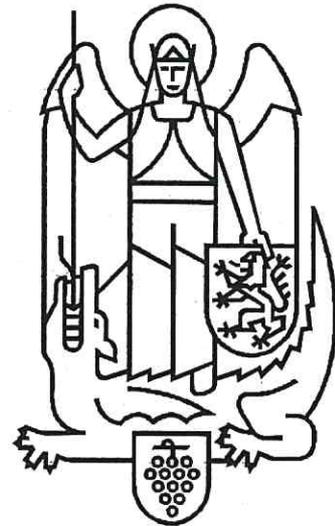


**Bebauungsplan
der
Innennentwicklung**
mit integriertem Grünordnungsplan

B-Wj 13
Schulstandort Jenzigweg

Stadt Jena



Begründung

für das Gebiet Gemarkung Jena, Flur 36 und
 Gemarkung Wenigenjena, Flur 10
 nördlich des Jenzigweges

Vorhabenträger: Kommunale Immobilien Jena (KIJ)
 Paradiesstraße 6, 07743 Jena
 Telefon: 03641 / 49 7000

Planung KEM Kommunalentwicklung
 Mitteldeutschland GmbH
 Unterlauengasse 9, 07743 Jena
 Telefon: 03641 / 592 518

Stadtverwaltung Jena
Fachdienst Stadtplanung
Am Anger 26, 07743 Jena
Telefon: 03641 / 49 5233

Jena, den 11.05.2015

Inhaltsverzeichnis

I	Vorbetrachtungen	
I.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
I.2	Übergeordnete Planungen	
I.2.1	Belange der Raumordnung und Landesplanung.....	4
I.2.2	Flächennutzungsplan, Anpassung im Zuge der Bauleitplanung.....	5
I.2.3	Landschaftsplan.....	6
I.2.4	Schulentwicklungs- und Sportstättenplan, sonstige Planungen.....	8
I.3	Bisheriger Verfahrensablauf.....	7
I.4	Anlass und Zweck der aktuellen Bauleitplanung, Verfahrensstand.....	8
I.5	Städtebaulicher Entwurf, Nutzungskonzeption.....	9
II	Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen	
II.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
II.2	Maße der baulichen Nutzung	
II.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	10
II.2.2	Grundflächenzahl.....	11
II.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	
II.3.1	Bauweise.....	11
II.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
II.3.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
II.4.	Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.....	11
II.5	Führung von Versorgungsleitungen.....	12
II.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
II.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	12
II.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
II.8.1	Emissionen (Geräusche).....	12
II.8.2	Bodenbelastungen (Altlasten).....	13
II.9	Pflanzbindungen	
II.9.1	Erhaltung von Gehölzen.....	14
II.9.2	Anpflanzen von Gehölzen.....	14
III	Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
III.1	Baukörpergestaltung.....	14
III.2	Werbeanlagen.....	15
III.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksteile.....	15
IV	Kennzeichnungen	
IV.1	Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen.....	15
IV.2	Flächen mit Bodenbelastungen.....	15
V	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	16
VI	Geltungsbereich	16
VII	Auswirkungen der Planung - Abwägung	16
VII.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	16
VII.2	Verkehr und Erreichbarkeit des Standortes.....	17
VII.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	17
VII.4	Natur, Landschaft, Umwelt.....	18
VII.5	Orts- und Landschaftsbild.....	19
VII.6	Immissionsschutz.....	19
VII.7	Finanzielle Auswirkungen.....	20
VIII	Alternativen zur vorgelegten Planung	20

I Vorbetrachtungen

I.1 Beschreibung des Plangebietes

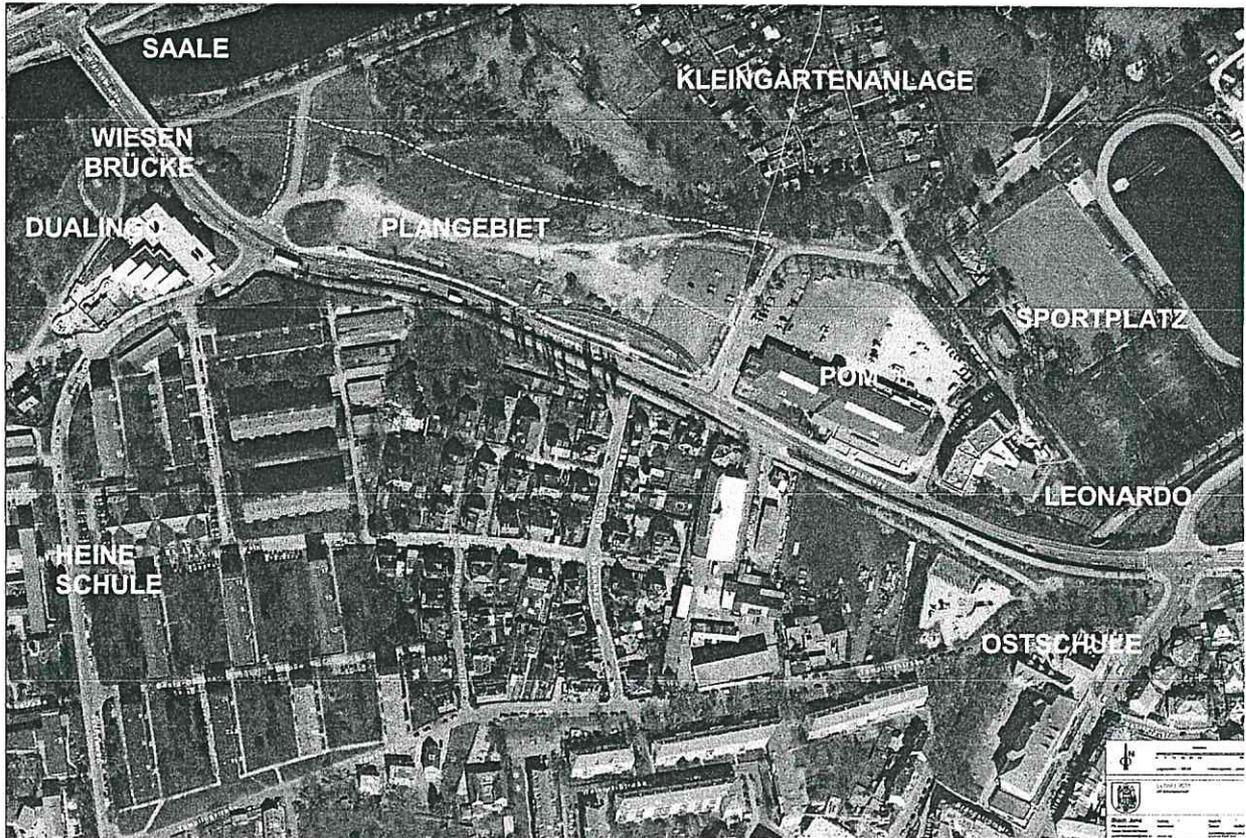


Abb. 1: Räumliche Einordnung des Plangebietes - Luftbild

Das überplante Gebiet liegt östlich der Saale bzw. nördlich des Jenzigweges (B 7) in einer Entfernung von etwa 1,5 km (Luftlinie) zum Stadtzentrum Jena. Es wird in westlicher Richtung von der Kreuzung Jenzigweg/Wenigenjenaer Ufer begrenzt, in östlicher Richtung von den Flächen einer Sport- bzw. Mehrzweckhalle (genutzt durch das „Planet Of Motion“ – POM), südlich durch den Jenzigweg und im Norden durch den neuen Radwanderweg, welcher den Bereich „Gries“ mit dem Areal „Erlkönig“ verbindet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2 ha. Von der Planung betroffen sind die unter Punkt 18 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Flurstücke der Flur 36 der Gemarkungen Jena sowie der Flur 10 der Gemarkung Wenigenjena.

Die naturräumlichen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes (Landschaftsbild, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Flora und Fauna) sind im Erleäuterungsbericht zum Grünordnungsplan beschrieben.

Vor 1989 befanden sich auf dem überplanten Gelände Lagerflächen der ehemaligen Stadtwirtschaft Jena sowie weitere bauliche Anlagen. Beim überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um mehr oder weniger stark versiegelte Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden sollen. Momentan ist das Plangebiet weitgehend unbebaut. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein befestigter Parkplatz, der vor allem durch Besucher des Ostbades und der angrenzenden Kleingärten genutzt wird. Der Bereich ist bereits zweiseitig baulich vorgeprägt – südlich und östlich angrenzende Bereiche sind bebaut.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet umfassend angebunden. In etwa 500 m Entfernung liegt östlich eine Haltestelle der Straßenbahnlinie, welche Jena-Ost mit dem Stadtzentrum und Lobeda verbindet. Direkt an der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Haltestelle der überörtlichen Buslinie 431 des JES, die nach Eisenberg führt. Darüber hinaus verläuft westlich des Geltungsbereiches entlang der Saale der bereits oben erwähnte, übergebietslich angebundener Fuß-/Radwanderweg, welcher an der nordöstlichen Gebietsgrenze in Richtung Osten abzweigt und anschließend die nördliche Geltungsbereichsgrenze markiert.

In der näheren bzw. weiteren Nachbarschaft des Plangebietes liegen: das POM (siehe oben), zwei Schulen („Leonardo“ östlich sowie „Dualingo“ westlich), die Kleingartenanlage „An der hohen Saale“, verschiedene Sportanlagen, das Ostbad sowie ein Caravan- und Campingplatz nordöstlich in einiger Entfernung. Jenseits des Jenzigweges, der die südliche Plangebietsgrenze bildet, befindet sich hinter einer Lärmschutzwand ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die insgesamt 11 vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke stehen im Eigentum der Stadt Jena.

