

Satzung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

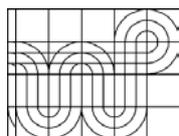
Nr. B-J 03 Inselplatz



Begründung

für das Gebiet zwischen dem Löbdergraben im Westen, dem Lutherplatz im Norden, der Straße Am Anger im Osten und dem Steinweg im Süden
(Gemarkung Jena, Flur 7, Flur 6 teilweise)

erarbeitet durch



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

28.02.2018

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Plangebiet.....	5
2.1	Lage und Abgrenzung.....	5
2.2	Einordnung übergeordneter Planungen.....	5
2.2.1	Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.2.3	Landschaftsplan 2002.....	6
2.2.4	Verkehrsentwicklungsplan 2002.....	6
2.2.5	Parkraumkonzept.....	6
2.2.6	Sanierungssatzung.....	7
2.2.7	Einzelhandelskonzept.....	7
2.2.8	Planfeststellungsverfahren Bereich Steinweg.....	7
2.3	Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.....	7
2.3.1	Angrenzende Gebiete und Nutzungen.....	7
2.3.2	Vorhandene Nutzungen und Bausubstanz.....	8
2.3.3	Erschließungssituation.....	8
2.3.4	Stadttechnische Erschließung.....	8
2.3.5	Altlastenverdachtsflächen.....	9
2.3.6	Baugrundbedingungen.....	10
2.3.7	Archäologische Funde.....	10
2.4	Ermittlung der Umwelteinwirkungen und -auswirkungen.....	11
2.4.1	Lärmbelastung.....	11
2.4.2	Mikroklimatische Auswirkungen.....	14
3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	15
4	Planungskonzept.....	15
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.1.1	Sonstige Sondergebiete.....	20
5.1.2	Misch- und Kerngebiete.....	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
5.3	Bauweise.....	27
5.4	überbaubare Grundstücksfläche.....	28
5.5	Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten.....	29
5.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	30
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen.....	30
5.8	Immissionsschutz.....	31
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	31
5.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	32
5.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	32
5.12	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	33
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33
6.1	Gestaltfestsetzungen.....	33
6.2	Abstandsflächen, Abstände.....	35
7	Flächenbilanz.....	36

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Jena verfolgt das Ziel, die Innenstadt zu einem vitalen Zentrum für Stadt und Region zu entwickeln. In den letzten Jahren konnte eine Vielzahl von Vorhaben realisiert werden, die wesentliche Impulse für die Innenstadtentwicklung gaben. Dennoch bestehen in der Stadtmitte beträchtliche Brachflächen, deren Entstehung hauptsächlich auf Kriegszerstörungen sowie Flächenabriss der Nachkriegs- und Vorwendezeit zurückgeht. Dazu gehört der Bereich Inselplatz, welcher zurzeit als Parkplatz von der Stadt bewirtschaftet wird. Es liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor, die das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigen.

Die Entwicklung dieser Fläche ist neben der weiteren Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, der Schließung von Baulücken sowie der Neugestaltung der öffentlichen Räume Schwerpunktaufgabe für die Revitalisierung des Stadtzentrums.

Das Areal grenzt unmittelbar östlich an die Altstadt und ist eine der zwei großen Brach- und potenziellen Bauflächen in zentraler Lage Jenas. Der Standort bietet aufgrund seiner Lage sowie der guten verkehrlichen Anbindung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und zugleich die Chance, in Gestalt und Inhalt ein vitales Stadtquartier zu verwirklichen.

Für eine geordnete funktionale und räumliche Entwicklung des Gebiets zu einem intensiv genutzten lebendigen Stadtquartier ist dabei eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar.

Bisheriger Planungsablauf

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans. Um die Bestandsgebäude am Steinweg und am Inselplatz erhalten und sanieren zu können, wurden für einen abgegrenzten Bereich 1991 eine Sanierungssatzung und ein Rahmenplan beschlossen.

1998 wurde der gesamte Planungsbereich als Sanierungsgebiet "Modellvorhaben der Stadtsanierung Jena, Teilgebiet V - Steinweg/ Inselplatz" förmlich festgelegt, um insbesondere die Voraussetzungen für eine den Entwicklungszielen entsprechende Bodenreueordnung zu sichern. Der Planungsbereich befindet sich darüber hinaus im Fördergebiet „Stadtumbau Ost - Innenstadt“.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit aktualisierten Entwicklungszielen wurde 1999 gefasst.

Alle Versuche, im Rahmen von Investitionsvorrangverfahren bzw. Investorenausschreibungen die Probleme zur Bebauung des Inselplatzes zu lösen, schlugen fehl.

Im Frühjahr 2007 wurde eine „Arbeitsgruppe Inselplatz“ mit Vertretern aller Stadtratsfraktionen und der Stadtverwaltung gebildet, welche in einem aufwändigen Prozess konsensfähige Nutzungsvorgaben für den Entwicklungsbereich Inselplatz erarbeitete. Umfangreiche Diskussionen galten dabei auch der Frage der erwünschten Kleinteiligkeit, bezogen sowohl auf die städtebaulich-architektonische Gestalt als auch auf die künftigen Eigentumsverhältnisse. Dabei wurde auch für möglich erachtet, im Sinne der Wirtschaftlichkeit der Lösung größere funktionale Einheiten bilden zu können. Die favorisierten Nutzungen sowie die weitere Verfahrensweise zur Revitalisierung des Inselplatzes wurden im Juli 2008 vom Stadtrat beschlossen.

Darauf erfolgte im November 2008 ein von der Stadt Jena ausgelobter städtebaulicher Ideenwettbewerb „Entwicklungsbereich Inselplatz“. Ziel war es, ein langfristig tragfähiges Konzept für die Bebauung des Inselplatzes zu finden und eine hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen. Die Ergebnisse des Siegerentwurfs wurden in einen Rahmenplan überführt, welcher vom Stadtrat im November 2009 beschlossen wurde und die Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplans bildet.

Am 15.12.2011 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplanverfahren gefasst. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde der bisherige Aufstellungsbeschluss vom 09.06.1999 aufgehoben.

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss wurden vordringlich folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Baurecht auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplans Inselplatz, ergänzt um die Nutzungsziele „Universitäre Einrichtungen, Forschung und Lehre sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe“
- Ausweisung von Kerngebieten im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs
- Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung am Steinweg
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für belebte Erdgeschosszonen für Handelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungen
- Schaffung öffentlichen Parkraumangebots im Sinne des Parkraumkonzepts für das Zentrum

1. Fortschreibung des Planentwurfs

Mit dem Beschluss über das Nutzungsziel „Universitäre Einrichtungen, Forschung und Lehre sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe“ ist das Planungs- und Nutzungsprogramm gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag und der Rahmenplanung um diesen Nutzungsaspekt ergänzt worden und erlaubte gleichzeitig eine Konkretisierung der Planung von Seiten der Universität für den Standort Inselplatz. Hieraus ergaben sich für den ersten Bebauungsentwurf eine inhaltliche Fortschreibung gegenüber der Rahmenplanung bezüglich Gebäudehöhen und Baugrenzen zum Lutherplatz am Nordrand des Quartiers.

Bis zur Jahresmitte 2013 hatte sich die Ansiedlungsabsicht der Universität im Sinne einer Campus-Erweiterung in der Innenstadt verfestigt und führte zur tatsächlichen Festsetzung der universitären Nutzung in Form von Sondergebieten im überwiegenden Flächenteil des Planbereichs.

Dabei kann an der städtebaulichen Konzeption der kleinteiligen Bauflächen um die wiederhergestellte Mitte des Inselplatzes und an der stadträumlichen Vernetzung mit der Umgebung durch Gassen festgehalten werden. An dem auf eine hohe Flexibilität der Flächenzuschnitte ausgerichteten Entwurfskonzept des städtebaulichen Wettbewerbsbeitrags kann auch bei dieser Nutzungsänderung festgehalten werden.

2. Fortschreibung des Planentwurfs

Mit der Durchführung des städtebaulichen Planungswettbewerbs im Jahre 2008 und dem darauf aufbauenden Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Jena erste planerische Voraussetzungen für ein neues und modernes Campusgelände auf dem Inselplatz geschaffen.

Das Land Thüringen und die Stadt Jena messen der Bebauung des Inselplatzes mit dem Neubau des Campus der Universität Jena eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grunde erfolgte 2016 eine gemeinsame Auslobung eines 2-phasigen Realisierungswettbewerbs gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 mit anschließendem Verhandlungsverfahren nach Vergabeverordnung VgV.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs wurde das Verfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Ergebnisses wieder aufgenommen. Grundlage des Wettbewerbs war der Bebauungsplan-Entwurf „Inselplatz“, Stand: 18.9.2013/ 04.06.2014. Am 28.04.2017 tagte das Preisgericht.

Das Ergebnis des Siegerentwurfs ist teils nicht mit dem ersten Bebauungsplan-Entwurf „Inselplatz“ Stand: 18.9.2013/04.06.2014, konform. Der Stadtrat beschloss daher im Juli 2017 das Ergebnis des ersten Siegerentwurfs in den bereits vorliegenden ersten Bebauungsplan-Entwurf einzuarbeiten bzw. diesen auf Grundlage des Siegerentwurfs zu diesem nun vorliegenden zweiten Bebauungsplan-Entwurf nachzuführen.

Das Plankonzept wird unter Ziffer 4 näher erläutert.

Bisheriger Verfahrensablauf Planverfahren Inselplatz - Gesamtübersicht:

Einleitungsbeschluss: 15.12.2011

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Bürgerversammlung: 15.02.2012

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung: 16.02. bis 24.02.2012

Frühzeitige TÖB-Beteiligung inklusive Scoping-Abfrage mit Schreiben vom: 28.02.2012

1. Entwurf, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss: 13.11.2013

1. Entwurf, TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom: 29.11.2013

1. Entwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung: 06.01. bis 07.02.2014

1. Entwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung durch Bürgerversammlung: 20.01.2014

1. Entwurf, Abwägungsbeschluss: 14.05.2014

2. Entwurf, TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom: 28.08.2017

2. Entwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung: 28.08. bis 29.09.2017
erneute Beteiligung – Betroffenenbeteiligung: 31.01. bis 16.02.2018

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Innenstadt Jenas und umfasst eine Größe von ca. 2,8 ha. Es grenzt im Westen an die Altstadt sowie an das denkmalgeschützte Hauptgebäude der Friedrich-Schiller-Universität und im Nordwesten an das Hotel „Schwarzer Bär“. Im Norden befinden sich teils vorhandene und teils geplante Verwaltungsbauten und -einrichtungen. Östlich des Areals liegt hinter der Bahntrasse die Aue der Saale als wichtiger Naherholungsraum. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird räumlich begrenzt:

- Lödergraben im Westen
- Lutherplatz im Norden
- Am Anger im Osten
- Steinweg im Süden

2.2 Einordnung übergeordneter Planungen

2.2.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Jenas als Oberzentrum. Die geplante Kerngebietsnutzung dient der Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Jena.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des seit 09.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplans, zuletzt geändert am 21.01.2016 (6. Änderung).

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein FNP- Änderungsverfahren im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Umgriff und Inhalt der FNP-Änderung entsprachen denen des Entwurfs zum Bebauungsplan.

Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens war im Wesentlichen die Umwidmung der als Kerngebiet dargestellten Bereiche in eine Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“. Die FNP-Änderung diente der Anpassung der FNP-Darstellungen an die geänderten Planungsziele des ersten Entwurfs zum Bebauungsplan „Inselplatz“ und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die funktionelle Ausrichtung im Änderungsbereich.

Im rechtsgültigen FNP, 6. Änderung, ist der Inselplatz nun überwiegend als Sonderbaufläche (SO) für Forschung und Lehre (F+L) dargestellt. Der südöstliche Teilbereich (Kreuzungsbereich Zum Anger und Steinweg) ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Lediglich der noch von Bestandsge-

bäuden geprägte Block am Steinweg (südwestliches Plangebiet) ist als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Des Weiteren stellt der FNP, 6. Änderung, im Nord-Osten eine Sondergebietsfläche für eine Parkierungsanlage Zweckbestimmung Parkhaus, entsprechend der Zielstellungen des Verkehrsentwicklungsplans 2002, dar.

2.2.3 Landschaftsplan 2002

Im Landschaftsplan der Stadt Jena vom 31.03.2016 werden für das Bebauungsplangebiet folgende Entwicklungsziele beschrieben: Schaffung von Grünverbindungen (fußläufig) entlang Löbdergraben und Steinweg in Bezug auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Erholung, Landschaft. D.h. Schaffung von Grünverbindungen im Siedlungsbereich als Trittsteinbiotope für Tier- und Pflanzenarten entlang dieser Verkehrsachsen. Ebenso soll aufgrund zunehmender Trockenheit die Wärmebelastung gesenkt und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Mit dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Baumalleen in den Umgebungsstraßen „Löbdergraben“, „Steinweg“, „Lutherplatz“ und „Am Anger“ sowie einer geplanten stärkeren Durchgrünung dieses Innenstadtbereichs, werden die Ziele in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2.4 Verkehrsentwicklungsplan 2002

Das Hauptverkehrsstraßennetz ist insbesondere im Innenstadtbereich stark belastet und zeitweise auch überlastet. Der Verkehrsentwicklungsplan sieht in dem Handlungskonzept für den fließenden Kraftfahrzeugverkehr einen vierspurigen Ausbau der Osttangente vor, da sie als Rückgrat des innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes eine Bündelung der saaleparallelen Fahrzeugströme, eine Entlastung anderer innerstädtischer Straßen und eine verbesserte Erschließung des Bereichs Inselplatz erwarten lässt. In diesem Zusammenhang soll auch der geplante Knotenpunktumbau „Am Anger“ umgesetzt werden. Dies bedeutet mittel- bis langfristig einen vierspurigen Ausbau nicht nur der B7 (Lutherplatz, Löbstedterstr.), sondern auch der B88. Der Bebauungsplan sieht die entsprechend notwendigen Verkehrsflächen vor.

2.2.5 Parkraumkonzept

Im Parkraumkonzept, beschlossen am 24.03.2010 durch den Stadtrat, sind im Rahmen der Empfehlungen für ein Zielkonzept zum Parkraumangebot im Jenaer Zentrum neben der Eigenbedarfsdeckung am Standort zusätzlich 200 zu schaffende öffentliche Stellplätze am Inselplatz benannt. In der Begründung zum Beschluss wird angeführt, dass der Innenstadt im Falle der Bebauung der wesentlichen innerstädtischen Brachflächen (Eichplatz, Inselplatz, Schlossgasse und Engelplatz) etwa 300 PKW-Stellflächen fehlen, um den derzeitigen Parkkomfort sicherzustellen. Dieser Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass alle Einzelbauvorhaben den Eigenbedarf an Stellflächen nach Thüringer Bauordnung im Baufeld vor Ort erbringen. Der Stadtrat erhöhte diese Anzahl im Rahmen der verkehrspolitischen Diskussion um weitere 100 auf 400 zusätzliche Stellplätze. Diese sollen gemäß Beschluss im Raum der östlichen Innenstadt entstehen.

Mit der Beschlussvorlage „Parkhaus Inselplatz“ vom 09.10.2013 wurde der Grundsatzbeschluss zur Festsetzung des Parkhausstandortes im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes gefasst.

Durch die Verwaltung wurden neben dem Inselplatz mehrere Standorte auf ihre Eignung für die Errichtung eines Parkhauses geprüft, u.a. die frei werdenden Flächen der alten Feuerwehr, Freiflächen in der Bachstraße, Dornburger Straße, Fischergasse und am Westbahnhof (Schott) sowie der Seidelparkplatz und die Schillerpassage (Erweiterung durch Umbau). Für den Standort am Inselplatz sprechen hier die günstige Lage zur Altstadt, die vergleichsweise gute Erschließungssituation, die Flächenverfügbarkeit und das mit dem B-Plan entstehende Baurecht.

Neben den fachlich begründeten und politisch formulierten Vorgaben sprechen weitere Aspekte für eine Positionierung eines öffentlichen Parkhauses im Plangebiet. Durch die zielgerichtete Unterbringung der Stellplätze wird das System der öffentlichen Parkierungsanlagen stadtzentrumnah gestärkt und der Parksuchverkehr reduziert. Da zudem das Parkhaus sehr gut an den innerstädti-

schen ÖPNV angebunden ist, kann es zu einer Entlastung des die Kernstadt belastenden Verkehrs kommen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Universitäts-Campus sind nicht zuletzt Synergieeffekte zu erwarten, da das Parkhaus auch für Angestellte, Nutzer und Gäste zur Verfügung steht.

