

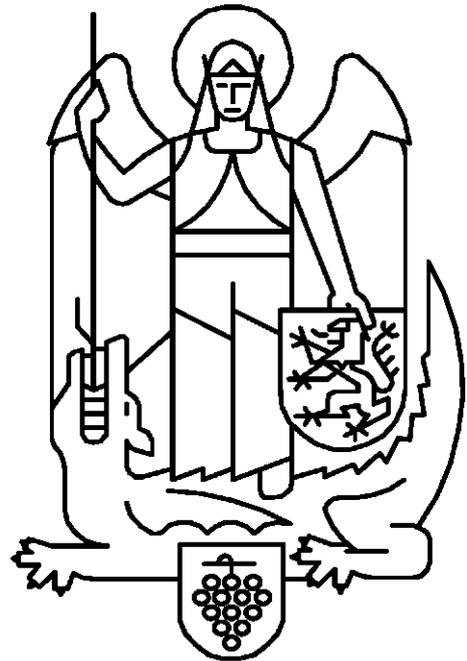
Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Stadt Jena

Nr. VBB-LH 02

Wohn- und
Geschäftshäuser
Carl-Zeiss-Promenade

Begründung und
Vorhabenbeschreibung



für das Gebiet Jena, Gemarkung Lichtenhain,
nördlich der Mühlenstraße und
südwestlich der Carl-Zeiss-Promenade
Flur 1 | 111, 110/5 tlw., 141/5 tlw. und
Flur 3 | 20, 17/2 tlw., 19/1tlw.

Planung Architekturbüro Wagner
Architekt + Dipl. Ing.
Postfach 100322
07703 Jena
Telefon: 03641 / 6349304
E-Mail: arno.wagner-jena@online.de

Vorhabenträger R&W GmbH
Oberlauengasse 4a
07743 Jena
Telefon: 03641 / 8196063
E-Mail: info@rw-jena.de

Jena, den 8. August 2012

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------|---|
| 1 | Einführung |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes |
| 1.2 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung |
| 2 | Ausgangssituation |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung |
| 2.2 | Bebauung und Nutzung |
| 2.3 | verkehrstechnische Erschließung |
| 2.4 | medientechnische Erschließung |
| 2.4.1 | Trinkwasser |
| 2.4.2 | Abwasser |
| 2.5 | Eigentumsverhältnisse |
| 3 | Planungskonzept |
| 3.1 | Ziele und Zwecke der Planung |
| 4 | Planinhalt und Vorhabenbeschreibung |
| 4.1 | Nutzung der Baugrundstücke |
| 4.1.1 | Art der baulichen Nutzung |
| 4.1.2 | Maß der baulichen Nutzung |
| 4.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen |
| 4.2 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte |
| 4.3 | Gemeinbedarfsflächen |
| 4.4 | Flächen für Nebenanlagen |
| 4.5 | Grünflächen |
| 4.6 | Einfriedungen, Außenanlagen |
| 4.7 | Werbeanlagen |
| 4.8 | Durchführung |
| 4.9 | Nachweise / Gutachten |
| 4.9.1 | Immissionsschutz |
| 4.9.2 | Altlasten |
| 4.9.3 | Umweltschutz |
| 4.9.4 | notwendige Stellplätze |
| 4.9.5 | Umwelt und Geologie |
| 4.10 | nachrichtliche Übernahmen |
| 4.11 | Hinweise |
| 5 | Verfahren |
| 6 | Rechtsgrundlagen |

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das geplante Gebiet befindet sich im Süd-Westen der Stadt Jena, ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt, am Rande der Ortslage Lichtenhain. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen der Campus der Fachhochschule Jena, die Firma Carl Zeiss GmbH und der Beutenbergcampus, mit den ehemaligen Wirkungsstätten von Otto Schott, Ernst Abbe, Carl Zeiss und Hans Knöll, – dem „Wissenschaftlichen und Wirtschaftlichen Herz“ von Jena. Eingefasst wird das Areal im Süden durch die Mühlenstraße, im Westen durch die Ortslage Lichtenhain, im Osten und Norden durch die Carl-Zeiss-Promenade. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2100 m². Betroffen sind in der Gemarkung Lichtenhain die Flur 1 Flurstücknummer 111, 110/5 tlv., 141/5 tlv. und Flur 3 Flurstücknummer 20, 17/2 tlv., 19/1tlw. Die Grundstücke werden zu einem Baugrundstück vereint.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf den Baugrundstück sollen zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Tiefgarage und begrüntem Innenbereich entstehen. Die Bebauung entlang der Mühlenstraße, sowie die gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Moritz- von- Rohr- Straße leitet sich aus dem §34 BauGB ab. Dieses Recht ist für die Bebauung entlang der Carl Zeiss Promenade nicht direkt her leitbar, da es keine unmittelbare Bebauung auf diesen Teilen der Nachbargrundstücke gibt und für diesen Bereich kein Bebauungsplan existiert.

