichtung von Anlagen, die das Grundwasser dauerhaft absenken. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Absenkung des Grundwassers auch weiterhin notwendig, um die bauliche Nutzung der Flächen zu sichern. Das geförderte Grundwasser wird über eine separate Leitung direkt in die Triefnitz eingeleitet.

## 9.8 Grünflächen

Ein Planungsziel, ist den durch das Vorhaben verursachten Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne am Standort, in Eingriffsnähe auszugleichen. Dieses Ziel wird mit der Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Ausgleichsflächen erreicht. Das Baurecht für das Vorhaben ist unmittelbar an diese Maßnahmen geknüpft.

Die Grünflächen sind als kommunale, nichtöffentliche Grünflächen festgesetzt, da sie aufgrund ihrer Zweckbestimmung als Ausgleichsflächen nicht durch die Öffentlichkeit genutzt werden sollen. Aus Gründen des Naturschutzes ist die Fläche in ihrer derzeitigen Ausprägung ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten und zu entwickeln.

## 9.9 Wasserflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wasserflächen festgesetzt. Als Teil der Ausgleichflächen werden sie zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe herangezogen. Hierzu sind speziell auf die jeweiligen Flächen zugeschnittene Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen, die eine Sicherung des Artenschutzes bewirken. Bestehende Flächen sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellt und damit im Vollzug des Bebauungsplans entsprechend zu behandeln.

## 9.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie deren Zuordnung

Die Festsetzung der Grünflächen sind mit Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft überlagert. Im Textteil sind Art, Umfang und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hinreichend konkret bestimmt und beschrieben.

Mit der Ansiedlung von Teilen des Gewerbegebietes im unbeplanten Außenbereich werden die relevanten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Klima/Luft, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Auf den gewerblich vorgentzten Flächen (Innenbereich) haben sich durch die lange Unternutzung Lebensräume entwickelt, die von geschützten Tierarten bevorzugt werden. Damit werden auch hier die relevanten Schutzgüter Tiere und Boden beeinträchtigt. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den Eingriffsorten umgesetzt.

Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Schaffung von gewerblichen Bauflächen im Teilgebiet GE 4 und die Anlage des Fuß-/Radweges Nr. 2 ist innerhalb des Geltungsbereiches 1 und 2 vollständig möglich. Der entsprechende Geltungsbereich 2 befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im kommunalen Eigentum, sodass die Nutzung privater Grundstücksflächen nicht eingeschränkt wird.

Mit der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die Eingriffs verursachenden Baugrundstücke öffentlich rechtlich geregelt, da auf diesen selbst ein Ausgleich nicht möglich ist. Die Zuordnungsfestsetzungen sind für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans auf durch die Stadt zur Verfügung gestellten Flächen bestimmt.

Die Details zu den Maßnahmenfestsetzungen sind dem Umweltbericht als Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **9.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten sind. Damit wird sicher gestellt, dass die Flächen nicht bebaut oder sonst dauerhaft genutzt und somit die Versorgung des Gebietes und angrenzender Stadtgebiete mit Gas und Fernwärme gesichert wird. Die grundbuchliche Eintragung und ggf. der Abwicklung entsprechender Entschädigungen obliegt dem zuständigen Versorgungsträger. Durch Festsetzung von Geh-/ Fahrrechten zur bestehenden Versorgungsfläche „Gas“ wird die Erschließung des entsprechenden Grundstücksteils gesichert. Die Herstellung eines öffentlichen Straßenanschlusses ist aufgrund der Lage nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Erschließung privater Grundstücksflächen auf Grundlage bestehender Rechte werden auf Flurstück 186/33 Flächen mit Geh- / Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 186/29 und 186/31 bestimmt. Diese sind im Vollzug des Bebauungsplans zu sichern. Sofern Änderungen an den Leitungen aus Gründen der erschwerten Bebaubarkeit der Grundstücke erforderlich werden, ist dies mit dem betroffenen Eigentümer und Nutzer abzustimmen.