Aufgrund der weitergehenden Planungshistorie erfolgte ein Tausch der Fläche des Parkhauses (SOP) mit der Sondergebietsfläche SO3; damit grenzt das mit der Nutzung als Parkhaus vorgesehene Grundstück (SOP) direkt an die südlich vorhandene Nachbarbebauung an. Von dieser Grundstückssituation ist die Baufeldgröße abhängig. Die Ausnutzung des Baugrundstückes wurde maximiert (GRZ). Unter dieser Voraussetzung und der notwendigen Interaktion mit den vorhandenen und entstehenden Gebäudehöhen der Umgebung sowie der benachbarten Bestandsbebauung wurde die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung einer hohen Anzahl Stellplätze; jedoch ist die maximal unterzubringende Zahl von der konkreten Objektplanung abhängig, und vom technischen und wirtschaftlichen Aufwand (z.B. durch die Schaffung von Parkierungs-Untergeschossen).

2.2.6 Sanierungssatzung

In Ergänzung zu der bereits 1991 beschlossenen Sanierungssatzung für die Bestandsgebäude auf dem Inselplatz wurde am 20.03.1998 das „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Erweiterung Teilgebiet V, Steinweg/ Inselplatz“ für den kompletten Inselplatz beschlossen. Ziel ist es, durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme das Gebiet wesentlich zu verbessern und neu zu gestalten. Die wesentlichen Sanierungsziele werden durch die vorliegende Planung weiter verfolgt.

2.2.7 Einzelhandelskonzept

Die besondere Bedeutung im Sinne der Aufwertung des Stadtzentrums kommt der gezielten Entwicklung der Achse „Goethegalerie“ – Altstadt (innerhalb des Grabenringes) – „Inselplatz“/ Steinweg zu. Zur künftigen Umsetzung der Entwicklungsstrategie für die Innenstadt zählen Neubaumaßnahmen zur Schaffung von Wohn- und/ oder Gewerbeflächen u.a. auch am Steinweg durch entsprechende Zulässigkeit von Läden in den Erdgeschossen.

2.2.8 Planfeststellungsverfahren Bereich Steinweg

Im Zuge des zweigleisigen Ausbaus der Straßenbahn nach Jena-Ost zwischen Steinweg und Am Steinborn erfolgte ein Planfeststellungsverfahren, das mit Planfeststellungsbeschluss vom 31.08.2004 (Az.: 560.10-383-02/03) endete. Der Bereich des Planfeststellungsverfahrens überschneidet sich in geringem Maße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für den planfestgestellten Betrieb der Straßenbahn sind durch die Festsetzung einer teilweisen Überbaumöglichkeit des Gehweges im Bereich MK 3.3 im Bebauungsplan keine Einschränkungen zu erwarten; daher besteht in dieser Hinsicht keine Notwendigkeit für eine Plananpassung.

2.3 Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

2.3.1 Angrenzende Gebiete und Nutzungen

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Altstadt an und ist ein städtebaulich wichtiges Bindeglied zu den östlich der Saale gelegenen Wohngebieten. Das städtebauliche Umfeld ist wesentlich durch die breiten Verkehrsschneisen der angrenzenden Straßenzüge sowie durch die historischen Blockrandbebauungen der verschiedenen Epochen und einiger Solitärbauten in einem vergleichbaren Maßstab geprägt. Besonders hervorzuheben ist das denkmalgeschützte Universitätshauptgebäude westlich des Areals. Kulturdenkmale dürfen gemäß § 13 Abs. 2 ThürDSchG weder in ihrer Substanz noch durch Vorhaben in ihrer Umgebung in ihrem Erscheinungsbild und ihrer räumlichen Wirkung innerhalb des Stadtbildes beeinträchtigt werden. Die Bebauung hat diesen Umgebungsschutz zu beachten, in so weit besteht für die Bebauung an der Nordwestecke des Inselplatzes entsprechende Anforderungen.

Für den nördlich angrenzenden Bereich wurde 2007/08 ein Rahmenkonzept erarbeitet. Die bauliche Erweiterung des Teilbereichs an der Gerbergasse entsprechend des Konzepts zum Verwal-

tungszentrum der Stadt ist in Umsetzung. An der Südseite des Steinwegs ist die räumliche Fassung der Straßenecken Steinweg/ Am Eisenbahndamm und Steinweg/ Frauengasse durch eine Neubebauung mit jeweils ca. 4-7 Geschossen beabsichtigt.

Der östlich des Planungsbereichs gelegene Bahndamm stellt eine optische und funktionale Barriere dar, die den Zugang zu den dahinterliegenden Freiflächen der Saaleaue auf die Durchlässe der Löbstedter Straße und des Steinwegs reduziert. Die Entwicklung der Saaleaue zu einem für die Kernstadt wichtigen Naherholungsraum soll entsprechend der Ziele des 2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Teilgebiet Saaleufer“ erfolgen.

2.3.2 Vorhandene Nutzungen und Bausubstanz

Bei dem Plangebiet „Inselplatz“ handelt es sich um eine weitestgehend brachliegende Fläche, auf welcher noch einzelne Gebäude vorhanden sind. Lediglich im Bereich des Steinwegs bestehen nahezu zusammenhängende Gebäudestrukturen, die in den letzten Jahren, auf Grundlage der städtebaulichen Rahmen- und Bebauungsplanung durch Lückenbebauungen ergänzt wurden. Diese werden überwiegend als Wohngebäude genutzt.

Der überwiegende Teil des unbebauten Plangebiets wird als Parkplatz mit ca. 240 öffentlichen Parkplätzen und ca. 170 privaten Stellplätzen (zwischen)genutzt.

2.3.3 Erschließungssituation

Der Geltungsbereich ist bisher über die Straße am Anger und den Steinweg an das städtische Straßennetz angeschlossen.

ÖPNV

Die Anbindung des Inselplatzes an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Drei Straßenbahnlinien und zwei ebenfalls in dichtem Takt verkehrende Stadtbuslinien bedienen das Areal. Die Verknüpfung zum regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr ist über den Bahn-Halt Jena-Paradies (600 m, gleichzeitig regionaler Busbahnhof), den Saalbahnhof (700 m) und den Bahnhof Jena-West (etwa 1.500 m) gegeben.

Fußläufiger Verkehr, Radverkehr

Der wichtigste Zugang zum Planungsbereich und zugleich der hauptsächliche Verknüpfungspunkt mit der Altstadt ist der Platz am „Kupferhütchen“ östlich des früheren Saaltors. Bedeutende Fußwegebeziehungen verlaufen entlang der Südseite und der Westseite des Gebiets. Bevorzugte Punkte für die Hauptzugänge zum Gebiet sind daher die Ecken des Quartiers, vor allem die Südwestecke („Kupferhütchen“) und die Nordwestecke (Lutherplatz), aber auch der Inselplatz selbst von der Ecke Steinweg/ Frauengasse sowie die Nordostecke des Plangebietes durch ihre Nähe zum Verwaltungsstandort (Am Anger 15 und 26).

2.3.4 Stadttechnische Erschließung

Allgemein

Generell kann davon ausgegangen werden, dass die äußere stadttechnische Erschließung des Entwicklungsbereichs für die neu einzuordnenden Gebäude und baulichen Anlagen gesichert ist bzw. sicher gestellt werden kann. Leitungen fast aller Medienträger befinden sich vor allem in den Randzonen der Straßenräume. Diese sind bei einer Überbauung gegebenenfalls umzuverlegen.

Quer durch den südöstlichen Teilbereich am Steinweg verläuft ein stillgelegter Fernwärmesammelkanal, der sich im Eigentum der Stadt befindet. Beim Rückbau dieses Kollektors wird ein Zu- und Abluftbauwerk erforderlich.

Am Löbdergraben ist der im Bett der früheren Mühlflache verlaufende große Hauptabwassersammler zu beachten.

Bezüglich der stadttechnischen Erschließung liegen folgende Untersuchungen/ Konzeption vor:

- „Jena – Inselplatz Medienschließung Konzeption“, HI Bauprojekt GmbH im Auftrag der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, Jena, Mai 2011
- „Jena – Inselplatz Medienschließung“, HI Bauprojekt GmbH im Auftrag der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, Jena, April/Mai 2012

Von Seiten der Stadtwerke Jena-Pößneck liegt eine Vorentwurfsplanung zur technischen Erschließung des Plangebiets vor, die die komplexe Infrastruktur unter den teils kritischen Anschlussbedingungen darstellt.

Sowohl Bestandsleitungen wie auch geplante Trassen sind in der räumlich engen Situation zu koordinieren.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung. Gemäß § 5 der Fernwärmesatzung der Stadt Jena besteht für diese Gebiete ein Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung. Der von Süden nach Norden verlaufende Fernwärmesammelkanal darf nicht verlegt werden. Auf dem Flst. 175/6 befindet sich eine stillgelegte Fernwärmeleitung mit stillgelegtem Kollektor/ Schacht. Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH.

Die Fernwärmeleitung mit stillgelegtem Kollektor auf dem Grundstück (Flst. 175/6) wird auf eigene Kosten durch den Käufer zurückgebaut. Abstimmungen mit dem Medienträger sind bereits erfolgt. Der das Grundstück im Westen tangierende Kollektor/ Schacht wird so weit umgebaut, dass er das Grundstück nicht mehr tangiert. Im Kaufvertrag der Stadt ist geregelt, dass der Käufer die Leitung/ Kollektor auf eigene Rechnung umverlegen muss. Die Umsetzung hat in weiterer Abstimmung mit der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH zu erfolgen.

Gas

Die Gasversorgung der Anger-Ostseite 8-22 wurde im Jahre 2015 inklusive Verbindung in Richtung Parkplatz an der Eisenbahnbrücke erneuert.

Geplant ist derzeit die Stilllegung der bestehenden Gasleitung an der Anger-Westseite im Bereich zwischen Am Anger 7 und Steinweg. Dies ist perspektivisch auch für die Gasleitung im Bereich zwischen Am Anger 7 und Inselplatz 9a vorgesehen.

Angrenzend zum Bebauungsplangebiet liegt nördlich eine im Jahre 2009 erneuerte Gashochdruckleitung DN 150 St mit einem Schutzstreifen von allseits 2 m. Eine erneute Umverlegung sollte aufgrund des hohen Aufwandes unbedingt vermieden werden.

Trinkwasserleitungen

Die Hauptversorgungsleitung Trinkwasser DN 300 GGG mit Baujahr 2005 verläuft entlang des Steinweges auf dem Flurstück 175/6. Die Leitung würde mit dem Baufeld MK 3.2 und MK 3.3 überbaut werden und ist im Vorfeld der Erschließung des Inselplatzes umzuverlegen bzw. zu ersetzen. Im Kaufvertrag der Stadt ist geregelt, dass der Käufer die Leitung auf eigene Rechnung umverlegen muss. Die Umsetzung wird mit dem Medienträger vertraglich geregelt werden. Weitere Abstimmungen erfolgen.

Sonstige

Im Plangebiet sind folgende Anlagen vorhanden und zu berücksichtigen:

Verkehrszeichenbrücke: In der Straße Am Anger in Höhe von Haus Nr.12, gegenüber SO3

Abspannung der

Straßenbahn-Oberleitung: Im Bereich des Gebäudevorsprungs am nord-östlichen Steinweg MK3.3 muss der erforderliche Freiraum für den Fahrdrabt einschließlich der Abspannung in Höhe von 4,50 m gewährleistet werden

Straßenbeleuchtung: Es sind Anpassungen am nord-östlichen Steinweg MK3.3 im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich

2.3.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Thüringer Altlastenverdachtsflächenkataster waren für das Entwicklungsgebiet „Inselplatz“ mehrere Verdachtsflächen vermerkt. Im Bebauungsplan ist die nun noch verbliebene relevante Fläche nachrichtlich dargestellt.

Die Altlastenverdachtsfläche (ALVF) "ehemalige Mühlache" (THALIS-Nr. 01631) weist große Inhomogenitäten des Auffüllungsmaterials auf. Somit kann das Vorliegen von zumindest abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen in den nicht untersuchten Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bauplanung wird die abfallrechtliche Deklaration der Aushubmassen empfohlen.

Für die Altlastenverdachtsflächen "ehemalige Tankstelle Fa. Fritsch & Erhardt" (THALIS-Nr. 01452) sowie "ehemalige Tankstelle Max Luge" (THALIS-Nr. 01419), im südlichen Geltungsbereich nördlich der Bebauung am Steinweg ehemals gelegen, erfolgten im Zuge von Grundstücksneuordnungen für eine Neubebauung der Gebäude Steinweg 5/6 historische Erkundungen und orientierende Erkundungen. Als Ergebnis dieser Erkundungen wurden diese Flächen aus dem Altlastenkataster gelöscht.

2.3.6 Baugrundbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in der Talau der Saale. Die westliche Begrenzung des Gebiets bildet die ehemalige Mühlflache, ein Altarm der Saale. Diese wurde in früheren Jahren mit Bauschutt und Bodenaushubmaterial aus Baumaßnahmen verfüllt.

Der Standort ist gemäß einer Vorstudie zum Baugrund (Geotechnischer Bericht der BEB Jena Consult GmbH vom 2. Juli 2008) für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Je nach Nutzungsart und Konstruktion der Gebäude ergeben sich erhöhte Aufwendungen in folgenden Bereichen: Bei Unterkellerung der Gebäude sind zusätzliche Wasserhaltungsmaßnahmen (Grundwasserabsenkung) notwendig. Für die Gründung nicht unterkellerten, kleinerer Gebäude ist ein Bodenaustausch (Gründungspolster) erforderlich. Für Gebäude mit größeren Lasten ist eine Tiefgründung bis in den Saalekies oder Tiefgründung im Sandstein notwendig.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass in Teilbereichen archäologische Untersuchungen sowie Altlastenerkundungen erforderlich werden. Dies hat keine konzeptionellen Auswirkungen, wird aber in der weiteren Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu zusätzlichem Aufwand führen.

Folgende weitere Gutachten liegen vor:

- „Baugrundgutachten mit Deklarationsuntersuchung Jena/ Inselplatz“ vom 25.02.2010, Baugrunduntersuchung Naumburg UG
- „Hydrogeologisches Gutachten, Inselplatz Jena“, vom 10.03.2011, JenaGeos GmbH

2.3.7 Archäologische Funde

Wie die vorbereitenden archäologischen Untersuchungen belegen, ist im Geltungsbereich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher wurde in Auswertung aller zugrunde liegenden historischen Daten in Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie die archäologisch relevante Kernfläche im Bereich nördlich des ehemaligen Kaufhauses sowie eine ergänzende Fläche an der SO-Ecke des Kaufhauses mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt.

Des Weiteren wird das nördlich des Steinweges nahe der Camsdorfer Brücke gelegene Areal als archäologisch relevante Fläche mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt. Im Zuge von Leitungsverlegungen traten im Jahre 2008 in den straßenseitigen Arealen Baubefunde einer historischen Randbebauung zutage. Ein damaliges Baugrundgutachten weist darüber hinaus im hofseitigen Areal anthropogene Auffüllungen (Kulturschichten) über dem anstehenden Boden nach, die archäologisch relevantes Material (Keramikscherben) enthielten.

Übersicht der festgelegten archäologisch relevanten Kernflächen.



Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind darüber hinaus unverzüglich dem Denkmalamt der Stadt Jena oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. (§ 16 ThDSchG)

2.4 Ermittlung der Umwelteinwirkungen und -auswirkungen

2.4.1 Lärmbelastung

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen (Straßenverkehr und Schienenverkehr) auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. P 1067/17 „Gutachterliche Stellungnahme- Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“ mit Stand vom 9. Februar 2018 und Ergänzung vom 23. Juli 2018 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Begründung Ziff. 5.9 und 5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).
Absatz redaktionell ergänzen:

1) Die Ergebnisse aus dem architektonisch-städtebaulichen Realisierungswettbewerb des Landes für den Campus Inselplatz wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es handelt sich um ein konkretes und bereits in Durchplanung befindliches Bauvorhaben; die Ausmaße und Stellung der Baukörper werden keine generellen Änderungen mehr erfahren. Insofern erfolgte die Ermittlung der Schallimmissionspegel unter Berücksichtigung der künftigen, bereits bekannten Bebauung und nicht nach freier Schallausbreitung. Daher können die Iso-dB-Linien in der Planzeichnung nicht durchgehend (durch die Baufelder gehend) dargestellt werden.

