

BEBAUUNGSPLAN B-J 37
MISCH- UND GEWERBEGEBIET
„MITTLERER SPITZWEIDENWEG“

STADT JENA

BEGRÜNDUNG
zur Satzung – 27.07.2016

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg
Dipl.-Ing. A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 –0
Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber: Stadt Jena

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS	1
1.1. Planungsanlass	1
1.2. Planungserfordernis.....	2
1.3. Verfahrensablauf	2
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	3
3.1. Landesplanung und Raumordnung.....	3
3.2. Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan.....	4
3.3. Städtische Planungen.....	6
4. BESTANDSDARSTELLUNG	6
4.1. Lage / Größe	6
4.2. Städtebauliche Einordnung / Nutzung.....	6
4.3. Verkehrsanbindung.....	7
4.4. Topographie	7
4.5. Eigentumsverhältnisse.....	7
4.6. Technische Infrastruktur	7
4.7. Umweltsituation	8
5. PLANUNGSZIEL.....	10
6. DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG	13
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.3. Gebäudehöhen.....	15
6.4. Nebenanlagen	16
6.5. Stellplätze, Garagen, Carports.....	16
6.6. Verkehrsflächen.....	16
6.7. Versorgungstechnische Infrastruktur	17
6.8. Baufreihaltefläche.....	19
6.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
6.10 Klimaschutz	19
6.11. Grünordnerische Festsetzungen.....	20
7. IMMISSIONSSCHUTZ.....	24

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	25
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
8.2. Dachausbildung/Fassadengestaltung	26
8.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke.....	26
8.4. Abstandsflächen	26
9. FLÄCHENBILANZ	27
10. KOSTEN	27
11. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	27
12. HINWEISE.....	28
13. MAßNAHMENBLÄTTER	28
14. ANLAGE	33

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1. Planungsanlass

Für das Plangebiet „Mittlerer Spitzweidenweg“ im Ortsteil (OT) Jena-Nord der Stadt Jena soll ein Bebauungsplan nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung erstellt werden.

Mit dem Bebauungsplan B-J 37 soll Baurecht für die Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Die geplanten Nutzungen orientieren sich an den Bestandsnutzungen des Umfeldes. Ein Teil der Fläche wird als Mischgebiet ausgewiesen, ein anderer Flächenanteil ist einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Luftbildauszug aus rechtlichen Gründen
nicht dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein einstiges Bahngelände. Der Großteil der ursprünglichen Bebauung wurde abgerissen, so dass sich das Areal als Brachfläche mit Restbebauung (Güterabfertigungsgebäude) präsentiert.

Redaktionelle Ergänzung vom 22.02.2017

Die das Plangebiet betreffenden Flächen wurden mit Bescheiden vom 06.12.2012 und 13.03.2013 nach § 23 AEG von Betriebszwecken der Deutschen Bahn freigestellt (entwidmet).

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll Baurecht für eine geordnete, städtebauliche Neuentwicklung geschaffen und eine „Lücke“ in der Stadtstruktur geschlossen werden.

1.2. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans B-J 37 ist erforderlich, um auf Basis einer städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne einer nunmehr angestrebten städtebaulichen Ordnung mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zu sichern.

Das Anliegen der Stadt Jena besteht in der Schaffung einer harmonischen Bebauungsstruktur unter Beachtung einer einheitlichen Formensprache und der Realisierung einer Funktionsvielfalt.

1.3. Verfahrensablauf

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachnutzung von Flächen), so dass der Bebauungsplan unter der Anwendung des § 13 a des BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Die Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Die Grundfläche setzt sich wie folgt zusammen:

8.589 m ² Mischgebiet x 0,8	= 6.871 m ²
(festgesetzte GRZ 0,6 mit nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässiger Überschreitungsmöglichkeit von 50%)	
5.940 m ² Gewerbegebiet x 0,8	<u>= 4.752 m²</u>
Gesamte Grundfläche	= 11.623 m²

Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan / Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
2.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
3.	Abwägungsbeschluss
4.	Satzungsbeschluss
5.	Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes nach ThürKO
6.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Für das Bebauungsplanverfahren war die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum Immissionsschutz (Schallimmissionsprognose) erforderlich. Untersuchungen zur Avifauna und Reptilien sowie die Erfassung von Fledermäusen wurden in die Erarbeitung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) eingestellt. Die Ergebnisse der saP fanden innerhalb des Bebauungsplanes Beachtung.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange sowie städtischer Ämter durchgeführt. Die Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und in den Entwurf eingestellt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Gemeinde: Stadt Jena
- Gemarkung: Jena
- Flur 8: Flurstück 105/6; 105/7; 105/8; 105/9; 105/10; 105/11; 105/12 und 105/13
- Flur 10: Flurstück 1/34 (teilweise)

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

- Zuordnung der Stadt Jena zum demographisch und wirtschaftlich stabilen „Innerthüringer Zentralraum“
- Einstufung der Stadt Jena als Oberzentrum
 - Konzentration und Weiterentwicklung der hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung
- Siedlungsentwicklung
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
 - Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren
 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Prinzip der Flächennachnutzung anwenden)

Regionalplan Ostthüringen (OT-RP)

- Einstufung der Stadt Jena als Oberzentrum,
Die Stadt Jena soll zur Sicherung ihrer oberzentralen Funktion (*Auszug aus den Grundsätzen G 1-13*)
 - sich als wirtschaftlicher Leistungsträger der Region profilieren
 - die Bedingungen zur Schaffung von spezialisierten zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen optimieren
 - die Standortvoraussetzungen für Unternehmen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur und weiche Standortfaktoren verbessern
 - den Stadttumbau entsprechend den Bedingungen des demographischen Wandels zur Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums sowie für funktionsfähige Infrastrukturnetze und Stadtquartiere fortsetzen
 - Weiterentwicklung als Standort der Wissenschaft und innovativen Forschung
 - weiterer Ausbau der Universität Jena als Stadtuniversität, des Universitätsklinikums und der Fachhochschule Jena.
- Siedlungsentwicklung
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
 - Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, , soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden. (G 2-1)
 - Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. (G 2-4)

Im Regionalplan Ostthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes Bestandteil der dargestellten Siedlungsfläche.

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalplan werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.2. Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Anpassung und Berichtigung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung

Der seit 09.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena (Stand 2005) weist für das überplante Gebiet die Darstellung „Flächen für Bahnanlagen“ aus. Zwischenzeitlich erfolgte der Verkauf der zuvor bahneigenen Flächen sowie die Freistellung nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) im Jahr 2012. Mit der Entwidmung der Flächen durch das Eisenbahnbundesamt besteht nunmehr die Möglichkeit einer geänderten Darstellung im FNP.

Der FNP wird in Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) „im Wege der Berichtigung“ angepasst. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der o.g. Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche als Mischgebiets- und gewerbliche Baufläche. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan B-J 37 und die entsprechende Ermächtigung des Stadtrates wird der berichtigte FNP-Ausschnitt (siehe nachfolgende Abbildung) ausgefertigt, zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und zur Einsicht bereit gehalten.

Planungsziele

Möglich ist das geschilderte Vorgehen, weil die Planungsziele des Bebauungsplans B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Teilsatz).

Die generelle bauliche Weiterentwicklung des Bereiches entspricht den Planungszielen der Stadt Jena. Die Planungskonzeption der Stadt sieht vor, den Bereich der ehemaligen Bahnflächen nördlich des Saalbahnhofes künftig bedarfsgerecht für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen vorzubereiten. Planerische Basis bildet das Konzept zur „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung 2025“, welches am 15.05.2013 mit Beschluss-Nr. 13/2003-BV durch den Jenaer Stadtrat als eine Grundlage für die weitere Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Jena und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestätigt wurde. Gemäß dieses Beschlusses soll die kommunale Bauleitplanung auf die vertiefende planerische Bearbeitung u.a. der ehemaligen Bahnflächen (insbesondere am Saalbahnhof) konzentriert und damit die strategischen Ziele der Flächenentwicklung gesichert werden. Diese gewerbliche Erweiterungsfläche ist Bestandteil der Bilanzierung zur Deckung des künftigen Gewerbeflächenbedarfes.

Änderungsinhalt

Um die Ziele des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der bisher als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellte Bereich zwischen Bahnflächen (südöstlich) und gemischten und Wohnbauflächen (westlich und nördlich) wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ künftig als „gemischte Baufläche“ (im südlichen Teilbereich des Planbereiches) und als „gewerbliche Baufläche“ (im nördlichen Teilbereich des Planbereiches) dargestellt.

Die das Plangebiet tangierende FNP-Darstellung der „geplanten Verkehrsstrasse“ (Verlängerung des Spitzweidenweges in nördliche Richtung) wird gemäß dem geltenden Verkehrsentwicklungsplan 2003 beibehalten. Die Vorgaben des Verkehrsentwicklungsplanes und FNP werden im Rahmen des Bebauungsplanes B-J 37 mittels der Festsetzung eines baulichen Freihaltebereiches umgesetzt, um die beabsichtigten inneren Erschließungsfunktionen langfristig zu gewährleisten.

Hinweis: Die formelle FNP-Berichtigung kann in diesem Verfahren nur für den Geltungsbereich des B-Planes B-J 37 erfolgen. Die sich südlich (Gebäude des ehemaligen Saalbahnhof) und nördlich (gewerbliche Entwicklungsflächen) anschließenden, noch als „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellten Bereiche werden erst im Rahmen weiterer bauleitplanerischer Verfahren bzw. bei einer künftigen FNP-Fortschreibung angepasst.