### **9.12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zur Bindung für die Bepflanzung getroffen. Zudem werden Einzelbäume und Baumgruppen zum Erhalt bestimmt, um naturräumliche Elemente, die das Gebiet prägen, zu schützen. Damit wird erreicht, dass das bebaute Gebiet in das Stadtbild eingebunden wird.

Ziele der getroffenen Festsetzung zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind die Sicherung der städtebaulichen Prägung des Baugebietes „Jena21“ durch Bäume und Gehölze, die Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung des Gebietes sowie die Gestaltung der Eingänge und Zufahrten zum Technologiepark.

Begrünte Betriebsgelände passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein und wirken weniger als Fremdkörper. Dies wirkt sich auch positiv auf angrenzende Wohngebiete und das Schulgelände aus. Auch das Kleinklima wird verbessert.

Auf den Baugebietsflächen sind Erhaltungsbindungen für Bäume, die das Ortsbild besonders durch ihre Größe oder Habitus prägen, bestimmt. Im verbleibenden Baufeld ist unter Berücksichtigung der zur Erhaltung des Baumes erforderlichen Abstände und der vorhandenen Grundstücksteilung eine sinnvolle bauliche Lösungen möglich.

### **9.13 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**

Aus den Ergebnissen der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung leitet sich ab, dass die Kompensation der durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet erfolgen kann. Die Zuordnung einzelner Maßnahmen zu den Eingriffen im Bebauungsplan erfolgt mit Bezug zu den internen Einzelmaßnahmen.

Die Bebauung und Nutzung des Gewerbeteilgebietes GE 6 auf dem Flurstück 55/10 ist aufschiebend bedingt zulässig, d.h. vor Beginn der Nutzung der Baufläche ist die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme A4 (Anlage von Wasserflächen) nachzuweisen. Damit wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes: Tiere kompensiert.

## **10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift trifft entsprechend § 83 ThürBO bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, der Dächer mit technischen Aufbauten, der unbebauten Flächen der Grundstücke, von Stellplätzen und Einfriedungen, die das Einfügen der Neubebauung in den städtebaulichen Kontext zum Ziel haben.



Die Farbgebung und Materialität der Fassadenoberflächen bestimmen wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden eines Gebietes prägen sie auch den öffentlichen Raum. Die Regelungen sind getroffen, um gestalterische Gemeinsamkeiten sicher zu stellen.

Regelungen zur Ausbildung der Dächern sind aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Straßen- und Ortsbild getroffen. Durch die Vorgabe der Dachform – Flachdach - wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität gewährleistet und die Neubebauung gegenüber der historischen Gebäude abgegrenzt. Um eine individuelle Nutzung von Solarenergie für die Bauflächen zu gewährleisten, werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern und an Fassaden zugelassen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, regenerative Energie zu nutzen.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke begründen sich insbesondere durch die Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen. Es soll erreicht werden, dass durch eine angemessene Gestaltung der Freiflächen der Gebietscharakter Technologiepark unterstützt wird.

## **11 Nachrichtliche Übernahmen, Geltungsbereich, Hinweise**

Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der umfassenden Information im Zusammenhang mit der Bebauung und Nutzung des Gebietes. Für die Öffentlichkeit dienen sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevante Festlegungen zu berücksichtigen sind. Verwiesen wird auf die Fernwärmesatzung, die Baumschutzsatzung und die Kulturdenkmale nach Landesrecht, die für das Plangebiet städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind.

Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Hinweise auf Besonderheiten, deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig sind. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden werden frühzeitig auf Bodenbelastungen hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine allgemeine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan ist flurstücksbezogen zur besseren Orientierung unter Punkt VI. beschrieben.

Weitere allgemeine Hinweise werden zu Artenschutz, Schalltechnische Untersuchungen (Schallimmissionsprognose), nichtbundeseigene Bahnanlagen und deren Berücksichtigung, Geologie und Baugrund, Gewässer und Gewässerschutz, Niederschlags- und Oberflächenwasser gegeben.

## **Anlage**

Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan B-GÖ 07 „Jena21- Technologiepark Jena-Südwest“, Fachdienst Stadtplanung der Stadt Jena, Team Bauleit- und Grünplanung