Für das Geschäftshaus an der Carl-Zeiss-Promenade besteht ein Planerfordernis, welches über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB bewältigt werden soll. Ziel des Verfahrens ist es, für die geplante Bebauung entlang der Carl-Zeiss-Promenade möglichst kurzfristig Baurecht zu erlangen.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Carl-Zeiss-Promenade ist Anfang der siebziger Jahre als eine Hauptverbindungsstraße im Zuge der Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes, auf denen die Firmen Zeiss, Schott und Jenapharm angesiedelt sind, entstanden. Westlich von der Carl-Zeiss-Promenade entstand der Gebäudekomplex der Firma Carl Zeiss Jena nebst Nebenanlagen, der sich bis weit in das Lichtenhainer Tal hinauf zieht. Das Gewerbegebiet und der Gebäudekomplex der Firma Carl-Zeiss Jena sind bis heute stadtbildprägend und dominieren die Ortslage Lichtenhain. Mittlerweile hat sich das Bild dieses Gebietes gewandelt, weg vom reinen Industrie- und Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet in dem neben der Industrie und dem Gewerbe mittlerweile die Fachhochschule Jena eine dominierende Stelle einnimmt. Der Bebauung entlang der Carl-Zeiss-Promenade kommt nun die Rolle zu, zwischen dem saniertem Industrie- und Gewerbegebiet und der entlang der Mühlenstraße bestehenden Wohnbebauung zu vermitteln. Dies bedeutet, dass die Bebauung entlang der Carl-Zeiss-Promenade und Moritz von Rohr Straße sich zum Gewerbegebiet hin orientiert. Während die rückwärtige Bebauung entlang der Mühlenstraße sich dem Charakter der dortigen Bebauung einfügen soll.

Mit dem Konzept auf dem Grundstück des traditionsreichen Steinmetzbetriebes „Otto Kramer“ entlang der Mühlenstraße und der Carl-Zeiss-Promenade soll dieser Entwicklung entsprochen werden.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (Stand September 2005) der Stadt Jena als gemischte Baufläche ausgewiesen und wurde bisher als Gewerbe- und Wohnfläche genutzt. Die unmittelbare Nachbarbebauung der Mühlenstraße bilden 2-4 geschossige Gebäude der Ortslage Lichtenhain. Die Fachhochschule Jena mit ihren sanierten Gebäudebestand, der Gebäudekomplex der Firma Carl-Zeiss GmbH ist 6-8 geschossig. Weiterhin gibt es die Astrokuppel, das Studentenwerk mit seinem Studentenwohnheim und der Mensa, sowie das neu angelegte bzw. sanierte Gewerbegebiet unterhalb der Carl-Zeiss-Promenade mit den traditionsreichen Firmen, Schott, Jenapharm und mehreren mittelständischen Unternehmen. Der Beutenbergcampus mit dem Technologie- und Innovationspark und einer Vielzahl dort angesiedelter Institute und wissenschaftlicher Einrichtungen befindet sich in der Umgebung.

2.3 verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gehwege und Zufahrten entlang der Mühlenstraße und der Carl-Zeiss-Promenade fußläufig und per Fahrzeug zu erreichen und durch die unmittelbare Lage an einer Haltestelle bestens an den ÖPNV angebunden.

2.4 medientechnische Erschließung

Sämtliche Anschlüsse zur Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie zur Entsorgung des anfallenden Abwassers sind im Plangebiet vorhanden. Die vorhandenen Medien sind im Plan dargestellt.