Im Plangebiet sind folgende Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden:

Stromversorgungsanlagen

Das Gebiet ist für die geplante Nutzung unzureichend elektrotechnisch erschlossen. Zur elektrotechnischen Versorgung ist die Herstellung entsprechender Versorgungstrassen von der nordöstlich gelegenen Trafostation „Ostbad“ (Entfernung ca. 80 m von nordöstlicher Geltungsbereichsgrenze) der Stadtwerke Jena erforderlich.

Abwasserbeseitigungsanlagen

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann von der östlich des Geltungsbereiches gelegenen Entsorgungsleitung des Zweckverbandes JenaWasser über den vorhandenen Grundstücksanschluss erfolgen.

Die unmittelbare Belegenheit des Plangebietes am Vorfluter Saale führt dazu, dass ortsrechtlich kein Anschluss- und Benutzungsrecht für die öffentliche Entwässerungseinrichtung für die Niederschlagswasserentsorgung besteht.

Wasserversorgung

Das Plangebiet (Grundstück Gemarkung Wenigenjena, Flur 10, Flurstück 124/11) ist trinkwasserseitig erschlossen, so dass ein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht. Die Trinkwasserversorgung kann von der östlich des Plangebietes gelegenen Versorgungsleitung des Zweckverbandes JenaWasser erfolgen. Der Versorgungsdruck liegt bei ca. 4,5 bar.

Gasversorgung

Gasversorgungsanlagen sind vorhanden und in das Baugebiet verlegt.

Telekommunikation

Im nördlichen Gehweg des Jenzigweges unmittelbar südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele des Bebauungsplanes zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung an entsprechenden Schuleinrichtungen und weiteren sozialen Einrichtungen im Oberzentrum Jena entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen.

Nordöstlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, weist der Regionalplan Ostthüringen das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw 18 „Saale/Jena“ aus, vgl. Grundsatz G 4-8. Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers (HQ₂₀₀) überschwemmt werden könnten. Bei einem derartigen Hochwasserereignis entfalten vorhandene Hochwasserschutzanlagen nur beschränkte bzw. keine Wirkung. Die Ausweisung dieser Gebiete dient somit auch der Information über die latente Gefahr einer Überschwemmung, die bei entsprechenden Planungen und Maßnahmen hinsichtlich Schadensvorsorge und -minimierung zu berücksichtigen ist.

Durch die maximale Ausdehnung eines extremen Hochwassers (HQ₂₀₀), die durch die roten Linien markiert wird, ist das Plangebiet nicht betroffen.

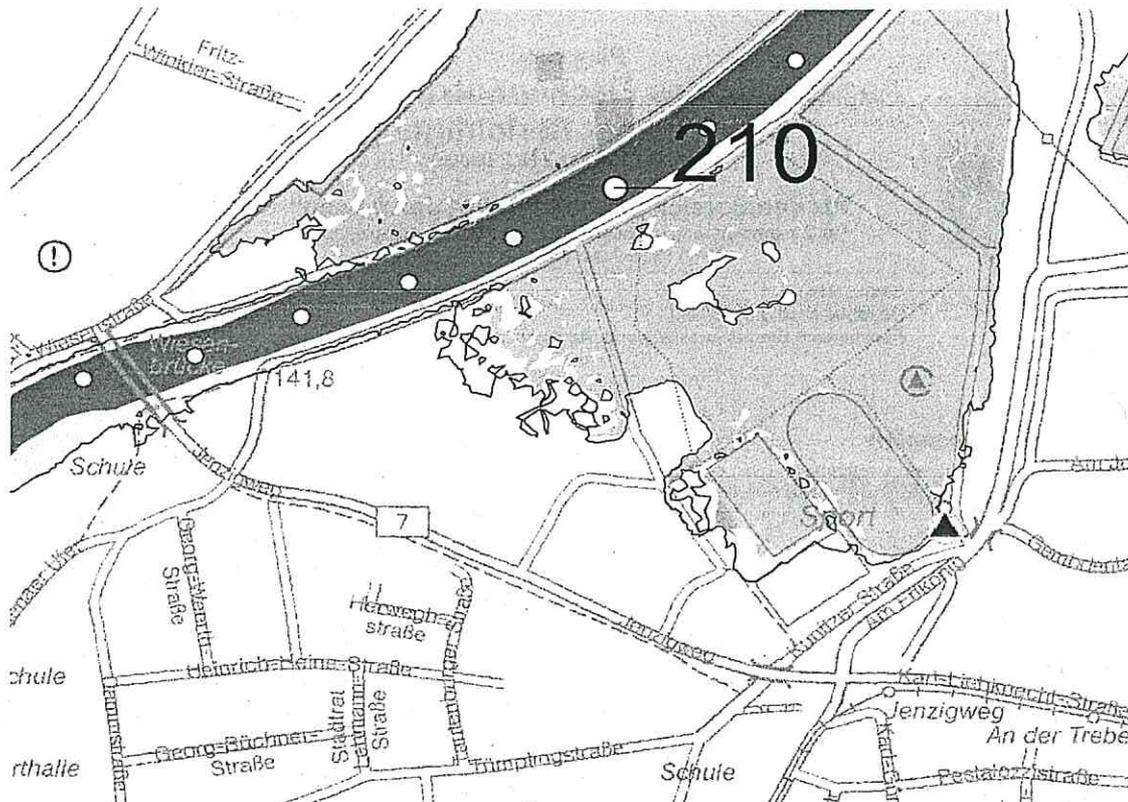


Abb. 2 Hochwasserrisikomanagementkarte der Saale im Bereich Jenzigweg, TLUG

I.2.2 Flächennutzungsplan, Anpassung im Zuge der Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan Jenas (Stand 2005) weist entsprechend früherer Beschlusslagen für das überplante Gebiet Sonderbauflächen für Sport- und Freizeit aus. Mit dem Beschluss vom 10.10.2012 über die Änderung der Planungsziele wurde zunächst bestimmt, dass die FNP-Darstellung im Parallelverfahren anzupassen ist. In Zuge der anschließenden Planbearbeitung haben sich allerdings die Notwendigkeit und die Möglichkeit zur Umstellung des Planverfahrens auf das Instrument des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) herauskristallisiert (vergl. Pkt. 1.4). Damit ist ein Parallelverfahren nicht mehr erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ angepasst.

Die formelle Flächennutzungsplan-Berichtigung erfolgt dabei nur für den Geltungsbereich des B-Planes „Schulstandort Jenzigweg“. Die umgebenden Bereiche, für welche die Ursprungsplanung vor der Einkürzung des Geltungsbereiches ebenfalls Festsetzungen getroffen hatte, werden erst bei einer künftigen Flächennutzungsplan-Fortschreibung angepasst.

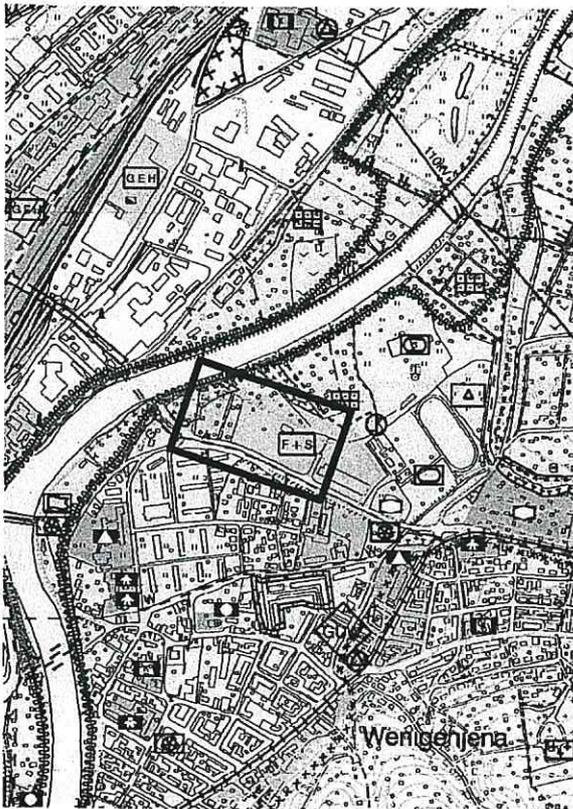
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird die aktuelle Darstellung (Sonderbaufläche „Freizeit und Sport“) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der näheren Zweckbestimmung „Schule“ geändert. Die westlich und nördlich anschließenden Grünflächen-Darstellungen des Flächennutzungsplans werden an den aktuellen Bebauungsplan-Geltungsbereich angepasst.

Möglich ist das geschilderte Vorgehen, weil die Planungsziele des Bebauungsplans der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Teilsatz). Die generelle bauliche Weiterentwicklung des Bereiches entspricht den Planungszielen der Stadt Jena (vgl. auch Punkt 1.4).

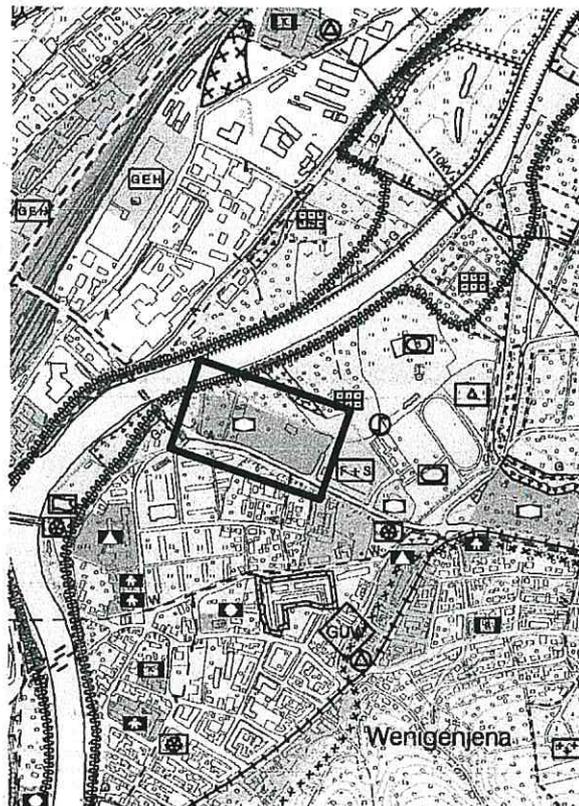
Im Anschluss an den Satzungsbeschluss zum geänderten Bebauungsplan und die entsprechende Ermächtigung des Stadtrates wird der berichtigte Flächennutzungsplan-Ausschnitt wie nachfolgend dargestellt ausgefertigt, zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und zur Einsicht bereit gehalten.

