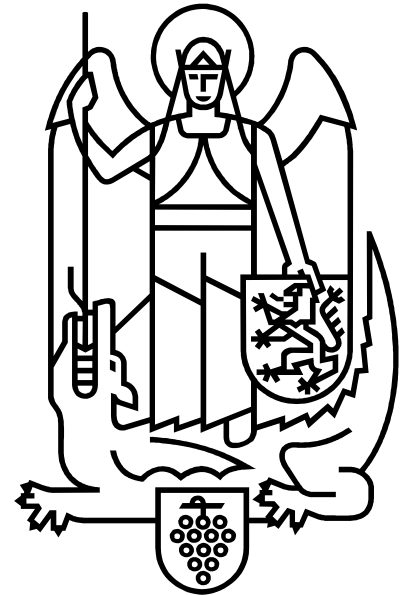


Stadt Jena

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan

Nr. VBB-WJ 14

**Jugendzentrum „East-
side“ und Freie Ganz-
tagsschule „Leonardo“**



Begründung

für das Gebiet Gemarkung Wenigenjena, Flur 10
Flurstücke 173/8 und 173/9

Planung und Büro Dauphin - Muth
Grünordnung Architekten und Ingenieure
Ernst-Abbe-Straße 6
07743 Jena
Tel.: 03641 – 441 475
Fax: 03641 – 441 477

Vorhabenträger Arbeiterwohlfahrt e.V.
Kreisverband Jena-Weimar
Soproner Straße 1b
99427 Weimar
Tel.: 0361-56 03 2 93
Fax: 0361-56 03 3 25

Jena, den 20.03.2009

Vorbetrachtungen

I.1 Planungsanlass, Zielstellung

Bereits im Jahre 2007 hatte der Vorhabenträger bei der Stadtverwaltung Jena einen Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung einer reformpädagogischen Ganztags-Regelschule (Klassenstufen 5 bis 10) im Bestandsgebäude des Jugendzentrums 'Eastside' gestellt. Der gewählte Standort erschien insbesondere deswegen günstig, weil viele Eltern, die aus dem Jenaer Umland täglich über die Karl-Liebknecht-Straße zu ihren Arbeitsplätzen in Jena pendeln, ihre Kinder am Standort Jenzigweg problemlos morgens zur Schule bringen und sie nachmittags wieder abholen können. Darüber hinaus sind nahezu kreuzungsfreie Fußwege aus den nordöstlichen und den südöstlichen Wohnquartieren vorhanden, die als Einzugsbereich der Schule gelten.

Der Antrag des Schulträgers (Arbeiterwohlfahrt; Kreisverband Jena-Weimar) auf Einrichtung der einzügigen Regelschule wurde durch die Stadt nach Prüfung der Sachlage auf Basis des Bebauungsplanentwurfes „Sport- und Erholungskomplex Jenzigweg“ genehmigt, in dessen Geltungsbereich das vom Vorhabenträger genutzte Grundstück liegt. Mittlerweile ist die seinerzeit beantragte Nutzung am Standort untergebracht, der Schulalltag eingeleitet.

Von Seiten des Kultusministeriums Thüringen ist dem Schulträger nunmehr auch die Genehmigung für den Betrieb der Klassenstufen 1-4 in Aussicht gestellt worden. Die geplante Erweiterung um einen Grundschulleil wurde auch seitens der Stadt Jena positiv beurteilt. Für die Unterbringung der zusätzlichen Klassenräume sowie aller notwendigen Fach- und Nebenräume ist allerdings ein Neubau unumgänglich, welcher auf der Basis des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Sport- und Erholungskomplex Jenzigweg“ nicht genehmigungsfähig ist (fehlendes Baufeld, zu geringe Gebäudehöhe, betroffener Baumbestand, mangelhafte Erschließung etc.).