2.4.1 Trinkwasser

Ein Grundstücksanschluss kann nur von der Mühlenstraße aus erfolgen. Ein Anschluss an die in der Carl-Zeiss-Promenade befindlichen Hauptversorgungsleitung Trinkwasser DN 500 ist nicht möglich.“

2.4.2 Abwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein grundstückseigenes Regenrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten.“

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Einzelgrundstücke der Gemarkung Lichtenhain, näher die Flurstücke 111 der Flur 1 und 20, 19/1tlw. der Flur 3 werden zum Zeitpunkt der Bauantragstellung vereinigt und befinden sich im Eigentum der R&W GmbH.

Für die momentan als Straßenbegleitgrün, entlang der Carl-Zeiss-Promenade, genutzte Fläche (Flur 3 Flurstück 17/2tlw.) wird eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Jena geschlossen. Gleiches gilt für das Grundstück Flur 1 Flurstücknummer 141/5 tlw. entlang der Mühlenstraße.

Die Fläche (Flur1 Flurstück 110/5tlw.) entlang der Carl-Zeiss-Promenade wird angekauft.

3. Planungskonzept

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die R&W GmbH hat das Grundstück des ehemaligen Steinmetzbetriebes Kramer und weitere anliegende Teilgrundstücke erworben bzw. notariell beglaubigte Vereinbarungen geschlossen. Die Grundstücke sollen einer Bebauung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Auf den Grundstücken sollen zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Tiefgarage und begrüntem Innenbereich entstehen. Die Bebauung entlang der Mühlenstraße, sowie die gemeinsame Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Moritz- von- Rohr- Straße leitet sich aus dem §34 BauGB ab. Für das Geschäftshaus an der Carl-Zeiss-Promenade besteht ein zusätzliches Planerfordernis, welches über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB bewältigt werden soll. Ziel des Verfahrens ist es, für die geplante Bebauung entlang der Carl-Zeiss-Promenade möglichst kurzfristig ein Baurecht zu erlangen.

4. Planinhalt und Vorhabenbeschreibung

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

Auf dem Grundstück sollen entlang der Mühlenstraße und der Carl-Zeiss-Promenade zwei viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit gestaffeltem Dachgeschoss, begrüntem Innenbereich und einer Tiefgarage entstehen. Die Tiefgarage befindet sich unter den beiden Gebäuden und verbindet diese miteinander. Das Gebäude an der Mühlenstraße wird so geplant, dass es sich in die bestehende Bebauung einfügt. Die Bebauung an der Carl-Zeiss-Promenade orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der umgebenden Bebauung, die gewerblich geprägt ist bzw. Bildungseinrichtungen darstellt. Gleichzeitig bildet dieses Gebäude einen räumlichen Abschluss beim Befahren der Carl-Zeiss-Promenade aus Richtung Norden.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die beiden zu errichtenden Wohn- und Geschäftshäuser sollen die Funktionen Leben und Arbeiten miteinander verbinden. Neben dem Wohnen in den oberen Etagen sind das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss dem nichtstörenden Gewerbe vorbehalten. Diese Nutzungen entsprechen nach § 6 BauNVO eines Mischgebietes.

4.1.2 Maße der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- **Nachnutzung einer innerstädtischen Brache für eine Wohn- und Geschäftsnutzung.** Ein hoher Überbauungsgrad kommt der Innenverdichtung einer Stadt entgegen. Gebäudehöhen und Geschossigkeit orientieren sich an der Nachbarbebauung in der Mühlenstraße. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16,60m (gemessen von 191,5m üNN = 0,00m). Die Anzahl der Geschosse beträgt in der Mühlenstraße 4 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Das Gebäude an der Carl-Zeiss-Promenade nimmt Bezug auf die Gebäudehöhe der Mühlenstraße orientiert sich jedoch maßgeblich an der umliegenden gewerblichen Nutzung und hat ebenfalls 4 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Weiterhin fasst Das Gebäude eine städtebaulich dominante Kante und bildet einen räumlichen Abschluss zum Carl-Zeiss-Areal. Die Überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus Baugrenze und Baulinie und ist in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt. Grundsätzlich ist eine Grenzbebauung vorgesehen, es sei denn die vorhandene Bebauung lässt dies nicht zu.