	<p>Plan zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB</p> <p>für den Bereich „Schulstandort Jenzigweg“ im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“</p>	
<p>Stadt Jena Dezernat Stadtentwicklung Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung</p>	<p>Stand: Mai 2013</p>	

Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan-Anpassung



- Änderung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches - M1:15.000

Grundlage der Änderung ist der FNP der Stadt Jena 09/2005, wirksam mit Bekanntmachung am 09.03.2006, zuletzt geändert am 21.06.2012 (3.Änderung). Die Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen FNP erläutert. Dieser kann im Dezernat Stadtentwicklung, FD Stadtentwicklung sowie im Internet unter www.jena.de eingesehen werden.

Verfahren	
<p>Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“ angepasst. Die sich aus dem bauleitplanerischen Verfahren nach § 13 a BauGB ergebende Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sachlich vollständig abgehandelt.</p>	
<p>Ausfertigung. Die Übereinstimmung des Änderungsinhaltes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzl. vorgeschriebenen Änderungsverfahrens werden beurkundet.</p>	<p>Oberbürgermeister Ort, Datum</p>
<p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes incl. der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung sowie des Ortes der Einsichtnahme erfolgte am (Amtsblatt).</p>	

I.2.3 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan 2003 und die in Bearbeitung befindliche Aktualisierung des Landschaftsplanes stellen das Plangebiet als Baugebietsfläche mit Durchgrünung dar. Analog zum Flächennutzungsplan sollen die Änderungen in der gegenwärtige Überarbeitung des Landschaftsrahmenplans berücksichtigt werden.

I.2.4 Schulentwicklungs- und Sportstättenplan, sonstige Planungen

Der Gesamtbetrachtung zur Entwicklung der Schullandschaft in der Stadt Jena dient die Schulentwicklungsplanung. Die Stadt Jena als städtischer Schulträger hat die Verpflichtung, ein bedarfsgerechtes und zukunftsorientiertes Schulangebot für Jenaer Schüler sicherzustellen (Anzahl und Inhalt der Jenaer Beschulungsangebote mit der notwendigen technischen Ausstattung). Es gilt das vorhandene Schulnetz der allgemeinbildenden Schulen zu stabilisieren, punktuell zu erweitern und für künftige Bedarfe zu qualifizieren.

Der Schulnetz- und Schulentwicklungsplan (Fortschreibung 2012) geht davon aus, dass für die kommenden Jahre von einer Steigerung der Schülerzahlen um bis zu ca. 300 auf etwa 1.100 Jenaer Schülerinnen und Schüler pro Jahrgang auszugehen ist. Die Schulkapazitäten (Gebäude, Ausstattung) der Stadt Jena sind dafür nicht ausreichend. Es sind entsprechende Maßnahmen der Erweiterung vorhandener Einrichtungen und Neubau von Schulgebäuden notwendig.

Um die Schulkapazität auszubauen, sollen im Ortsteil Wenigenjena (Schulstandort Jenzigweg) zum Schuljahr 2018/2019 Gebäude und Anlagen für eine zwei- bis dreizügige Gemeinschaftsschule entstehen.

Die vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Jena hingegen sind laut Aussage des Sportstättenentwicklungsplans der Stadt von 2008 ausreichend, so dass einer Änderung der Planungsziele für den Standort Jenzigweg nichts entgegensteht. Ein Ersatz für die bisherige Sonderbaufläche "Sport- und Freizeit" (ca. 2 ha) an anderer Stelle im Stadtgebiet ist nicht erforderlich.

Weitergehende übergeordnete Planvorgaben, insbesondere aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, dem Landesentwicklungsprogramm, einem Landschafts- oder Landschaftsrahmenplan oder aus Schutzgebiets- bzw. Biotopkartierungen des Landes Thüringen oder des Bundes sind bezüglich des Plangebietes nicht bekannt.

I.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Im Jahre 1991 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena zunächst den Beschluss gefasst, nordöstlich des Jenzigweges Gewerbeflächen auszuweisen. Im Zusammenhang mit den Abwägungsbeschlüssen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden im Oktober 1993 die Planungsziele geändert. Für den Bereich wurde nun nicht mehr die gewerbliche Nutzung favorisiert, sondern die Einordnung von Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Im Mai 1994 wurde das 1991 begonnene Planverfahren eingestellt, alle dahin gefassten Beschlüsse wurden aufgehoben.

In seiner Sitzung am 09.07.1998 hat der Stadtrat Jena in Reaktion auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sport- und Erholungskomplex Jenzigweg“ gefasst. Dessen Bestandteile waren auch die nun überplanten Flächen. Als Planungsziel wurde damals unter anderem die Erweiterung der im Umfeld bereits vorhandenen Sport- und Erholungsanlagen zu einem ganzjährig nutzbaren Freizeitzentrum fixiert (vergl. Pkt. 1.2).

Nachdem die verbindliche Bauleitplanung im Zuge des Verfahrens bis zur Offenlage geführt worden war, hat die Stadt ab 1999 mit verschiedenen potentiellen Vorhabenträgern über die Errichtung der künftig zulässigen baulichen Anlagen verhandelt. Ziel war zunächst die Errichtung einer Tennis- und Badmintonhalle, später einer Basketball-Arena und eines größeren Multifunktionsgebäudes. Sämtliche Projekte scheiterten an Fragen der Finanzierung bzw. an einzelnen Standortbedingungen.

1.4 Anlass und Zweck der aktuellen Bauleitplanung, Verfahrensstand

Nach Vorliegen einer vom Dezernat Familie und Soziales in Auftrag gegebenen Expertise des Büros Analyse + Konzept zur Entwicklung der Schülerzahlen in Jena wurde 2011 ein dringender Bedarf an

zusätzlichen Schulen erkennbar (vergl. Pkt. 1.2.4). Im Schulnetzplan der Stadt wurde diesem Zusatzbedarf mit dem Beschluss 12/1538-BV vom Dezember 2012 Rechnung getragen. Grundlage für die Ausweisung des Standortes Jenzigweg unter Beschlusspunkt 3a des Schulnetzplanes war eine Prüfung des Stadtgebietes auf Flächenverfügbarkeiten und Einzugsbereiche der Schüler. Diese hatte unter anderem mit dem Areal am Jenzigweg ein geeigneter Standort aufgezeigt.

Da es für das genannte Areal allerdings bereits ein begonnenes Bauleitplanverfahren mit dem Planungsziel Sport und Freizeit gab, war zur Erlangung von Baurechten für die künftige Schule eine Überarbeitung der Planung erforderlich. Das am Jenzigweg begonnene Verfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates Nr. 12/1733-BV vom 10.10.2012 wieder aufgegriffen und unter geänderten Planungszielen fortgesetzt. Der Geltungsbereich wurde insbesondere um all jene Grundstücke eingekürzt, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage bebaut worden waren. Die Planungsziele wurden wie folgt neu formuliert:

- Schaffen des Planungsrechtes für die bauliche Nutzung als Schulstandort
- Ausweisung des Geltungsbereichs als Fläche für den Gemeinbedarf
- Schaffung harmonischer Übergänge zum nördlich anschließenden Landschaftsraum.

Im Zuge der Planbearbeitung stellte sich heraus, dass der nunmehr eingekürzte Geltungsbereich die in § 13a BauGB aufgeführten Bedingungen für die Erstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt:

- Ziel der Planung ist eine Wiedernutzbarmachung von Flächen;
- der Bebauungsplan setzt ein zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest;
- das geplante Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus ergibt sich aus den Zielen des Schulentwicklungsplanes eine erhöhte Dringlichkeit, das Planverfahren so weit wie möglich zu beschleunigen (Nutzungsbeginn der neuen Schule soll zum Schuljahr 2018/2019 sein). Mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde daraufhin auch die erforderliche Umstellung der Planungsinstrumente des B-Planes im Amtsblatt Nr. 32/13 vom 15.08.2013 öffentlich gemacht (Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, ohne frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ohne Erstellung eines Umweltberichtes). Ein Grünordnungsplan allerdings wurde erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Darüber hinaus wurde zur Beurteilung der planerischen Relevanz der bekannten Altlastenverdachtsflächen (anthropogene Auffüllungen, durchsetzt mit räumlich heterogen verteilten Schadstoffen) mit Datum vom 25.04.2013 ein Altlastengutachten vorgelegt.

Zusammen mit dem Vorhabenträger Kommunale Immobilien Jena (KIJ) wurde anschließend geprüft, wie das schulische Konzept unter den gegebenen Rahmenbedingungen am Standort Jenzigweg umgesetzt werden kann. Mit Datum vom 06.06.2013 wurde durch das bearbeitende Planungsbüro ein erster Planentwurf vorgelegt, der mit dem hochbaulichen Konzept zum Schulneubau abgeglichen wurde. Der genannte Entwurf hat in der Zeit von 26.08. bis 27.09.2013 öffentlich ausgelegen, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2013 beteiligt. Am 15.05.2014 hat der Stadtrat den Abwägungsbeschluss zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes „Schulstandort Jenzigweg“ gefasst.