In dem Gutachten wurden die Schallimmissionen zum Straßenverkehr der angrenzenden Straßen Löbdergraben, Steinweg, Lutherplatz und Am Anger ermittelt und bewertet. Da das Plangebiet westlich und südlich von Straßenbahnverkehr der Jenaer Nahverkehr GmbH tangiert wird, sowie östlich in einem Abstand von ca. 40 m bis 100 m die Bundesbahnstrecke Naumburg – München verläuft, wurden auch diese Schallimmissionen ermittelt und bewertet.

1) Redaktionelle Absatz-Ergänzung vom 23. Juli 2018.

Ebenso wurden die Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes infolge der geplanten Bebauung ermittelt und bewertet. Die gutachterliche Stellungnahme zeigt, dass nahezu keine Erhöhung der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen infolge von Schallreflektionen an der geplanten Bebauung erfolgt. Die rechnerisch ermittelte Erhöhung erreicht an keiner Stelle den Wert von 1 dB(A). Die Pegelerhöhung infolge der Schallreflektion an der geplanten Bebauung kann somit vernachlässigt werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden nach DIN 4109-1:2016 ermittelt. Die berechneten Verkehrslärmimmissionen (Tag/ Nacht) aus Straße und Schiene sind den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben.

Es gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte:

Kerngebiete	MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3	tags 65 dB(A)/ nachts 55 dB(A)
Sondergebiete	SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4, SO3	tags 65 dB(A)/ nachts 55 dB(A)
Mischgebiet	MI4	tags 60 dB(A)/ nachts 50 dB(A)

Am Tag werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Minimum um 1dB und im Maximum um 9 dB überschritten. In der Nacht werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Minimum um 4 dB und im Maximum um 14 dB überschritten. Die höchsten Überschreitungen wurden für die Gebiete MK3.3 und MK3.2. berechnet.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte tags und nachts sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm vorzusehen.

Aufgrund der städtebaulichen Situation und der zentralen innerstädtischen Lage kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Der erforderliche Schallschutz soll daher über „passive“ Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, um die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu ermöglichen bzw. zu erfüllen.

Dort, wo kein Schutz der Nachtruhe zu sichern ist, gelten die ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a-T und die Lärmpegelbereiche LPB-T. Dort, wo erhöhte Schutzbedürftigkeit zum Schutz der Nachtruhe zu sichern ist, gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a-S und die Lärmpegelbereiche LPB-S. Diese sind jeweils dem Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Bauantragsstellung ist unter Berücksichtigung der zur Ausführung kommenden Gebäude- und Raumanordnung, der Abmaße und schalltechnischen Güte von Außenbauteilen und der Nutzung der Räume rechnerisch nachzuweisen, dass die in der Norm DIN 4109 gestellten Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm erfüllt werden.

Die höchsten Überschreitungen wurden für die Gebiete MK3.3 und MK3.2. berechnet. Im MK3.3 sowie an der Ostfassade entlang der Straße Am Anger im MK3.2 wurde das Wohnen aufgrund der hohen Überschreitung und der fehlenden Möglichkeit einer Grundrissgestaltung zu lärmabgewandten Seiten (aufgrund der Gebäudeecklage) ausgeschlossen. Im MK3.2 (außer entlang der Ostfassade an der Straße Am Anger) sowie auch im MK 3.1.1, MK3.1.2 und MI4 ist das Wohnen zulässig. Die Festsetzung ermöglicht einen Anteil Wohnen im Plangebiet was dem gesamtstädtischen Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum und Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt beiträgt.

Das Wohnen gehört neben Handel, Dienstleistungen und Kultur zu den Säulen einer vielfältig genutzten Innenstadt. Die Funktionalität der Innenstädte wäre ohne Wohnnutzung stark eingeschränkt. Gerade die Wohnnutzung bewirkt – im Gegensatz zum Einzelhandel oder dem Gewerbe – in der Innenstadt eine Belebung über alle Tages- und Wochenendzeiten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen ist das Wohnen unter Einhaltung der Maßgaben des Lärmgutachtens zulässig; entsprechende Orientierungen schutzbedürftiger Räume zu lärmabgewandten Seiten sind hier möglich. D.h. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind von den umgebenen Straßen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (zu den Innenhöfen). Dort, wo der

Beurteilungspegel während der Nachtzeit 45 dB(A) überschreite, kann ungestörter Nachtschlaf nur bei geschlossenen Fenstern gesichert werden. Für diese Räume sind schallgedämmte dezentrale Dauerlüftungseinrichtungen oder eine Anlage zur zentralen Wohnraumlüftung auszuführen.

Zur Sicherung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Schallschutznachweis zu führen. Grundlage hierfür kann die „Gutachterliche Stellungnahme- Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“ des Ingenieurbüros ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH mit Stand vom 9. Februar 2018, sein.

Bei der Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu beachten, dass die Ausführung entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik schallgedämmt erfolgt, so zum Beispiel bei Tiefgaragenrolltoren und Regenrinnen. Zu den geplanten Zufahrten wurde ein gesondertes Gutachten erstellt.

Schallschutz bei Ein- und Ausfahrten

Aufgrund der Planung von zwei Großgaragen innerhalb des Geltungsbereichs – im SOP ein allseitig geschlossenes Parkhaus mit ca. 400 bis 500 Stellplätzen sowie im MK3.2 eine Tiefgarage (ca. 230 Stellplätze) mit Einfahrt – wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Schallimmissionen der jeweiligen Ein- bzw. Ausfahrten vom Ingenieurbüro ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. P 1040/17 mit Stand vom 27.07.2017 vor.

Im Rahmen der Gutachtlichen Stellungnahme wurden die Einwirkungen von Schallimmissionen aus der Nutzung der Ein- und Ausfahrt des in der Teilfläche SOP geplanten Parkhauses und der Zufahrt zur Tiefgarage in der Teilfläche MK3.2 für maßgebliche Immissionsorte innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes ermittelt.

An der außerhalb des B-Plangebiets befindlichen nächstgelegenen Bebauung werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm eingehalten.

An den innerhalb des B-Plangebiets befindlichen Immissionsorte können die IRW (Immissionsrichtwerte) der TA Lärm eingehalten werden, wenn bei der baulichen Realisierung ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen der Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen und der Mitte der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses bzw. der Mitte der Einfahrt der Tiefgarage eingehalten wird.

An der vorhandenen Bebauung östlich der Straße am Anger ist eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV ausgeschlossen, weil die Beurteilungspegel weniger als 3 dB(A) erhöht werden.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung:

Zur Sicherung eines ausreichenden Schutzes vor Geräuscheinwirkungen wurden in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Mindestabstände von Fenstern zur Ein- und Ausfahrt Parkhaus im SOP und zur Einfahrt Tiefgarage im MK3.2 festgeschrieben.

Ausfahrt der Tiefgarage Bauvorhaben im MK3.2 und MK3.3

Die Ausfahrt der Tiefgarage des Bauvorhabens im MK3.2. und MK3.3 erfolgt südlich MK3.3 über eine unterirdische Querung des Steinweges (in Planzeichnung gestrichelt dargestellt). Die direkte Ausfahrt befindet sich somit außerhalb des Plangebietes in der Straße "Am Eisenbahndamm" und wird im Zusammenhang eines zweiten parallelen Bauvorhabens des gleichen Investors hergestellt. Das Bauprojekt südlich des Steinwegs wird eine Ein- und Ausfahrt zur Straße "Am Eisenbahndamm" erhalten. Der Ausfahrtsbereich wird dann durch das Gebäude im MK3.2. und MK3.3 mitgenutzt werden. Der Einfahrtsbereich (MK3.2/ MK3.3) wird jedoch nicht durch die Nutzer des südlich benachbarten Bauprojektes am Steinweg mitgenutzt (Regelung und Festsetzungen erfolgen in einem künftigen Bebauungsplan-Verfahren). Für die Tiefgaragen-Einfahrt wurde ein Gutachten erstellt (s.o.). Unter Einhaltung der Maßnahmen besteht kein planerischer Konflikt mit den benachbarten Bestandsbebauungen sowie geplanten Neubauten.

Das Bauprojekt südlich des Steinwegs befindet sich noch in Planung, so dass eine genaue Lage der Ausfahrt noch nicht bestimmt bzw. im Zusammenhang mit einem Schallimmissionsgutachter rechtzeitig geplant wird. Ein planerischer Konflikt ist auch im südlichen Projektgebiet (künftiges B-Plan-Verfahren) nicht zu erwarten, da eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht (Schiene und Straße). Wohnbebauung ist nicht direkt benachbart.

Vorangegangene Gutachten

Dem Gutachten „Gutachterliche Stellungnahme- Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“ des Ingenieurbüros ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH mit Stand vom 9. Februar 2018, ging ein Gutachten mit ergänzender Stellungnahme voran. Das Vorgänger-Gutachten „Schalltechnische Untersuchung“ des Schallschutzbüros Dipl.-Ing. Hans-Joachim Zubrinna (Bericht Nr. LÄ-001/2012 mit Stand vom 24.02.2012) bezog sich auf den 1. Entwurf zum Bebauungsplan und wurde im Zuge einer erneuten Überarbeitung des Bebauungsplanes (2. Entwurfes) erneut überarbeitet und angepasst. Bezüglich der planerischen Festsetzungen hatten sich gegenüber der vorherigen Schall-Immissions-Prognose zum 2. Bebauungsplan-Entwurf keine grundsätzlichen Änderungen ergeben.

Aufgrund von Änderungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und deren räumlichen Verteilung im Plangebiet war die Überprüfung und notwendige Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Das Ergebnis wurde als Ergänzung zu obigem Gutachten mit Stand vom 07.02.2014 durch den Fachdienst Umweltschutz/ Team Immissionsschutz der Stadtverwaltung Jena erstellt.

Um einer bedarfsgerechten Erweiterung und Neuplanung des Universitäts-Campus gerecht zu werden, ergab eine nochmalige Prüfung des Raumprogrammes zum Campus, dass diesbezüglich weitere Flächen, als bisher im BPlan möglich, bereit gestellt werden müssen. Das Entwurfskonzept zum Inselplatz wurde dahingehend weiter konkretisiert und nochmals optimiert. Hierbei wurden die bestehenden Lärmgutachten aktualisiert. Der Straßen- sowie der Schienenverkehrslärm wurde ermittelt sowie die Auswirkungen der Gebäudeplanungen auf die Umgebung.

Die in der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Flächenrasterberechnungen und Einzelpunktberechnungen führen auf hier aufgrund der beschriebenen Änderungen im Bebauungsplan zu keinen wesentlich veränderten Berechnungsergebnissen.

2.4.2 Mikroklimatische Auswirkungen

Aufgrund der zunehmend größer werdenden Bedeutung klimatischer Fragestellungen in der Raumplanung wurden die mikroklimatischen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans durch das ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz qualitativ beurteilt. Das Ergebnis liegt als „Stellungnahme zu den mikroklimatischen Auswirkungen der Umsetzung der im Bebauungsplan B-J 03 „Inselplatz“ (Stand: 02.11.2012) enthaltenen Planaussagen“ vor, Bearbeitungsstand März 2013. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

Anpassungsoptionen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation umfassen eine Erhöhung der Durchgrünung im Straßen- und Fußgängerraum durch Bäume, Büsche, etc., die Umsetzung der bereits vorgesehenen Wasserelemente, eine großflächige Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung, die Verbesserung der Verschattung durch Markisen, Sonnensegel u.a. und die Verwendung heller Baumaterialien. Die lufthygienische Situation kann im Bebauungsplangebiet hauptsächlich durch eine erhöhte Durchgrünung, die als Luftfilter wirke, verbessert werden. Auch der Düseneffekt des Windfeldes in der Plangasse A kann mittels Straßenbaum als Strömungshindernis vermindert werden.

Damit kann konstatiert werden, dass eine Erhöhung des Grünanteils durch Bäume, Büsche und Fassadengrün die größten synergetischen Effekte für die Gesamtheit der Belastungssituationen erbringt und bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden sollte.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. So ist die Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen verpflichtend festgelegt. Baumpflanzungen durch Pflanzgebote sind in den Straßenräumen um den Inselplatz wie Löbdergraben, Am Lutherplatz und Am Anger ebenfalls festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel, Alleestraßenräume am Rande des Areals Inselplatz zur Weiterführung und Vervollständigung der Baum bestandenen Straßen am Rande der Innenstadt Jenas nachgekommen.

Die öffentlichen Räume im Quartier sollen einen stadträumlich innerstädtischen Charakter haben, ihr Querschnitt und ihre Gestaltung werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert. Auch hier werden punktuell Baumpflanzungen vorgesehen werden, insbesondere am Inselplatz und am südwestlichen Platzraum an der Ecke Steinweg-Löbdergraben am Quartierszugang zu Plangasse A. Auf eine Festlegung von Baumpflanzungen durch die Festsetzung von Pflanzgeboten wird verzichtet, um dies der nachfolgenden Ausführungsplanung im Zusammenhang mit der Querschnitt-

gestaltung des Straßenraums vorzubehalten. Da es sich um öffentliche Flächen handelt, steht einer späteren Festlegung nichts entgegen.

3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch den Fachdienst Umweltschutz im Dezernat Stadtentwicklung erfolgte eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zum Bebauungsplan mit dem Fazit, dass die Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde ergibt, dass voraussichtlich keine für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung relevanten Tatbestände vorliegen und deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist.

4 Planungskonzept

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan „Inselplatz“ ist der Siegerentwurf aus dem 2-phasigen Realisierungswettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe mit anschließendem Verhandlungsverfahren nach Vergabeverordnung (2017), welcher auf der Grundlage der erarbeiteten Rahmenplanung des damaligen städtebaulichen Wettbewerbssiegerentwurfs und dessen daraus resultierendem ersten Bebauungsplanungsentwurfs (2013/ 2014) basiert. Für den Teilbereich MK3.2 und MK3.3 existiert zudem ein konkretes Bauvorhaben eines Investors, welches in Zusammenhang eines weiteren Projektes außerhalb des Geltungsbereiches direkt gegenüber im Kreuzungsbereich Steinweg/ Am Anger realisiert wird (gemeinsame Nutzung einer Tiefgaragen-Ausfahrt, siehe auch Ziff. 5.5 der Begründung).

Stadträumlicher Leitgedanke des Rahmenplans ist es, den Inselplatz in seinen historischen Kanten aufzugreifen und als alte und neue Mitte des Quartiers wieder aufleben zu lassen. Wichtige Wegeverbindungen aus der Innenstadt, historische Wegeachsen und die Wegebeziehung zum Quartier der Stadtverwaltung bleiben unverbaut. Diese Wegeachsen, die das Quartier mit den angrenzenden Stadträumen verknüpfen, gliedern das Gesamtquartier in einzelne „Schollen“.

Diese Schollen besetzen die äußeren Quartiersränder und bilden die Raumkanten der quartiersinternen Freiräume. Sie stellen die potentiell bebaubaren Flächen dar. Sie entsprechen in Größe und Form der Stadtmorphologie der Jenaer Innenstadt.

Die Neuordnung des Areals Inselplatz wird durch ein robustes städtebauliches Grundgerüst bestimmt, welches dieser ehemaligen Vorstadt eine charakteristische und unverwechselbare Struktur verleiht, das Areal strukturell in die Innenstadt integriert und es mit den umgebenden Stadtquartieren vernetzt. Dabei wird im Rahmen des dargestellten städtebaulichen Leitbilds eine Offenheit der Quartiersentwicklungen angeboten, um auf wechselnde Anforderungen des Marktes flexibel antworten zu können.

Folgende übergeordnete Aspekte sind von Bedeutung:

Städtebaulich-stadträumliche Ziele:

- Bildung von Quartierseinheiten, die multifunktional nutzbar sind, zu größeren Einheiten verbunden werden können und ein spannungsreiches Netz an Plätzen, Wegen und Gassen ausbilden
- Bildung kleinteiliger Wegevernetzungen zur Umgebung
- Alleestraßenräume am Rande des Areals Inselplatz zur Weiterführung und Vervollständigung der Baum bestandenen Straßen am Rande der Innenstadt Jenas
- Gestaltung charakteristischer Platzräume im Areal Inselplatz mit einem Auftaktplatz zur Altstadt hin, dem Inselplatz im Zentrum, der südlichen Fassung des Lutherplatzes als Abschluss des Fürstengrabens und einem kleinen Vorplatz zur geplanten städtebaulichen Dominante

Funktional-nutzungsbezogene Ziele im nördlichen Bereich:

Das Land Thüringen und die Universität planen mit einem neuen Innenstadtcampus als Erweiterung des Hauptstandorts die räumlich-bauliche Qualität der Universität weiter zu steigern. Universi-

täten befinden sich in ständiger Konkurrenz auf nationaler und internationaler Ebene, bei der auch die Standortqualität und bauliche Ausstattung ein Aspekt sind.