- **Flächenbilanz [in m²]**

| | |
|---|-------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 2050 |
| überbaute Flächen | 1020 |
| davon Gebäude Mühlenstraße | 420 |
| davon Gebäude Carl-Zeiss-Promenade | 600 |
| Fläche der Tiefgarage nebst Zufahrt | 640 |
| Nach § 19 BauNVO anzurechnende Flächen | 1660 |
| Sonstige nicht überbaubare Flächen | 390 |

Überschlägige Ermittlung einer GRZ = 0,809756

- **Maximale Grundfläche**

Der maximale Versiegelungsgrad, der aufgehenden Baukörper und der darunter liegenden Tiefgarage, von 0,81 überschreitet die Höchstgrenze der BauNVO nur minimal. § 19 Abs. 4 BauNVO lässt zu dem Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß zu. Das Städtebauliche Erscheinungsbild ist der Umgebung angemessen, da die Tiefgarage nicht sichtbar unter der Geländeoberfläche liegt. Eine Begrünung der Tiefgarage mildert den

Versiegelungsgrad aus klimatischer Sicht. Zusätzlich werden die notwendige Feuerwehrezufahrt und die Stellplätze unversiegelt, aus versickerungsfähigem Material hergestellt.

4.1.3 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Im B-Plan ist ein Leitungsrecht festgesetzt, da eine Elektroversorgungsleitung durch Teile des Baugrundstückes verläuft. Notwendige Schutzabstände und der freie Bauraum über den Kabeln sind zu beachten. Ebenso die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276. Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Diese Flächen dürfen mit befestigten Wegen und nicht überdachten Stellplätzen überbaut werden. Ausnahmen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Den entsprechenden Versorgungsträgern wird bei Bedarf jederzeit die Möglichkeit des Zugriffs geben, gleichzeitig soll eine nicht störende Nutzung für die übrige Zeit ermöglicht sein.
- Die dargestellten Verkehrsflächen sollen die Erreichbarkeit des Baugrundstückes sichern. Um die Zufahrtmöglichkeit der Tiefgarage von der Moritz- von- Rohr- Straße über das städtische Grundstück Flur 1 Flurstück 110/5 sowie die Überquerung des Flurstückes 141/5 zu gewährleisten, sind in der Planzeichnung jeweils ein Fahr- bzw. Gehrecht festgesetzt. Diese Fahr- und Gehrechte werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Tiefgaragenzufahrt ist so zu gestalten, dass kein Rückstau in den öffentlichen Straßenraum entsteht.
- Weiterhin existiert ein unterirdisches Leitungsrecht für ein Informationskabel entlang der Carl-Zeiss-Promenade auf den Grundstücken Flur 1 Flurstücknummer 110/5 und Flur 3 Flurstück 17/2 zugunsten der Stadtwerke Jena.
- Um den zweiten Rettungsweg über die Fenster zu gewährleisten, wurde für die Feuerwehr ein Fahrrecht ausgehend von der Mühlenstraße in den Innenhof mit anschließender Aufstellfläche festgesetzt.

4.3 Gemeinbedarfsflächen

Auf dem Baugrundstück befinden sich keine Gemeinbedarfsflächen.

4.4 Flächen für Nebenanlagen

Die im § 14 (2) BauNVO genannten Nebenanlagen entstehen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen. Müllstandorte werden in der Tiefgarage vorgesehen, die für den öffentlichen Entsorger zugänglich sind. Auf der begrünten Tiefgarage sind Nebenanlagen wie PKW- und Fahrradstellplätze vorgesehen. Im weiter führenden Planungsprozess werden geringfügige Abweichungen der Standorte entstehen. Die Tiefgaragenzufahrt ist so zu gestalten, dass kein Rückstau in den öffentlichen Straßenraum entsteht. Die gemäß RASt notwendigen Sichtfelder im und zum öffentlichen Straßenraum sind zu gewährleisten.

4.5 Grünflächen

Die Gestaltung der Grünflächen richtet sich nach den planerischen Vorgaben aus der Planung des Architekturbüros und der bestehenden Satzung der Stadt Jena. Nebenanlagen werden aus einem versickerungsfähigen und befahrbaren Belag hergestellt. Bei der Feuerwehrezufahrt ist zusätzlich auf eine ausreichende Belastbarkeit zu achten. Zum Bauantrag wird ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt.

