

Stadt Jena

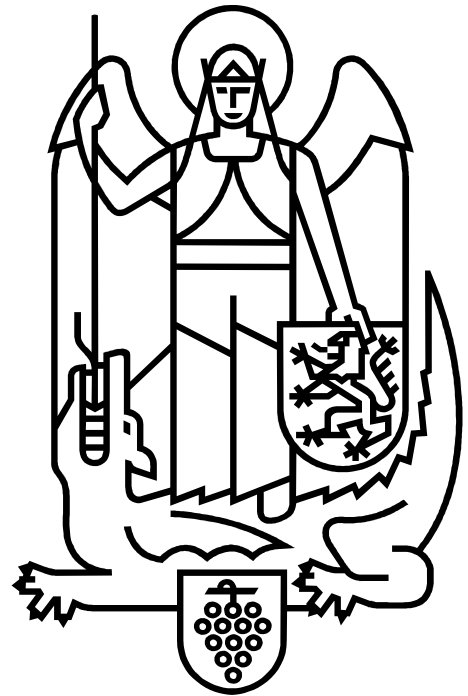
Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-J 29 / 03

Felsenkeller / Rathenaustraße

Teil B
Textteil



für das Gelände der früheren städtischen Brauerei am Felsenkeller sowie der ehemaligen Kaserne am Westbahnhof
(Gemarkung Jena, Flur 3)

Planung



Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Abt. Stadtentwicklung
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

Telefon: 0361 / 5603-270
/ 5603-336

Telefax: 0361

Grünordnung

stock + partner
Geschwister-Scholl-Straße 2
07749 Jena

Telefon: 03641 / 445215

Telefax: 03641 / 449361

Jena, den 19.12.2003

I Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Jena,

Flur 3: Flurst.-Nr. 88/2, 89/1 (teilweise), 92 (teilweise), 97, 98/1, 98/2, 99, 100/1 (teilweise), 122, 123, 132, 133, 134, 135/1, 135/2, 136, 137, 138/1, 138/3, 138/4, 139, 146/1 und 146/2 sowie

Flur 4: Flurst.-Nr. 16 (teilweise) und 17 (teilweise).

Dieser Textteil ist nur gültig in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A, Lageplan) vom 19.12.2003.

II Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553), zuletzt geändert durch Art. 18 ThürEurUmstG vom 24. Oktober 2001 (GVBl. S. 265)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. des BNatSchGNeuregG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
5. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06. Januar 2003 (GVBl. S. 19)
6. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) – i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. vom 12. November 1996 (BGBl./I S. 1695) in der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)
8. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. Februar 1999 (GVBl. S. 114), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2003 (GVBl. S. 280)
9. Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS) vom 25. Juli 1995 (GVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. November 2001 (GVBl. S. 448)
10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 721)
11. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
12. Verordnung über die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AbwV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4047, 4550)
13. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

siehe Planeintrag

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

MI 1-3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

GE 7 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im gekennzeichneten Gewerbegebietsteil Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.3 Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

GE_{em} 1-6 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind in den gekennzeichneten Gewerbegebietsteilen Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.4. Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

SO 1-3 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung Justizzentrum festgesetzt. Zulässig sind Verwaltungsgebäude und ihre Nebeneinrichtungen wie Bibliothek, Kantine, Fuhrpark etc.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. die Höhe der baulichen Anlagen und die Grund- und Geschossflächenzahl.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 19 BauNVO bestimmt.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend § 20 BauNVO bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt wird für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit zugeordnetem Höhenbezug in m über NN bestimmt. Im Rahmen der Ausführung ist eine Toleranz zu den angegebenen Höhen von bis zu 0,5 m zulässig.