Aus dem oben erwähnten Untersuchungen des Baugrundes (Altlastengutachten) hatte sich allerdings im Verfahrensverlauf ergeben, dass eine Nutzung des Areals als Schulstandort nur dann gefahrlos möglich ist, wenn verschiedene Vorsorge- und Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden. Art und Umfang der in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen verursachen erhebliche Kosten. Der Vorhabenträger KIJ hat seine ursprüngliche Planung deswegen einer Prüfung hinsichtlich gewisser Einsparpotentiale unterzogen. Im Ergebnis haben die planenden Architekten eine kompaktere Baukörperanordnung vorgeschlagen, wobei die baulichen Anlagen in den östlichen Teil des Baufeldes verschoben wurden. Der städtebauliche Akzent liegt somit nunmehr auf der östlichen Baufläche und nicht, wie im ersten Entwurf, in Saalenähe an der „Wiesenbrücke“. Die Gesamtlänge des Baukörpers hat sich auf 110 m verringert, die Höhe ist um ein Geschoss auf 19,00 m vergrößert worden. Die zunächst verfolgte Idee der Untergliederung der Baumassen in einzelne „Lernhäuser“ mit Hilfe von Verbindungsbauten wurde aufgegeben.

Die genannten Änderungen haben Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht unwesentlich waren. Da die genannten Änderungen nach dem Abwägungsbeschluss erfolgen, wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage erforderlich. Auch die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen. Im Hinblick auf den angestrebten Fertigstellungstermin der Schule zum Beginn des Schuljahres 2017/18) beabsichtigt die Stadtverwaltung, hierbei von ihrem Recht auf „angemessen[e]“ Verkürzung der Beteiligungsfristen Gebrauch zu machen. Vorgesehen ist eine Verkürzung

auf zwei Wochen. Außerdem soll entsprechend Satz 2 des genannten Paragraphen bestimmt werden, dass „Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen [des Bebauungsplanentwurfes] abgegeben werden können“. Die eingehenden Stellungnahmen sollen dem Stadtrat im zweiten Quartal 2015 zur erneuten Abwägung vorgelegt werden.

1.5 Städtebaulicher Entwurf, Nutzungskonzeption

Der vorliegende Entwurf beinhaltet Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung einzelner Teilflächen, wobei die Ausweisungen in sachlichem Zusammenhang mit der künftigen Nutzung als Schulstandort stehen.

Auf den verfügbaren Flächen sollen eine mindestens zweizügige Grundschule (Klassen 1 bis 4, jeweils 25 Schüler pro Klasse), eine dreizügige Gemeinschaftsschule (Klassen 5 bis 10, jeweils 25 Schüler pro Klasse) sowie ein mindestens zweizügiger Gymnasialschulteil (Klassen 11 bis 12, jeweils 28 Schüler pro Klasse) entstehen. Insgesamt soll Platz für mindestens 762 Schüler geschaffen werden. Für die derzeit geplanten 30 Klassen werden mindestens 42 bis 48 Räume benötigt. Eine spätere Erweiterung auf 60 Räume soll möglich sein.

Darüber hinaus müssen auf dem Gelände eine Aula (rund 750 m² Fläche), die notwendigen Sportanlagen (Turnhalle und Freiflächen), die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (ca. 35-50) mit ihren Zufahrten, Aufenthaltsbereiche (u.a. rund 4.000 m² Pausenhof) sowie ein Schulgarten für die Grundschüler (ca. 400 m²) Platz finden.

Die Hochbaukörper werden entlang des Jenzigweges straßenbegleitend angeordnet und knicken am südöstlichen Plangebietsrand rechteckig ab. Mit dem Hauptbaukörper soll dabei die Bauflucht des benachbarten Mehrzweckgebäudes (POM) aufgegriffen werden. Die Baumasse soll am südöstlichen Plangebietsrand am größten sein. In nordöstlicher Richtung wird sich die städtebauliche Form dagegen zum Landschaftsraum hin öffnen, sodass die zur Schule gehörenden Freiflächen allmählich optisch in den Naturraum übergehen können.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“ ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil	Fläche in m ²
Geltungsbereich	20.020	100,0%	
Fläche Gemeinbedarf Kita mit öffentlicher Verwaltung FGB I	4.970		
Fläche Gemeinbedarf Schule FGB II	13.590		
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze/-linie)			14.950
überbaubare Grundstücksfläche FGB I			3.790
überbaubare Grundstücksfläche FGB II			11.160
zulässige Grundfläche FGB I bei GRZ 0,6			2.982
zulässige Grundfläche FGB II bei GRZ 0,4			5.436
davon Flächen mit Leitungsrechten			700
Flächen Gemeinbedarf FGB gesamt	18.560	92,7%	
Straßenverkehrsflächen	1.460	7,3%	
gesamt	20.020	100,0%	

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans sind wie folgt begründet:

II Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung einer Gebietskategorie gemäß den allgemeinen Vorschriften der Baunutzungsverordnung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Entsprechend des festgestellten öffentlichen Bedarfs und gemäß der darauf beruhenden Beschlusslage ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Gemeinbedarfsfläche (FGB II) dient dabei der Zweckbestimmung Schule. Alle Nutzungen, die nicht mit dieser Zweckbestimmung korrelieren, sind ausgeschlossen.

Der entsprechend zweitem Entwurf zum B-Plan für den angestrebten Schulneubau nicht zwingend benötigte westliche Teil des Baugrundstücks soll der Errichtung ebenfalls erforderlicher sozialer Einrichtungen dienen. Für die Fläche FGB I wird als Nutzung Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Gebäude für öffentliche Verwaltungen bestimmt. Auf der Gemeinbedarfsfläche FGB I soll ein Nutzungsspektrum ermöglicht werden, dass zu den sozialen Einrichtungen auch Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung zulässt.

Es ist weiterhin bestimmt, dass eine Nutzung der Gemeinbedarfsflächen und -anlagen auch außerhalb der allgemeinen Schulzeiten zulässig ist. Damit wird das Ziel verfolgt, die Infrastruktur für einen breiten Nutzkreis zugänglich zu machen und das Angebot an Freizeit- und Spielmöglichkeiten für benachbarte Wohngebiete zu erhöhen.

Für die Gemeinbedarfsfläche FGB II sind die zulässigen Nutzungen und Räume für schulische Einrichtungen und Anlagen detailliert bestimmt. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass die soziale Infrastruktur im Sinne der Planungsziele umgesetzt wird. Die zulässigen Räume für medizinische und kulturelle Zwecke sowie Werkstätten dienen der Ergänzung der Einrichtung und stehen im direkten Zusammenhang mit dieser. Der Schwerpunkt der Nutzung als Schule (FGB II) darf durch die ergänzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung wäre gegeben, wenn die ergänzenden Nutzungen im Umfang (der Nutzflächen) mehr als 50% der Nutzflächen in Anspruch nehmen würden.

II.2 Maße der baulichen Nutzung

II.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

In Fortschreibung der städtebaulichen Planungsziele soll der städtebauliche Akzent auf der östlichen Baufläche liegen und sich in der 4-Geschossigkeit der Baukörper widerspiegeln. Die westliche Baufläche an der Wiesenbrücke wird in der geplanten baulichen Höhe zurück genommen. Mit der zulässigen 2 bis 3-Geschossigkeit fügen sich die Gebäude in die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung ein. Im Bereich der Kreuzung Jenzigweg / Wenigenjenaer Ufer sollen die neu zu errichtenden Baukörper eine Mindesthöhe von zwei Geschossen bzw. 10 m nicht unterschreiten, damit der städtische Charakter des Gebietes auch für Ankommende erlebbar wird, die sich den Flächen aus Richtung Wiesenbrücke nähern.

Im gesamten Plangebiet wird die maximale Höhe der Baukörper mit Rücksicht auf das Landschaftsbild begrenzt. Der Jenzig, Jenas „Hausberg“, soll erlebbar bleiben. Deswegen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für die nordwestliche Teilfläche FGB I mit 15 m (3 Geschosse) und für die östliche Baufläche FGB II mit 19 m (4 Geschosse) bestimmt. Für unverzichtbare technische Aufbauten wird eine Überschreitung zugelassen. Diese ist auf ein Fünftel der Grundfläche des jeweiligen Teilgebietes beschränkt bleiben, sodass die Blickbeziehungen hierdurch voraussichtlich kaum beeinträchtigt werden.

II.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe die gewünschte städtebauliche Dichte am Standort an. Im vorliegenden Fall soll die Kompaktheit der künftigen Bebauung nicht wesentlich größer sein als die auf den umliegenden Flächen (mehrgeschossige Wohnbebauung südlich des Jenzigweges, benachbarte Schulstandorte, POM).

In Anlehnung an den in der Baunutzungsverordnung für Flächen mit einer gemischten Nutzung vorgegebenen Wert wurde für die Teilfläche FGB I einen GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl 0,4 für die Teilfläche FGB II wurde in Anlehnung an die Orientierungswerte der Schulbaurichtlinien festgesetzt. Den Richtlinien ist zu entnehmen, dass bei Schulbauten das Verhältnis von hochbaulich genutzten Flächen zu Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen etwa 1:1 betragen soll. 20% des Gesamtbaugrundstücks soll unversiegelt bleiben (Anteil nicht überbaubarer Flächen). Damit kann eine dem Standort angemessene Balance zwischen bebauten und nicht bebauten Grundstücksteilen gewährleistet werden. Die naturräumlichen

Schutzgüter sind davon nicht negativ betroffen (vergl. GOP).