4.6 Einfriedungen, Außenanlagen

Zur Grundstücksabgrenzung werden ortsbildtypische Sträucher und Hecken verwendet. Im Bereich der Carl-Zeiss-Promenade muss auf einen ausreichenden Sichtbezug des Straßenverkehrs geachtet werden. Einbauten und Pflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m sind unzulässig (RASSt). Die vorhandenen Leuchten Standorte im Einmündungsbereich Moritz-von-Rohr-Straße/ Carl-Zeiss-Promenade sind bei der Freiflächenplanung zu beachten und im Bedarfsfall in Abstimmung mit dem KSJ, Abteilung Elektrotechnik, an die Neugestaltung anzupassen.

4.7 Werbeanlagen

Im Einklang mit der geplanten Nutzung als gemischtes Baugebiet wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen nicht beschränkt, soweit mit diesen Anlagen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden ist. Letzteres wird durch §13 der ThürBO geregelt.

4.8 Durchführung

Die Baumaßnahme wird in drei Bauphasen durchgeführt, die sich teilweise überschneiden.

Bauabschnitt 1: Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses und der Nebengebäude, herstellen der Tiefgarage mit der neuen Zufahrt.
(von März 2012 bis Dezember 2012)

Bauabschnitt 2: Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses entlang der Mühlenstraße.
(von Juni 2012 bis Juni 2013)

Bauabschnitt 3: Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses entlang der Carl-Zeiss-Promenade und Herstellung der Außenanlagen
(von August 2012 bis September 2013)

4.9 Nachweise / Gutachten

4.9.1 Immissionsschutz

Es wurde eine Schallimmissionsprognose durch das IB Förster&Wolgast aus Chemnitz angefertigt (Gutachten Nr. 31411-2 vom 19.01.2012), in welcher die Auswirkungen der maßgeblichen Geräuschquellen im Umfeld der geplanten Gebäude untersucht worden sind. Als gewerbliche Anlagen wurden die Firma Holzhandel Jahn auf dem Grundstück Mühlenstraße 38 berücksichtigt sowie das Umspannwerk Hardenbergweg, nordöstlich vom Plangebiet gelegen, betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die gewerblichen Anlagen in der Nachbarschaft keine erheblichen Geräusche verursacht werden. Die gültigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet werden am Tage und in der Nacht nicht überschritten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der benachbarten öffentlichen Straße (Carl-Zeiss-Promenade) erhöhte Schallimmissionswerte zu erwarten sind. Die Schallimmissionsprognose lässt die Ostfassade außer Acht, da dort keine Fenster eingebaut werden. Da der VVB die Anordnung von Fenstern an der Ostfassade nicht ausschließt, werden die Schallanforderungen der Nordfassade auch auf die Ostfassade angewandt. Bei der Planung der Wohngebäude ist die Anordnung der schutzbedürftigen Räume insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer so zu gestalten, dass der Straßenverkehr auf der Carl-Zeiss-Promenade zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 führt. Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzfenster in Verbindung mit Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Schallschutzklassen der Fenster von schutzbedürftigen Räumen in den geplanten zwei Baukörpern (Wohnungen und/oder Büros) sind anhand der in der folgenden Tabelle genannten und gemäß Nummer 5.5.2. und 5.5.3. der DIN 4109 bestimmten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu ermitteln und im Zuge der konkreten Planungen nachzuweisen.

| | „maßgeblicher Außenlärmpegel“ gem. DIN 4109 in dB(A) | Lärmpegelbereich gem. Tabelle 8 der DIN 4109 |
|-----------------------------|--|--|
| nördlicher Baukörper | | |
| Nord- und Ostfassade | 66 bis 70 | IV |
| Südfassade | 56 bis 60 | II |

| | | |
|---|-----------|-----|
| südlicher Baukörper | | |
| Nordfassade (westlicher Bereich) und Westfassade | 56 bis 60 | II |
| Nordfassade (östlicher Bereich) und Südfassade | 61 bis 65 | III |

4.9.2 Altlasten

Die Grundstücke sind frei von Verdachtsflächen. Ein entsprechender Bescheid der Stadt Jena, vom 09.08.2011 liegt vor.

4.9.3 Umweltschutz

Um die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend bewerten zu können, wurde für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall, gemäß UVP-Gesetz durchgeführt.

Im Ergebnis der Prüfung wurde durch den Fachdienst Umwelt mit Schreiben vom 12.09.2011 mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine UVP erfordert. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter gem. §2 Abs. 1 UVPG sind zum derzeitigen Stand als unerheblich einzustufen.