Folgende Ziele werden hiermit verfolgt:

- Verbesserung der inneruniversitären Vernetzung durch eine räumliche Konzentration der auf verschiedene Standorte verteilten universitären Einrichtungen
- Abbau der umfangreich bestehenden Flächendefizite
- Schaffung eines zeitgemäßen Campus, der durch seine innerstädtische Lage urbane Qualitäten schafft
- Ansiedlung außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Campusnähe
- Ermöglichen einer Nutzungsmischung in den Erdgeschossen
- Eine räumliche Vernetzung der Campusbereiche über den Löbdergraben.
- Vernetzung mit den angrenzenden Stadtquartieren zur Förderung „kurzer Wege“ zwischen wissenschaftlichem Arbeiten, Wohnen und Leben

Funktional-nutzungsbezogene Ziele im südlichen Bereich:

- Nutzung der Erdgeschosszonen für Einzelhandel, handelsorientierte Dienstleistungen, Gastronomie und Handwerk in dem der Altstadt zugewandten Bereich
- Etablierung von Wohnnutzung in den Obergeschossen zur ganztägigen Belebung des Gesamtareals
- Flexibilität in der Nutzungsverteilung und möglicher Nutzungsänderungen, damit eine langfristig wirtschaftlich tragbare Nutzungsansiedlung gewährleistet ist
- Flächenangebot für Büro- und Dienstleistungsnutzungen zur Schaffung innerstädtischer Arbeitsplätze

Das Oberziel des Verkehrskonzepts des Rahmenplans ist die weitmöglichste Verkehrsreduzierung und damit –beruhigung auf dem Inselplatz und den inneren Quartiersgassen. Dies wird durch das Parkierungskonzept, Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen beziehungsweise im Parkhaus unterzubringen und deren Zu- und Abfahrt über wenige dezentrale Grundstückszufahrten zu führen, erreicht.

Der westlich zum Inselplatz angrenzende Löbdergraben als Straßenraum gegenüber zum Hauptgebäude der Universität ist gestalterisch sehr stark verkehrstechnisch ausgebaut und bildet eher eine Barriere zwischen Inselplatz und Altstadt. Mit der Umsetzung verschiedener flankierender Erschließungsmaßnahmen des Verkehrskonzepts (Ausbau Am Anger u.ä.) reduziert sich die bisherige verkehrsbelastete Erschließungsfunktion des Löbdergrabens für den MIV. Zusätzlich sind aber bei der künftigen Umgestaltung dieses Bereiches Entwicklungsmöglichkeiten der ÖPNV-Infrastruktur zu berücksichtigen.

Da im Rahmen der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur, eine der zukünftigen Nachfrage gerechte Angebotsverdichtung in diesem Teilbereich Löbdergraben nicht weiter möglich ist, werden Erweiterungsmaßnahmen erforderlich. Eine Notwendigkeit der Einordnung einer Wendeanlage für die Straßenbahn im Bereich der östlichen Altstadt wurde in damaligen Stellungnahmen betont, aber auch festgestellt, dass die Anlage nicht zwingend als Gleisschleife ausgeführt und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Inselplatz“ eingeordnet werden müsse. Sicherzustellen wäre eine Lösung, welche einen parallelen durchgehenden Betrieb sowie eine Nutzung der Wendeanlage für Fahrten aus Richtung Süden, Norden und Osten gleichermaßen zulässt.

Im Bereich des Steinweges erfolgte bereits ein Planfeststellungsverfahren (siehe Ziff. 2.2.8), welches den Umbau des Straßenraumes zugunsten der Straßenbahn beinhaltet (teilweise Schaffung einer Zweigleisigkeit, Kreuzungsumbau).

Des Weiteren wird aus verkehrlicher Sicht eine Führung der Buslinien 10/ 11/ 12 vom Beutenberg zum Inselplatz als sinnvoll erachtet, da hiermit zwei wichtige universitäre Standorte direkt verbunden würden.

Bezüglich der ÖPNV-Erschließung werden separate Untersuchungen durch den Fachbereich „Verkehr und Flächen“ stattfinden, die auf die Umgestaltung des Bereichs Löbdergraben zu einem attraktiven Stadtraum auch im Sinne einer verbesserten Vernetzung zwischen den Unistandorten unter besonderer Berücksichtigung des ÖPNV eingehen. Diese Planung erfolgt außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens.

Inhaltliche Fortschreibung des Planungskonzepts zum ersten Bebauungsplanentwurf 2013/ 2014

Um die Raumbildung am Lutherplatz zu stärken wurde die Baulinie des nördlichen, mittleren Bau-felds entlang der Straße Lutherplatz (SO2.2) nach Norden verschoben und parallel zur gegenüber-liegenden Baukante des Verwaltungsneubaus Lutherplatz 3 ausgerichtet. Mit dem Versatz gegen-über der westlichen Baulinie des Bau-felds SO1.2 wird der Lutherplatz auch gegenüber der orts-prägenden Bebauung der Alten Universität und des Hotels Zum Schwarzen Bären stadträumlich besser erlebbar.

Abstimmungen mit der Tiefgaragenkonzeption und der vorgesehen universitären Nutzung ergaben auch bezüglich der Baukörperrealisierung Vorteile durch den erfolgten Neuzuschnitt des Bau-felds (SO2.2).

Die inhaltliche Abstimmung der Planfestsetzungen mit der Universität sowie deren Festlegung der universitären Nutzungen und der Konkretisierung ihrer Gebäudeplanung führten zudem zur Ände-rung der Gebäudehöhen im nördlichen Planbereich (SO1.1, SO1.2, SO2.2) entlang der Straße Lutherplatz. Hier erfolgte eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um ein Vollge-schoss, was in Bezug auf den Platzraum Lutherplatz und den Straßenraum nach Osten aufgrund deren breiten Querschnitte zu keinen Beeinträchtigungen führt.

An der bereits im Rahmenplan festgelegten Höhenkonzeption einer überwiegend einheitlichen Gebäudehöhe wird durch die Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen nachgekommen. Damit soll das Quartier als städtebauliche Einheit im Sinne einer, die europäische Stadt prägenden Blockrandbebauung, verstanden werden. An zwei räumlich definierten Standorten, zum einen an der Kreuzung Lutherplatz/ Am Anger als nordöstliche Ecke des Quartiers, zum anderen an der Kreuzung Steinweg/ Am Anger als südöstliche Ecke, werden durch die Zulässigkeit höherer Ge-bäude Quartiersdominanten ermöglicht.

Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich des Quartiers Inselplatz hinaus wirksam werden, wurden parallel zur Erstellung des 1. Bebauungsplanentwurfs 2013 Potenziale und Auswirkungen von Hochpunkten im Stadtraum der südlichen und östlichen Innenstadt ermittelt und bewertet. Die Untersuchung liegt mit dem Titel „Hochhäuser in Jena – Standortstudie zu vertikalen Bautypo-logien in der Innenstadt“ (Hochhausstudie) vor und ist im Rahmen der Schriftenreihe der Stadt Jena (Schriften zur Stadtentwicklung N° 9 veröffentlicht).

Das Ergebnis der Standortstudie schlägt einen sichelförmigen Potenzialbereich östlich der Altstadt vor, der über ausreichend Flächen verfügt und in dem eine Einbindung in den Stadtgrundriss ge-geben ist. Zehn mögliche Standorte wurden mittels vorab aufgestellter Kriterien analysiert, bewer-tet und schließlich als geeignet oder ungeeignet beurteilt. Sieben der insgesamt zehn Quartiere, darunter der Inselplatz, zeichnen sich besonders durch die Lage an Stadteingängen aus. Hoch-punkte können hier zusätzlich eine sinnvolle Ergänzung der Silhouette sein. Der Inselplatz eignet sich durch eine hohe Präsenz im Stadtraum, durch seine Zentralität und sein Entwicklungspotenzi-al als Standort von einem bis zwei Hochpunkten, bevorzugt an der Nord-Ost-Ecke. Der Inselplatz ist geeignet, durch sein Erscheinungsbild eine Geschlossenheit und Homogenität zu erzeugen und als Bindeglied zwischen den Hochpunkten der Kernstadt zu wirken.

Inhaltliche Fortschreibung des Planungskonzepts zum zweiten Bebauungsplanentwurf 2017

Der Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs zum Universitätscampus, sowie ein konkretes Bau-vorhaben im Kerngebiet MK3.2 und MK3.3 konkretisieren nun die städtebauliche Entwurfsplanung. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Universität sowie deren Verortung der universitären Nutzungen und der Konkretisierung ihrer Gebäudeplanung nach einem detaillierten Raumpro-gramm führen zu Anpassungen des ersten Planungs- und Bebauungsplankonzepts.

Der Standort des vorgesehenen Parkhauses SOP wurde mit der Sondergebietsfläche SO3 ge-tauscht. Das zulässige Parkhaus befindet sich nun in universitärer Randlage und zerschneidet nun nicht mehr die universitären Nutzungen innerhalb des Quartiers.

Die Realisierung von ggf. künftig notwendig werdenden Tiefgaragen kann auf BPlan-Ebene nicht abschließend geklärt werden. Eine entsprechende Nachweisführung kann erst zu einem späteren erfolgen. Zudem muss eine vertragliche Einigung mit einem künftigen Betreiber abgeschlossen werden, daher entfallen entsprechend vorgesehene und festgesetzte Zufahrten. Weitere Tiefgara-

gen im Quartier können jedoch über die festgesetzten Zufahrtsbereiche erfolgen bzw. über diese angebunden werden. Es wird die Möglichkeit Tiefgaragen über Baugrenzen/ -linien hinaus und unter öffentlichen Verkehrsflächen zu führen eingeräumt.

Auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme bezüglich der Ein- und Ausfahrten des Parkhauses sowie der Einfahrt zu einer geplanten Tiefgarage im MK3.2 wurden die Zufahrtsbereiche angepasst.

Das äußere Gerüst der raumbildenden Baulinien entlang der Straßen wurde beibehalten. Lediglich entlang des MK3.2 und MK3.3 wurden die Baulinien im Sinne einer weiteren Ausformulierung der südöstliche Ecke (Kreuzung Steinweg/ Am Anger) sowie zur Plangasse D geringfügig erweitert und an das konkrete Bauvorhaben angepasst.

Um eine höhere Flexibilität in der Ausgestaltung des inneren Inselplatzes zu gewährleisten, wurden die vormals definierten Baulinien nun als Baugrenzen festgesetzt. Durch den Wettbewerb sowie das Raumprogramm der Universitäten Nutzungen ist von einer vollständigen Ausnutzung der überbaubaren Flächen auszugehen. Das konzeptionelle Gassensystem der Rahmenplanvorgabe bleibt somit unberührt. Gleichzeitig wurden Unterschreitungen der Baulinien für die Erdgeschosszonen zugelassen, um einen belebten Straßenraum zu erhalten sowie attraktive Eingangsbereiche zu den Gebäuden und Läden gestalten zu können.

Der Siegerentwurf sieht zudem eine Verschiebung der inneren Gassen östlich des Teilbereiches SO2.1 sowie südlich des SO2.4 vor. Der Bebauungsplan nimmt nun diese Verschiebung mit Baugrenzen auf, lässt aber eine Flexibilität der Gassenbildung im Quartier durch eine zweite Baugrenze und unter Beibehaltung eines Mindestmaßes der Gassenbreite zu.

In den Sondergebieten SO sowie auch in den Kerngebieten MK wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Aufgrund der dort gewünschten differenzierten Nutzungsstruktur ist eine Festsetzung der Geschossigkeit nicht zweckmäßig, da die Bedarfe an Geschosshöhen je nach Nutzung unterschiedlich ausfallen und diesbezüglich eine Flexibilität der Geschossaufteilung verlangt (im Instituts- und Universitätsbau z.B. Bibliothek mit überhöhtem Lesesaal, Mensa u.a.).

Die maximalen Gebäudehöhen wurden im gesamten Geltungsbereich um 0,5 m erhöht. Dies resultiert aus den heutigen baukonstruktiven und energetischen Anforderungen am Bau und ermöglicht einen Spielraum in der inneren Gebäudestruktur und energetischen Konzeption.

Im Plangebiet werden nun 2 Hochpunkte konkretisiert: Zum Einen an der Nord-Ost-Ecke resultierend aus dem Wettbewerbs-Siegerentwurf und zum Anderen an der Süd-Ost-Ecke durch ein konkretes Bauvorhaben im MK. Die jeweils geplanten Hochpunkte überschreiten die max. Höhenangaben des 1. Bebauungsplanentwurfs von 2013/ 14. Dieses ist jedoch nach Maßgabe der abgeschlossenen Hochhausstudie Jenas verträglich, bei der der Inselplatz als Standort für Hochpunkte in Frage kommt.

Die Hochhaus-Studie formuliert folgende Bedingungen und Ziele:

- neue Hochpunkte sollen sich in Höhe am Bau 15 am Ernst-Abbe-Platz (43,0 m) orientieren
- genaue Höhen sind abhängig vom Standort, der Form und Gestaltung des Gebäudes
- das bestehende Hochpunktensemble soll respektiert und kann durch neue Akzente ergänzt werden
- neue Hochpunkte sollen die Stadtsilhouette bereichern und sich günstig auf das Image Jenas auswirken

Der Hochpunkt am Steinweg erfüllt in seiner Höhe und Ausformulierung des Gebäudes die Ziele der Studie und definiert den Eingang zur Innenstadt von Westen räumlich. Der Hochpunkt nordöstlich im neuen Quartier Am Anger erfüllt den in der Studie bevorzugten Standort. Mit einer geplanten Höhe von 52,0 m überschreitet der Entwurf mit ca. 4 weiteren Geschossen den Orientierungswert. Eine Überschreitung der Orientierungshöhe aus der Studie ist verträglich, da der Standort gegenüber dem Hochpunktensemble westlich der Altstadt eine ausreichende Entfernung besitzt. Der neue Quartiers-Hochpunkt formuliert eine für den neuen Universitäts-Standort wichtige Stadt-

marke und stärkt somit das Gesamtquartier. Mit der Lage am Stadteingang wird dieser mit einem markanten Gebäude definiert. Die linearen Blickbeziehungen zum JenTower ergänzen die bestehende Stadtsilhouette. Der offene und räumlich sehr weitläufige Kreuzungsbereich Am Anger / Lutherplatz kann diesen hohen Gebäudekomplex städtebaulich-räumlich gut aufnehmen und definieren.

Inhaltliche Fortschreibung des Planungskonzepts zum zweiten überarbeiteten Bebauungsplanentwurf 2018

Um einer bedarfsgerechten Erweiterung und Neuplanung des Universitäts-Campus gerecht zu werden, ergab eine nochmalige Prüfung des Raumprogrammes zum Campus, dass diesbezüglich weitere Flächen, als bisher im BPlan möglich, bereit gestellt werden müssen. Das Entwurfskonzept zum Inselplatz wurde dahingehend weiter konkretisiert und optimiert.

In den Sondergebieten SO sowie auch im Kerngebiet MK3.3 und MK3.2 an der Ostfassade entlang der Straße Am Anger wurde die Wohnnutzung ausgeschlossen. Aufgrund des überarbeiteten Raumprogrammes der Universität, besteht nunmehr kein Bedarf an Wohnen im gesamten Sondergebiet. Aufgrund der kritischen Lärmsituation wird im MK3.3 und Teilgebiet MK3.2 das Wohnen ausgeschlossen.

Die maximalen Gebäudehöhen wurden im Sondergebiet sowie im MK3.1 teilweise geringfügig, sowie teilweise um mehrere Geschosse erhöht bzw. auch herabgesetzt (SO2.4). Dies resultiert vor allem auf dem höheren Flächenbedarf des aktualisierten Raumprogrammes der Universität sowie der Notwendigkeit von zusätzlichen Technikgeschossen auf den Dachflächen.

