

### Begründung

#### 1. Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 28.10.1992 die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 (01) für das Gebiet „Zwätzen-Ost“ beschlossen.

Die höhere Bauaufsichtsbehörde Gera hat die Satzung mit Schreiben vom 15.03.1993 unter Aktenzeichen 6/OS/B-01/03.93 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde im Amtsblatt 8/93 der Stadt Jena vom 26. 4.1993 öffentlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan hat damit Rechtskraft erlangt.

In seiner Sitzung vom 23.10.1996 hat der Stadtrat der Stadt Jena den Beschluß zur Einleitung einer wesentlichen Änderung und Klarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gefaßt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die überarbeitete Planzeichnung vom 16. 1.1997 und die zugehörigen textlichen Festsetzungen vom 20. 1.1997.

#### 2. Geltungsbereich, Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch das Gelände der Deutschen Bahn AG im Nordwesten, die Brückenstraße im Südwesten, die Wiesenstraße im Südosten und eine Ackerbrache (Flurstück 68, Flur 3, Gemarkung Zwätzen) im Nordosten. Er umfaßt eine Fläche von ca. 12 ha.

Im einzelnen sind folgende Flächen der Gemarkung Zwätzen, Flur 3 Bestandteil des Plangebietes:

- 48/5, 54/3, 54/4, 54/6, 54/7, 54/8, 54/9, 54/10, 54/11, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 60/1, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 63/1, 63/2, 63/4, 63/5, 66/6, 66/7, 66/8, 67/6, 67/7, 67/8, 69/1, 69/2, 70/1, 70/2, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/5, 74/6, 75/5, 76/5.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand Jenas, im Bereich zwischen Saaleaue und bebauter Ortslage. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die zentrale Kläranlage. Hier wird das Plangebiet auch von einer Hochspannungsleitung tangiert.

Südwestlich schließt durch die Brückenstraße getrennt, ein weiteres Gewerbegebiet an. Das zugehörige B-Planverfahren ist bisher nicht abgeschlossen, die Flächen sind teilweise belegt.

Nordwestlich der die Plangebietsgrenze bildenden Bahntrasse weist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Zwätzen-Nord“ für den Bereich einer früheren GUS-Kaserne Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen aus.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Bebauungsplangebiet ist bereits voll erschlossen, alle 1993 im Rahmen des genehmigten Planes geplanten Straßen existieren bereits. Ein Teil der ausgewiesenen Gewerbeflächen ist bebaut. Der im Südwesten des Plangebietes gelegene Sportplatz wird nach wie vor genutzt.

Das relativ ebene Gelände hat im Schnitt eine Höhenlage von 138 m üNN. Die größte Ausdehnung der nahezu rechteckigen Fläche beträgt 630 m (NO-SW-Richtung). Die NW-SO-Ausdehnung beträgt 207 m.

Das Plangebiet ist im 1. überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena vom Januar 1996 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist also gemäß § 8 (2) BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3. Zweck und Ziel der Planung

Der ursprüngliche, rechtskräftige Bebauungsplan, der die Grundlage für die 1. Änderung darstellt, hatte den Zweck, die städtebaulich-rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die Sicherung der kommunalen Interessen in Bezug auf die Gewerbeentwicklung der Stadt Jena zu schaffen.

Ziel war die Ausweisung von bebaubaren Gewerbeflächen vor allem für Mittelstandsbetriebe. Der Bereich des Sportplatzes war als Vorbehaltsfläche für Gewerbe ausgewiesen.

Ziel des jetzt vorliegenden überarbeiteten Entwurfes ist die Anpassung der Planung an veränderte Rahmenbedingungen. Im einzelnen sind folgende Korrekturen vorgenommen worden:

1. Rücknahme des Baufeldes im Bereich des Sportplatzes, Neuausweisung eines ca. 600 m<sup>2</sup> großen Baufeldes im Anschluß an das bestehende Gebäude, Beschränkung der Art der baulichen Nutzung für diese Flächen auf Anlagen für sportliche Zwecke
2. Ausweisung eines SO-Teilgebietes mit Nutzungsbestimmung Bau- und Gartenmarkt bei gleichzeitiger Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen
3. Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) in private, nicht überbaubare Grundstücksfläche bei Sicherung der notwendigen Leitungsrechte
4. Übernahme verschiedener, mittlerweile bestehender, baulicher Anlagen, Baumstandorte und Flurgrenzen bzw. geänderter Schutzgebietsgrenzen
5. Formulierung von Ausnahmen für den Fall der Grundstücksteilung
6. Rücknahme der Beschränkungen für Werbeanlagen

Die einzelnen Änderungen sind im folgenden begründet.