4.9.4 Nachweis notwendige Stellplätze gem. § 49 ThürBO

Es wird eine Tiefgarage in Grenzbebauung festgesetzt. Das Tiefgaragendach soll intensiv begrünt werden. Bei Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen geeignete Stellplätze hergestellt werden.

- Bezugnehmend auf allgemeine Vorschriften für notwendige Stellplätze sind für Mehrfamilienhäuser (d.h. ab 2 Wohnungen je Haus) 1 - 1,5 PKW-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.
- Für Büro und Verwaltung 1 Stellplatz je 30 - 40m² Nutzfläche.
- Für Praxen 1 Stellplatz je 20 - 30m² Nutzfläche.

| Art | | Anzahl | Pflicht (1 pro) | Bedarf |
|--------|----------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| Haus C | Wohnung 2 Raum | 15,00 WE | 1,00 WE | 15,00 |
| | Wohnung 3 Raum | 1,00 WE | 1,00 WE | 1,00 |
| | Wohnung 4 Raum | 8,00 WE | 1,25 WE | 10,00 |
| | Praxis | 140,00 m ² | 30,00 m ² | 4,50 |
| | Büro | 180,00 m ² | 40,00 m ² | 4,50 |
| Haus M | Wohnung 2 Raum | 3,00 WE | 1,00 WE | 3,00 |
| | Wohnung 3 Raum | 4,00 WE | 1,00 WE | 4,00 |
| | Wohnung 4 Raum | 5,00 WE | 1,25 WE | 6,25 |
| | Wohnung 5 Raum | 1,00 WE | 1,50 WE | 1,50 |
| | Büro | 160,00 m ² | 40,00 m ² | 4,00 |
| | | | Bedarf | 53,75 |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Stellplätze in der Garage | 40,00 |
| Stellplätze vor der Garage | 5,00 |
| Stellplätze an der CZP | 5,00 |
| Stellplätze an der FW-Zufahrt | 4,00 |
| | |
| <u>Ist</u> | <u>54,00</u> |

- Für die insgesamt 54 notwendigen Stellplätze stehen nach der Fertigstellung der geplanten Maßnahme 54 Stellplätze zur Verfügung.

4.9.5 Umwelt und Geologie

- Bei dauerhaften Wasserzutritten in den Schichten der Wechsellagerungen von grauen Tonmergeln mit Gipsen sowie dolomitischen Einschaltungen können Auslaugungen in Verbindung mit Hohlräumbildungen auftreten. Es ist zunächst von einer potentiellen Subrosionsgefährdung auszugehen.
Nach dem internen Subrosionskataster der TLUG kann der Bereich dem Rayon B-B-I-2 (Erdfälle und Senkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor) zugeordnet werden.
Es ist davon auszugehen, dass die Gipse in weiten Bereichen bereits relativ stark abgelautet und damit in ihrer Mächtigkeit reduziert sind. Das dabei entstehende Rückstands- bzw. Versturzgebirge enthält meist nur noch einzelne Gipsbänke oder Schollen. Damit kann grundsätzlich vom Vorhandensein eines relativ geringen Auslaugungs-potentials im Untergrund ausgegangen werden. Akute bzw. kurzfristige Einstürze infolge Subrosion (Erdfälle) sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten. Die subrosive Wegführung der restlichen Gipse wird sich eher in langsamen lokalen Setzungen dokumentieren. Aufgrund dieser Einstufung lässt sich aus geotechnischer Sicht lediglich ein geringes Restrisiko für die Baumaßnahme ableiten. Dieses Restrisiko kann durch eine entsprechende konstruktive Ausbildung des Baukörpers weitgehend ausgeschaltet werden.
- Im Bereich des Rötsockels muss mit dem lokalen Vorhandensein fossiler Rutschungen bzw. Scherzonen gerechnet werden, welche durch bauliche Maßnahmen (z.B. Anschnitt des Hanges durch Baugruben) reaktiviert werden können.
- Mit Rücksicht auf die vorab dargestellten Baugrundverhältnisse wird die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens empfohlen. Es ist damit zu rechnen, dass in der Nähe des Gips führenden Röts mit dem Auftreten sulfathaltiger und damit betonangreifender Wässer zu rechnen ist. Daher sollten im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens zusätzlich Grundwasserproben nach DINJ 4030 hinsichtlich ihrer Betonaggressivität untersucht werden. Im Planungsgebiet befinden sich keine rohstoffhöffigen Flächen bzw. schützenswerte Geotope.
- Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der TLUG rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro sollten dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme übergeben werden.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Kartengrundlage - Planzeichnung Teil A – ist die Stadtkarte M1:1000. Die Flurstückgrenzen wurden aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand April 2011 nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen wurden.