Der über den Planungswettbewerb zum Uni-Campus an der Nord-Ost-Ecke geplante Hochpunkt, wurde bereits mit einer Höhe von 52,50 m definiert. Eine Verschattungsstudie hat die Verträglichkeit gegenüber dem Umfeld dargelegt. Der Hochpunkt wird nun mit 63,00 m (SO2.3) festgesetzt. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe im SO2.4 von 49,00 m auf 23,00 m herabgesetzt, so dass eine „Verschlankung“ aber Erhöhung des Hochpunktes erfolgt.

Die zusätzlich möglichen reglementierten Technikgeschosse sind als Staffelgeschosse auszuführen und zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen. Das Verhältnis des Gassenquerschnitts der Plangassen zu den begrenzenden Gebäudehöhen bleibt somit gewahrt. Die teilweise Erhöhung der Gebäude auf 25,00 m betrifft „Kopfbauten“ (SO1.2, SO2.1) aufgrund der Kürze der Gassen wird jedoch noch keine beengende oder bedrückende Wirkung für den menschlichen Maßstab auslöst.

Die Gebäudehöhe im SOP wurde von 18,30 m auf 21,50 m erhöht, um eine maximale Anzahl an innerstädtischen Stellplätzen im Quartier unterbringen zu können (gemäß Parkraumkonzept und Beschluss zum Parkhaus Inselplatz siehe Ziff. 2.2.5).

Dem zwischenzeitlichen Ansinnen, zur Erreichung eines Maximums an Stellflächen die Gebäudehöhe auf 25,00 m zu erhöhen, wurde nach Abwägung aller Belange nicht gefolgt. Mit dem damaligen Tausch des SO3 mit dem SOP und der notwendigen Interaktion mit den vorhandenen und entstehenden Gebäudehöhen der Umgebung sowie der benachbarten Bestandsbebauung wurde die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglichte die Umsetzung einer hohen Anzahl Stellplätze; jedoch ist die maximal unterzubringende Zahl von Stellplätzen von der konkreten Objektplanung abhängig, und vom technischen und wirtschaftlichen Aufwand (z.B. durch die Schaffung von Parkierungs-Untergeschossen).

Die künftige Festsetzung der Maximalhöhe von 21,50 m stellt somit einen Kompromiss dar, der Voraussetzungen für eine möglichst hohe Anzahl von Stellplätzen schafft, sich jedoch städtebaulich an die Nachbarschaft anfügt und bodenrechtliche Spannungen vermeidet.

Das MK3.1 wurde in MK3.1.1 und MK3.1.2 unterteilt. Im MK3.1.1 ist eine höhere Bebauung zur Straße „Am Anger“ möglich. Die Bebauung gleicht sich somit der Höhenstruktur des Straßenzuges an und fügt sich in das Straßenraumgefüge ein.

Auf Grundlage eines weitergeführten Bebauungskonzepts inklusive der geforderten Gebäudeerhöhungen durch das TLBV wurde die Verschattungsstudie fortgeschrieben. An den relevanten Zeitpunkten im Winter (17. Januar) und zur Tag-Nacht-Gleiche (März/ September) ist die stärkere Verschattung ablesbar.

Die Verschattung ist einmal als quartiersinnere Verschattung der Höfe und Gassen relevant. Die überwiegenden Fassaden der Neubauten sind durch die Campusgebäude gegenseitig verschattet. Betroffen sind damit überwiegend Arbeitsplätze und sonstige Räume der Sondergebietsnutzung. Die Relevanz ist vom zukünftigen Nutzer zu bewerten.

Die Verschattung gegenüber den Nachbargebäuden, hier insbesondere auf die Bestandsgebäude, nimmt im Vergleich zu den Auswirkungen des 2. Entwurfs des Bebauungsplans vom 16.08.2017 unwesentlich zu. Die Gebäudeerhöhung führt zu einem 'längeren Schlagschatten'. Die Fugen zwischen den Gebäuden im Bebauungskonzept einerseits und die großen Straßenquerschnitte am Lutherplatz und der Straße Am Anger andererseits ermöglichen jedoch weiterhin eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Bestandsbauten über gewisse Zeitspannen am Tag.

Das ursprüngliche Geh- und Fahrrecht zwischen SO2.2 und 2.3 wurde als öffentliche Verkehrsfläche (Plangasse E) festgesetzt und entspricht dem Siegerentwurf.

Unter Einhaltung der Mindestbreite von 8,00 m (Plangasse B und C) bzw. 6,00 m (Plangasse E) können die Baugrenzen zu den angrenzenden Gassen um 2,00 m Über- oder Unterschritten werden. Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität in der Ausgestaltung der angrenzenden Gebäude- bzw. Gebäudefassaden. Das städtebauliche Konzept der Gassen bleibt gewahrt.

Die südliche Baugrenze im SO2.1 wurde um 1,50 m zum Platz hin erweitert. Die Größe des Inselplatzes wird dadurch nur minimal verkleinert.

Baulinien können ohne Einschränkung bis zur Höhe des 1. OG unterschritten werden. Die Breite möglicher Durchgänge und Passagen wird auf 15,00 m erhöht. Dies ermöglicht einen größeren Spielraum in der Ausgestaltung der Erdgeschosse und Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers. Die städtebaulichen Raumkanten des Inselplatzes bleiben dadurch weiterhin gewahrt.

Das Lärmgutachten wurde auf die aktuelle Planung sowie die aktuellen Verkehrszahlen aktualisiert und überarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den BPlan übernommen und festgesetzt.

Die Gestaltfestsetzung zum farblichen Absetzen der Fassadengeschosse (Absetzen des Dachgeschosses) entfällt. Diese Gliederung widersprach dem Wettbewerbs-Siegerentwurf.

Die Gestaltfestsetzung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten in Form von weiteren technischen Anlagen wurde (ausnahmsweise) auf alle Dachflächen ausgeweitet.

Die Tiefgaragen-Ausfahrt des Bauprojektes in MK3.2 und MK3.3 am Steinweg wurde nachrichtlich übernommen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

→ Festsetzung – Nr.: 1.1, 1.2 und 1.3

Auf Grundlage des städtebaulich räumlichen Gesamtkonzepts erfolgt eine nutzungsbezogene Gliederung des Plangebiets in den nördlichen Bereich für die universitäre Nutzung einer Campus-erweiterung durch die Festsetzung von Sondergebieten, den südöstlichen Bereich für vielfältige innerstädtische Nutzungen mit der Festsetzung von Kerngebieten und das südliche Quartier am Steinweg mit einer gemischten Nutzung unter Berücksichtigung des Bestands mit der Festsetzung eines Mischgebiets. Im östlichen Bereich ist ein Standort für eine Parkgarage als Sondergebiet festgesetzt.

5.1.1 Sonstige Sondergebiete

Sondergebiete Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen

Für die Sondergebiete ist die Art der baulichen Nutzung auf universitäre Nutzungen abgestimmt. Dies umfasst alle Nutzungen im Zusammenhang der Friedrich-Schiller-Universität Jena.

Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Instituts-, Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude, Prüf- und Versuchsanlagen, Lehr- und Ausbildungsstätten wie sie den universitären Lehr- und Forschungstätigkeit entsprechen. Die Flächen sind damit vorrangig für eine Flächennutzung durch die Universität bestimmt. Die Standortentscheidung am Standort Inselplatz wird sowohl von Seiten der Universität, des Landes Thüringen und der Stadt Jena unterstützt.

Daneben sind Anlagen und weitere Nutzungen zulässig, die einer Nutzungsmischung und damit einer weiteren Belebung des Quartiers dienen.

Dies umfasst Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, soweit sie universitären Einrichtungen funktional oder organisatorisch zugeordnet sind. Sie bilden Ergänzungsnutzungen einer Campusanlage.

Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind als ergänzende Nutzungen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die Nutzungsmischung dient einer intensiver genutzten Erdgeschosszone, die auch eine Belebung der öffentlichen Räume unterstützen kann.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind. Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebieten wird dem städtischen Einzelhandelskonzept entsprochen, das für das Gesamtquartier Inselplatz ein gesamtstädtisch verträgliches Flächenpotenzial quantifiziert, das in den Kerngebieten realisiert werden kann und dort auch städtebaulich, entlang des Steinweg auf der verlängerten Innenstadtachse, richtig verortet ist. Der Nutzungskatalog der Sondergebiete lässt ausreichend unterschiedliche Nutzungen zu, die das städtebauliche Ziel eines gemischt genutzten Stadtquartiers, gewährleisten können.

Sportliche, kulturelle sowie soziale Einrichtungen sind insoweit zulässig, als sie der Versorgung der Sondergebiete dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind. Auch sie dienen den städtebaulichen Zielvorstellungen einer verträglichen Nutzungsmischung. Die Vorgabe des untergeordneten Umfangs bezieht sich insbesondere auf Flächenansprüche um Verdrängung zu vermeiden beziehungsweise um den primär beabsichtigten Nutzungen ausreichend Raum einzuräumen.

Zur Campuserwicklung können auch die Ansiedlung von Einrichtungen und Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung beitragen. Die Bedeutung einer engen Vernetzung von universitären und außeruniversitären Einrichtungen nimmt stetig zu. Die Festsetzung formuliert entsprechende Entwicklungschancen.

Die Ergänzungen der Hauptnutzung universitäre Einrichtungen durch weitere Nutzungen ist aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich sinnvoll, um keine Monofunktionalität des Quartiers entstehen zu lassen und unterstützt das Leitbild eines attraktiven Innenstadt-Campus.

Zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden allgemein und im besonderen aufgrund der innerstädtischen Lage sind Pkw-Stellplätze und Parkieranlagen (außer Behindertenparkplätze) ausschließlich in Untergeschossen zulässig. Entsprechende Fahrradabstellanlagen sind oberirdisch zulässig.

SO Parkhaus

Im SOP ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, um notwendig werdende private und öffentliche Stellplätze für den Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet zu sichern. Ein mögliches Parkhaus ist zur Vermeidung schalltechnischer Beeinträchtigungen mit geschlossenen Fassaden zu errichten. Unter Einhaltung der schalltechnischen Schutzforderungen sind technisch erforderliche Lüftungsöffnungen ausnahmsweise zulässig (siehe auch Ziff. 5.10).

Die Lage an der Hauptverkehrsstraße Am Anger ermöglicht es, von dieser leistungsfähigen Verkehrsachse ein zügiges An- und Abfahren abzuwickeln. Durch die Trennwirkung der Mittelinseln/ -streifen der Straße Am Anger ist die Parkhauszufahrt als Rechtsein-/ Rechtsausfahrt möglich.

Die Anlage eines Parkierungsstandorts am Inselplatz wird bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und im Parkraumkonzept Innenstadt vorgeschlagen. Die Beschränkung auf das Baugebiet SOP gewährleistet eine flächensparende Realisierung durch ein Parkhaus.

Die Realisierung eines Parkhauses am vorgesehenen Standort ist durch einen aktuellen Beschluss des Stadtrates untersetzt (siehe auch Ziff. 2.2.5 Parkraumkonzept).

Aufgrund der integrierten Lage zu den anderen Sondergebieten Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen sollen diese Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein und damit eine hohe Entwicklungsflexibilität bieten. Damit kann auch hier eine belebte, intensive Nutzung zum öffentlichen Raum geschaffen werden.

5.1.2 Misch- und Kerngebiete

Innerhalb der Misch- und Kerngebiete soll durch eine differenzierte Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO ein hoher Grad der Nutzungsmischung erzielt werden. Die zulässigen Nutzungen unterliegen differenzierten funktionalen Anforderungen und haben gleichzeitig vielfache Auswirkungen untereinander und gegenüber der Nachbarschaft. Um gegenseitige Beeinträchtigungen bis hin zu Verdrängungen zu vermeiden ist eine geschossweise differenzierte Festsetzung gerechtfertigt.

Die jahrelange Brachflächensituation des Inselplatzes führt dazu, dass hier ein Stück Stadt fehlt, das Vernetzungsfunktion nach Osten aufbauen konnte. Auch die Lagen im näheren Umfeld haben dadurch eine Abwertung erfahren. Es gilt somit in besonderer Weise, durch eine sensible Nutzungsansiedlung eine Aufwertung dieses Stadtbereichs im Sinne einer Stadtreparatur zu erreichen.

Kerngebiete

Die Festsetzung eines Kerngebiets entspricht der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Jenaer Innenstadt mit räumlicher Anbindung über den Steinweg nach Westen zum Altstadtzentrum. Ziel der Wiederbebauung ist die nachhaltige Stärkung der Zentrumsfunktion und Belebung der Randgebiete der Altstadt. Mit der Lage an der Hauptentwicklungsachse gemäß Zentrenkonzept der Stadt Jena soll hier baulich-räumlich sowie funktional ein Lückenschluss erfolgen, welcher die verlorengegangene Urbanität wieder herstellt, um einen adäquaten Übergang von der Innenstadt in die angrenzenden Quartiere zu schaffen. Um diesen Übergang adäquat zu gestalten, liegt deshalb ebenso eine Prämisse nicht nur in den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes, sondern auch in der teilweisen Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet. Insbesondere das innerstädtische Wohnen trägt zu einer Belebung der Quartiere bei.

Allgemein ist die „Wiederentdeckung der Innenstadt“ als Wohnstandort zum einen von Seiten der Nutzer im Sinne der wachsenden Nachfrage wie auch aus Sicht städtebaulicher Zielsetzungen im Sinne der Urbanität aktuell. Der südliche Entwicklungsbereich des Inselplatzes stellt hierzu ein beispielhaftes Quartier dar.

Die allgemein zulässigen wie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen den umliegenden innerstädtischen Baugebieten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes – (Hotel u.a.)

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Altstadt über den Steinweg stellt der südliche Bereich des Inselplatzes einen möglichen Standort dar.

Aus dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA, vom März 2008) und der Hotelmarktstudie der NPC-Hotelentwicklungs- & -management GmbH, 25.11.2010 geht ebenso hervor, dass es durch eine Neuansiedlung eines Hotels am Inselplatz je nach Kategorie zu erheblichen Umverteilungen auf dem bestehenden Hotelmarkt in der Stadt kommen kann. Das Flächenangebot der Misch- und Kerngebiete erscheint im Flächenumfang noch angemessen, dass eine weitere Konsolidierung des Hotelbestands nicht gefährdet wird.

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und die gesondert aufgeführten Anlagen für kulturelle Zwecke bilden eine wichtige Ergänzungsnutzung auch mit dem Ziel einer urbanen Nutzungsmischung und Belebung des Quartiers.

Universitäre Nutzungen

Aufgrund der Ansiedlung einer Campuserweiterung im nördlichen Plangebietsbereich und der Nähe zur Universität sind in den Kerngebieten explizit auch Hochschulnutzungen und hochschulnahe Nutzungen, wie universitäre Einrichtungen für Forschung, Lehre und Verwaltung sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe als allgemein zulässig formuliert. Universitäre Nutzungen sollen weitergehend als Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, die ab dem 1.OG zugelassen sind und denen sie im Sinne des Nutzungskatalogs des Kerngebiets nach BauNVO zugeschrieben werden

können, auch im EG zulässig sein. Damit könnte auch einem kurzfristigen weiteren Flächenbedarf der Universität innerhalb der Kerngebiete nachgekommen werden. Auch der südliche Planbereich kann somit in die Campusentwicklung eingebunden werden.

Im MK3.1 (MK3.1.1, MK3.1.2) sind Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. In diesem Baufeld kann durch die planungsrechtlich festgelegte Innenhofsituation eine Grundrissorientierung erfolgen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Zulässigkeiten in einzelnen Geschossen

In den Festsetzungen werden nach § 1 Abs. 7 BauNVO Festsetzungen zur allgemeinen Zulässigkeit einzelner Ausnahmen in bestimmten Geschossen getroffen, was durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Innerhalb der Baugebiete wird eine geschossweise Gliederung in den allgemeinen Zulässigkeiten einzelner Nutzungen sowie einzelner Arten baulicher oder sonstiger Anlagen vorgenommen, um eine gezielte Differenzierung sowie Verortung einzelner Nutzungen entsprechend den Übergängen zur Innenstadt sowie zu den angrenzenden Wohnquartieren zu gestalten.

Somit sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften nur im EG zulässig, da sie mit Publikumsverkehr verbunden und somit auf die werbewirksamen Lagen angewiesen sind. Sie beleben das Quartier am Steinweg und können auf das Innere des Inselplatzes ausstrahlen, führen die Handelsachse zur Innenstadt weiter und schaffen Arbeitsplätze.