Plan zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

für den Bereich „Mittlerer Spitzweidenweg“

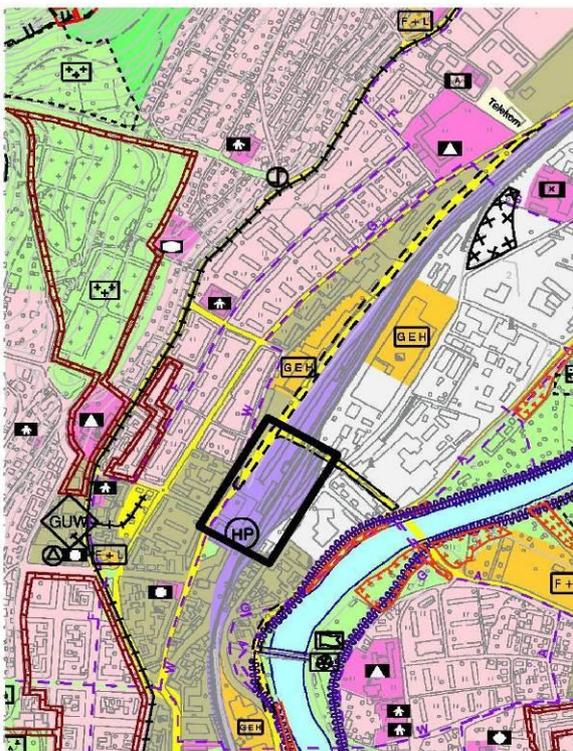
im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes
B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“

Stadt Jena
Dezernat Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

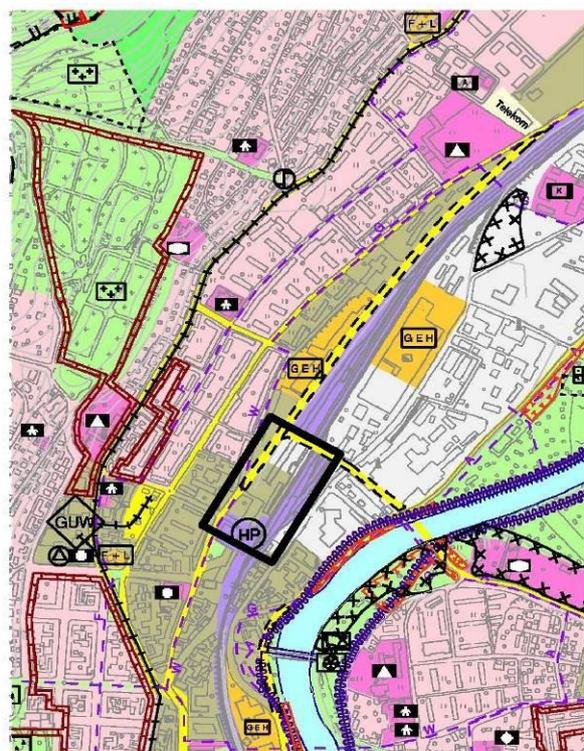
Stand:
Februar 2016



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 21.01.2016 (Änderung Nr. 6 „Erweiterung der Landesärztekammer“). 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.

<p>Verfahren</p> <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-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ 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>	

3.3. Städtische Planungen

Städtebaulicher Rahmenplan

Im städtebaulichen Rahmenplan ist im Plangebiet (nordwestlicher Bereich) eine Vorbehaltstrasse des verlängerten Spitzweidenweges enthalten. Dieser Bereich wurde als „von der Bebauung freizuhaltender Bereich“ integriert.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025)

Das Plangebiet ist Bestandteil der gewerblichen Flächenentwicklung in Jena-Nord.

Als Zielgruppen der gewerblichen Ansiedlung sind kleine und mittlere Unternehmen, das Handwerk und vorrangig lokale bzw. auf die Stadt orientierte Dienstleister zu nennen.

Mit der Ausweisung von gewerblichen und Mischgebietsflächen wird dieser Zielstellung entsprochen.

Teilräumliches Stadtumbaukonzept „Stadtumbaugebiet Nord“

Mit Beschluss des Stadtrates vom 20.02.2008 zur Festlegung des Stadtumbaugebietes Jena-Nord bekennt sich die Stadt Jena zur Entwicklung und Aufwertung des Bereiches um den Saalbahnhof, besonders der brachliegenden ehemaligen Bahnflächen.

Unter Berücksichtigung des „Städtebaulichen Rahmenplanes Saalbahnhof“ (beschlossen am 23.01.2002) wurde ein teilräumliches Stadtumbaukonzept „Stadtumbaugebiet Nord“ erarbeitet und am 08.06.2011 als Voraussetzung für die Abgrenzung des Fördergebietes und als Maßnahmenplan zur Beantragung von Städtebaufördermitteln beschlossen worden.

Gemäß dem Konzept wird als Übergang zu den gemischt genutzten und Wohnbauflächen als Entwicklungsziel für die ehemaligen Bahnanlagen eine kleinteilige, nicht störende gewerbliche Nutzung angestrebt. Für den sich südlich anschließenden Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes wird die Änderung von Bahnfläche in gemischte Baufläche vorgesehen.

4. BESTANDSDARSTELLUNG

4.1. Lage / Größe

LAGE: Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage von Jena.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Süden – ehemaliges Bahnhofsgelände und vorhandenen Bebauung
- Norden – unbebaute Flächen
- Osten – Bahngelände
- Westen – Spitzweidenweg mit sich anschließender Bebauung

GRÖßE: Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,5 ha.

4.2. Städtebauliche Einordnung / Nutzung

Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Jena Nord, nördlich des ehemaligen Saalbahnhofes und östlich des Spitzweidenwegs. Es liegt in einer, Höhe der Clara-Zetkin-Straße beginnenden hauptsächlich unbebauten Fläche.

Das ehemalige Bahngelände ist im Westen bis auf die Unterbrechung durch das Eingangstor von einer relativ durchgängigen Baum-/Strauchanpflanzung begrenzt.

Entlang des Spitzweidenwegs existiert um den Saalbahnhof herum, unterbrochen durch das Plangebiet, gewerbliche und kulturelle Nutzung. Im ehemaligen Gebäude des Saalbahnhofes befindet sich heute das Kultur- und Veranstaltungszentrum "Kulturbahnhof". Das Plangebiet schließt sich unmittelbar in nördlicher Richtung an die Gebäude des ehemaligen Saalbahnhofes. Die Nord-Süd-Ausdehnung der Planfläche beträgt ca. 220 m; Die Ost-West-Ausdehnung etwa 70 Meter.

Westlich des Spitzweidenwegs ist die nähere Umgebung mit vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden und einem LIDL-SB-Markt bebaut. Zu der Wohnbebauung gehört auch ein Studentenwohnhaus an der Clara-Zetkin-Straße.

Südlich des ehemaligen Gebäudes des Saalbahnhofes befindet sich Höhe Nollendorfer Straße ein zehngeschossiges Wohngebäude.

Die Bestandsbebauung der umgebenden Bereiche wird von Wohnnutzung, Mischnutzung und gewerblicher Nutzung bestimmt.

Das Plangebiet stellt eine innerstädtische Brachfläche, die gleichzeitig als städtebaulicher Missstand zu bewerten ist, dar.

Fußläufige Anbindungen zu wichtigen, örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger usw.) bestehen. Das Stadtzentrum der Stadt Jena ist über städtische Straßen sowie die nahegelegene Bundesstraße B 88 erreichbar.

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Jena (Stadtbuslinie) besteht ebenfalls.

Die Bestandsbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gestaltet sich wie folgt:

- nördlich: gewerbliche Funktionsbauten (ein – bis zweigeschossig)
- östlich: Bahnanlagen (Gleisanlagen, Haltepunkt) mit sich anschließenden Wohn- und Gewerbebauten (zwei – bis fünfgeschossig)
- südlich: Gebäude kultureller Nutzung („Kulturbahnhof“ - zweigeschossig)
- westlich: Wohnbebauung (vier- bis fünfgeschossig), Studentenwohnhaus; Nahversorger

Nutzung

Am Standort befindet sich ein ehemals von der Bahn gewerblich genutztes Gebäude zur Güterabfertigung direkt an den Bahngleisen und etwa 50 Meter zurückgesetzt vom Spitzweidenweg. Auf der Fläche existiert ein weiteres eingeschossiges Nebengebäude (Bürogebäude), welches am Rand des Grundstücks Richtung Spitzweidenweg errichtet wurde.

4.3. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über den Spitzweidenweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Über verschiedene Straßen besteht eine Verbindung zum Stadtzentrum, zu den Bundesstraße B 7/B 88 und Richtung Norden.

Entlang den umgebenden Verkehrsflächen existieren straßenbegleitende Gehwege.

Über die Buslinie Nr. 15 des ÖPNV der Stadt Jena (JeNah) ist das Plangebiet an den Stadtbusverkehr angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich direkt am Saalbahnhof (Haltepunkt) im Spitzweidenweg.

Am Saalbahnhof besteht eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr (Regionalbahnen aus und in Richtung Großheringen/Naumburg, Saalfeld sowie Pößneck).

Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 befindet sich in der Dornburger Straße (Haltestelle Nordschule), in ca. 400 m Entfernung.

4.4. Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einer relativ ebenen Fläche. In Richtung Spitzweidenweg tritt ein leichter Geländeunterschied (ca. 0,50 m – 0,80 m) in Erscheinung.

4.5. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

4.6. Technische Infrastruktur

In den umgebenden Verkehrsflächen befinden sich Leitungsbestände unterschiedlicher Medien. Ein Anschluss an diese kann zur Versorgung des Plangebietes, nach Benennung der Anbindepunkte und technischen Vorgaben der einzelnen Versorgungsunternehmen, erfolgen.

4.7. Umweltsituation

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach § 22-29 BNatSchG. Weiterhin sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet durch eine Gewerbebrache parallel zum östlich gelegenen Bahngelände. Die Flächen stellen sich teilweise als Baustofflager dar und sind überwiegend versiegelt. Biotopstrukturen sind durch Einzelbäume, Sukzessionsgehölze und Ruderalfluren gegeben.

Bodenschutz/Altlasten

Durch Ausweisung eines Mischgebietes auf Teilflächen des Plangebietes ist eine Nutzungsänderung des ehemaligen Bahngeländes zu einer sensibleren Wohnnutzung vorgesehen.

Das ehemalige Bahngelände umfasste u.a. die Verladestation der ehemaligen Technischen Wachse (Betriebsstandort nordwestlich des Plangebietes, heute LIDL-Einkaufsmarkt). Die ehemaligen Bahnflächen sind derzeit nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS registriert.

Zur Altlastensituation liegt dem Fachdienst Umweltschutz das Gutachten "Detailuntersuchung Standort 3078, Jena Saalbahnhof" der Sanierungsgesellschaft für Deponien und Altlasten mbH - SGDA vom 29.02.2000 vor. Das Gutachten weist auf den gegenständlichen Grundstücken Bodenkontaminationen u.a. durch Mineralölkohlenwasserstoffe auf. Der Gutachter sieht für die Nutzung als Gewerbegrundstück keinen weiteren Erkundungs- und Sanierungsbedarf bezüglich der Altlastensituation. Für das Flurstückes 105/4 wurde eine altlastenfachliche Untersuchung zum Nachweis einer gefahrlosen Nachnutzung als Wohnbaugebiet durchgeführt und dem FD Umweltschutz das Gutachten "Umwelt- und geotechnischer Bericht- BV Jena- Saalbahnhof Spitzweidenweg in Jena" der HINZ Ingenieure vom 29.07.2015 vorgelegt. Nach fachtechnischer Prüfung des Gutachtens sowie der bereits bekannten Gutachten liegen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz einer Altlast vor, die einen Planungskonflikt darstellen. Die darüber hinausgehenden bodenschutzrechtlichen Sachverhalte sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens lösbar.