Nachdem das laufende Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die mit dem Vorhaben Ganztagschule in keinem Zusammenhang stehen, ins Stocken geraten war, hat der Bauherr mit Schreiben vom 13.06.2008 die Einleitung eines Verfahrens zu Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die vorliegend überplanten Teilflächen gestellt. Ziel dieses Verfahrens ist es, auch für die geplanten Ergänzungsbauten der Ganztagschule möglichst kurzfristig ein belastbares Planungsrecht zu erlangen.

I.2 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan der Stadt Jena Sonderbauflächen Sport/Freizeit aus. Unter setzt ist die Ausweisung durch das Symbol „sozialen Zwecken dienende Anlagen“, welches der Sicherung des Jugendclubs diene.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für die Flächen nördlich des Jenzigwegs nicht. Der Stadtrat Jena hat allerdings am 09.07.1997 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sport- und Erholungsgebiet am Jenzigweg“ gefasst, in dessen Geltungsbereich die Flächen des Jugendzentrums 'Eastside' liegen. Der genannte Bebauungsplan hat in den Monaten Juli und August 1999 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Eine umfassende Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise ist bislang nicht erfolgt.

I.3 Rechtliche Grundlagen

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 „Jugendzentrum 'Eastside' und Freie Ganztagschule 'Leonardo'“ diese Voraussetzungen erfüllt und sonstige städtebauliche Gründe 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 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. Die Anpassung der Darstellung der Nutzungsart (Gemeinbedarfsfläche für Schule und Jugendklub) wird mit der nächsten F-Plan-Anpassung vorgenommen.

I.4 Geltungsbereich, Lage und Größe des Gebiets, aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Jena-Ost, in unmittelbarer Nachbarschaft des Jenzigweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die B 7 (Jenzigweg) im Süden, den Postsportplatz im Nordosten sowie einen Straßenabschnitt des Jenzigweges östlich des POM. Er hat eine Gesamtgröße von rund 6.000 m². Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind im Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt.

Das überplante Gelände wurde bisher ausschließlich durch das Jugendzentrum ‚Eastside‘ genutzt.

I.5 Naturraum

Auf dem Gelände des bestehenden Jugendzentrums sind einige größere stadtbildprägende Bäume sowie ältere Obstbäume vorhanden, welche neben ihrem landschaftsästhetischen Wert Lebensraumfunktionen insbesondere für Vögel und Insekten erfüllen. Mit dem vorhandenen Gebäude, den Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen weist das Grundstück einen mittleren Versiegelungsgrad auf. Das Gelände unterlag einer durchgängigen Nutzung, so dass nicht zu erwarten ist, dass seltene, meist wenig störungsresistente Arten auf der Vorhabenfläche zu finden sind.

Die nördlich des öffentlichen Fußweges gelegenen Flächen, die eventuell zu einem späteren Zeitpunkt in die Nutzung einbezogen werden sollen (vergleiche Pkt. II.5), sind bislang komplett unbebaut, weisen aber aufgrund ihrer Nutzung als Sportplatzflächen eine nur sehr untergeordnete naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Es ist davon auszugehen, dass der Boden stark verdichtet ist, der Rasen wird intensiv gepflegt und ist daher extrem artenarm.

1.6 Statistische Angaben

Von den 5.974 m² im Geltungsbereich gelegenen Fläche entfallen auf:

das Baugrundstück	ca. 4.227 m²
davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ = 0,4)	ca. 1.691 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.536 m ²
davon: befestigt (zulässige GRZ-Überschreitung für Sportplätze, Pausenhof, Stellplätze, Zufahrt, Abstellflächen etc. = 0,2)	ca. 846 m ²
unversiegelte Grün- und Freiflächen	ca. 1.690 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.774 m²
davon: Straßenfläche	ca. 736 m ²
Gehweg	ca. 258 m ²
Stellplätzen	ca. 48 m ²
Straßenbegleitgrün	ca. 705 m ²

Mit dem Bebauungsplan werden demnach rund 70 % des Geltungsbereiches als Baugrundstück und 30 % als Verkehrsflächen ausgewiesen. Mit Hochbauten überstellt werden dürfen ca. 28 % des Geltungsbereiches, weitere 14 % der Gesamtplangebietsfläche entfallen auf Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und eine Pausenfläche, 28 % sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

II Planungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Arten der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart entspricht dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers und der planerischen Zielstellung der Stadt.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung begründet sich in der vorgesehenen Nutzung und in der architektonischen Gestaltung des Neubaufvorhabens (siehe Vorhabensbeschreibung). Die Festsetzung einer Obergrenze für das Nutzungsmaß sichert die für das Vorhaben erforderlichen Freiflächen.