### 4. Planinhalt und Festsetzungen:

#### A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nutzung angrenzender Bereiche und des entsprechenden Flächenbedarfes im Norden der Stadt wurden die GE-Flächen festgesetzt (Übernahme aus der rechtskräftigen Planung).

Die Festsetzungen zur SO-Fläche (Änderung) erfolgten auf Grund städtebaulicher Zielstellungen:

1. Verlagerung Baumarkt wegen Flächenräumung bzw. Nachnutzung in anderen Bereichen
2. funktionaler Zusammenhang der Neubebauung mit dem Bestand.

Die Beschränkung der Verkaufsraumfläche ist durch raumordnerische Belange (Einzelhandelsgutachten) bedingt.

Die Zustimmung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Referatsgruppe Raumordnung und Landesplanung liegt mit Schreiben vom 3. 9.1996 vor.

Das Gebiet wurde im Sinne der Funktionsteilung in 6 Teilgebiete untergliedert. Die allgemein im Gewerbegebiet zulässigen unterschiedlichen Nutzungen wurden wegen ihres unterschiedlich hohen Verträglichkeitsgrades den einzelnen Teilgebieten zugewiesen. So wurde die Sportnutzung für Teilgebiet GE 5 festgesetzt, hier sind alle sonstigen Nutzungen unzulässig. In den Teilgebieten GE 1- 4 hingegen wurde die Nutzung für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Es sollen damit gegenseitige Störungen der Funktionen minimiert und gleichzeitig dem Interesse der Stadt an einer nun auch perspektivischen Sicherung der Sportnutzung am jetzigen Standort Rechnung getragen werden.

Ein weiteres Ziel bei der genannten Ausweisung war die Reduzierung der Flächen, für die planungsrechtlich die Möglichkeit der vollständigen oder teilweisen Versiegelung bestand. Es verbleibt lediglich ein kleines, genau definiertes Baufeld im Anschluß an das bestehende Gebäude, das einer geringfügigen Erweiterung (Kegelbahn) dienen soll.

Alle übrigen Festsetzungen unter Punkt A.1. wurden aus der rechtskräftigen Satzung übernommen.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Sowohl die Grund- und Geschoßflächenzahlen als auch die max. zulässigen Traufhöhen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der die Plangrundlage bildet, übernommen.

Die zulässigen Grundflächenzahlen orientieren sich an den Maximalwerten der BauNVO, womit die effektive Auslastung der Flächen gesichert werden soll.

Die nach BauNVO maximal zulässigen Geschoßflächenzahlen von jeweils 2,4 wurden in unterschiedlicher Höhe reduziert, um eine gewisse höhenmäßige Staffelung zu erreichen und Übergänge in die Landschaft bzw. zu angrenzender Bebauung zu schaffen.

Diesem Ziel dient ebenfalls die Ausweisung maximal zulässiger Traufhöhen.

Die zulässigen Ausnahmen sind für die Funktionsfähigkeit des Gesamtgebietes erforderlich.

#### **4.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der maximalen Gebäudelänge sowie die Größe und Lage der Baufelder wurden entsprechend den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die zulässigen Ausnahmen haben ausschließlich funktionstechnische Gründe (Sicherung der Möglichkeit der Errichtung verschiedenster Gebäudetypen und der produktionstechnisch notwendigen Gebäudeformen).

Sie sollen die aufgrund der sehr verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Verwaltung, Produktion, Dienstleistung usw., zu erwartenden differenzierten Ausführungsplanungen der Gebäude fassen und lediglich den gemeinsamen städtebaulichen Rahmen setzen.

Für den Fall, daß bei Grundstücksteilungen Flächen entstehen, auf denen das zulässige Obermaß der baulichen Nutzung nicht erreicht werden kann (Eckgrundstücke mit einem Anteil > 20% nicht überbaubarer Grundstücksfläche) wird mit der unter Punkt 9.2. der textlichen Festsetzungen vom 20.1.1997 getroffenen Festsetzung (Änderung) eine sinnvolle, dem nach

BauNVO zulässigen Maß der baulichen Nutzung möglichst nahe kommende Flächenauslastung erreicht werden.

#### 4.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Sichtdreiecke an den Kreuzungseinmündungen sind aus Sicherheitsgründen freizuhalten. Diese Festsetzung wurde übernommen.

#### 5. Verkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Zum Zeitpunkt der Ausführung der geplanten Untertunnelung der Bahntrasse im Bereich der Brückenstraße entfällt die Möglichkeit, das bestehende Gebäude am Sportplatz mit Fahrzeugen zu erreichen. Der bereits ausgeführte Geh-/Radweg entlang des Bahndammes müßte dann entsprechend den Forderungen der Bauordnung (Feuerwehr, Rettungswagen usw.) auf seine Tragfähigkeit untersucht und ggf. als befahrbarer Weg neu angelegt werden. Es ist zu sichern, daß die entsprechende Nutzungsrechte den betroffenen Anliegern (Sportanlage) vorbehalten bleibt.