Geologie

In der Stellungnahme der TLUG vom 13.06.2016 (werden folgende Aussagen getroffen:

"Im Bereich des Plangebietes werden die aus quartären Auesedimenten (Auelehm, Talkies) der Saale bestehenden Deckschichten durch Gesteine des Grauen Röts mit dem Röt1-Anhydrit (Oberer Buntsandstein) unterlagert, welche leicht ablaugbare Sulfateinschlusungen (Gips) enthalten können.

Es handelt sich allerdings um einen Bereich mit weit fortgeschrittener Subrosion (Gefährdungsklasse B-b-1-2 laut Subrosionskataster der TLUG), in welchem vor allem geringfügige, weiträumige sowie lang andauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden auftreten können. Erdfälle und Einsenkungen sind somit noch möglich, kommen aber vergleichsweise selten vor. Derzeit sind der TLUG im relevanten Bereich keinerlei Subrosionsobjekte (Erdfälle, Senken) Bereich bekannt. Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, bzw. das Vorhandensein von Karsthöhlen und -Schloten im Untergrund kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. "

Somit besteht im Plangebiet eine geringe potentielle Subrosionsgefährdung. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen wird empfohlen

Dabei ist der Untergrund hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass seine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

Artenschutz

Aufgrund der Eignung als Lebensraum für die Fauna lag im Vorfeld der Planung für das Gebiet ein Verdacht auf Artenvorkommen von Fledermäusen, Reptilien und der Avifauna vor. Für die drei Artengruppen wurden daraufhin im Jahr 2015 faunistische Erfassungen durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Bezüglich der **Fledermäuse** wurden sowohl Gebäudekontrollen als auch akustische Aktivitätserfassungen durchgeführt (Details siehe Abschnitt 4 im Fledermausgutachten, FRANZ 2015). Die durchgeführten Gebäudekontrollen erbrachten keine Nachweise oder Spuren von Fledermäusen

innerhalb der zum Abriss vorgesehenen Bauwerke. Im Rahmen der akustischen Aktivitätserfassung konnten in den Gebäuden und im unmittelbaren Umfeld davon ebenso keine Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt werden. Bei den Detektorbegehungen im direkten Umfeld des Bahngebäudes wurden mehrere Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) festgestellt. Dabei handelt es sich um Arten, die wahrscheinlich im näherem Umfeld bzw. im Stadtgebiet siedeln. Ein Bezug zum Vorhabensgebiet bzw. zu Gebäuden im Vorhabensgebiet konnte nicht festgestellt werden. Da die Freiflächen des Untersuchungsgebiets sehr trocken sind und die Vegetation eher strukturarm ist, wird die Eignung als Nahrungshabitat für Fledermäuse vom Gutachter als gering eingeschätzt. Den Abriss- bzw. Umbauvorhaben sowie geplanten Neubauten steht aus Sicht des Schutzes von Fledermäusen nichts im Wege.

Für die Artengruppe der **Vögel** erfolgte von März bis September 2015 eine Revierkartierung vorkommender Brutvogelarten (Details siehe Abschnitt 3 im Gutachten zur Avifauna und zu den Reptilien, BÖSCHA GMBH 2015) sowie eine Erfassung der im Gebiet vorkommenden Nahrungsgäste. Insgesamt wurden 2015 im Untersuchungsgebiet 9 Vogelarten (Ringeltaube, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Amsel, Hausrotschwanz, Buchfink, Grünfink, Stieglitz) festgestellt, für die Brutnachweise erbracht wurden bzw. begründeter Brutverdacht bestand. Als wahrscheinlicher Brutvogel kommt noch der Zilpzalp dazu, da an zwei Terminen ein singendes Männchen festgestellt wurde. An Nahrungsgästen zur Brutzeit und Durchzüglern wurden 2015 zudem weitere 13 Arten nachgewiesen (Turmfalke, Straßentaube, Türkentaube, Mauersegler, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Star, Rotkehlchen, Haussperling, Bachstelze).

An sogenannten „Wertarten“ (in den Roten Listen Deutschlands oder Thüringens oder im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnete Arten oder laut Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Arten) wurden 4 Arten nachgewiesen, wobei es sich ausschließlich um Nahrungsgäste handelt. Mit dem Turmfalken wurde eine nach BNatSchG streng geschützte Art und mit Rauch- und Mehlschwalbe sowie dem Haussperling wurden Arten der Vorwarnliste Deutschlands im Gebiet beobachtet. Für die Nahrungsgäste sind sowohl die Offenflächen (v.a. für den Turmfalken) als auch die Gehölzbestände von Bedeutung.

Die Brutvögel sind v.a. den Gilden der Höhlen- und Gebäudebrüter und Hecken-/ Gehölzbrüter zuzuordnen, wobei letztere überwiegen.

Aufgrund der vorkommenden Brutvögel sind im weiteren Verfahren zur Vermeidung von Beeinträchtigung und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Durch Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeiten gehölzbrütender Vogelarten (Oktober bis Februar) sowie durch Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten (zwischen September und Februar) können erhebliche Beeinträchtigungen und das Eintreten der o.g. Verbotstatbestände vermieden werden.

Zur Minimierung des Lebensraumverlustes für Gehölzbrüter bleibt innerhalb der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ im Nordwesten des Plangebietes (Bereich Gewerbegebiet) ein Großteil der vorhandenen linearen Gehölzstruktur bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Fläche durch die Umgehungsstraße erhalten. An der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet sind außerdem im Zuge von Gestaltungsmaßnahmen (vgl. G1 unter Grünordnerischen Festsetzungen) neue Gehölzstrukturen geplant, die zukünftig ebenso Funktionen als Fortpflanzungsstätte für die Arten übernehmen.

Zur Erfassung der Artengruppe der **Reptilien** wurden insgesamt vier Gebiets-Begehungen durchgeführt (Details siehe Abschnitt 4 im Gutachten zur Avifauna und zu den Reptilien, BÖSCHA GMBH 2015). Durch den Gutachter konnten trotz stellenweise optisch geeigneter Lebensräume keine Nachweise der Zauneidechse oder anderer Reptilienarten erbracht werden. Eine Berücksichtigung von Reptilien in der zu erstellenden saP ist nicht erforderlich.

Übernommene Vermeidungsmaßnahmen aus der SAP

Bauzeitenregelung / Gehölzrodungen (Vermeidungsmaßnahme 1 V_{SAP})

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen in sporadischen Tagesquartieren wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet nur im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt wird.

Bauzeitenregelung / Gebäudeabriss (Vermeidungsmaßnahme 2 VSAP)

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass der Abriss der Gebäude nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten gebäudebrütender Arten durchgeführt wird. Alternativ kann vor Baubeginn während der Brutzeit geprüft werden, ob sich Individuen der Arten im Gebäudekomplex befinden. Kann ein Vorkommen dieser und auch anderer Vogelarten im Gebäude bei dieser durch eine fachlich qualifizierte Person durchgeführte Kontrolle ausgeschlossen werden, ist ein Gebäudeabriss auch ganzjährig möglich. Werden jedoch bei der o.g. Kontrolle besetzte Nester von Brutvögeln festgestellt, ist der Abriss der Gebäude auf außerhalb der Brutzeit zu verschieben, um eine Beeinträchtigung von Brutstätten auszuschließen und somit die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen. Bei der Planung des Bauablaufes wird daher empfohlen, den Abriss möglichst von vornherein auf die oben genannte Zeitspanne außerhalb der Brutzeit festzulegen, um unerwartete Einschränkungen im Bauablauf zu vermeiden.

Fazit der SAP

Die Relevanzprüfung ergab ein im Rahmen der Konfliktdanalyse auf berührte Schädigungs- und Störungstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu untersuchendes Artenspektrum. Hierzu gehören Arten der Artengruppen Fledermäuse und Vögel. Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten oder artenschutzrechtlich relevanten Arten aus anderen Artengruppen lagen nicht vor.

Die Konfliktdanalyse wurde für drei ungefährdete Vogelarten nach Artikel 1 VSRL in Form einer Gildenprüfung sowie jeweils in einen separaten Bewertungsbogen für die drei vorkommenden Fledermäuse durchgeführt. Insgesamt wurden Schädigungs- und Störungstatbestände für alle 3 Vogelarten und alle 3 Fledermausarten durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Da sich die Erhaltungszustände der jeweiligen betroffenen Arten nicht verschlechtern und Störungs- sowie Schädigungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden, ist für keine Art eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

5. PLANUNGSZIEL

Planerische Zielstellung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ wird eine innerörtliche Fläche zur Schaffung von nachgefragtem Wohnraum (Segment Studentenwohnen) und gewerblichen Nutzungen (Büro, Tanzschule, Gastronomie usw.) realisiert. Es entsteht eine Kombination aus Wohnen mit nicht störenden Gewerbeangeboten im Umfeld der Wohnnutzung.

Die Schaffung von studentischem Wohnraum stellt ein wichtiges Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Jena dar.

Die Zahl der Studierenden hat sich seit 1992 in Jena mehr als verdreifacht, was zu einem zunehmenden Versorgungsproblem mit Wohnraum geführt hat. Seit 2011 hat sich die Situation etwas relativiert, da ein leichtes Sinken der Studentenzahlen (Rückgang der Erstsemester-Studentenzahlen) erkennbar ist. Zum anderen hat die Vermittlungsplattform des Studentenwerkes Thüringen in Zusammenarbeit mit kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Vermietern zu einer gewissen Entspannung beigetragen. Dennoch ist und bleibt das studentische Wohnen auch künftig ein zentrales wohnungspolitisches Thema.

Das langfristige Ziel der Jenaer Hochschulen und der Stadt Jena besteht u.a. darin, ausreichend Wohnraum bereitzustellen, um die Studienaufnahme von Studierenden aus westdeutschen Bundesländern und aus dem Umland forcieren zu können. Dafür ist es erforderlich, den notwendigen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen, ohne ihn an anderer Stelle (Mietwohnungen) zu entziehen und somit die Defizite nur zu verlagern.

Im "Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsinstrumente in Jena" (Analyse & Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklungsgesellschaft mbH – Stand: 26.03.2015) wird die Beseitigung dieser Defizite als Ziel benannt und einem Handlungsfeld ("Zugang zu Wohnungen mit einfachen Standard für Studenten") zugeordnet.

Zur Strategie des Freistaates Thüringen zur Sicherung und Stärkung des Hochschulstandorts Jena gehört daher, neben dem Ausbau der Flächen für Lehre und Forschung, auch der gezielte und entschlossene Ausbau von Wohnmöglichkeiten für Studierende. Es gilt mit der Bereitstellung von studentischem Wohnraum Mangelerscheinungen zu beseitigen, um den Wohnungsmarkt in Jena zu entspannen und die Studienbedingungen zu verbessern.