II.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Schulbauempfehlungen für den Freistaat Thüringen sind Grundlage der vorliegenden Planung. Sie schlagen pro Schüler eine Grundstücksfläche (ohne Berücksichtigung von Freisportanlagen) von 20 qm vor. Die Schule wird pro Klasse 15 bis 20 Schüler stark sein, so dass die Gesamtzahl der Schüler 150 bis 200 betragen wird. Es sind also 3.000 bis 4.000 qm Fläche nachzuweisen. Das Baugrundstück ist rund 4.230 m² groß, die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche reicht damit aus.

Die Grundfläche der beiden Neubaufügel wird jeweils rund 315 m² betragen. Zusätzlich steht als Bewegungsfläche die überdachte Pausenhalle mit ca. 400 qm zur Verfügung. Die beiden Schulneubauten werden jeweils 3 Regelgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss erhalten.

In der Schulbauempfehlung werden pro Schüler 5 qm Freifläche empfohlen, so dass insgesamt 750 bis 1.000 qm an Freiflächen nachzuweisen sind. Nach Abzug aller baulich genutzten Flächen verbleibt auf dem Baugrundstück eine Frei- und Bewegungsfläche (einschließlich Pausenhof und Ballspielplatz) von 1.992 qm, die als ausreichend anzusehen ist.

Die erforderliche Höhe der Klassenräume führt zu einer Gesamthöhe des Gebäudes von maximal ca. 15 m.

II.4 Grundstücksgröße

Mit der festgesetzten Grundstücksgröße soll das Konzept einer 10 Jahrgangsstufen umfassenden Ganztagschule dauerhaft gesichert werden. Die Zahl ergibt sich in Verbindung mit der baulichen Gestaltung der neuen Gebäude aus der bereits weiter vorn erwähnten Schulbaurichtlinie.

II.5 Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sollen weitestgehend der Nutzung durch die Schüler der neuen Schule und die Besucher des Jugendclubs vorbehalten bleiben. Die erforderlichen Stellplätze sind deshalb so weit wie möglich innerhalb der Gebäude unterzubringen.

Für versorgungstechnische Nebenanlagen, die im Havariefall den Medienträgern zugänglich sein müssen, wird von diesem Prinzip abgewichen. Auch die Fläche zum Abstellen der Abfallbehälter sowie einer Fahrradabstellanlage erfolgt wegen der besseren Zugänglichkeit außerhalb der Gebäude. Die geplanten Baumstandorte oder bereits vorhandene Bäume dürfen allerdings auch durch versorgungstechnische Nebenanlagen nicht gefährdet werden, da diese für die Funktion des Vorhabens, seine städtebauliche Wahrnehmung und aus anderen gestalterischen Gründen zwingend erforderlich sind.

Im Sinne von Nebenanlagen sollen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch eine befestigte Sportfläche und ein Pausenhof zulässig sein.

Langfristig vorgesehen ist die Anpachtung zweier Teilflächen auf einem dem Geltungsbereich benachbarten Grundstück, welches sich im Eigentum der Stadt befindet. Die Verhandlungen über diese Nutzungen sind bislang nicht abgeschlossen und deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

II.6 Verkehrsflächen und Anschluss des Baugrundstücks an diese

Die verkehrliche Anbindung der überplanten Grundstücke erfolgt über den Jenzigweg und dessen Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Über die genannte Stichstraße sind sowohl der Haupteingang des neu zu errichtenden Schulgebäudes als auch die im Gebäude befindlichen Stellplätze direkt und gefahrlos anfahrbar. Der neu zu errichtende Wendekreis schränkt die Gefahr von Verkehrsbehinderungen durch haltende oder parkende Fahrzeuge erheblich ein. Die Schulwegsicherheit wird unter anderem durch einen neu anzulegenden einseitigen Gehweg gewährleistet. Die am Gehweg gelegenen Stellplätze ermöglichen das gefahrlose Aus- und Einsteigen der Kinder.