4.11 Hinweise

- Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde (Scherben, Knochen bzw. Erdfärbungen, Steinsetzungen, Mauerreste) unterliegen nach § 16 ThürDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.
- Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt der Stadtverwaltung Jena und dem Zweckverband JenaWasser anzuzeigen.
- Bei Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG i.V.m. § 27 der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS) mindestens sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena anzuzeigen.
Bauvorhaben, die in das Grund- bzw. Schichtenwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Binden Tiefgaragen etc. in das Grund- bzw. Schichtenwasser ein, so sind die entsprechenden Antragsunterlagen mit einem Baugrundgutachten für die wasserrechtliche Genehmigung in der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena einzureichen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wasserrechtlichen Schutzgebiet.
- Das Gebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt.
Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena, die Polizei oder die vom Freistaat Thüringen mit der Kampfmittelbeseitigung beauftragte Firma zu benachrichtigen.
- Im Planungsgebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen. Entsprechend § 14 der Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) ist für bewegliche Abfallbehälter für Abfälle zur Beseitigung sowie für Abfälle zur Verwertung (Sparten Biomüll, Papier und Leichtfraktion) ein befestigter Platz auf den Grundstücken vorzusehen.
Für jedes an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtige Grundstück ist mindestens ein zugelassenes Behältnis (60 Liter) aufzustellen. Alternativ dazu ist die Aufstellung von 1,1 m - Rollcontainern möglich.
- Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage, die zentrale Kläranlage in Jena-Zwätzen, anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem.
- Im Plangebiet verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen wurden.
- Die textlichen Festsetzungen - Teil B vom 08.08.2012 sind nur gültig im Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen Planzeichnung - Teil A vom 08.08.2012.
- Es sind die notwendigen Abstandsflächen zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Im Bereich der 110 kV-Kabeltrasse ist der Abstand zum äußersten Einzelleiter von 1,5m zwingend einzuhalten. Ausnahmen sind im Einzelfall in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen zulässig.
- Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster für schutzbedürftige Räume wurden entsprechend der DIN 4109 ermittelt und sind zu realisieren.
- Es ist zunächst von einer potentiellen Subrosionsgefährdung auszugehen. Nach dem internen Subrosionskataster der TLUG kann der Bereich dem Rayon B-B-I-2 (Erdfälle und Senkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor) zugeordnet werden. Akute bzw. kurzfristige Einstürze infolge Subrosion (Erdfälle) sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die subrosive Wegführung der restlichen Gipse wird sich eher in langsamen lokalen Setzungen dokumentieren. Aufgrund dieser Einstufung lässt sich aus geotechnischer Sicht lediglich ein geringes Restrisiko für die Baumaßnahme ableiten. Dieses Restrisiko kann durch eine entsprechende konstruktive Ausbildung des Baukörpers weitgehend ausgeschaltet werden.
- Die notwendige Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb des Brutzeitraumes der Avifauna, d.h. vom 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres, erfolgen.

5. Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde ein neues, beschleunigtes Verfahren eingeführt (Regelung im § 13a BauGB). Das beschleunigte Verfahren kann immer dann angewendet werden, wenn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beabsichtigt sind. Darüber hinaus darf die Größe der Grundfläche des Vorhabens 20.000 m² nicht überschreiten.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang der Carl-Zeiss-Promenade diese Voraussetzung erfüllt und sonstige städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen, soll im vorliegenden Fall aus Gründen der Zeitersparnis und Verfahrensvereinfachung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Damit ist eine konzentrierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Verzicht auf die förmliche Umweltprüfung mit dem Umweltbericht verbunden.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich befindet, in welchem die Errichtung von Gebäuden und die Versiegelung von Flächen in der Regel nicht als Eingriff gewertet werden. Zum Flächennutzungsplan stehen die getroffenen Ausweisungen nicht im Widerspruch.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446, 479)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Baumschutzsatzung (BaumSchS) der Stadt Jena vom 12.11.1997