Folgende Zielstellungen können im Einzelnen formuliert werden:

Städtebau:

- Realisierung eines Gebietes, welches die Vorgaben der Umgebungsbebauung in den Festsetzungen berücksichtigt und sich somit in die umgebende Bestandsbebauung integriert (Schaffung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes)
- Aufnahme der städtebaulichen Umgebungsstruktur (Gebäudehöhen, Gebäudeausrichtung)
- Ausbildung straßenbegleitender Raumkanten unter Beachtung städtischer Vorgaben (Freihaltetraße)

Erschließung:

- Anschluss an die vorhandene Erschließungsstraße (Spitzweidenweg)
- Integration einer öffentlichen Verkehrsfläche zum Haltepunkt am Saalbahnhof mit Zuordnung eines öffentlichen Stellplatzangebotes

Bebauung:

- Umsetzung einer geordneten Grundstruktur unter Beachtung der Umgebungsbebauung
- Erhaltung von architektonischen Spielräumen unter Vorgabe von Rahmenbedingungen (Traufhöhe, Baugrenze usw.)

Freiraum:

- Realisierung eines hohen Freiraumanteils durch eine gezielte Anordnung der Baufelder
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundflächenzahl
- Festlegung von Gestaltungsmaßnahmen

Energie:

- Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien, sowie des Fernwärmenetzes

Klima (Zielstellung gemäß "Jenaer Klimaanpassungsstrategie - JenKAS")

- Steigerung der Energieeffizienz durch kompakte Siedlungsstrukturen (Ausnutzung des Flächenangebotes);
- Verringerung des Energieverbrauches für Mobilität (Anbindung ÖPNV, kurze Wege)
- Integration von Grünstrukturen
- Integration Dachbegründung zur Förderung der Kaltluftbildung durch Verdunstung bzw. zur lokalen Abkühlung; der Hitzezunahme entgegenwirken
- Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung durch Baufelddefinition
- Reduzierung des versiegelungsgrades (Festsetzung GRZ, Festsetzung zur Bepflanzung der nicht-überbauten Grundstücksflächen)
- Wärmebelastung senken und Aufenthaltsqualität erhöhen (Zielstellung für das Gebiet gemäß JenKas) (Festsetzung zur Bepflanzung der nichtüberbauten Grundstücksflächen, Einhaltung der Vorgaben der ENEV)

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Vorgaben der Bestandsbebauung des Umfeldes und der Zielstellung der Schaffung von Wohnraum für studentisches Wohnen in Kombination mit einer verträglichen gewerblichen Nutzung, die gleichzeitig auf der Nachnutzung von Bestandsgebäuden (Güterabfertigungsgebäude) beruht. Zudem wird eine Fläche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Es gilt, Straßenfluchten aufzunehmen und zusammenhänge zur Umgebungsbestand zu erzeugen. Auf diese Weise wird eine städtisch integrierte Bebauung realisiert.

Die einzelnen Baufelder wurden so angeordnet, dass optimale Bedingungen für eine Belüftung / Belichtung des Neubaubereiches geschaffen werden können.

6. DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet eingeschränkt gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO):

Mischgebiete dienen dem Wohnen, und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr.1)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Anlagen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten).

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben basiert auf den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Jena (Beschluss Juni 2015), welches im Stadtgebiet Zonen für Versorgungszentren ausweist. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer solchen Zone. Generell gilt es, diese ausgewiesenen Versorgungszonen zu stärken und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bedarfsgerecht und entsprechend den Einzugsbereichen zu steuern.

Tankstellen sind im Umfeld des Plangebietes existent. Eine weitere Angebotssteigerung und damit verbunden negative Auswirkung auf das Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht erwünscht.

Sie können das Gebiet aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt und der von ihnen ausgehenden Verkehrs- und Lärmbelastung beeinträchtigen. Als besonders kritisch wären das zusätzliche Verkehrsaufkommen und das Erzeugen eines Gebiets- und umfeldschädlichen Zielverkehrs zu nennen. Dadurch würden vor allem Beeinträchtigungen in den Nachtstunden, durch z.B. das Schlagen von Autotüren entstehen.

Das Flächenangebot im Mischgebiet ist für die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes zu klein, so dass diese Nutzung ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren soll innerstädtische Siedlungsfläche als Baufläche zur Verfügung stehen und damit der Zielstellung der Innenentwicklung / Verdichtung innerstädtischer Siedlungsstrukturen entsprechen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zu Wahrung des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes und der Stadtstruktur des Gesamtquartiers (Plangebiet mit Umfeld) erforderlich.

Unter Beachtung der hohen Wohndichte in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wird die Integration von Vergnügungsstätten zur Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität des Umfeldes ausgeschlossen. Des Weiteren soll das Sicherheitsgefühl der im Umfeld lebenden Bewohner nicht belastet werden.

Vergnügungsstätten besitzen überwiegende Öffnungszeiten bis in die Nachtstunden. Nächtliche Ruhestörungen durch den Publikumsverkehr und den zusätzlichen An- und Abfahrten wären die Folge, die Wohnqualität wird in den Nachtstunden immens belastet.

Die städtische Zielstellung besteht in der langfristigen Steuerung der Ansiedlung solcher Einrichtungen auf bestimmte städtische Gebiete.

Das grundlegende Entwicklungsziel für das Mischgebiet besteht darin, das Wohnen zu fördern und durch nicht nachteilig das Wohnen beeinflussendes, „verträgliches“ Gewerbe zu ergänzen.

Gewerbegebiet eingeschränkt – GEE (§ 8 BauNVO):

Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Emissionen eingeschränkt. Dies begründet sich aus der Übernahme der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose und der damit verbundenen Festlegung von Emissionskontingenten.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind entsprechend § 8 Abs. 1 Nr. 1 Lagerplätze und Nr. 3 Tankstellen.

Tankstellen sind im Umfeld des Plangebietes existent. Eine weitere Angebotssteigerung und damit verbunden negative Auswirkung auf das Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht erwünscht.

Weitere Gründe wurden bereits unter den Darstellungen zum Mischgebiet und dem darin festgesetzten Ausschluss von Tankstellen benannt.

Des Weiteren ist die Lage der Gewerbeflächen zur Ansiedlung einer Tankstelle als sehr ungünstig zu bezeichnen, da die Erschließung der Fläche über eine „Sackgasse“ erfolgt. Tankstellen sollten vorzugsweise an stark befahrenen Durchgangsstraßen mit entsprechendem Kundenverkehr und guten Verkehrsbedingungen angesiedelt werden.

Lagerplätze sind aus Gründen der Beeinträchtigung des Wohnumfeldes im Bereich der Mischnutzung und der hohen Einsehbarkeit möglicher Lagerplätze aufgrund der Geschossbauten im Umfeld ausgeschlossen. Des Weiteren kann der nutzungsbedingte Fahrverkehr zu zusätzlichen Belastungen des Umfeldes durch Lärm und der angrenzenden Straßenräume durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen führen. Da Gewerbegebiete sich zunächst dadurch auszeichnen, dass in ihnen gearbeitet wird, sind sie nach dem Leitbild der BauNVO den produzierenden und artverwandten Nutzungen (Dienstleistung) vorbehalten. Die innerstädtische Lage bietet viele Vorteile für die Beschäftigten der künftigen Gewerbebetriebe (kurze Wege, Nutzungsmöglichkeit ÖPNV, Anbindung an Radwege usw.). Diese gilt es unter den Aspekten des Klimaschutzes auszunutzen.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Flächenausweisung als Gewerbegebiet erfolgt vorrangig, um Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben insbesondere des Dienstleistungssektors erfüllen zu können. Auf diese Weise kann ein innerstädtisches, zusätzliches Arbeitsplatzangebot geschaffen werden.

Unter Beachtung des Umfeldes, welches überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist, wird die Integration von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aspekte der Wohnruhe, besonders in den Nachtstunden, wo im Zusammenhang mit dem Publikums- und dem Fahrverkehr von Vergnügungsstätten enorme Belastungen erwarten sind, spielen dabei eine wichtige Rolle.

Die etwas „versteckte“ Lage der Gewerbefläche könnte des Weiteren bei der Bevölkerung negative Entwicklungen (Veränderungen im Sicherheitsgefühl am jetzigen Standort) assoziieren.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter werden ebenfalls ausgeschlossen. Die städtisch integrierte Lage der Flächen bedarf keiner Ausweisung einer Betriebswohnung. Des Weiteren befindet sich die Gewerbegebietsfläche in einem lärmintensiven Umfeld (Bahnanlagen, Gewerbe), die sich ggf. störend auf die Wohnqualität auswirken. Negativen Beeinträchtigungen soll so vorgebeugt werden. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die Bedenken bezüglich einer eingeschränkten Wohnqualität untersetzt.

Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (siehe Begründung MI).

Die Grundflächenzahl wird im MI mit 0,6 und im GE mit 0,8 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert, eine innerstädtische Fläche wird einer optimalen Flächenausnutzung, unter Beachtung der Vorgaben zur Belichtung, Belüftung und Besonnung, zugeführt.

6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise - a:

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser bis max. 80 m Länge zu errichten.

Diese Vorgabe basiert auf der Nachnutzung der Bestandsbebauung (Güterabfertigungsgebäude) und den Ergebnissen erster Planungsansätze zum studentischen Wohnen. Die geplanten Nutzungen und Nutzungsintensitäten erfordern größerer Gebäudelängen. Dadurch wird ebenfalls eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Siedlungsfläche erzielt.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen und im Baufeld M1.1 und M1.2 mittels einer Baulinie, angrenzend an den Spitzweidenweg.

Baugrenze

Durch die Festlegung von Baugrenzen im MI- und GE-Gebiet soll die Bebauung in der Fläche selbst gesteuert, aber nicht abschließend definiert werden.

Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden. Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Plangebiet wird ermöglicht, und ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Die Anordnung der Baufelder dient dazu, eine grundlegende städtebauliche Ordnung festzulegen, erforderliche Spielräume zu erzielen und gleichzeitig auf ein nötiges Maß zu beschränken sowie Durchlässigkeiten (Luft, Sonne) zu steuern.

Baulinie

Die Festlegung der Baulinie erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um einen optisch gefassten Straßenraum an dieser Stelle zu realisieren. Gleichzeitig wird ein innerstädtisches, durch eine Straßenbegrenzende Bebauung definiertes Raumgefüge erzeugt. Der geplanten Bebauung im Baufeld M1.1 und M1.2 (Segment Studentenwohnen) wird auf diese Weise gezielt an den Spitzweidenweg angegliedert und damit soweit wie möglich von den Bahnanlagen entfernt errichtet. Gleichzeitig wird auf diese Weise ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zur westlich des Spitzweidenweges, gegenüber dem Baufeld MI 1.1 – 1.2 befindlichen, studentischen Wohnanlage erzeugt.