Mit der Beschränkung des Einzelhandels auf die EG-Lagen können funktionale Handelslagen geschaffen werden ohne Verdrängung anderer Nutzungen, die dadurch in den oberen Geschossen angesiedelt werden können. Dies ist städtebauliche dringend geboten, um eine Belebung auch außerhalb von Geschäftszeiten zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan wurde eine Verkaufsflächengröße von 4.000 m² am Standort Inselplatz zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung vorgesehen. Das Verkaufsflächenpotenzial für den Inselplatz wurde 2008 entsprechend des damaligen Ansatzes gemischt genutzter Quartiere in einer gesamtinnerstädtischen Betrachtung durch die GMA mit 10.000 m² prognostiziert.

Im nun aufzustellenden Bebauungsplan ist eine mögliche Einzelhandelsnutzung nur noch innerhalb der Baugebiete Mischgebiete MI und Kerngebiete MK bei einer Bruttogrundfläche (EG) von ca. 4.500 m² zulässig. Unter Abzug der Konstruktions- sowie Funktions- und Verkehrsflächen (insg. ca. 30%) ist dennoch theoretisch von einer maximalen Nutzfläche von ca. 3.150 m² auszugehen. Bei den Abzugsflächen sind auch ausreichend vertikale Erschließungselemente für die Obergeschossnutzungen zu berücksichtigen.

Verkaufsflächen sind in der Regel auf bis zu $\frac{2}{3}$ der Nutzfläche zu realisieren, damit wären innerhalb des Plangebiets maximal ca. 2.100 m² Verkaufsfläche möglich.

Damit bleibt die maximal zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche unter der 2008 gutachterlich festgestellten und unter der im FNP vorgeschlagenen Verkaufsflächengröße.

Die städtebauliche Entwicklung am Eichplatz stellt die zweite Gebietsentwicklung in der Innenstadt dar. In Bezug auf den Einzelhandel ist der gegenseitige Einfluss der beiden Gebiete zu berücksichtigen. Die aktuelle Einzelhandelseinschätzung geht davon aus, dass eine Einzelhandelsentwicklung in Erdgeschossen am Inselplatz ausschließlich in den Kern- und Mischgebieten einen Umfang darstellt, der noch ausreichend Einzelhandelsflächenpotenziale für die Entwicklung am Eichplatz zulässt.

Zulässigkeit von Wohnungen in den einzelnen MKs:

Die Zulässigkeit von Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in den Kerngebieten wird differenziert nach den städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen festgesetzt. Städtebauliche Gründe zu Gunsten der Wohnungen sind vor allem die Zielsetzungen einer urbanen städtebaulichen Entwicklung, die die Wohnungen in den Stadtzentren einschließt und zugleich einer „Verödung“ außerhalb der Geschäfts- und Universitätszeiten entgegenwirkt.

Im MK3.1 (MK3.1.1, MK3.1.2) sind Wohnungen allgemein zulässig. Im Kerngebiet MK3.2 (ausgenommen an der Ostfassade entlang der Straße Am Anger) sind Wohnungen ab dem 1.OG zulässig. Eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in den Erdgeschossen wird hier wegen der z.T.

eingeschränkter Besonnung ausgeschlossen. Zudem wird dadurch der innerstädtische Charakter durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss mit Außenwirkung, insbesondere zum Steinweg, gesichert. Die Festsetzung ermöglicht einen Anteil Wohnen im Kerngebiet, was dem gesamtstädtischen Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum und Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt beiträgt.

Das Wohnen gehört neben Handel, Dienstleistungen und Kultur zu den Säulen einer vielfältig genutzten Innenstadt. Die Funktionalität der Innenstädte wäre ohne Wohnnutzung stark eingeschränkt. Gerade die Wohnnutzung bewirkt – im Gegensatz zum Einzelhandel oder dem Gewerbe – in der Innenstadt eine Belebung über alle Tages- und Wochenendzeiten.

Es ist davon auszugehen, dass auch im allgemeinen Trend der städtebaulichen Entwicklung der südliche Inselplatz sich als Wohnstandort etablieren kann. Um in der Nutzungsmischung jedoch höchste Flexibilität bis in die Realisierung zu erhalten, wird von einer Festsetzung eines Mindestwohnanteils in den Kerngebieten abgesehen. Mit der Ausweisung des Mischgebiets ist ein Wohnanteil auf dem Inselplatz gesichert.

Im MK3.3 sowie im MK3.2 an der Ostfassade entlang der Straße Am Anger lässt die hohe schalltechnische Belastung durch den Verkehr, eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Wohnräume zu ruhigen Innenhöfen nicht zu. Ebenso werden die in der Rechtsprechung für Wohnen als gesundheitsgefährdend eingestuftem Pegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschritten, so dass das Wohnen hier ausgeschlossen wird.

Mit der Flächensicherung des nördlichen Plangebiets für die Universitätsentwicklung und der daraus konsequent erfolgte Sondergebietsausweisung ist in diesem Bereich keine sonstige Wohnnutzung mehr möglich. Das ursprünglich angestrebte Wohnbauflächenangebot am Inselplatz kann im südlichen Bereich allein nicht erreicht werden. Der Campuserwicklung wurde aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Hauptstandort der Schiller-Universität Vorrang eingeräumt.

Die innerstädtische Wohnbauentwicklung wird an alternativen Standorten weiterverfolgt werden. Hierzu kann wiederum die Entwicklung eines innerstädtischen Unicampus am Inselplatz beitragen, weil hierdurch derzeitige dezentrale Standorte der Universität (teilweise in ehemaligen Wohngebäuden) frei werden und einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Mischgebiete

Mit der Festsetzung des Mischgebiets am Steinweg wird dem Bestand und der Ausweisung im Flächennutzungsplan nachgekommen. Mit dem Nutzungskatalog des Mischgebiets ist auch eine zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers, Nachverdichtung oder Umstrukturierung, sichergestellt. Dabei wird mit der Mischgebietsausweisung dem hohen Wohnanteil Rechnung getragen.

→ Festsetzung – Nr.: 1.2.3, 1.3.3

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen:

Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) müssen aus städtebaulich-räumlichen, gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden. Damit sind keine E-Tankstellen ausgeschlossen, die im funktionalen Sinne keine Tankstellen sondern Parkplätze mit Stromanschluss darstellen und im Sinne einer umweltfreundlichen Mobilität zugelassen werden sollen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenanspruchs in dieser innerstädtischen Lage nicht Standortgerecht und daher im Mischgebiet unzulässig.

Vergnügungsstätten

Den gewünschten Gebietscharakteren entsprechend sollen Vergnügungsstätten nicht generell ausgeschlossen werden. Um jedoch Störungen bzw. Beeinträchtigungen anderer im Baugebiet zulässiger Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten auf Ausnahmen beschränkt. Ein wesentliches Kriterium für die Gewährung einer Ausnahme ist das störungsfreie Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Stadt Jena hat damit die Möglichkeit der Einflussnahme auf Art und Größe sich ansie-

der Vergnügungsstätten, was auch mit Blick auf die beschränkte Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung und Kapazität an Stellplätzen im Plangebiet notwendig erscheint.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um Störungen zu vermeiden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit in Kerngebieten ist dieser Nutzung aufgrund der innerstädtischen Lage ausreichend Raum gegeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse nur im MI sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

→ Festsetzung – Nr.: 2.1

Die Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster entsprechend der innerstädtischen Lage eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

Für die Kerngebiete MK ist eine GRZ von 1,0 gemäß der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Situation wird auch für die Sondergebiete SO und das Mischgebiet eine maximale GRZ von 1,0 ausgewiesen. Den Sondergebieten wird aufgrund ihrer Nutzungen der Schutzanspruch von Kerngebieten zuerkannt. Mit den Bestandsgebäuden im MI wird bereits heute der Wert von 1,0 teilweise erreicht. Das Quartier ist stadt- und baustrukturell im Zusammenhang des gesamten Plangebiets zu sehen, wie dies sowohl im Wettbewerb wie auch in der Rahmenplanung erfolgte. Eine Ausweisung als Mischgebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung im Bestand begründet, die auch zukünftig in diesem Maße gewünscht ist. Der Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO stehen keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

→ keine Festsetzung –

Es wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bewusst verzichtet. Durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die max. zulässige GRZ, über die max. Höhe der baulichen Anlagen, sowie die max. Zahl der Vollgeschosse (im MI) sind die möglichen, entstehenden Baukörper ausreichend bestimmt sowie entsprechend auch die max. realisierbare Geschossflächenzahl. Aufgrund der noch nicht absehbaren Grundstücksaufteilungen und der schon im Vorhinein relativ eng bemessenen Grundstücke zugunsten des Freiraums, lassen sich Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ nicht ausschließen. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert sind, liegen sowohl für die GFZ allgemein und die GRZ im Mischgebiet vor:

- Städtebauliche Gründe:
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan. Aus innerstädtischen historischen Lage allgemein und dem Ziel der Wiederherstellung urbaner städtischer Räume (Straße, Gasse, Platz) speziell, resultiert das Erfordernis einer hohen baulich-räumlichen Dichte. Darüber hinaus kann mit der geplanten intensiven Nutzung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Weiterhin spricht dafür die spezielle Tallage Jenas innerhalb geologisch gestörter Hanglagen, welche eine Außenentwicklung erschwert. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene sehr gute Anbindung an den ÖPNV, die kurze Wege innerhalb der Stadt ermöglicht.
- Umstände und Maßnahmen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über das an innerstädtischen Standorten generell Übliche nicht anzunehmen. Im Rahmen der differenzierten Festsetzungen zur Art (geschossweise Festsetzungen u.a.) und zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhen, Rücksprung Staffelgeschosse im Süden zum Steinweg u.a.) werden wesentliche Beeinträchtigungen vermieden.
Mit dem Erschließungskonzept vom Quartiersrand und der Festsetzung der öffentlichen Räume im Quartiersinnern als Mischverkehrsflächen wird das städtebauliche Ziel des Rahmenplans öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualität gesichert. Sie bilden quartiersinterne Freiräume als Ausgleich zur hohen baulichen Dichte.

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:
Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Grünordnerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung wirken positiv auf das Kleinklima des Quartiers. Für den Rahmenplan und die Bebauungsplanaufstellung wurden die mikroklimatischen Auswirkungen gutachterlich ermittelt und bewertet.

→ Festsetzung – Nr.: 2.2

Die Zahl der Vollgeschosse ist ausschließlich im Mischgebiet festgesetzt. Die kleinteilige bestehende Stadtstruktur entlang des Steinwegs soll beibehalten und fortgeführt werden. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die Geschossigkeit der Umgebung, um zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung einen einheitlichen und harmonischen Straßenraum zu bilden.

Die Festsetzung eines möglichen zusätzlichen Staffelgeschosses in einigen Baugebieten ermöglicht eine städtebaulich, architektonische Vielfalt in der Gestaltung – analog zum historischen Kontext. Dieses zusätzliche Raum-/ Geschossangebot wirkt sich aufgrund einer festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht negativ auf die umliegenden Strukturen aus, da die zusätzlichen Geschosse von der maximalen Traufhöhe zurückspringen müssen. Gestalterische Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden. Zum zulässigen Staffelgeschoss werden gestalterische Festsetzungen nach § 88 Abs. 1 ThüBO getroffen. Sie sind in Verbindung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter III 2.2 zu sehen. Die ThürBO trifft keine Aussagen zu Staffelgeschossen (mehr), die der Festsetzung entgegen stehen.

Die Anwendung der Zahl der Vollgeschosse entspricht der Terminologie der BauNVO; hierzu findet die Übergangsbestimmung § 85 Abs.2 ThürBO Anwendung.

Zum Mindestmaß der Zahl der Vollgeschosse ist insoweit eine Ausnahme formuliert, dass bei Gebäuden, die aufgrund ihrer spezifischen Bautypologie und inneren Organisation dieses Mindestmaß nicht erreichen, von der Festsetzung ausnahmsweise abgesehen werden kann.

Damit sollen für spezifische Bautypologien eine hohe Flexibilität für eine freie Geschosseinteilung, wie überhöhte Geschosse, Lufträume o.ä. gewährleistet werden.

In den Sondergebieten SO sowie auch in den Kerngebieten MK wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Aufgrund der dort gewünschten differenzierten Nutzungsstruktur ist eine Festsetzung der Geschossigkeit nicht zweckmäßig, da die Bedarfe an Geschosshöhen je nach Nutzung unterschiedlich ausfallen und diesbezüglich eine Flexibilität der Geschossaufteilung verlangt (im Instituts- und Universitätsbau z.B. Bibliothek mit überhöhtem Lesesaal, Mensa u.a.). Über die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird hier ein städtebaulich harmonisches Einfügen in das vorhandene Ortsbild gewährleistet.

→ Festsetzung – Nr.: 2.3

Für das Plangebiet werden unterschiedliche minimale wie maximale Traufhöhen sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Ebenso sind aufgrund technischer Erfordernisse maximale Gebäudehöhen zu Technikgeschossen festgesetzt.

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Figur wird eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Gleichzeitig wird zur Begrenzung der Gebäudehöhen eine maximale Traufhöhe bestimmt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umgebenen Bebauung.

Die geplanten Gebäudestrukturen sind überwiegend höhenmäßig einheitlich am städtebaulichen Kontext orientiert, so sind in den Kreuzungsbereichen Lutherplatz/ Am Anger und Steinweg/ Am Anger städtebauliche Hochpunkte ausformuliert.

Der dominante mögliche Hochpunkt im Bereich Lutherplatz/ Am Anger fasst nicht nur städtebaulich den weiten Kreuzungsbereich, sondern definiert und verortet als Merkzeichen der Universität das Quartier am Inselplatz im Stadtgefüge. Ein baulicher Hochpunkt am Steinweg/ Am Anger definiert räumlich das Eingangstor zur Innenstadt von Osten.

In der bereits unter Ziffer 4 verwiesenen Hochpunktstudie („Hochpunkte in Jena“) werden Auswirkungen potenzieller Hochpunkte am Inselplatz dargestellt. Unter Berücksichtigung unterschiedli-

cher Kriterien zum Stadtbild, zu übergeordneten Sichtbezügen, zu städtebaulichen und stadträumlichen Einbindung, zum Nutzungsgefüge sowie zur Erschließung werden die beiden Quartiersdominanten auch in der übergeordneten Betrachtung als verträglich bestätigt.

Neben den punktuellen Hochpunkten wird am Nordrand des Quartiers parallel zur Straße Lutherplatz ebenfalls eine höhere Bebauung im Bebauungsplan zugelassen. Einschränkungen für Nutzungen im Quartier aber auch für die Bebauung nördlich des Lutherplatzes sind nicht zu erwarten. Städtebaulich ist aufgrund des breiten Straßenquerschnitts der Straße Lutherplatz nach Westen die Bebauungshöhe zur stadträumlichen Fassung angemessen.

Auch entlang des Steinwegs ist eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe gegenüber dem Rahmenplan zur stärkeren räumlichen Fassung des Steinwegs vollzogen worden. Mit der Freihaltung des Blockinnenbereichs von Überbauung durch Definition der überbaubaren Fläche mit einer „inneren“ Baugrenze werden wesentliche Einschränkungen durch die nun zulässige Gebäudehöhe vermieden. Um gleichzeitig eine erdrückende Wirkung entlang des Steinwegs zu verhindern und zwischen beiden Straßenseiten zu vermitteln wird eine Gebäude-Staffelung im MK festgesetzt. Dies ermöglicht in dieser Stelle eine städtebaulich, architektonische Vielfalt in der Gestaltung – analog zum historischen Kontext, bei höher Bebauung. Dieses zusätzliche Raumangebot wirkt sich aufgrund einer festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht negativ auf die umliegenden Strukturen aus, da das oberste Geschoss von der maximalen Traufhöhe zurückspringen muss. Gestalterische Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden (siehe auch unter Ziffer 4 zur Hochhausstudie).

Die Staffelung dient somit der adäquaten Nutzung des Bauvolumens bei Flachdachlösungen. Zur Gewährleistung eines deutlichen Zurücktretens der Geschosse von den Außenwänden auf den Baulinien wird ein Mindestabstand festgesetzt. In Korrespondenz mit den Festsetzungen zur Traufhöhe wird damit eine optische Beschränkung der Gebäudehöhe aus der Fußgängerperspektive auf das Maß der umgebenden Bebauung bewirkt, ohne die bauliche Nutzung jenseits der Traufe – traditionell: Dachgeschoss - einzuschränken. In diesem Zuge ist an dieser Stelle auch zusätzlich ein zurückgesetztes notwendiges Technikgeschoss zulässig.