Die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ beziehen sich auf die jeweilige Teilfläche FGB I und FGB II.

II.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

II.3.1 Bauweise

Der geplante Schulneubau wird aus funktionalen Gründen (Anzahl und Zuordnung der erforderlichen Räume, architektonisch-städtebauliches Gesamtkonzept) und wegen des ungünstigen Zuschnitts des Baugrundstücks (geringe Tiefe, große Länge) eine Gebäudelängen knapp unter 110 m haben. Die getroffene Festsetzung zur Bauweise trägt diesem Umstand Rechnung. Es ist nicht vorgesehen, die Bebauung an außerhalb des Gebietes stehende Gebäude anzuschließen, weshalb schon aus Brandschutzgründen ein seitlicher Grenzabstand notwendig ist. Die geplante Nutzung und Zweckbestimmung Schule begründen Baustrukturen einer abweichende Bauweise. Städtebaulich hebt sich die Bebauung von der umgebenden Wohnbebauung ab.

II.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Baulinie gibt eine städtebauliche Bauflucht vor, die den Straßenraum des Jenzigweges fasst und den städtischen Charakter des Gebietes betont.

Mit dem ausgewiesenen Baufeld wird bestimmt, in wie weit die künftigen Gebäude in den angrenzenden Naturraum hinein-"wachsen" dürfen. Die für die Nutzungen (Schule, Kindergarten) erforderlichen Freiräume können dem Landschaftsraum zugeordnet werden, während die Hochbauten überwiegend an den erschließenden Straßen orientiert bleiben.

Vorteile hat diese Ausweisung auch in Bezug auf den Lärmschutz (vergl. Pkt. 9.1). Die schutzbedürftigen Freiflächen liegen an der schallabgewandten Seite, die innerhalb der Gebäude gelegenen schutzwürdigen Räume können durch bauliche Maßnahmen im Bereich der Außenbauteile geschützt werden (vergl. Pkt. 8). Ebenfalls sinnvoll ist die südliche Anordnung der Gebäude am Jenzigweg aus stadtklimatischen Gesichtspunkten. An den zukünftig stärker zunehmenden, problematischen Hitzetagen werden durch den Schattenwurf der Gebäude kühlere Bereiche in den Freiräumen geschaffen.

II.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Laut § 1a BauGB sind „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Im Geltungsbereich des vorliegenden Planes soll mehr als ein Fünftel der verfügbaren Flächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zuzgl. einiger Teile des Pausenhofs, der künftigen Außensportstätten und der Schulgarten) unversiegelt bleiben und begrünt werden. Damit wird ein Bezug zwischen baulicher Nutzung und naturräumlichen Gegebenheiten hergestellt, die Jahreszeiten werden erlebbar gemacht und das Mikroklima wird positiv beeinflusst (Schattenspende, Staubfiltration, Verdunstungskühle etc.). Außerdem werden Mikro-Lebensräume für sogenannte Kulturfolger (Tiere, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Menschen leben) geschaffen.

Der überwiegende Teil der nicht überbaubaren Grundstücksanteile wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche lagemäßig fixiert. Hier dürfen weder Haupt- noch Nebenanlagen oder Stellplätze errichtet werden. Die Lage der übrigen Freiflächen kann an den Bedürfnissen des Bauvorhabens ausgerichtet werden (Pausenhofgestaltung, Lage des Schulgartens, Sportanlagen etc.)

Da die verfügbaren Bauflächen ausreichend sind, soll der künftige Grundstückszuschnitt so gewählt werden, dass das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächenanteilen auf jeden Fall eingehalten wird.

II.4 Verkehrsflächen und Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

Bestandteil der Planung sind die beiden Hauptzufahrten zum Plangebiet. An der nördlichen Zufahrt, über welche die Teilfläche FGB I erschlossen wird, wurden insgesamt 25 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Diese sollen nicht den künftigen Nutzern des Plangebietes dienen, sondern einen entsprechenden Fehlbedarf der westlich der Kreuzung gelegenen „Dualingo“-Schule decken helfen, der durch die geringe Größe des Baugrundstücks und dessen ungünstigen Zuschnitt bedingt ist.

Der Jenzigweg selbst soll als überörtlich bedeutende Straße nach Möglichkeit ohne direkte Zufahrten bleiben, damit der Verkehrsfluss zwischen den beiden Ampeln an den Kreuzungen Karl-Liebknecht-Straße und Wenigenjenaer Ufer nicht noch einmal unterbrochen wird. Zufahren werden kann von den eigens zu diesem Zweck errichteten untergeordneten Straßen im Osten und Westen des Plangebietes. Falls die innere

Organisation des Neubaus dies zwingend erfordert, darf ausnahmsweise etwa mittig im Gebiet eine einzelne Zufahrt nach dem Prinzip „rechts rein, rechts raus“ angelegt werden. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers hierzu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Ausgeschlossen ist vom Jenzigweg aus im Übrigen nicht nur das Zufahren mit KFZ, sondern auch das Zufahren per Fahrrad auf das Baugrundstück. Der bestehende Gehweg am südlichen Fahrbahnrand des Jenzigweges eignet sich in seinem derzeitigen Ausbauzustand (2,50 m Breite) nicht für die zusätzliche Abwicklung des aufgrund der Nutzungsänderung zu erwartenden Radverkehrs. Wegen des relativ einheitlichen Unterrichtsbeginns ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Schüler ungefähr zur gleichen Zeit das Schulgelände aufsucht, wodurch es zu einer punktuellen Extrembelastung käme, die nicht mit den Forderung der VwV StVO nach Berücksichtigung der Belange der Fußgänger vereinbar ist. Soll dennoch eine Radverkehrszufahrt vom Jenzigweg aus realisiert werden, ist der jetzige Gehwege zu einem mindestens 3,50 m breiten Geh-/Radweg zwingend erforderlich. So lange dieser Ausbau nicht erfolgt und durch die anordnende Behörde freigegeben ist, muss die Radverkehrs-Erschließung über die westliche bzw. östliche Grundstückszufahrt oder direkt vom neu angelegten Radwanderweg nördlich des Geltungsbereiches erfolgen.

II.5 Führung von Versorgungsleitungen

Das Plangebiet wird medienseitig vom Jenzigweg aus erschlossen. Die erforderlichen Medien (Gasleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Kommunikationskabel) liegen am Baugrundstück an bzw. können zur Versorgung an das Baugrundstück verlegt werden (Elektroenergie).

Der ungefähr mittig über die künftigen Bauflächen verlaufende Hauptsammler (Niederschlagswasser), verbindet den Ortsteil Wenigenjena mit der Saale, die in diesem Bereich als Vorfluter fungiert. Die Umverlegung würde erhebliche Kosten verursachen. Die Leitung soll im Bestand erhalten werden. Deswegen wurde nicht nur die Leitung selbst sondern auch der für ihren Betrieb notwendige Sicherheitsabstand festgesetzt, auf welchen die künftige Bebauung reagieren muss. Bei der Nutzung und Bebauung der Flächen muss die Lage der Leitung berücksichtigt werden.

II.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in Punkt 6 des Textteils angeführten Maßnahmen stellen sicher, dass es zu keinen ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen des lokalen Naturraums bzw. einzelner Schutzgüter kommt. Dies ist insbesondere mit Blick auf das gewählte Planverfahren (§ 13a BauGB) wichtig. Die Maßnahmen sind unbedingt wie festgesetzt zu realisieren, da anderenfalls die naturschutzrechtliche Basis der Baugenehmigung in Gefahr gerät. Ist die Realisierung einzelner Maßnahmen aus zwingenden Gründen unmöglich, muss an anderer Stelle im Geltungsbereich oder außerhalb desselben ein gleichwertiger Ersatz für die entfallene Maßnahme geschaffen werden. Dieser Ersatz ist mit dem FD Umweltschutz neu abzustimmen. Weitere Aussagen zu den gründerischen Maßnahmen sind dem Textteil des GOP zu entnehmen.

II.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

In den Bereichen, in denen bereits verlegte Leitungen, die der Versorgung angrenzender Gebiete dienen und in ihrer derzeitigen Lage erhalten bleiben sollen, müssen die erforderlichen Leitungsrechte zur Sicherung der Medienträger gesichert werden. Die betreffenden Areale sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Da die Flächen in öffentlicher Hand bleiben, wird davon ausgegangen, dass eine Sicherung der Zugänglichkeit mittels Geh- und Fahrrechten nicht notwendig ist.

II.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

II.8.1 Emissionen (Geräusche)

Der Jenzigweg ist mit einem Verkehrsvolumen von 11.400 Kfz in 24h und einem Lkw-Anteil von 3% am Tag eine stark befahrene Hauptnetzstraße. Die in der Lärmkartierung von 2012 ermittelte Lärmbelastung weist am Standort Jenzigweg Pegelwerte von 60 dB(A) und deutlich darüber. Hierbei handelt es sich allerdings um einen "Ist-Zustand". Die Verkehrsprognose für das Jahr 2025 weist jedoch keine akustisch erheblich wirkende Steigerung der Verkehrsmengen auf dem Jenzigweg aus.

Den Anforderungen an den Schallschutz der Gebäude im Plangebiet wird die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zugrunde gelegt. Diese Norm regelt die verschiedenen Nachweisverfahren für den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren.

Durch die Zuordnung der Bauflächen zu den Lärmpegelbereichen IV und V ergeben sich für die entsprechenden Raumarten folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile, das erforderliche Schalldämmmaß.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Erforderlicher $R'_{res,w}$ des Außenbauteils in dB		
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Im Zuge der Bebauung der Flächen können durch „Schattenwurf“ unter Umständen Änderungen der Lärmpegelbereiche eintreten. Durch die Errichtung eines langen, geschlossenen Baukörpers am Jenzigweg entstehen nördlich lärmabgewandte Bereiche bzw. Bereiche mit niedrigeren Lärmpegeln. Können dadurch im Baugenehmigungsverfahren geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden, verringern sich die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend.