Die Unterführung der Kunitzer Straße am Jenzigweg ermöglicht aus den nördlich und südlich gelegenen Quartieren einen kreuzungsfreien Zugang zum Schulgelände. Die Karl-Liebnecht-Straße ist mit Fußgängerampel im Bereich der Straßenbahnhaltestelle gesichert. Auf der Höhe des POM-Eingangs ist ein Fußgängerübergang vorhanden. Von dort kann der POM-seitige Gehweg, der zum Schuleingang führt, benutzt werden. Die gleichen Wege sind auch für den Radverkehr nutzbar.

Die Straßenbahnhaltestelle an der Kreuzung Jenzigweg/Karl-Liebnecht-Straße liegt unweit des Schulgebäudes, etwa 100 m entfernt.

II.7 Zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen

Durch den Verkehr auf dem Jenzigweg werden die zulässigen Planungsrichtpegel der DIN 18005 – Teil 1 auf dem Baugrundstück überschritten. Zum Schutz der schulischen Nutzung vor den genannten Belastungen wird das geplante Schulgebäude mit Fenstern der erforderlichen Schallschutzklasse versehen.

Durch den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird eine Nutzung der Abluft mit etwa 90 % erreicht. Frischluft wird über eine Filteranlage in das Gebäude geführt. So ist ein Schulbetrieb auch bei geschlossenen Fenstern möglich. Näheres regelt das Baugenehmigungsverfahren.

II.8 Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im Bauvorbescheid der Stadt Jena vom 23.06.07 wird zum Thema Grünordnung auf Seite 3, "zweiter Bauabschnitt" Nr. 4 und 5 Stellung genommen. Grundsätzlich soll der Baumbestand auf den überplanten Grundstücken erhalten bleiben. Wie bereits in Punkt II.10 ausgeführt, dient ein Teil der getroffenen Festsetzungen dem Schutz des vorhandenen Großgrünbestandes. Wo dieser aufgrund der baulichen Konzeption nicht gewährleistet werden kann (sieben Obstbäume müssen zugunsten des Neubaus entfallen, ein Bestandsbaum kann umgesetzt werden, mit den Straßenbauarbeiten ist die Fällung zweier weiterer Bäume verbunden), erfolgt entsprechender Ersatz. Hierfür sind die nicht überbaubaren Grundstücksanteile bzw. die straßenbegleitenden Böschungen vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sollen gleichzeitig als „Grünes Klassenzimmer“ dienen. Die gärtnerische Gestaltung dieser Flächen ist darüber hinaus Teil des pädagogischen sowie des architektonischen Konzepts des Schul- bzw. des Vorhabenträgers.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Baukörper- und Fassadengestaltung wird nach Aussagen des planenden Architekten einer gültigen, zeitlosen Architektur-Formensprache entsprechen.

Die Gestaltung der Freiflächen soll optisch ansprechend und umweltschonend erfolgen. Die entsprechenden Festsetzungen dienen der Sicherung dieser Zielstellung.

IV Geltungsbereich

Die Aufzählung der betroffenen Grundstücke dient der Feststellung konkreter Planungs-Betroffenheiten. Der Eigentümer (hier: Stadt Jena, Verwaltung durch KIJ) kann diesem Punkt eine die Planzeichnung ergänzende zusätzliche Information entnehmen.

V Hinweise

Sämtliche Hinweise stellen ein ergänzendes Angebot an die Adressaten der Planung dar, sich über das Plangebiet betreffende, weitergehende Regelungen zu informieren. Die genannten Punkte erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sollen eine Anregung zur Nutzung anderweitiger Informationsmöglichkeiten geben.