Durch die straßenbegrenzende Bebauung wird die Möglichkeit der nutzungsbedingten Freiraumgestaltung im rückwärtigen Bereich gegeben. Der erforderliche Stellplatzbedarf kann im rückwärtigen, zu den Bahngleisen ausgerichteten Bereich erfolgen. Beeinträchtigungen des Straßenraumes durch städtebaulich unmaßstäbliche Stellplatzanlagen entstehen nicht.

Zur Baulinie sind geringfügige Abweichungen aufgrund der Baukörpergestaltung (Versprünge in der Fassade) bis max. 1,00 m in einem untergeordneten Maß gegenüber dem Gesamtbaukörper ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht eine Fassadengliederung und die Realisierung einer lebendigen straßenseitigen Ansicht.

6.3. Gebäudehöhen

Es erfolgte die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe der Gebäude. Als zusätzliche Regelung wurde eine Festlegung zur Dachneigung aufgenommen, so dass die Gesamtgebäudehöhe auf diese Weise beeinflusst und reguliert wird.

Die Festsetzungen bezüglich Traufhöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen bzw. zu steuern. Es wird eine Traufhöhe festgelegt, die dem umgebenden Baubestand gerecht wird und der Erhaltung der Gebietsharmonie dient.

Die Traufhöhe wird wie folgt definiert:

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhenpunkt - § 18 Abs. 1 BauNVO).

Bei Flachdächern gilt als Traufhöhe der oberste Anschluss an die Außenwand (erforderliche Umgrenzungen (z.B. Attika) sind einzubeziehen).

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0° - 5° darf die Traufhöhe durch technische Anlagen bis zu 15% der Dachfläche überschritten werden. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass eine Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen stattfinden kann und klimagerechte Energiequellen zum Einsatz kommen können.

Im Baufeld MI 1.1 – 1.2 wurde die Traufhöhe so gewählt, dass ein höheres Gebäude/Gebäudeteil realisiert werden kann.

Dies erfolgt im Hinblick auf die Schaffung eines optimalen Angebotes an Wohnheimplätzen durch Ausnutzung innerstädtischer Siedlungsfläche (Verdichtung). Gleichzeitig wird ein optischer Merkmakpunkt geschaffen, der zwar als Höhendominante erscheint, durch die begrenzte Flächengröße jedoch nicht zu einer Unmaßstäblichkeit innerhalb des Gebäudebestandes führt.

6.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind, i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf diese Weise wird eine den konkreten Anforderungen des jeweiligen Grundstückes erforderliche Anordnung von Nebenanlagen, besonders Trafostationen und Übergabestationen der Fernwärme möglich.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6.5. Stellplätze, Garagen, Carports

Steuernde Festlegungen zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen erfolgen nicht. Somit sind diese in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Eine Grenzbebauung dieser Nebenanlagen unter Beachtung der Vorgaben der Thüringer Bauordnung ermöglicht ist somit möglich.

Stellplätze können aufgrund ihrer Zulässigkeit funktionsbezogen zur Hauptnutzung platziert werden. Des Weiteren können sie so in die Bebauung integriert werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen nicht entstehen.

6.6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet wird eine Straßenverkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt, die als Zufahrt für die öffentlichen und privaten Stellflächen dient. Sie wird als Mischverkehrsfläche realisiert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

An der Planstraße wird Richtung Bahnanlage ein weiterführender Fußweg festgesetzt, der das Erreichen des Haltepunktes sicherstellt. Der weiterführende Gehweg befindet sich außerhalb des Plangebietes auf dem Gelände der deutschen Bahn.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Hierbei sind die Vorgaben der Thüringer Bauordnung (Stellplatzbedarf gemäß § 49 ThürBO) zu beachten.

An der Planstraße im südlichen Plangebiet werden öffentliche Parkflächen vorgesehen, um ein Angebot für die Nutzer des Zugverkehrs zu schaffen.

6.7. Versorgungstechnische Infrastruktur

Elektroversorgung/Gasversorgung/Fernwärme

Energie:

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie und Gas erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH.

Die Fläche war bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, so dass eine künftige Versorgung grundlegend als möglich angesehen werden kann.

Für die Gebietsversorgung sind die Verlegung neuer Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen sowie die Realisierung von Trafostationen erforderlich. Diese können auf den Grundstücken im Bereich der inneren Erschließungsflächen bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 14 (2) BauNVO) realisiert werden. Die Zulässigkeiten sind gegeben.

Anbindepunkte an das Leitungsnetz stehen sowohl im Spitzweidenweg als auch südlich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche zur Verfügung.

Der Standort der zentralen Trafostation wird im Rahmen der Erschließungsplanung (nachfolgende Planungsebene) konkret definiert und kann sowohl, aufgrund der planerischen Zulässigkeiten, in der überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Anlage der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991 in der Fassung der 5. Änderungssatzung vom 18.06.2008, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 32108 S. 238, in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung.

Die Lage der relevanten Infrastruktur wird im Rahmen der Erschließungsplanung (nachfolgende Planungsebene) konkret definiert und kann sowohl, aufgrund der planerischen Zulässigkeiten, in der überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

Im Plangebiet sind Fernwärmeleitungen und Heizkanäle vorhanden. Diese dürfen nicht überbaut werden. Bei Bedarf erfolgt eine Leitungsumverlegung in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen (Bestandteil der Erschließungsplanung).

Dabei sind die erforderlichen Abstände der Leitungen zu Bepflanzungen usw. ebenfalls zu beachten.

Gas:

Eine Gasversorgung ist nur nach den Rahmenbedingungen der Fernwärmesatzung möglich.

Anschlusspunkte Erdgas befinden sich im Spitzweidenweg Ecke Clara-Zetkin-Straße und vor Spitzweidenweg 59.

Wasser/Abwasser

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist Jena-Wasser.

Das Plangebiet kann sowohl trinkwasserseitig wie auch abwasserseitig erschlossen werden.

Zur Absicherung der inneren Erschließung auf den Grundstücken ist der jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich. Im südlichen Bereich ist eine Erschließungsstraße angeordnet. Bei Herstellung von Trink- und Abwasseranlagen in dieser öffentlichen Straße ist ein Erschließungsvertrag mit Jena-Wasser abzuschließen.

Trinkwasser:

Die trinkwasserseitige äußere Erschließung ist grundsätzlich durch die Versorgungsleitung Trinkwasser im Bereich des Spitzweidenweges gegeben. Es steht Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung. Dabei ist das Flurstück 105/7 bereits jetzt trinkwasserseitig erschlossen.

An der Grundstücksgrenze zum öffentlich gewidmeten Verkehrsraum sind kundeneigene Wasserzählerschächte zu errichten und definieren die Übergabestelle.

Abwasser:

Die abwasserseitige äußere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich durch das vorhandene Entwässerungsnetz im Bereich des Spitzweidenweges gegeben. Die Einleitung der anfallenden Abwässer kann in den öffentlichen Mischwasserkanal Ei 700/1050, der sich im Spitzweidenweg bzw. entlang des nordwestlichen Geltungsbereichs befindet, erfolgen.

Bei Abwässern, die in ihrer Beschaffenheit erheblich vom Haushaltsabwasser abweichen, wird eine grundstückseigene Vorbehandlung erforderlich.

Niederschlagswasser:

Entsprechend den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist im Plangebiet eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen, um die Auswirkung der neuversiegelten Flächen auf den natürlichen Wasserkreislauf so gering wie möglich zu halten. Bei der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wird mit der Priorität Vermeiden-Versickern-Rückhalten-Ableiten vorgegangen:

- Vermeiden von versiegelten Flächen, damit möglichst wenig Regenwasser zum Abfluss kommt; wo eine Befestigung unvermeidbar ist sollten wasserdurchlässige Flächenbeläge zum Einsatz kommen, Regenwassernutzung anstreben
- Regenwasser vor Ort versickern, evtl. Kombination von Maßnahmen prüfen (offen in Mulden, geschlossene Versickerungsanlagen), hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit erforderlich
- wenn die Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist, Rückhaltung von Regenwasserabflüssen zur Zwischenspeicherung von Abflussspitzen und zur gedrosselten Weiterleitung, Dachbegrünung als Maßnahme zur Rückhaltung prüfen

In der Regel ist eine Kombination verschiedener Maßnahmen zielführend. In Standortnähe befindet sich kein Oberflächengewässer als Vorfluter. Das Gebiet wird über Mischwasserkanäle entwässert.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch den Zweckverband JenaWasser Folgendes mitgeteilt:

Ein Benutzungsrecht für Niederschlagswasser besteht auf der Grundlage des Ortsrechtes nur, soweit Regenwasser auf dem Grundstück nicht versickert oder verwertet werden kann. Durch die zukünftige Bebauung anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich zu versickern oder zu verwerten. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollte die Anordnung von Versickerungsanlagen (offen oder geschlossen) geprüft werden. Ist eine Versickerung nicht möglich sind auf dem jeweiligen Grundstück Zisternen zur Rückhaltung / zur Zwischenspeicherung von Abflussspitzen und zur gedrosselten Weiterleitung bzw. Regenwassernutzung vorzusehen.

Bei Einleitung des anfallender Niederschlagsmengen in die Mischwasserkanalisation aufgrund Versickerungsunfähigkeit des Untergrundes erforderlich sein, sind die Einleitmengen so gering wie möglich zu halten. Die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers ins öffentliche Netz ist aus Kapazitätsgründen nicht uneingeschränkt und nur gedrosselt möglich (Rückhaltung und Drosselung der Einleitmenge erforderlich).

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena zu beantragen.

Löschwasser:

Im Plangebiet ist für Bereiche mit Gebäuden kleiner/gleich 3 Geschossen die Bereitstellung von 48 m³/h über 2 Stunden und für Bereich mit Gebäuden über 3 Geschossen die Bereitstellung von 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich (Mitteilung des Fachdienstes Feuerwehr der Stadt Jena).

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde durch den für das Gebiet zuständigen Wasserversorger JenaWasser folgendes mitgeteilt (Auszug aus der Stellungnahme):

„Die vom Fachdienst Feuerwehr der Stadt Jena geforderten Entnahmemengen können für den Bereich des o.g. geplanten B-Plan-Gebietes nicht in der entsprechenden Entfernung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Allerdings besteht im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen für das B-Plan-Gebiet die Möglichkeit der Errichtung von zusätzlichen Hydranten auf den beiden Versorgungsleitungen Trinkwasser DN 200 und DN 400 im Spitzweidenweg. Damit könnten dann die von der Feuerwehr geforderten 48-96 m³/h über 2 h zur Verfügung gestellt werden.“

Im Rahmen der Gebietserschließung werden diese zusätzlichen Hydranten realisiert. Entsprechende Verträge werden mit dem Versorgungsunternehmen abgeschlossen. Somit kann eine Bereitstellung von Löschwasser sichergestellt werden.