Der im Bereich zwischen den jetzigen Teilgebieten GE 1 und GE 2 im rechtskräftigen Plan ausgewiesene öffentliche Gehweg wurde aus funktionalen Gründen (gleicher Eigentümer bzw. Nutzer, funktionsteilige Nutzung) in privates Bauland geändert. Ein Bedarf für die Nutzung der Fläche als Fußweg besteht nicht mehr. Die Leitungstrassen dürfen mit der unter Pkt. 6. genannten Begründung allerdings nur mit Stellplätzen überbaut werden.

#### 6. Stellplätze und Garagen

Die entsprechende Festsetzung wurde auf Grund der Vorgaben des Naturschutzes zum Zweck der Ausgleichsminimierung getroffen.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan stellt nach herrschender Auffassung noch keinen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG (mit der Folge der Ausgleichs-, Ersatz- oder Ausgleichsabgabepflicht) dar, sondern schafft erst die Genehmigungsvoraussetzungen für nachfolgende Eingriffe durch einzelne Bauvorhaben. In Fällen der Einzelbaugenehmigungen ist es aber faktisch nicht mehr möglich, über naturschutzrechtlich nötige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeitgleich und einheitlich zu entscheiden. Das vom Bebauungsplan aufgeworfene Problem darf also nicht in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, sondern bedarf einer Lösung im Bebauungsverfahren selbst.

Da im jetzigen Bereich des Bebauungsplanes kein ausreichender Ausgleich zu erreichen ist, muß dieser um die vorgeschlagenen Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) erweitert werden.

Im Einzelnen werden mit den Festsetzungen folgende Ziele verfolgt:

1. Schutz des Landschaftsbildes
2. Verbesserung der ökologischen Funktionen (Vernetzung, Lebensraum)
3. Ausgleich für die Versiegelung im Gewerbegebiet und den Verlust von ökologischen Funktionen bisher nicht bebauter Flächen

In den Maßnahmeblättern ist der Umfang der Maßnahme entsprechend Thüringer Leitfaden begründet.

#### **8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen**

Im Sinne der Klarstellung (~~Anschlußtrassen der Medien für bestimmte~~ bereits geteilte Grundstücke) wurden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt.

#### **9. Pflanzbindungen**

Die seinerzeit aufgenommenen Bestandsbäume wurden um die zwischenzeitlich bereits vorgenommenen Neupflanzungen ergänzt.

Im Sinne des Ausgleiches und der Minimierung der geplanten Eingriffe wurden die Maßnahmen M 1 - 6 festgesetzt (Vergleiche Punkt 7). Die Begründung für den Umfang dieser Maßnahmen ist den Maßnahmeblättern zu entnehmen.

### **B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Bauordnungsrechtliche Festsetzung wurde aus städtebaulich-gestalterischen Gründen übernommen. Sie entspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung von 1992. Aus juristischen Gründen wurde die in der Ursprungsfassung enthaltene Beschränkung für Werbeanlagen nicht übernommen, da hierfür im B-Plangebiet keine zwingende Notwendigkeit besteht.

### **C: Nachrichtliche Übernahme**

Die nachrichtliche Übernahme der geltenden Schutzgebietsgrenzen erfolgte zum Zwecke der Information der Bauherren.

Der Punkt 3 wurde ergänzend übernommen. Alle anderen Festsetzungen entsprechen bereits der rechtskräftigen Fassung von 1992.



*Hinweise der Archäologie*

Für alle Tiefbauarbeiten im Gebiet gelten die Aussagen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Bodenfunde sind umgehend der zuständigen Stelle zu melden. Darüber hinaus ist der Termin für den Beginn des Mutterbodenabtrages rechtzeitig (ca. 3 Wochen zuvor) dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege mitzuteilen.

*Hinweise des Munitionsbergungsdienstes*

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**9. Verfahren**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom	18.09.1991
Frühzeitige Trägerbeteiligung vom	09.10.1991
Planungsanzeige vom	06.12.1991
Aufstellungsbeschuß vom	22.04.1992
Erster Auslegungsbeschuß vom	15.05.1992
Zweiter Auslegungsbeschuß vom	21.10.1992
Satzungsbeschuß vom	27.01.1993
Genehmigung des Bebauungsplanes am	18.11.1993
Beschluß der einfachen Änderung vom	26.06.1996