In der DIN 18005, Beiblatt 1, sind Schulen und Kindergärten keiner Gebietskategorie zugeordnet. Sensible Bereiche bzw. öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kliniken sowie Alten- und Pflegeheime sind jedoch besonders zu schützen. Der Fachdienst Umweltschutz empfiehlt deswegen, für die Berechnung der Schalldämmwerte der Gebäude mit dem auch für die allgemeine Wohnnutzung geltenden Tagwert von 55 dB(A) zu rechnen. Gestützt wird dieser Vorschlag durch die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung, welche bei einem Straßenneubau oder einer wesentlichen Änderung einer Straße einzuhalten wäre. Hier ist für Schulen und Kindergärten ein Tagesgrenzwert von 57 dB(A) angegeben.

II.8.2 Bodenbelastungen (Altlasten)

Das Plangebiet ist wie folgt gemäß Thüringer Altlasteninformationssystem vollständig als Altlastenverdachtsfläche registriert:

- THALIS 01627 ehemalige Sandgrube Jenzigweg
- THALIS 01329 Altablagerung Jenzigweg
- THALIS 01623 Altablagerung verfüllter Saalearm.

Es ist mit Abfällen verschiedener Arten und Abfällen, die gefährliche Stoffe enthalten (gefährlicher Abfall) zu rechnen.

Im Ergebnis altlastenfachlicher Untersuchungen wurden Bodenkontaminationen festgestellt, die Böden im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB umfassen, die erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Aufgrund von Art, Umfang und räumlicher Verbreitung kontaminierter Bodensubstrate besteht bei einer Nachnutzung als Schulstandort eine Gefährdung für Menschen über den Wirkpfad Boden-Mensch. Darüber hinaus ist eine geringfügige Beeinträchtigung des Grundwassers im oberen Grundwasserleiter durch Schadstoffausträge aus der Altablagerung festzustellen. Im B-Plan erfolgte eine entsprechende Ausweisung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Zur gefahrlosen Nutzung als Schulstandort und zum Ausschluss eines Nutzungskonfliktes sind technische Altlasten-Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Zur Altlastensituation sowie zu Altlastensicherungs- und Sanierungsmaßnahmen liegen folgende Gutachten vor:

- Rubel & Partner (25.04.2013): Bericht – Bodenschutz-/Abfallrechtliche Untersuchung zukünftiger Schulstandort „Jenzigweg“ in Jena
- Rubel & Partner (24.01.2014): Bericht – Untersuchung Grundwasser und Baugrund – BV Gemeinschaftsschule Wenigenjena in Jena – Teil 1: Grundwasser
- FD Umweltschutz (12.03.2014): Schulstandort Jenzigweg (Bebauungsplan B-Wj 13) - Sanierungsrahmenkonzept
- Rubel & Partner (15.05.2014): Bericht – Untersuchung Grundwasser und Baugrund – BV Gemeinschaftsschule Wenigenjena in Jena – Teil 1: Grundwasser – Ergänzung -

Auf Basis der Untersuchungen wurde von der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Jena in Abstimmung mit der oberen Bodenschutzbehörde des TLVWA im Zusammenhang mit dem festzusetzenden Bebauungsplan ein Sanierungsrahmenkonzept entwickelt, in dem technische Sanierungsmaßnahmen für eine gefahrlose Nachnutzung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche ermittelt wurden. Dem Sanierungsrahmenkonzept vom 12.03.2014 stimmte die obere Bodenschutzbehörde des TLVWA mit Schreiben vom 15.04.2014 zu.

Die Maßnahmen zum Schutz vor Belastungen des Bodens (Altlasten) haben die gefahrlose Nutzung der Flächen zum Ziel. Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet, einen Nutzungskonflikt auszuschließen und die Flächen trotz vorhandener Belastungen des Bodens und des Grundwassers als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule zu nutzen.

Durch die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes „Schulstandort Jenzigweg“ werden nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte bewältigt. Die aufgrund der Planung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung ist technisch, rechtlich und finanziell möglich. Im Bebauungsplan werden soweit erforderlich die Festsetzungen getroffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.

Die Stadt Jena hat ermittelt, dass der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Tatsache, dass die Stadt selbst den Bebauungsplan umsetzt, von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können. Die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung wurde hinreichend genau prognostiziert. Die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (bauaufsichtliches Verfahren) ist gesichert.

II.9 Pflanzbindungen

II.9.1 Erhaltung von Gehölzen

Die laut Planzeichnung zu erhaltenden Straßenbäume sind Bestandteil früherer Planungen (Jenzigweg) gewesen und haben in dem Zusammenhang dem Ausgleich von Eingriffen gedient. Sie müssen zwingend erhalten bzw. bei Verlust ersetzt werden, damit die Rechtsgrundlage für den Straßenbau nicht nachträglich in Frage steht.

II.9.2 Anpflanzen von Gehölzen

Die unter diesem Punkt festgesetzten Neupflanzungen dienen, anders als die unter Punkt 6 festgesetzten, überwiegend gestalterischen Zwecken. Es werden damit entweder die Regelungen anderer Planungen aufgegriffen (Straßenbäume) oder landschaftsarchitektonischen Erwägungen verfolgt (z.B. Gestaltung des Pausenhofes).

III Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen

III.1 Baukörpergestaltung

Mit der Errichtung der geplanten Gebäude kann und sollte die Stadt eine gewisse Vorbildfunktion erfüllen. Dies trifft insbesondere auf die Gestaltung der Dachflächen (Pflicht zur extensiven Begrünung) zu, welche der vom Gesetzgeber geforderten Reduzierung der Schutzgutbeeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Minimum dient (vergl. Pkt. 6, 9.1). Es gilt jedoch ebenso für die Fassadengestaltung (Gliederung, Begrünung). Hier können neue städtebaulich-architektonische Erkenntnisse umgesetzt, Eltern, Schüler und Besucher der Gebäude für die Zukunft sensibilisiert werden. Das Anbringen von Solaranlagen an der Fassade ist in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen worden. Es erfordert allerdings ein besonders behutsames architektonisches Vorgehen sowie eine intensive Abstimmung aller Beteiligten.

III.2 Werbeanlagen

Die öffentliche schulische und sonstige Nutzung ist besonders sensibel gegenüber einer übermäßigen Einflussnahme von Seiten der werbenden Wirtschaft. Deswegen wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen über das in §13 der ThürBO genannte Maß hinaus eingeschränkt. Die Kennzeichnung und Bezeichnung der

Schule und der anderen öffentlichen Gebäude, die zur Orientierung und Hinweis dient, ist bis zu einer ausreichenden Größe für die entstehende Baumasse zugelassen.

III.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksteile

Die Stadt übernimmt mit ihren öffentlichen Gebäuden und den zugehörigen Freiflächen eine Vorbildfunktion. Die Gestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude (Schule, Kindergarten, öffentliche Verwaltung) soll sich an aktuellen Erkenntnissen der Grünplanung und der Landschaftsarchitektur orientieren, die Gestaltung soll sich am Bedarf der Nutzer („Grünes Klassenzimmer“, Schattenbereiche, Verdunstungskühle, Erlebarkeit der Jahreszeiten etc.) ausrichten, ohne die Bedürfnisse der Natur zu vernachlässigen (Wahl standortverträglicher Pflanzen, Umgebungsbezug etc.).

IV Kennzeichnungen

IV.1 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Aufgrund der geotechnischen Situation sind nach § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Hangrutschungen) erforderlich sind, gekennzeichnet. Diese Vorkehrungen umfassen vor allem die Gründung der Gebäude.

Baugrundrisiken können durch eine entsprechende konstruktive Ausbildung von Gründungen und Baukörpern (z.B. entsprechende Tieferführung von Gründungen bis in tragfähige Schichten, Ausführung entsprechend bewehrter Fundamentriegel und Bodenplatten, Aussteifung der Baukörper, wasserdichte Bauweise des Untergeschosses) weitgehend ausgeschaltet werden.

Allgemein hat sich für Bauwerke in Erdfallgebieten eine Bemessung für Hohllagen von bis zu 6 m und Kraglagen von bis zu 3 m bewährt. Eine planerische sowie konstruktive Anpassung der Bebauung an die geringe potentielle Subrosionsgefährdung sowie an die allgemeinen geotechnischen Bedingungen im Bereich der Talau sind erforderlich.

In entsprechend gefährdeten Bereichen haben sich Flächengründungen mittels ausreichend bewehrter, tragender Bodenplatten einschließlich bewehrter Gründungspolster oder entsprechend bewehrte und tief einbindende Fundamentbalken bzw. Balkenroste bei Streifenfundamenten bewährt. Derartige Gründungen sind prinzipiell in der Lage, mögliche punktuelle Einbrüche bzw. ungleiche Setzungen des Untergrundes schadlos überbrücken zu können.

In diesem Zusammenhang wird die Durchführung qualifizierter Baugrunduntersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Dabei ist der Untergrund nach Art und Umfang derart zu erkunden, dass eine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Im Rahmen dieser Untersuchungen sollte der Baugrund durch direkte Aufschlüsse bis in ausreichende Tiefen untersucht werden. Mögliche Lasteinflussbereiche von Fundamentierungen sind dabei abzudecken.