Telekommunikation

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Erfurt.

Eine Gebietsversorgung mit Telekommunikationsleistungen ist möglich.

Müllentsorgung:

Das Gebiet ist bereits an die Müllentsorgung der Stadt Jena angebunden.

Die haushaltsnahe anschlusspflichtige Entsorgung des Restmülls sowie der zur Trennung vorgeschriebenen anderen Abfallarten (PPK, Leichtverpackungen, Biotonne) gemäß Abfallsatzung erfolgt durch Bereitstellung der Müllgefäße am öffentlichen Straßenraum Spitzweidenweg an den Tagen der Entsorgung. Art und Größe der Müllgefäße müssen der Abfallsatzung entsprechen und jeweils mit entsprechendem Gefäßvolumen durch den Eigentümer vorgehalten werden.

6.8. Baufreihaltefläche

Am nordwestlichen Plangebietsrand wird eine Baufreihaltezone von 10 m Breite festgelegt. Im aktuellen Verkehrsentwicklungskonzept und im Flächennutzungsplan ist diese Trasse für eine Weiterführung des Spitzweidenweges als Umgehungsstraße erforderlich.

Das Verkehrsentwicklungskonzept befindet sich derzeit in Überarbeitung. Ggf. kann es im Ergebnis dieser Überarbeitung zu anderen Festlegungen für diesen Bereich kommen.

In der Baufreihaltefläche sind ausschließlich Anlagen der inneren Erschließung und Stellplätze, die über den gem. § 49 ThürBO geforderten, nutzungsbezogenen Bedarf hinausgehen, zulässig, um die Entwicklungsabsichten der Stadt nicht zu gefährden.

6.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet werden Bereiche mit Leitungsrechten auf Privatgrundstücken festgesetzt. Dabei handelt es sich um Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem Teilstück der Mischgebietsfläche (in Angrenzung an den Spitzweidenweg) sowie auf einem Teilstück der Gewerbegebietsfläche. Auf diese Weise soll die Erschließung der an diese Flächen anliegenden Grundstücke gesichert werden. Des Weiteren wäre eine weitere Entwicklung der gewerblichen Baufläche in nördlicher Richtung sichergestellt.

Als Begünstigte werden die Anlieger benannt.

6.10 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte und der Realisierung und zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen ein wohnortnahes öffentliches und privates Dienstleistungsangebot, wohnortnahe Arbeitsplätze, das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstige Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer günstigen ÖPNV-Anbindung sowie das Angebot von Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr wirken sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO₂ – Ausstoß). Das Plangebiet wird mit seiner Lage einer Vielzahl dieser Vorgaben gerecht. Das Ziel der Innenentwicklung und der Nachnutzung / Nutzung von Brachflächen steht demnach in Einklang mit den Klimaschutzzielen.

Der Stadtrat hat am 21.10.2015 das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Jena mit den Schwerpunktthemen der CO₂- und Energieverbrauchsminde- rung auf Basis von Energieeinsparung, effizien- tem Energieeinsatz und der Nutzung erneuerbarer Energien für Jena beschlossen.

Als Schwerpunkte für die nächste Zeit können z.B.

- die Sicherung des hohen Anschlussgrades an die Fernwärme in Jena im Sinne des Fernwärme- paktes unter Nutzung von attraktiven Angeboten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH und durch Überarbeitung bzw. Novellierung der Fernwärmesatzung
- die Erarbeitung einer Elektromobilitätsstrategie als kommunaler Beitrag zur Förderung der Elekt- romobilität in enger Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren im Mobilitätsbereich (Nahverkehrsunter- nehmen, CarSharing, Stadtwerken, Kommunalservice usw.)
- die Nutzung regenerativer Energien benannt werden.

Für das Plangebiet bestehen sowohl die Möglichkeit der Nutzung der Fernwärme wie auch die Reali- sierung von Solar- und Fotovoltaikanlagen. Die Möglichkeit der Nutzung von Erdwärme besteht eben- falls.

Für die Errichtung von Gebäuden ist nach dem EEWärmeG die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien beim Neubau vorgeschrieben (§§ 3 und 5). Deshalb sind Festsetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien vorzusehen, z.B. die Nutzung solarer Energie auf Dachfläche und/oder Fassaden bei Solarthermie und Photovoltaikanlagen. Bei der Dachgestaltung und Ausrichtung des Gebäu- des ist darauf zu achten, dass eine optimale Nutzung solarer Energie möglich ist.

Die direkte Lage im Stadtgebiet ermöglicht die Nutzung des ÖPNV-Angebotes sowie eine Realisie- rung des nichtmotorisierten Individualverkehrs (Fußwege, Radwege des innerstädtischen Verkehrs- systems).

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziffer 23 b BauGB besteht die Möglichkeit, bauplanungsrechtlich Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienut- zung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Traufhöhe der Gebäude, Dachneigung, Festlegungen für die Zulässigkeit von Nebenan- lagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Begünstigung der Nutzung von Anlagen regenerativer Ener- gien, GRZ und Baugrenzen zur Definition eines hohen Freiraumanteils im Mischgebiet (Belüftung – Durchströmung).

Des Weiteren erfolgen Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Integration von Grünelementen (Heckenstruktur, Baumpflanzungen) zur Erhaltung / Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse. Des Weiteren trägt dies neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei (Minimierung des Aufheizeffek- tes).

Im Bebauungsplan ist ebenfalls die Realisierung begrünter Dach- und Fassaden festgelegt. Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch die EnEV vorgegeben.-

6.11. Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Ein- griff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Baumfällung/Rodung:

Nachfolgende Angaben dienen der Darstellung des Eingriffs entsprechend Baumschutzsatzung. Der angegebene Ausgleich ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Durch die Planung gehen geschützte Bäume gemäß § 2 der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchS)“ verloren. Für die verloren gehenden Bäume muss gemäß § 7 der Baumschutzsatzung (Genehmigungsverfahren) eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung beantragt werden. Weiterhin sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Nachfolgende Tabelle bilanziert die verloren gehenden Gehölze und die daraus abgeleiteten Ersatzpflanzungen für das Vorhaben.

Tabelle 1: Bilanzierung Schützenswerte Bäume nach Baumschutzsatzung

Anzahl	Baumart, deutsch (<i>wissenschaftlich</i>) [Baum-Nummern aus Vermessung], siehe Baumbestandsplan	Stamm- umfang	Kompen- sations- faktor	Anzahl Kompensations- pflanzung
2 Stück	Bergahorn (<i>Acer platanoides</i>) [81,45]	≥ 75 cm	3	6 Stück
6 Stück	Bergahorn (<i>Acer platanoides</i>) [2, 36, 37, 38, 39, 40]	> 35 und < 75 cm	1	6 Stück
3 Stück	Bergahorn (<i>Acer platanoides</i> , mehrstämmig) [4, 43,44]	> 35 und < 75 cm	1,5	4,5 Stück
3 Stück	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) [30, 32, 34]	≥ 75 cm	3	9 Stück
2 Stück	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) [82, 33]	> 35 und < 75 cm	1	2 Stück
4 Stück	Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i>) [29, 31, 41, 51]	> 35 und < 75 cm	1	4 Stück
1 Stück	Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i> , mehrstämmig) [35]	> 35 und < 75 cm	1,5	1,5 Stück
1 Stück	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) [48]	> 35 und < 75 cm	1	1 Stück
4 Stück	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) [5, 6, 7, 87]	> 35 und < 75 cm	1	4 Stück
2 Stück	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i> , mehrstämmig) [8, 9]	> 35 und < 75 cm	1,5	3 Stück
1 Stück	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i> , mehrstämmig) [3]	> 35 und < 75 cm	1,5	1,5 Stück
15 Stück	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) [10, 11, 12, 16, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 28, 84, 85, 86, 42]	> 35 und < 75 cm	1	15 Stück
9 Stück	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i> , mehrstämmig) [13, 14, 15, 17, 20, 21, 24, 25, 47]	> 35 und < 75 cm	1,5	13,5 Stück
Summe				
53 Stück	Laubbäume			71 Stück

Besteht die Notwendigkeit zusätzlicher Baumfällungen, sind diese bei der zuständigen Behörde für die entsprechende Genehmigung (Untere Naturschutzbehörde Stadt Jena) anzumelden. Die Behörde entscheidet über die weitere Vorgehensweise und ggf. notwendigen Ersatz.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen in sporadischen Tagesquartieren wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet nur im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt wird. (Bauzeitenregelung Gehölzrodung, Vermeidungsmaßnahme 1 V_{SAP})

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung)**

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen gleichermaßen städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die vorgesehenen Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sollen einen hohen Grünanteil sichern, Grünanlagen als Flächen mit hohem ökologischen, klimatischen und Aufenthaltswert ermöglichen, und zu einer städtischen Gliederung und Abgrenzung des Plangebietes beitragen. Sie dienen zudem als Abfederung der notwendigen Eingriffe in den Grünbestand. Der nach Baumschutzsatzung notwendige Ausgleich wird innerhalb dieser Maßnahmen abgebildet.

Alle geplanten Einzelbaumpflanzungen (Maßnahmen G1 und G2) sollen nach der am 27.04.2016 durch den Stadtrat beschlossenen Konzeption "Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel" erfolgen. Als Pflanzqualität ist H, 3xv StU 18-20 (Bäume) zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall art- und größengleich zu ersetzen.

Maßnahme G1: Anlage einer Baumreihe mit Unterpflanzung von Sträuchern

Im Bereich der Grenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet erfolgt zur Wiederherstellung von Gehölzstrukturen gemäß Baumschutzsatzung und zur Gliederung des Geländes die Anlage einer Baumreihe (6 mittel- bis großkronige Einzelbäume) innerhalb eines 2 m breiten Pflanzstreifens (Länge ca. 58 m). Für die Baumstandorte werden jeweils Baumscheiben in den Maßen 2x2 m freigehalten. Zusätzlich erfolgt als weitere visuelle Abgrenzung zum Mischgebiet eine zweireihige Unterpflanzung der Baumreihe mit Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1m, versetzte Pflanzung). Die Strauchpflanzung erfolgt ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in der Pflanzqualität HvStr Hoe 60/100 (Sträucher). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall art- und größengleich zu ersetzen.