Zum zulässigen Staffelgeschoss (oberstes Geschoss) werden gestalterische Festsetzungen nach § 88 Abs. 1 ThüBO getroffen.

In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.2 und SO3 sind über die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise zusätzliche Technikgeschosse zulässig. Aufgrund der differenzierten Raumanforderungen universitärer Nutzungen werden diese erforderlich.

Damit die zusätzlich notwendigen TGA-Geschosse sich in das städtebauliche Gesamtgefüge einfügen sind diese als Staffelgeschosse von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen. In Korrespondenz mit den Festsetzungen zur Traufhöhe wird damit eine optische Beschränkung der Gebäudehöhe aus der Fußgängerperspektive auf das Maß der umgebenden Bebauung bewirkt, ohne die bauliche Nutzung jenseits der Traufe – traditionell: Dachgeschoss - einzuschränken.

Dies betrifft v.a. das Verhältnis des Gassenquerschnitts der Plangassen. Dieses bleibt zu den begrenzenden Gebäudehöhen durch die Staffelung gewahrt. Aufgrund der Kürze der Gassen wird ebenso noch keine beengende oder erdrückende Wirkung für den menschlichen Maßstab auslöst.

5.3 Bauweise

→ Festsetzung – Nr.: 3

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um den städtebaulich gewollten an historische Strukturen und Blockrandbebauung angelehnten stadträumlichen Kontext und eine Gassenausbildung zu gewährleisten. Die städtebaulichen Ziele der Blockrandbebauung sind seit dem Wettbewerb über die Fortschreibung des Rahmenplans bis hin zu den getroffenen Festsetzungen klar formuliert und dokumentiert.

Neben der festgesetzten geschlossenen Bauweise wird das städtebauliche Ziel einer Blockstruktur auch über die Festsetzung von Baulinien manifestiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde die Frage aufgeworfen, ob die geschlossene Bauweise einen „inneren (Gebäude-) Abstand“ zulässt, dahin gehend, dass die Gebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden müssen, aber bei sehr breiten Grundstücken zwischen

diesen ein Abstand verbleiben könne.

Dies ist umstritten; mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung der geschlossenen Bauweise, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine durchgehende Bebauung zu erreichen, dürfte ein innerer Gebäudeabstand mit einer geschlossenen Bauweise nicht vereinbar sein. (*Krautzberger, BauGB-Kommentar, Jan. 2013, BauNVO, aaO § 22 Rn. 36, vgl. auch König in König/ Roeser/ Stock, BauNVO, 2. Aufl. 2003, aaO § 22 Rn. 19b; Ziegler in Kohlhammer-Kommentar BauGB aaO § 22 Rn. 85*)

Für die Sicherung der städtebaulichen Planungsziele einer geschlossen, nämlich durchgehend Straßenraum begleitenden Bebauung bei der Umsetzung soll auf die Möglichkeit flankierender Maßnahmen, wie städtebaulicher Vertrag, Einflussnahme über Grundstücksverkäufe u. a. hingewiesen werden.

5.4 überbaubare Grundstücksfläche

→ Festsetzung – Nr.: 4

Der Entwicklungsbereich Inselplatz soll funktional und städtebaulich-architektonisch zu einem attraktiven Teilbereich der Innenstadt entwickelt werden. Hierbei gilt eine besondere Aufmerksamkeit dem nur noch in Fragmenten vorhandenen historischen Inselplatz. Wichtiges städtebauliches Ziel ist es, am Standort des ursprünglichen Inselplatzes einen urbanen öffentlichen Platz zu schaffen, der eine neue maßstäbliche und architektonisch hochwertige Raumfassung erhält und durch eine entsprechende funktionale und räumliche Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Um diesen historischen Charakter wieder herzustellen bzw. aufleben zu lassen und eine raumbildende Bebauung zu den angrenzenden Stadtstraßen zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen überwiegend durch Baulinien zwingend festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Quartiers erfolgt überwiegend mit Baugrenzen. Die städtebaulich gewünschten Raumkanten und Gliederung des öffentlichen Raums entsprechend der Rahmenplanung kann damit ausreichend erreicht werden. Das Nutzungs- und Raumprogramm der Universität, im Ergebnis des Architekturwettbewerbs baukörperlich umgesetzt, erzeugt ein Bauvolumen, das durch die Baugebietsausnutzung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen die gewünschte Fassung der Gassen im Quartier gewährleistet. Im Sinne der Umsetzungsflexibilität ist daher die Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Quartiers gegenüber den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung insbesondere zu den Plangassen B, C und E ausreichend.

Die Gasse vom Kupferhütchen aus der Innenstadt (Plangasse A) wird im SO 1.1 durch eine Baulinie gegenüber dem südlichen Bestand in MI 4 in ihrem stadträumlichen Querschnitt festgelegt. Die historische Achse sowie ein adäquater Abstand zum Bestand wird somit gewährleistet.

Im Bereich des MK3.2 und MK3.3 ist das Bebauungskonzept bereits ausreichend konkretisiert, die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer differenzierten Vertikalgliederung des Baukörpers erfordern. Auskragungen ab dem 2. Obergeschoss über die städtebaulich gewünschte Raumfassung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, unter Sicherung des ausreichenden Bewegungsraums im Gehwegbereich, werden durch die Überlagerung von Baugrenze und Baulinie gesichert. Die im Plan festgesetzte „Baulinie ab dem 2. OG“ gilt parallel auch für das Untergeschoss UG. Die in diesem Bereich geplante Tiefgarage wird hiermit gesichert.

Über- und Unterschreitung der Baulinien

Zur Sicherung einer besonderen Gestaltqualität im historischen Kontext (Vermeidung von homogenen, „glatten“ Fassaden) ist ein Vor- und/ oder Zurückspringen der Fassade zu deren Gliederung/ Gestaltung und Belebung zugelassen bzw. ausnahmsweise zugelassen.

Um einen belebten Straßenraum zu erhalten sowie attraktive Eingangsbereiche zu den Läden gestalten zu können, ist ein uneingeschränktes Zurückspringen der Fassade bis zur Höhe des 1.OG zulässig. Diese Strukturierung, das „Springen“ in der Fassade, kommt auch dem Ziel eines mittelalterlich geprägten Siedlungsbereiches nahe und verhindert Straßenraumbegrenzungen „wie mit einem Lineal gezogen“. Die Festsetzung zielt auf die gesamte bauliche Anlage bzw. das gesamte Gebäude („zum Zweck der Fassadengliederung“) und greift über die Zulässigkeit des Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nach § 23 Abs. Satz 2 BauNVO hinaus. Die Festsetzung enthält hierfür die Anforderungen nach Bestimmung der Art und Umfang gemäß §

23 Abs. Satz 3 BauNVO. Nach gleicher Maßgabe ist ein Zurückspringen des obersten Geschosses zulässig und ermöglicht bei gleichzeitiger Festsetzung von Raumkanten entlang der Straßenräume eine städtebaulich, architektonische Vielfalt in der Gestaltung – analog zum historischen Kontext.

Unter Einhaltung der Mindestbreite von 8,00 m (Plangasse B und C) bzw. 6,00 m (Plangasse E) können die Baugrenzen zu den angrenzenden Gassen um 2,00 m Über- oder Unterschritten werden. Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität in der Ausgestaltung der angrenzenden Gebäude- bzw. Gebäudefassaden. Das städtebauliche Konzept der Gassen bleibt gewahrt. Ein „Windhund-Prinzip“ bezüglich der unterschiedlichen Ausnutzungen dieser Festsetzung in den einzelnen Baufeldern ist aufgrund der Realisierung dieser Bauflächen durch einen Investor/ Eigentümer ausgeschlossen.

Die Begrenzung bzw. der Ausschluss des Vorspringens der baulichen Anlage für SOP, SO2.2, SO2.3, SO2.4, SO3, MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2 und MK3.3 ist in der Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils des Verkehrsraums begründet. Hierbei sind geplante Veränderungen an den Straßenquerschnitten in den Straßen „Am Anger“ und „Lutherplatz“ berücksichtigt.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten

→ Festsetzung – Nr.: 5

Pkw-Stellplätze sind nur in Untergeschossen zulässig. Dies sichert eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume, damit diese frei von oberirdischen Stellplätzen gehalten werden. Die Ausweisung von Behindertenparkplätzen bleibt davon unberührt und kann zugelassen werden. Aufgrund der Zielsetzung einer qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume im Quartier, sind diese wenn möglich ebenfalls vorzugsweise in Untergeschossen unterzubringen. Da dies nicht immer sinnvoll bzw. praktikabel ist, kann die Herstellung dieser Stellplätze daher ausnahmsweise oberirdisch erfolgen.

Innerhalb der Fläche SOP sind oberirdische Stellplätze nur in einem Parkhaus zulässig. Dies ermöglicht die Unterbringung notwendiger Stellplätze nach LBO (bezüglich der Universitätsnutzung) sowie zusätzliche innerstädtische, öffentliche Stellplätze ggf. unter Inanspruchnahme von Tiefgeschossen (siehe hierzu auch Ziff. 2.2.5 Parkraumkonzept). Die Größenordnung des notwendigen Stellplatznachweises der Universität ist noch nicht abschließend; der entsprechende Stellplatznachweis ist noch zu erbringen.

Es werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Diese sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die konkrete Festsetzung der Tiefgaragen mit ihren Zufahrten entspricht den vorliegenden Bauvorhaben und sichern die Planung.

Weitere notwendig werdende Tiefgaragen sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Tiefgaragen sind daher zusätzlich auch außerhalb der Baugrenzen unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) zulässig. Dies ermöglicht je nach Bedarf zusätzliche Stellplätze in Untergeschossen unterzubringen. Die Realisierung von ggf. künftig notwendig werdenden Tiefgaragen kann auf BPlan-Ebene nicht abschließend geklärt werden. Eine entsprechende Nachweisführung kann erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Anbindung an das städtische Straßennetz und dessen Leistungsfähigkeit wurden im Ergebnis der bisherigen Planungen Bereiche für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sowie der Grundstückszufahrten bestimmt. Die möglichen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen/ Grundstückszufahrten sollen an wenigen Stellen erfolgen. Zusätzlich mögliche Ein- und Ausfahrtsbereiche v.a. in den Sondergebieten können auf BPlan-Ebene nicht abschließend geklärt werden, da ihre Lage zu diesem Planungszeitpunkt nicht bekannt ist. Insofern keine unterirdische Verbindung zu Baufenstern mit den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen hergestellt werden können, sind Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes, ggf. ergänzt um gutachterliche Aussagen (Verkehr, Immissionsschutz) notwendig.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen und zur Wahrung der Leistungsfähigkeit der sogenannten Osttangente, insbesondere des Kreuzungsbereiches, ist zur Gewährleistung des Verkehrsflusses im Bereich des MK3.2 nur eine Einfahrt zulässig.

Die Ausfahrt der Tiefgarage des Bauvorhabens im MK3.2. und MK3.3 erfolgt südlich MK3.3 über eine unterirdische Querung des Steinweges (in Planzeichnung gestrichelt dargestellt). Die direkte Ausfahrt befindet sich somit außerhalb des Plangebietes in der Straße "Am Eisenbahndamm" und wird im Zusammenhang eines zweiten parallelen Bauvorhabens des gleichen Investors hergestellt. Das Bauprojekt südlich des Steinwegs wird eine Ein- und Ausfahrt zur Straße "Am Eisenbahndamm" erhalten. Der Ausfahrtsbereich wird dann durch das Gebäude im MK3.2. und MK3.3 mitgenutzt werden. Der Einfahrtsbereich (MK3.2/ MK3.3) wird jedoch nicht durch die Nutzer des südlich benachbarten Bauprojektes am Steinweg mitgenutzt (Regelung und Festsetzung in einem künftigen Bebauungsplan-Verfahren), siehe auch Ziff. 2.4.1 Lärmbelastung.

Die Grundstückszufahrten innerhalb des Inselplatzes (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) sichern die Bestandszufahrten und ermöglichen diese auch weiterhin.

Durch die Beschränkung der Tiefgaragenzufahrten sowie der Grundstückszufahrten wird der innere Inselplatz nahezu „verkehrsfrei“ gehalten und somit die Aufenthaltsqualität und Sicherheit der Fußgängerflächen erhöht, sowie eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit innerhalb dieser Bereiche ermöglicht.

5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

→ Festsetzung – Nr.: 6

Das städtebauliche Ziel attraktiver Stadträume wird durch das Erschließungssystem mit seiner Abstufung der Haupteerschließung über die angrenzenden Straßen und der Verkehrsberuhigung innerhalb des Quartiers erreicht. Die Verkehrsflächen sind entsprechend festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen ist der speziellen Funktion Rechnung zu tragen. Die Flächengestaltung und genaue verkehrsrechtliche Ausweisung erfolgt im Zug der weiteren Planung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Mischverkehrsflächen eine große Attraktivität als Vor- und Umfeld der Nutzungen sowie eine hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger bieten sollen. Eine notwendige Erschließungsfunktion soll lediglich untergeordnet ausgebildet sein.

Die angrenzenden Straßen dienen stärker der Erschließungsfunktion durch ÖPNV und MIV. Insbesondere der fußläufigen Anbindung des Quartiers über die Flächen vor der Bebauung bis zur Straßenkante (Gehwegbereiche) sowie der Anbindung zu ÖPNV-Haltstellen und über Kreuzungsbereiche soll hoher Gestaltungsanspruch beigemessen werden.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

→ Festsetzung – Nr.: 7

Aus städtebaulichen Gründen sind Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu führen. Dies erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend im öffentlichen Straßen- und Gehwegraum. Die technische Erschließung des Plangebiets kann damit gewährleistet werden. Sowohl Bestandsleitungen wie auch geplante Trassen sind in der räumlich engen Situation zu koordinieren. Es ist daher bei Bauvorhaben grundsätzlich die Leitungssituation zu prüfen. Insbesondere bei der Notwendigkeit von Arbeitsräumen auf öffentlichen Flächen sind die bestehenden und geplanten Leitungstrassen zu ermitteln und das Vorhaben mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Von Seiten der Stadtwerke Jena-Pößneck liegt eine Vorentwurfsplanung zur technischen Erschließung des Plangebiets vor, die die komplexe Infrastruktur unter den teils kritischen Anschlussbedingungen darstellt.

Bei der Realisierung der Versorgungsleitungen sind die Festsetzungen Pflanzgeboten und -bindungen (Neupflanzung und) Erhalt zu berücksichtigen.

5.8 Immissionsschutz

→ Festsetzung – Nr.: 8

Im Geltungsbereich besteht Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung (siehe Hinweise). Ein Verbot für feste Brennstoffe ist aus Gründen der Luftreinhaltung im Plangebiet notwendig.

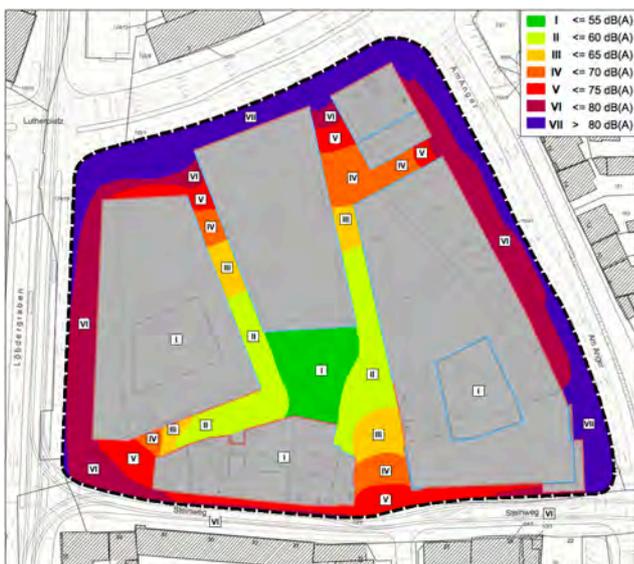
5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

→ Festsetzung – Nr.: 9

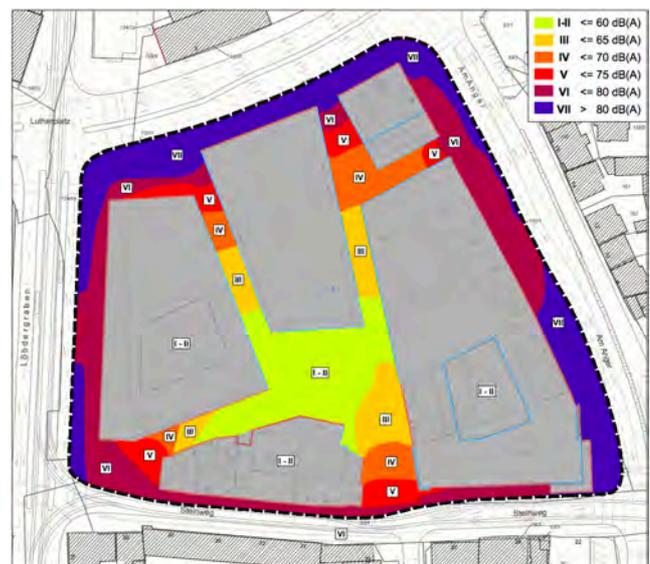
Das Plangebiet ist gegen Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ausreichend zu schützen; hierfür sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

Für die entsprechenden Bereiche des Plangebiets sind Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zu treffen. Dies geschieht über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die Vorgaben zur Schalldämmung an den geplanten Gebäuden definieren.