IV.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Thüringer Altlasteninformationssystem Altlastenverdachtsflächen registriert. Unterhalb des Plangebietes befindet sich ein Altarm der Saale. Zum Schutz vor Überschwemmungen wurde die Saale in den 1930er Jahren begradigt und der Altarm vom neuen Flussbett abgeschnitten und verfüllt. Möglicherweise wurden im Bereich des Saalealtarmes auch die kiesigen und sandigen Ablagerungen der Saale für die Bauwirtschaft gewonnen. Die Sand-Kiesgruben wurden, wenn vorhanden, ebenfalls verfüllt. Die Verfüllung des Altarmes begann Mitte der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts und endete im Jahre 1989.

Während des 2. Weltkrieges befand sich im westlichen Grundstückteil eine Flak-Stellung mit dazugehörigen Einrichtungen (Mannlöchern, Splittergräben und Munitionsschuppen). Hinweise auf den vollständigen Rückbau der Flakstellung konnten im Zuge der Bauleitplanung nicht gefunden werden.

Nach 1989 siedelte sich im zentralen bis westlichen Plangebiet ein privater Autohändler, dem auch ein Schrottplatz angeschlossen war, an. Mitte der 1990er Jahre wurden der Autohandel und der Schrottplatz aufgegeben. Im nordöstlichen Bereich wurde in den 1980er Jahren ein Lager für Auftausalze (für den

Straßenverkehr) durch die Stadtwirtschaft Jena betrieben. Die Nutzung des Auftausalzlagers endete ebenfalls Mitte der 1990er Jahre.

Seit Ende der 1990er Jahre dient das Plangebiet als Baustelleneinrichtungs- und als Materiallagerfläche für diverse Baufirmen. Der östliche Grundstücksteil wird derzeit als Parkplatzfläche für ein Veranstaltungszentrum genutzt.

Erste altlastentechnische Untersuchungen des beplanten Geländes wurden zwischen 1991 und 1993 vorgenommen. Es wurde eine bis zu 6,0 m mächtige Auffüllung im Bereich des Saalealtarms/Plangebietes in Form von Bauschutt, haus- und industriemüllartigen Abfällen, Erdstoffen, Holz, Aschen, Schlacken und Brandschutt festgestellt. Eine 1995 durchgeführte Baugrunduntersuchung bestätigte die Angaben zu den v.g. Auffüllungsmächtigkeiten.

Die Altlastenuntersuchungen dokumentierten in Teilbereichen der Auffüllungen erhöhte Konzentrationen an unpolaren Mineralölkohlenwasserstoffen und (mengenmäßig untergeordnet) an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Im ehemaligen Auftausalzlagerbereich wurden erhöhte Konzentrationen an Chlorid und Sulfat nachgewiesen. Für die v.g. Teilbereiche erfolgte bereits zu einem früheren Zeitpunkt die Erstellung von Sanierungskonzeptionen, die durch das Staatliche Umweltamt Gera bestätigt wurden, aber nicht zur Ausführung gelangten.

Entnommen: Bodenschutz-/Abfallrechtliche Untersuchung zukünftiger Schulstandort Jenzigweg, Rubel & Partner, 25.04.213

V Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

Die im Textteil zum Bebauungsplan gegebenen Hinweise dienen der Orientierung der Beteiligten im Zuge weiterführender Planungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Erstellung und Umsetzung des erforderlichen Bauantrages.

VI Geltungsbereich

Der Geltungsbereich orientiert sich an den bereits vorhandenen Straßen und Wegen bzw. am 2013 errichteten Fuß-/Radweg. Einbezogen sind die für die Errichtung des geplanten Vorhabens benötigten städtischen Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Wo die Planausweisungen noch mit den Grenzen der überplanten Flurstücke übereinstimmt, sollte nach Abschluss des Planverfahrens eine Trennvermessung mit anschließender Umliegung stattfinden.

VII Auswirkungen der Planung - Abwägung

Zur Planungsentscheidung hat sich die Stadt Jena mit den nachfolgend erörterten wesentlichen Auswirkungen der Planung „Schulstandort Jenzigweg“ auseinandergesetzt.

VII.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Bebauungsplanfläche liegt größtenteils brach und wird als Lagerfläche bzw. aufgrund der Unternutzung teilweise auch als unbefestigter Pkw-Parkplatz genutzt. Für die Umsetzung der Ziele und Zwecke des B-Planes wird die Fläche mit Ausnahme der Verkehrsflächen vollständig als Baufläche benötigt. Die Erhaltung von Pkw-Parkflächen für Besucher des nahegelegenen Ostbades (Freibad) oder die Ausweisung eines Parkplatzes für das Ostbad im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht möglich. Das 19.000 m² große Baugrundstück entspricht mit hinsichtlich Größe und Zuschnitt dem unteren Richtwert für die geplante Zahl von bis zu 1.000 Schülern. Darüber hinaus ist die Baufläche für eine eingeschränkte, saisonale Nutzung als Parkplatz Ostbad für 4 Monate jährlich aufgrund der Lagegunst zu hochwertig. Es stehen für das Freibad „Ostbad“ ca. 50 Besucherstellplätze in der Nähe des Eingangsbereichs zur Verfügung.

Durch die Umsetzung der Planung werden die umliegenden Nutzungen nicht eingeschränkt. Es entstehen durch die Nähe zu Sportplatz, weiteren Schulen und dem Freibad wichtige Synergieeffekte.

VII.2 Verkehr und Erreichbarkeit des Standortes

Zur Erschließung der Bauflächen werden die bestehenden Verkehrsflächen mit Anbindung an den Jenzigweg genutzt. Weitere Flächen zur Anbindung der Bauflächen an die Verkehrsflächen sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes nicht geplant und nicht erforderlich.

Durch die Art der Nutzung - Schule, der Anzahl der verfügbaren Stellplätze (ca. 50) und des Hol- und Bringeverkehrs an Wochentagen und zu bestimmten Zeiten ist von einer insgesamt verträglichen Zunahme des Verkehrs auf dem Jenzigweg auszugehen.

Insbesondere die vorhandene Haltestelle südwestlich des Plangebietes ermöglicht eine Anbindung an den örtlichen Schulbusbetrieb. Die Errichtung einer zusätzlichen Buswerdeschleife an den öffentlichen Verkehrsflächen ist aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich. Kleinbusse, die für den Schülertransport eingesetzt werden, wenden auf dem Baugrundstück selbst.

VII.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung kann an bestehende Leitungsnetze in den öffentlichen Straßenräumen angeschlossen werden. Die Baufläche ist infrastrukturell erschlossen.

VII.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur, Landschaft und Umwelt einschließlich der Aspekte Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser, Klima, Luft werden ausführlich im Grünordnungsplan (Anlage zur Begründung) dargelegt.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund des geringen bis mittleren Potenzials weist die Planung eine geringe Beeinträchtigung für Flora und Fauna auf. Hauptsächlich ist der durch die Überbauung zu erwartende Flächenverlust von Lebens- bzw. Nahrungsräumen für die Beeinträchtigung verantwortlich. Durch Minimierungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen gemildert werden.

Boden

Von entscheidender Bedeutung ist die Vorbelastung des Bodens durch Altablagerungen und Alllasten in großer Ausdehnung im gesamten Plangebiet, die im Zuge der Konversion der Flächen gesichert werden müssen. Damit ist eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens nicht zu erwarten.

Wasser

Die Oberflächen und Böden im Geltungsbereich weisen eine vergleichsweise schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Durch die geplante Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche. Dementsprechend verringern sich die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen wird die Versickerung von Niederschlag ausgeschlossen. Mit Erhöhung des Versiegelungsgrades kann der anthropogenen Beeinträchtigung entgegengewirkt werden.

Das Grundwasser ist durch die Bodenkontamination bereits vorbelastet. Es bestehen geringfügige Beeinträchtigungen des Grundwassers im oberen Grundwasserleiter durch Schadstoffausträge aus der Altablagerung. Durch ein Grundwassermonitoring werden die Auswirkungen der Schadstoffausträge beobachtet. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Klima, Luft und Klimaanpassung

Das Schutzgut Klima erfährt insbesondere bezüglich der klimawandelbedingten Intensivierung von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung in erster Linie eine Beeinträchtigung der kleinklimatischen Situation. Wärmeabstrahlungen der Baukörper bewirken eine Veränderung des Mikroklimas, die derzeit nicht zu quantifizieren ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch eine Erwärmung der bodennahen Luftschichten, eine Herabsetzung der Windgeschwindigkeit, eine verminderte Luftfeuchte und eine mangelhafte Fähigkeit der Staubbildung und Luftfilterung kleinräumige klimatische Belastungszonen entstehen werden.

Weiterhin sind durch Baukörper verursachte geringfügige Störungen der Kaltluftdurchströmung des Gebietes (in Richtung Stadt) zu erwarten. Für die Kaltluftversorgung der Innenstadt dürfte dies jedoch nur sehr geringe Auswirkungen haben.

Eine besondere Betroffenheit für den Ortsteil Wenigenjena besteht bezüglich einer Hochwassergefährdung, hier insbesondere vom Gemdenbach. Konkret für den Standort ist keine besondere Gefährdung erkennbar. Unabhängig davon soll die Hochwassergefährdung des Gemdenbaches mittelfristig durch geeignete Baumaßnahmen zumindest deutlich eingedämmt werden.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der versiegelten und teilversiegelten Flächen der Bestandssituation von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima auszugehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (Bodenbelastungen)

Im Plangebiet bestehen auf den für eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Flächen Bodenkontaminationen, die insbesondere eine Gefährdung für den Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch darstellen.

Die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung wurde hinreichend genau prognostiziert und ermittelt. Die Nutzungskonflikte können innerhalb des Plangebietes gelöst werden. Die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (bauaufsichtliches Verfahren) ist gesichert. Die Abwägung hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Realisierung der Planung in einem vernünftigen Kosten- /Nutzenverhältnis steht.