Die Maßnahme der Gehölzpflanzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Ferner werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Ferner wird mit der Maßnahme durch die Bereitstellung von Brut- und Nahrungshabitaten eine Lebensraumverbesserung für die Fauna, insbesondere die Avifauna erzielt.

Maßnahme G2: Anpflanzung von 24 Einzelbäumen

Zur Kompensation der Baumverluste gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Jena (BaumSchS) ist die Anpflanzung von 1 Baum für jeweils 600 m² Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche festgesetzt. Daraus ergibt sich die Pflanzung von 24 Bäumen (8.589 m² Mischgebiet + 5.940 m² Gewerbegebiet geteilt durch 600). 10 Bäume werden dem Gewerbegebiet zugeordnet, 14 Bäume dem Mischgebiet. Es werden ausschließlich Baumarten aus dem Konzeption "Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel" gepflanzt. Die vorgegebene Pflanzqualität ist Hochstamm, 3xv, StU 18-20, mit Drahtballen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall art- und größengleich zu ersetzen.

Die Maßnahme der Einzelbaumpflanzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Ferner werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Ferner wird mit der Maßnahme durch die Bereitstellung von Brut- und Nahrungshabitaten eine Lebensraumverbesserung für die Fauna, insbesondere die Avifauna erzielt.

Die festgesetzte Zahl von 24 Einzelbäumen kann, wenn weitere Standortangebote im Plangebiet nach erfolgter Objekt- und Freiraumplanung existieren, überschritten werden.

Die Pflanzungen decken nur teilweise die gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Neupflanzung von Bäumen (71 Stück, vgl. Absatz Baumfällung/Rodung) ab (24+6=30 Stück). Aufgrund der innerstädtischen Lage der Planfläche und der damit verbundenen Nutzungsintensität der Fläche (Innenentwicklung) können die verbleibenden Bäume (41 Bäume) an anderen, in Abstimmung mit der UNB festgelegten Standorten realisiert oder in Form einer Ausgleichszahlung abgegolten werden.

Pflanzvorgabe:

Für die geplanten Strauchpflanzungen (Maßnahme G1) wird folgende, ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzauswahl vorgegeben:

Haselnuß (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Hinweise zur Grünordnung

Die auf dem Grundstück stehenden Bäume sind durch die Baumschutzsatzung (BaumSchS) der Stadt Jena vom 12.11.1997 geschützt. Es sind die gültigen Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege einzuhalten. Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Dazu ist der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, während der Baumaßnahme mit einem fest installierten Schutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu sichern.

Abriss der Gebäude:

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass der Abriss der Gebäude nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten gebäudebrütender Arten durchgeführt wird. Alternativ kann vor Baubeginn während der Brutzeit geprüft werden, ob sich Individuen der Arten im Gebäudekomplex befinden. Kann ein Vorkommen dieser und auch anderer Vogelarten im Gebäude bei dieser durch eine fachlich qualifizierte Person durchgeführte Kontrolle ausgeschlossen werden, ist ein Gebäudeabriss auch ganzjährig möglich. Werden jedoch bei der o.g. Kontrolle besetzte Nester von Brutvögeln festgestellt, ist der Abriss der Gebäude auf außerhalb der Brutzeit zu verschieben, um eine Beeinträchtigung von Brutstätten auszuschließen und somit die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen.

Bei der Planung des Bauablaufes wird daher empfohlen, den Abriss möglichst von vornherein auf die oben genannte Zeitspanne außerhalb der Brutzeit festzulegen, um unerwartete Einschränkungen im Bauablauf zu vermeiden (Bauzeitenregelung Gebäudeabriss, Vermeidungsmaßnahme 2 VSAP).

Sonstige Hinweise, die im B-Plan nicht gesondert aufgeführt werden:

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen. Flächen für grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen sind von Baustelleneinrichtung generell freizuhalten.

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend zu verwerten. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (s. einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet wirkenden und ggf. vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen ermittelt und beurteilt. Die Schallimmissionsprognose (Gutachterliche Stellungnahme – „Schallimmissionsprognose – Bebauungsplan B-J 37 Misch- und Gewerbegebiet „Mittlerer Spitzweidenweg“ Stadt Jena) wurde durch die ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH erstellt (Stand: 22.02.2016).

Folgende auf das B-Plangebiet einwirkende verkehrsbedingte Lärmquellen sind relevant und wurden in der gutachterlichen Stellungnahme untersucht: im Osten die Bahnstrecke Jena-Halle; im Westen und Nordwesten der Spitzweidenweg, weiter entfernt die Camburger Straße und im Osten die Löbstedter Straße.

Folgende auf das Gebiet einwirkende gewerbliche Lärmquellen befinden sich im Umfeld des Plangebietes: Discounter, Umzugsunternehmen, Autohaus, OBI-Baumarkt, Kulturbahnhof.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme erfolgte die Prognose der im Geltungsbereich des B-Planes zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 für die einzelnen Gebiete (MI und GE) insbesondere während der Nachtzeit infolge des Schienenverkehrs erheblich überschritten wird.

Um die in Mischgebieten zulässige Wohnnutzung zu ermöglichen, ist die planungsrechtliche Absicherung von Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Verkehrslärm

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aufgrund der entlang des Gleiskörpers vorhandenen Anlagen (Gebäude, Maste) nur bedingt und in einem kleinen Teilbereich möglich. Gemäß Prüfung des Gutachters werden Pegelminderungen erst mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand und nur im Erdgeschoss der Gebäude erreicht. Damit entsteht ein unverhältnismäßiger Aufwand ohne signifikanten Nutzen. Selbst mit einer 6 m hohen Lärmschutzwand können die Pegelüberschreitungen nicht vermieden werden. Aktive Maßnahmen scheiden somit aus wirtschaftlichen wie auch aus städtebaulichen Gründen (Errichtung einer 6 m hohen Wand) aus.

Das Gutachten zeigt auf, dass während der Nachtzeit angemessener passiver Schallschutz erreicht werden kann, wenn für Räume, die zum Schlafen genutzt werden können, das resultierende Schalldämm-Maß von Außenbauteilen 5 dB höhere Werte als für Wohnräume mit ausschließlicher Tagnutzung geplant werden. Daher wurde die Tabelle 8 der DIN 4109 angepasst und in die Festsetzungen als modifizierte und auf die spezielle Situation angepasste Tabelle aufgenommen.

Im Mischgebiet sind Nutzungen mit einem ausschließlichen Schutzanspruch zur Tagzeit unter Anwendung baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile) möglich. Bei Überschreitung der Nachtwerte sind besonders schutzwürdige Nutzungen hingegen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Diese Voraussetzungen können durch eine Grundrissorientierung bzw. die Realisierung einer Mindestlüftung bei geschlossenen Fenstern planerisch geschaffen werden, wenn die in der modifizierten Tabelle 8 angegebenen Werte eingehalten werden.

Tabelle: Modifizierte Tabelle 8, nach DIN 4109 / 1989

Lärmpegelbereich nach Tab. 8, DIN 4109	Schlafräume und Kinderzimmer von Wohnungen	Aufenthaltsräume von Wohnungen, außer zum Schlafen genutzte Räume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
IV	45 dB	40 dB	35 dB
V	50 dB	45 dB	40 dB
VI	55 dB	50 dB	45 dB

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der MI 2.1 und MI 2.2 zur Bahnstrecke sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur gegeben, wenn passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, da die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 erheblich überschritten werden. Deshalb wird die Orientierung der zur Belüftung notwendigen Fenster schutzbedürftiger Räume zur schallabgewandten Seite der Fassaden festgesetzt. Eine Ausnahme durch die Verwendung von Fenstern mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ist in den Baugebieten MI 2.1 und MI 2.2 ist aufgrund der hohen Überschreitung der Orientierungswerte nicht zulässig.

Die in der gutachterlichen Stellungnahme ermittelten und in der modifizierten Tabelle 8 aufgeführten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen und flächig dargestellt.

Gewerbelärm

Rechnerisch wurde in der gutachterlichen Stellungnahme abgeschätzt, dass Schallimmissionen, verursacht durch außerhalb des Plangebietes bereits vorhandene Betriebe und Anlagen, den im Geltungsbereich des Plangebietes zulässigen Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Mit den für die Gewerbegebiet-Flächen festgesetzten Emissionskontingenten führt die Zusatzbelastung im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht zu einer Überschreitung der an schutzbedürftiger Bebauung innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwerte.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wurden Emissionskontingente ermittelt und in die 'Textliche Festsetzungen' übernommen (7.2). Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet als auch außerhalb die Lärmwerte durch einwirkende gewerbliche Geräusche auf schutzbedürftige Nutzungen eingehalten werden.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten führt die Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm nicht zu einer Überschreitung der an schutzbedürftiger Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwerten.

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter werden in den Festsetzungen ausgeschlossen. Damit sollen zusätzliche Einschränkungen von benachbarten oder zukünftig möglichen gewerblichen Anlagen, z.B. bezüglich des Lieferverkehrs in der Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr, verhindert werden.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente in Bezug auf die Festsetzung 7.2 nachzuweisen. Wird im Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der nach DIN 4109 modifizierten Tabelle 8 reduziert werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/ Büros, Unterrichtsräume/ Seminarräume.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben aber auch am Anspruch der Umsetzung von Individualbauten. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästheti-

ches Baugebiet zu schaffen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am Umgebungsbestand, um den Gebietscharakter entsprechend fortzusetzen.

8.2. Dachausbildung/Fassadengestaltung

Im Plangebiet wird eine Dachneigung von 0°- 5° für Hauptgebäude bzw. von 0°- 38° im Bereich der Gebäudenachnutzung festgesetzt. Auf diese Weise wird dem Anspruch der Integration des Neubaubereiches in den umgebenden Gebäudebestand zur Schaffung eines harmonischen Quartiers entsprochen.

Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen sind generell auf allen Gebäuden und Nebenanlagen zulässig. Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft befördert werden.

Fassadenverkleidungen mit glasierten Materialien und glänzende Metallfassaden werden ausgeschlossen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind generell an Fassaden zulässig.

Auf diese Weise soll einer möglichen Blendwirkung in Bahn- und Straßennähe sowie der Verwendung untypischer Materialien entgegen gewirkt werden.

50% der Dachflächen von Flachdächern (Dachneigung 0° - 5°) je Baufeld sind zu begrünen, sofern diese nicht durch Solar-/Fotovoltaikanlagen belegt sind. Alternativ kann 20% Fassadenbegründung je Baufeld realisiert werden.

Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz (Kleinklima) im Plangebiet geleistet.

8.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke

Alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 12 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen) zur Gestaltung vorgenommen werden. Auf diese Weise wird ein Grünanteil als Beitrag zum Kleinklima im Plangebiet gesichert.