Bei Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis über die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile zu erbringen.



Lärmpegelbereiche tags im Bebauungsplan nach DIN 4109



Lärmpegelbereiche nachts

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissausrichtungen oder Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse einschließlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen) schutzbedürftiger Nutzungen notwendig.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist entsprechend der Maßgaben der „Gutachterliche Stellungnahme- Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“ des Ingenieurbüros ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH mit Stand vom 9. Februar 2018, sicherzustellen.

Siehe hierzu Begründung Ziff. 2.4.1 Lärmbelastung.

5.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

→ Festsetzung – Nr.: 10

Zur Minderung des Schalleintrags in das Plangebiet und damit zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind Vorgaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und für die bauliche Ausführung eines möglichen Parkhauses im SOP sowie von der Tiefgarageneinfahrt im MK3.2 getroffen. Maßgeblich sind die Vorgaben der Gutachterlichen Stellungnahme zu den zu erwartenden Schallimmissionen der jeweiligen Ein- bzw. Ausfahrten vom Ingenieurbüro ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. P 1040/17 mit Stand vom 27.07.2017 vor.

Von den Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend dem Schallgutachten zum B-Plan kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren mit Schallschutzgutachten ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

Siehe hierzu Ziffer 2.4.1 Lärmbelastung Unterpunkt: Schallschutz bei Ein- und Ausfahrten sowie Ausführungen zur geplanten Tiefgaragen-Ausfahrt Bauvorhaben im MK3.2/ MK3.3 unter der Begründung Ziff. 5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten.

5.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

→ Festsetzung – Nr.: 11

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung.

Baumreihen und -alleen schaffen grüne Raumkanten und tragen zur Belebung und Gliederung der Straßenräume bei.

Vorhandene Gehölze sind in das Grünkonzept integriert und werden über Pflanzbindungen gesichert. Im Bereich des Steinwegs kann bei Abgang der Bäume die Anzahl der Baumpflanzungen erhöht werden. Ein Nachpflanzen von schmalkronigen Laubbäumen ermöglicht einen viel geringeren Abstand zwischen den einzelnen Bäumen und damit eine Erhöhung der Anzahl neu pflanzbarer Bäume. Damit kann die Baumbilanz verbessert und das Straßenbild aufgewertet werden.

Um die Pflanzungen durch eventuell auftretende technische Schwierigkeiten bei der Realisierung nicht zu gefährden, dürfen diese in ihren Standorten abweichen.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an die Planung des Vorhabens „Osttangente“ an. Hierbei handelt es sich um eine Infrastrukturmaßnahme u.a. zum vierspurigen Ausbau der Straße „Am Anger“. Die verkehrliche Planung befindet sich erst in den Anfängen, konkrete planerische Vorgaben zur gestalterischen Umsetzung liegen noch nicht vor. Daher können die einzelnen Baumstandorte erst auf Grundlage der Entwurfsplanung zur geplanten Straßenbaumaßnahme "vierspuriger Ausbau der Ostumgehung" (umfasst auch den Ausbau der Straße "Lutherplatz") erfolgen. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Infrastrukturmaßnahme könnten Baumstandorte entfallen. Das Ziel einer straßenbegleitenden Baumreihe sollte erhalten bleiben.

Die Pflanzung der Straßenbäume entlang der Straße „Am Anger“ sowie „Lutherplatz“ erfolgt erst zum Zeitpunkt des Straßenbaus.

Die Pflanzung der Bäume hat in Abstimmung mit der Führung der Ver- und Versorgungsleitungen sowie der Erschließungsplanung zu erfolgen. Bestandsleitungen sind entsprechend zu beachten.

Auf konkrete Pflanzlisten wird verzichtet; die konkreten Pflanzenarten werden Gegenstand der jeweiligen Ausführungsplanungen. Bei der Umsetzung ist auf einheitliche Baumarten in Alleen und Baumreihen zu achten, um homogene Straßenbilder zu gewährleisten. Dabei sind konkrete Standortbedingungen und aktuelle Entwicklungen, wie etwa dem Klimawandel erwachsene Anforderungen, zu beachten.

5.12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

→ Festsetzung – Nr.: 12

Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen dienen der Sicherung ausreichender Flächen und Querschnitte entlang der überbaubaren Grundstücksflächen. In Bereichen mit zulässiger Überbauung ab dem 2. Obergeschoss beziehungsweise der Festsetzung von Arkaden muss die öffentliche Durchwegung und Überfahrbarkeit für die Allgemeinheit gesichert werden.

Grundvoraussetzung ist dafür eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen.

Dem Anspruch an eine lebendige Urbanität soll an diesem historischen Standort mit einer modernen Struktur von Plätzen, Gassen sowie Durchgängen (Arkaden) bei angemessen hoher Bebauungsdichte entsprochen werden.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltfestsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung folgen dem in seinen Grundzügen für das gesamte Gebiet erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan vom November 2009. Die Festsetzungen dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Wesentliches Anliegen der städtebaulichen Konzeption war u.a. auch die Gestaltung der Dachlandschaft als "5. Fassade". Die nachfolgenden Begründungen zur Dachgestaltung untersetzen dieses Ziel.

→ Festsetzung – Nr.: 1.1

Dachgestaltung

Trotz der Lage inmitten der historischen Altstadt zielt das städtebaulich-architektonische Konzept auf eine zeitgemäße, funktionale und zugleich ökonomische Formensprache. Jegliche Historisierung soll vermieden werden. Wesentliches Element ist dabei die Dachform. Um eine geschlossene, auch in der Draufsicht gestaltete Dachlandschaft zu realisieren, wird die Spannweite der Dachgestaltung auf überwiegend Flachdächer beschränkt. Allein im südlichen Bereich, wo noch überwiegend Gebäudebestand vorhanden ist, wird sich an diesen angepasst und neben Flachdächern auch Satteldächer zugelassen.

Die Präferenz des Flachdachs ergibt sich auch aus den geplanten Gebäudetiefen, die andere Dachlösungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhen i.d.R. nur andeutungsweise zulassen.

Die Dachfarben sind auf die in der Umgebung üblichen Farbtöne beschränkt.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen der Speicherung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser.

Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas bei und liefert gleichzeitig einen Beitrag zur Verringerung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades und der Verbesserung des Ortsbildes (Draufsicht).

Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Staffelgeschosse - Oberste Geschosse/ Technikgeschosse

Trotz der Lage inmitten der Innenstadt zielt das städtebaulich-architektonische Konzept auf eine zeitgemäße, funktionale und zugleich ökonomische Formensprache. Um eine geschlossene, aber gestaltete Dachlandschaft realisieren zu können, werden gestaffelte Geschosse in den gekennzeichneten Baugebieten festgesetzt.

Die Bestimmung eines zusätzlichen Staffelgeschosses, dient der adäquaten Nutzung des Bauvolumens bei Flachdachlösungen. Zur Gewährleistung eines deutlichen Zurücktretens der Geschosse (Staffelgeschosse) von den Außenwänden auf den Baulinien wird ein Mindestabstand festgesetzt. In Korrespondenz mit den Festsetzungen zur Traufhöhe wird damit eine optische Beschränkung der Gebäudehöhe aus der Fußgängerperspektive auf das Maß der umgebenden Bebauung bewirkt, ohne die bauliche Nutzung jenseits der Traufe – traditionell: Dachgeschoss - einzuschränken.

Die Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umgebenen Bebauung ist somit gegeben.

→ Festsetzung – Nr.: 1.2

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas ausgeschlossen. Großflächige Glasfassaden sind vogelfreundlich auszuführen, d.h. Verwendung von vogelfreundlicher, entspiegelter Verglasung sowie Vermeidung von Spiegelungen durch Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflektionsgrad und Vermeidung von Durchsichten durch Wahl von halbtransparenten Materialien. Das Erfordernis zur Festsetzung beruht auf dem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wonach es verboten ist, „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten ...“. Glasfassaden stellen ein hohes Verletzungs- und Tötungsrisiko insbesondere für Vögel dar. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten unmittelbar, d.h. die Belange des Artenschutzes sind auch im unbeplanten Innenbereich zu berücksichtigen (siehe Textteil unter III. Hinweise Ziff. 22 Vogelfreundliche Verglasungen).

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung.

Diese Maßnahme trägt damit zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas bei und liefert gleichzeitig einen Beitrag zur Verringerung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades.

→ Festsetzung – Nr.: 1.3

Dachaufbauten, Technische Anlagen

Mit dieser Festsetzung sollen alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüftung, Klima u.ä.) unter die Dachhaut "gezwungen" werden, um eine geordnete Dachlandschaft zu sichern. Kann dies aus technischen Gründen nicht erfolgen sind diese von der Straßenfassade entsprechend abzurücken, so dass diese das Fassadenbild sowie die Dachlandschaft nicht stören.

Aufgrund eines beabsichtigten Bauvorhabens im MK3.2/ MK3.3 sowie im SO1.1, SO1.2, SO2.2 und SO3 können bei der Realisierung des Projektes technische Anlagen nur erschwert bzw. nicht ins Gebäude integriert werden. Aus diesem Grund ist ein reglementiertes, von den Verkehrsflächen zurückgesetztes Technikgeschoss (TGA) von max. 3,0 m im MK und max. 4,00 m Höhe im SO zulässig. Die Festsetzung erfüllt die voran genannten Ziele. In Korrespondenz mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe/ Traufhöhe wird eine optische Beschränkung der Gebäudehöhe bewirkt. Das Technikgeschoss ist soweit zurückgesetzt, dass dieses aus der Fußgängerperspektive nicht wahrgenommen wird.

Technische Einrichtungen und Anlagen, welche aus technischen Gründen nicht innerhalb des Gebäudes sowie Technikgeschosses (TGA) untergebracht werden können, können ausnahmsweise auf den Dachflächen aufgesetzt bzw. untergebracht werden. Aus gestalterisch-visuellen Gründen, sind diese Anlagen entsprechend zurückzusetzen, so dass diese aus der Fußgängerperspektive nicht wahrgenommen werden.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind im Sinne einer regenerativen Energienutzung gewünscht und zugelassen. Das Abrücken von aufgeständerten Anlagen vom Dachrand bei Flachdächern und die neigungsgleiche Ausführung bei Satteldächern dienen der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen, insbesondere aus der Straßenebene.

Neben der Nahwirkung ist aufgrund der besonderen Tallage der Stadt auch das Stadtbild bezüglich der Dachlandschaft sensibel zu berücksichtigen. Die Festsetzung dient dem notwendigen Schutz dieser besonderen städtebaulichen Situation.

→ Festsetzung – Nr.: 1.4

Werbeanlagen

Art und Umfang von Werbeanlagen im öffentlichen Raum in der Altstadt von Jena werden in der Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten (Werbeanlagensatzung) vom 24.03.2010 geregelt. Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Plangebiet abweichende Festsetzungen geregelt, um dem zentralen Charakter des innerstädtischen Kerngebietes Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen an Gebäuden

Mit der Beschränkung auf Werbeanlagen an Gebäuden soll gesichert werden, dass das Plangebiet maßgeblich vom städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild der Gebäude und nicht von solitär wirkenden Werbeanlagen geprägt wird.

Einbindung in die Fassadengestaltung

Durch die Festsetzung soll gesichert werden, dass die architektonischen Details der Gebäude in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

→ Festsetzung – Nr.: 1.5

Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sind deshalb in die Gebäude zu integrieren.

→ Festsetzung – Nr.: 1.6

Im vorhandenen Stromnetz sind nur noch sehr geringfügige Kapazitäten zur Energieversorgung vorhanden. Für das gesamte Gebiet werden deshalb voraussichtlich neue Trafostationen benötigt. Diese sollen im Quartier verteilt entlang der Erschließungsstraßen angeordnet sein und sind innerhalb von Gebäuden zu realisieren.

Um Beeinträchtigungen der Erdgeschossfassadenzone wie Nutzungsverdrängung durch gestalterische wie auch funktional minderwertige Bereiche durch Versorgungsanlagen zu vermeiden, sind die Standorte im Untergeschoss anzuordnen.

Da aus technischen Gründen teilweise eine ebene Zugänglichkeit gewährleistet sein muss, ist die Anordnung im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn sich der Standort der Anlage lediglich mit untergeordnetem Flächenbedarf in der Fassade auswirkt. Ein Standort im Gebäudeinnern des Erdgeschosses ist folglich ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

6.2 Abstandsflächen, Abstände

→ Festsetzung – Nr.: 2

Nach § 83 Abs. 1, Nr. 5 ThürBO wird geregelt, dass § 6 Abs. 5 ThürBO für Außenwände entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung keine Anwendung findet und innerhalb des Geltungsbereichs abweichend von § 6 Abs. 5 ThürBO die maximal notwendige Abstandsfläche allgemein auf 4,0 m, zwischen SO2.2 und SO2.3 ausnahmsweise auf 3,00 m, unabhängig von der Gebäudehöhe, reduziert ist. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (TH min./max.) und von Baulinien sind Außenwände zugelassen bzw. vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach § 6 Abs. 5 ThürBO liegen müssten.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 ThürBO ist durch das städtebauliche Ziel der Wiederherstellung des stadträumlichen Charakters des ehemaligen Quartiers am Inselplatz begründet. Eine hohe nutzungs- und bauliche Dichte wird der Innenstadtlage gerecht. Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde das vorliegende Konzept in Prüfung und Abwägung der Alternativen als angemessene und verträgliche Quartiersbildung ausgewählt. Die Untersuchungen und Abwägung alternativer Lösungsansätze im Zuge der Erstellung und Fortschreibung des Rahmenplans haben die städtebauliche Zielvorstellungen verfestigt, so dass diese Grundlage des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs zu den Universitätsbauten wurden. Weiterhin begründet sich der städtebauliche Ansatz mit der Ausbildung öffentlicher Räume in innerstädtischen Proportionen, was mit dem Wettbewerbsergebnis zum Universitätscampus in hoher Qualität bestätigt wurde.

Es ist nicht abzusehen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch über das an innerstädtischen Standorten generell Übliche beeinträchtigt werden, auch wenn der Gebäudeabstand im Bereich der öffentlichen Gassen minimal 8,0 m bzw. 6,0 m beträgt.

- ausreichende Belichtung:

Selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen (Winter) ist eine für innerstädtische Standorte vertretbare Belichtung gewährleistet. Da Wohnnutzung in relevanten Bereichen des Kerngebiets erst ab dem 1. OG überhaupt zulässig ist und darüber hinaus die Möglichkeiten des Zulassungskatalogs alternative Nutzungen im 1.OG ermöglichen, wird die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt.

- ausreichende Belüftung:

Bei den geplanten Gebäudeabständen ist eine ausreichende Belüftung als gegeben anzusehen.

- Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt beziehungsweise können durch bauliche Maßnahmen gewährt werden, wie zum Beispiel durch Herstellung eines zweiten baulichen Rettungswegs (Fluchttreppenhaus).

7 Flächenbilanz

Nutzungsart		Fläche	
		anteilig in %	absolut in ha
Mischgebiet MI:		7	0,20
Kerngebiete MK:		12	0,35
Sondergebiete SO:		44	1,22
Verkehrsflächen:		37	1,03
Geltungsbereich:		100	2,80