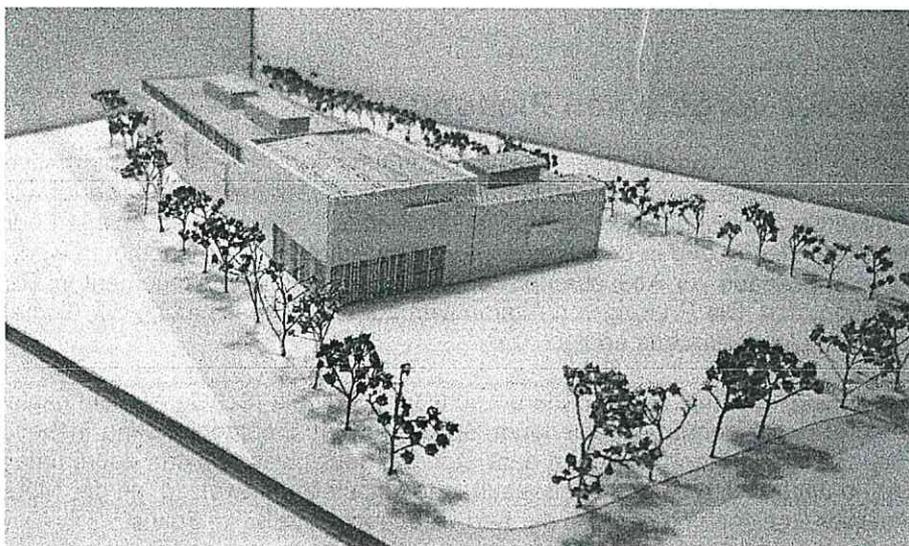
VII.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Bild des Plangebietes wird zukünftig hauptsächlich durch die zu errichtende Gebäude und Anlagen schulischer und anderer öffentlicher Nutzung geprägt. Die städtische Bebauungsstruktur wird entlang des Jenzigweges ergänzt. Das Stadtbild kann dadurch abgerundet und aufgewertet werden. Der durch Lagerfläche und Parkplatz bestimmte gegenwärtige Eindruck des Gebietes wird gestalterisch aufgewertet.



RKW
Rhode
Kellermann
Wawrowsky

Architektur + Städtebau



aus: Neubau Gemeinschaftsschule Wenigenjena, Präsentation Baukunstbeirat 17.03.2015, RKW Rhode, Kellermann, Wawrowsky

Die Bebauung und Nutzung der Baugebietsflächen beeinflussen die Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen am Saale-Ufer und am Radweg Jena Ost mittelbar. Durch Raumbildung, Blickbeziehungen und Akzentsetzung kann eine Aufwertung erfolgen.

VII.6 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe zur überörtlichen Straße Jenzigweg durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Bauflächen werden durch Verkehrsgeräusche des unmittelbar südlich verlaufenden Jenzigweges belastet. Der Grundsatz der konsequenten Trennung des Baugebietes und der erschließenden Straße ist in diesem bebauten Siedlungsgebiet nicht umsetzbar. Das Ziel einer funktionalen Stadtplanung steht dem entgegen. Im Bereich des Jenzigweges sind zum Schutz vor Lärmimmissionen aufgrund der städtebaulichen Ziele und räumlichen Gegebenheiten Abstandsflächen und aktiver Schallschutz nicht geeignet. Die Umsetzung einer unbebaubaren Schutzfläche für den erforderlichen Abstand zur Emissionsquelle ist auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht realisierbar.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass abgeschirmte Bereiche, die als Ruhezone dienen können, entstehen. Somit wird erreicht, dass die Flächen mit Überschreitungen möglichst gering gehalten werden. Im Bebauungsplangebiet soll deshalb von den Orientierungswerten abgewichen werden, weil die Belange der Nutzung der Flächen für eine Siedlungsentwicklung überwiegen. Die Belange des Schallschutzes werden entsprechend

zurückgestellt. Durch die Festsetzung von passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen (Fenster) soll ein Ausgleich der Belange absichert werden.

VII.7 Finanzielle Auswirkungen

Der geplante Schulneubau, der mit der vorgelegten Bauleitplanung vorbereitet wird, verlangt von der Stadt Jena erhebliche finanzielle Aufwendungen. Die entstehenden Kosten werden ganz überwiegend vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena getragen. Hier fallen Gesamtkosten im Umfang von mindestens 25,2 Mio. Euro an, wobei allein die Position Altlasten/Kampfmittelräumung mit mindestens 500.000 Euro zu Buche schlägt.

Im Bereich Schulverwaltung sind derzeit zusätzliche 1,5 Mio. Euro für die Ausstattung der neuen Schule eingeplant.

Die Kosten, die im Verantwortungsbereich des Eigenbetriebes Kommunalservice Jena für die vorhabengerechte Anpassung von Verkehrsflächen anfallen (Querungshilfen etc.), können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

VIII Alternativen zur vorgelegten Planung

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Vorprüfung der planerischen Alternativen zur vorgesehenen Nutzung als Sondergebiets- und Gemeinbedarfsfläche vorgenommen und bewertet worden. Entsprechend des gesamtstädtischen Planungskonzeptes ist die Fläche am Jenzigweg Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, vorbehalten. Damit ist die Stadt ihrer Aufgabe zur Ressourcenplanung und zum Flächenmanagement im Rahmen der Daseinsvorsorge nachgekommen. Die Prüfung von Alternativen zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt.

Innerhalb der Stadtverwaltung und mit dem Sonderausschuss Schulnetz-/Schulentwicklungsplan wurden insgesamt 14 Standorte für den Neubau verschiedener Schultypen im Stadtgebiet Jena insbesondere im zentralen und nördlichen Stadtraum geprüft. Neben dem Standort Jenzigweg standen dabei unter anderem Flächen am Sportforum, in Jena-West, an der Straßenbahnhalttestelle in Zwätzen, an der Mühlenstraße, auf Flächen im Gewerbepark Egelsee und nördlich der Karl-Liebknecht-Straße im Fokus.

Die Bewertung der Standorte erfolgte nach folgenden Kriterien: verfügbare Flächengröße nach m² (Prüfung Umsetzbarkeit durch Testentwurf), Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse etc.), Konflikte mit derzeitiger Nutzung, Zentralität und Lage in der Stadt, Anbindung (ÖPNV, Fußgänger, Radverkehr, MIV), Grundstückspreis/-wert, Darstellung Flächennutzungsplan, bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, Umweltbelange (Naturschutz, Geologie etc.), Synergieeffekte mit anderen Schulen/Nutzungen, Besonderheiten (Topographie, Leitungsquerungen etc.), Einschränkungen zur Umsetzung (Einhaltung Zeitschiene etc.).

Unter Abwägung aller Belange und Bedingungen wurden zur Sicherung der Versorgung der erwarteten Schüler neben Erweiterungen bestehender Schulen zwei Neubaustandorte favorisiert:

1. Flächen um die Hautklinik in Jena West
2. Jenzigweg.

Dabei wies der Standort am Jenzigweg unter anderem Vorteile auf bei:

- der eigentumsrechtlichen und zeitlichen Flächenverfügbarkeit
- der ausreichenden und anpassbaren Flächengröße
- seiner Lage in der Stadt und der Erreichbarkeit
- erwartbaren Synergieeffekten (Nutzung des Postsportplatzes als Schulsportplatz)
- günstigen topographischen Verhältnissen.

Die im Flächennutzungsplan auch als Schulstandort weiter westlich dargestellte Fläche an der Karl-Liebknecht-Straße (Ecke Am Erlkönig) wurde ebenso untersucht. Dieser Standort kam wegen folgender Sachlage nicht für eine kurzfristige Umsetzung in Frage:

- nur Anteile der Fläche im Eigentum der Stadt Jena
- Belegung der Fläche teilweise noch mit Dauerkleingärten (Mangel an kurzfristig verfügbaren

- Ersatzflächen nach Bundeskleingartengesetz)
– komplizierte topographische Situation (nach Norden abfallender Hang).

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile, insbesondere der problematischen Belastung des Bodens und der Konzentration von mehreren Schulen in der Umgebung, würde im Ergebnis der Standortauswahl die Fläche am Jenzigweg für die Errichtung einer Schule favorisiert und damit die Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

Mit der Planung gelingt es, durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Schulstandort und der folgenden baulichen Umsetzung auf die steigenden Schülerzahlen in der Stadt zu reagieren. Grundsätzliche, gleichwertige Alternativen zum Standort konnten nicht ermittelt werden.

Anlage:

Maßnahmeblätter M 1 – M 3, M 5, V 2, V 4, V 6, G 1

Verzeichnis der Unterlagen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung B-Wj 13 Schulstandort Jenzigweg:

1. Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH: *Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan B-Wj 13 Schulstandort Jenzigweg*, 11.05.2015
2. Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH: *Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan B-Wj 13 Schulstandort Jenzigweg - Bestandplan*, 11.05.2015
3. Rubel & Partner: *Bericht – Bodenschutz-/Abfallrechtliche Untersuchung zukünftiger Schulstandort „Jenzigweg“ in Jena*, 25.04.2013
4. Rubel & Partner: *Bericht – Untersuchung Grundwasser und Baugrund – BV Gemeinschaftsschule Wenigenjena in Jena – Teil 1: Grundwasser*, 24.01.2014
5. FD Umweltschutz: *Schulstandort Jenzigweg (Bebauungsplan B-Wj 13) – Sanierungsrahmenkonzept*, 12.03.2014
6. Rubel & Partner: *Bericht – Untersuchung Grundwasser und Baugrund – BV Gemeinschaftsschule Wenigenjena in Jena – Teil 1: Grundwasser – Ergänzung*, 15.05.2014