8.4. Abstandsflächen

Bei der Realisierung der Einzelgebäude ist auf die Einhaltung der Abstandsflächen zu achten

Die nördliche Baugrenze der Gewerbefläche grenzt direkt an den Geltungsbereich des Plangebietes nicht jedoch an die Flurstücksgrenze. Die Geltungsbereichsgrenze an dieser Stelle ist nicht mit der Flurstücksgrenze 1/34 identisch. Das Flurstück 1/34 dehnt sich in nördlicher Richtung weiter aus, so dass die Abstandsflächen außerhalb des Geltungsbereiches abgebildet werden.

In den Baufeldern MI 2.1 – 2.2 kann auf einer Länge bis zu 20 m eine Unterschreitung der Abstandsflächen oder eine Grenzbebauung erfolgen, sowie sonstige bauordnungsrechtliche Regelungen dem nicht entgegenstehen.

Mit dieser Regelung wird der Bestandssituation entsprochen und der Wiederherstellung der Bestandssituation bei teilweisem Gebäudeverlust /-sanierung ermöglicht. Der in diesem Baufeld vorhandene Güterschuppen soll (im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen) einer Nachnutzung zugeführt werden. Aus städtebaulicher Sicht und unter dem Aspekt der Erhaltung eines, das Areal prägenden Gebäudes wird diese Abweichung festgesetzt. Das Gebäude soll als städtebaulicher Zeitzeuge bewahrt werden.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück der Deutschen Bahn (Bahnanlagen) wird durch die Abstandsflächen des vorhandenen Güterschuppens bereits belastet. Die Deutsche Bahn hat die bestehenden Abstandsflächen bereits übernommen und stimmt einer Übernahme weiterer Abstandsflächen zu, die sich aus einer Sanierung/einem Umbau des ehemaligen Güterschuppens ergeben. Dies betrifft insbesondere geplante Veränderungen der Kopfbauten (Rückbau und Aufstockung auf zum Teil 4 Geschosse) des ehemaligen Güterschuppens. Die Übernahme der zukünftigen Ab-

standsflächen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und über das zuständige Bauordnungsamt bei der Deutschen Bahn eingeholt. Für alle Gebäudeteile, die in der Flucht und Ausdehnung des heutigen Güterschuppens saniert oder neu hergestellt werden, werden die Abstandsflächen auf die Bahnfläche übernommen.

Im Baufeld MI 1.1 – 1.2 ist eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,25 H in südlicher Richtung zulässig.

Dies bedingt sich u.a. aus der städtebauliche Zielstellung der Aktivierung innerstädtischer Brachflächen und somit der Schaffung von innerstädtischen Bauflächen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gelegt.

Die verbleibenden Abstände zur südlich befindlichen Bebauung gewährleisten jedoch die Einhaltung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung. Dies kann durch die Gestaltung der künftigen Baukörper noch untersetzt werden.

Partielle Überschreitungen der Abstandflächen im Bereich der Baulinie sind gerechtfertigt, da o.g. städtebauliche Gründe für die Realisierung einer Grenzbebauung und einer Höhenstaffelung sprechen. Nachbarrechtliche sowie Sicherheitsbelange werden nicht nachteilig beeinflusst und müssen im Rahmen der Erarbeitung einer Baugenehmigung beachtet werden.

9. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	15.202,00	100,00
<u>davon:</u>		
Mischgebiet	8.589,00	56,51
Gewerbegebiet	5.940,00	39,07
Verkehrsflächen	673,00	4,42

10. KOSTEN

Die Kosten für Planung, Fachgutachten und Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger getragen. Zwischen der Stadt Jena und dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

11. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Beseitigung einer innerörtlichen Brachfläche (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Realisierung einer Bereitstellung von Flächen für nachgefragte Nutzungen bzw. Ermöglichung einer Gebäudenachnutzung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen

Auswirkungen auf den Verkehr

- anteilig eine Zunahme des Kfz-Verkehrs im Plangebiet sowie im Umgebungsraum
- Verbesserung der Parkplatzsituation am Saalbahnhof (Haltepunkt)

12. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn/Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

13. MAßNAHMENBLÄTTER

Nachfolgend wurden für die unter Punkt 6.11 dargestellten grünordnerischen Maßnahmen Maßnahmenblätter erstellt.

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ Stadt Jena	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMÄßNAHME G 1 Anlage einer Baumreihe mit Unterpflanzung von Sträuchern
LAGE DER MAßNAHME: - Gemarkung Jena, Flur 8, Flurstück 5/4, Im Bereich der Grenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Verlust von geschützten Gehölzen nach Baumschutzsatzung		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Im Bereich der Grenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet erfolgt zur Wiederherstellung von Gehölzstrukturen gemäß Baumschutzsatzung und zur Gliederung des Geländes die Anlage einer Baumreihe (6 mittel- bis großkronige Einzelbäume) innerhalb eines 2 m breiten Pflanzstreifens (Länge ca. 58 m). Für die Baumstandorte werden jeweils Baumscheiben in den Maßen 2x2 m freigehalten. Zusätzlich erfolgt als weitere visuelle Abgrenzung zum Mischgebiet eine zweireihige Unterpflanzung der Baumreihe mit Sträuchern (Pflanzabstand 2 m, Reihenabstand 1m, versetzte Pflanzung). Die Strauchpflanzung erfolgt ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall art- und größengleich zu ersetzen. Die Maßnahme der Gehölzpflanzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Ferner werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Ferner wird mit der Maßnahme durch die Bereitstellung von Brut- und Nahrungshabitat eine Lebensraumverbesserung für die Fauna, insbesondere die Avifauna erzielt.		
DURCHFÜHRUNG: - Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, Arten gemäß dem Konzept "Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel": Qualität Hochstamm: 3 x v., mDb., StU 18-20, Pflanzabstand mind. 9 m - Verankerung der Hochstämme mit Dreibock sowie Verdunstungsschutz durch Stammschutzfarbe - Pflanzung von ausschließlich heimischen, standortgerechten Sträuchern: Qualität vStr Hoe 60/100, Pflanzabstand 1,5 x 1 m. - Mulchen der gesamten Pflanzfläche mit Rindenmulch - ein Wässerungsgang während der Pflanzung		
Auswahl von verwendbaren Baumarten - ausschließlich mittel- bis großkronige, Laubbäume, Arten gemäß dem Konzept "Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel": - ausschließlich heimische, standortgerechte Laubsträucher: Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>).		

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ Stadt Jena	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Anlage einer Baumreihe mit Unterpflanzung von Sträuchern
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</u> <u>(je 3 Pflegegänge pro Jahr und mindestens 5 Wässerungsgänge pro Jahr)</u> Pflegeleistung für Einzelgehölz pro Pflegegang beinhaltet: - Gemulchte Pflanzfläche jäten und beräumen - Gehölz richten und antreten, zu schwach treibende Pflanzen zurückschneiden, abgestorbene Gehölze entfernen - Prüfung bzw. Reparatur von Verankerungen - Entfernen der Baumverankerung am Ende der Entwicklungspflege - je Wässerungsdurchgang bei Hochstämmen Wassermenge von 100 l je Baum - je Wässerungsdurchgang bei Sträuchern Wassermenge von 10 l je Strauch.		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - Kontrolle der Gehölze auf Schädlings- und Krankheitsbefall - Fachgerechter Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsschnitt alle 5-6 Jahre bzw. je nach Bedarf, am günstigsten zum Ausgang des Winters - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze (keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Durchführung der Baumaßnahme		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	116 m ² , 6 Hochstämmen und 46 Sträucher	
Eigentümer:	privat	
Herstellung/ Unterhaltung:	privat	

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ Stadt Jena	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMABNAHME G 2 Anpflanzung von 24 Einzelbäumen
LAGE DER MAßNAHME: - Gemarkung Jena, Flur 8, Flurstück 5/4, und Flur 10, Flurstück 1/29 - Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, verteilt im gesamten B-Plangebiet		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Verlust von geschützten Gehölzen nach Baumschutzsatzung		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Zur Kompensation der Baumverluste gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Jena (BaumSchS) wird die Anpflanzung von 1 Baum für jeweils 600 m ² Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche festgesetzt. Daraus ergibt sich die Pflanzung von 24 Bäumen (8.589 m ² Mischgebiet + 5.940 m ² Gewerbegebiet geteilt durch 600). 10 Bäume werden dem Gewerbegebiet zugeordnet, 14 Bäume dem Mischgebiet. Die Auswahl der Laubbaumpflanzungen soll auf der Grundlage der Konzeption "Stadt- und Strassenbäume im Klimawandel" erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall art- und größengleich zu ersetzen. Die Maßnahme der Einzelbaumpflanzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Ferner werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Ferner wird mit der Maßnahme durch die Bereitstellung von Brut- und Nahrungshabitaten eine Lebensraumverbesserung für die Fauna, insbesondere die Avifauna erzielt.		
DURCHFÜHRUNG: - Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, Arten gemäß dem Konzept "Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel": Hochstamm: 3 x v., mDb., StU 18-20, Pflanzabstand mind. 9 m - Mulchen der Pflanzscheiben mit Rindenmulch DU 90 cm - Verankerung der Hochstämme mit Dreibock sowie Verdunstungsschutz durch Stammschutzfarbe - ein Wässerungsgang während der Pflanzung		
Auswahl von verwendbaren Baumarten - ausschließlich mittel- bis großkronige, Laubbäume, Arten gemäß dem Konzept "Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel"		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</u> <u>(je 3 Pflegegänge pro Jahr und mindestens 5 Wässerungsgänge pro Jahr)</u> Pflegeleistung für Einzelgehölz pro Pflegegang beinhaltet: - Gemulchte Pflanzscheibe jäten und beräumen - Gehölz richten und antreten, zu schwach treibende Pflanzen zurückschneiden, abgestorbene Gehölze entfernen - Prüfung bzw. Reparatur von Verankerungen - Entfernen der Baumverankerung am Ende der Entwicklungspflege - je Wässerungsdurchgang bei Hochstämmen Wassermenge von 100 l je Baum		

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ Stadt Jena	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 2 Anpflanzung von 24 Einzelbäumen
<u>Unterhaltungspflege:</u> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - Kontrolle der Bäume auf Schädlings- und Krankheitsbefall - Fachgerechter Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsschnitt alle 5-6 Jahre bzw. je nach Bedarf, am günstigsten zum Ausgang des Winters - dauerhafte extensive Pflege der Bäume (keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - spätestens eine Vegetationsperiode nach Durchführung der Baumaßnahme		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	24 Hochstämme	
Eigentümer:	privat	
Herstellung/ Unterhaltung:	privat	

14. ANLAGE

Anlage 1 – Baumbestandsplan