HP 1 (Fahrbahnachse Kahlaische Straße)	144,9	(Baufeld 5, 7, 8)
HP 2 (Kreuzungsbereich An der Brauerei- Am Sudhaus)	149,5	(Baufeld 9)
HP 3 (Mälzerstraße)	166,3	(Baufeld 4, 6)

Als Traufhöhe wird das vertikale Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und Dachhaut festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird für MI 1-2 und GE 10 die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze / Garagen gem. § 12 BauGB und Nebenanlagen gem. §

13 Abs. 5 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Bestehende Pflanzbindungen und Schutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB sowie das Schutzgebiet gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen. Stellplätze und deren Zufahrten sind so auszuführen, dass Regenwasser versickern kann.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraßen Mälzerstraße und Straße Am Sudhaus sowie die Brauhofstraße sind verkehrsberuhigt auszubilden.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind auf der Fläche des Flurstückes 122 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit als Verbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen, Flurstück 100/1 und 123 sowie zur Erschließung des gefangenen Flurstückes 124 und Leitungsrechte für alle Versorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger des gefangenen Flurstückes 124 festgesetzt.

8. Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

8.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Maßnahme S1, V1 und V2

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Lageplan sind die zu schützenden Gehölz- und Freiflächenbestände einschließlich der Böschungen (S1, V2) und des Parks (V1) inklusive der Wurzelbereiche der Gehölze (Kronentraufe + 1,50 m) zu erhalten und gegen direkte und indirekte Schadeinwirkungen zu sichern.

Weitere Angaben zur Realisierung der Maßnahmen sind den Maßnahmenblättern S1, V 1 und V2 zu entnehmen.

Maßnahmen A1 bis A8, A10 und A12

Im Geltungsbereich ist die Pflanzung von insgesamt 107 großkronigen und 16 mittelkronigen Laubbaumhochstämmen mit der Pflanzqualität STU 18-20, 3xv, mDb sowie von 6 kleinkronigen Laubbaumhochstämmen mit der Pflanzqualität STU 18-20, 3xv, mDb festgesetzt.

Außerdem ist entlang der Erschließungsstraßen die Pflanzung von 68 großkronigen Laubbaumhochstämmen mit der Pflanzqualität STU 20-25, 3xv, mDb festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Technisch bedingte Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig. Dabei sind straßenbegleitende Bäume so zu pflanzen, dass gemäß Planzeichnung der Eindruck einer gleichmäßigen Baumreihe entlang der Straße erhalten bleibt.

Arten und Sorten sind der **Artenliste** zu entnehmen.

Weitere Angaben zur Realisierung der Maßnahmen sind den Maßnahmenblättern A1 bis A8, A10 und A12 zu entnehmen.

Maßnahme A9

Im Geltungsbereich ist die Anlage von 655 m² Straßenbegeleitgrün als Gehölzpflanzung bzw. dichte Strauchunterpflanzung festgesetzt.

Die zu verwendenden Arten sind der **Artenliste** zu entnehmen.

Weitere Angaben zur Realisierung der Maßnahme sind dem Maßnahmenblatt A9 zu entnehmen.

8.2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme A11

Bei Baumassnahmen und Sanierung der Rosenthalvilla (Flurstück 146/2) ist die Verwendung „fledermausfreundlicher“ Bauweisen vorgeschrieben. Dabei sind mindestens zwei quartierschaffende Maßnahmen zu realisieren.

Weitere Angaben zur Realisierung der Maßnahmen sind dem Maßnahmenblatt A11 zu entnehmen.

Maßnahme A13

Im nördlichen Teilbereich im Anschluss an das Baufeld 5 sind die anstehenden Felsformationen freizulegen. Dafür sind die bestehenden Gebäude abzurechen, die betonierten Flächen zu entsiegeln und als 1.560 m² private Grünflächen zu gestalten. Die bestehenden Grünflächen entlang der Böschungen sind zu integrieren.

Weitere Angaben zur Realisierung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt A13 zu entnehmen.

8.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**Maßnahme V3**

In den Sonder- und Mischgebietsflächen sind die unbebauten Flächen zwischen Bau- und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen festgesetzt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten und zu unterhalten. Auf diesen Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zugelassen soweit dies nicht durch Pkt. 5 anderweitig geregelt.

In den Gewerbegebietsflächen sind 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Schotterrasen auszubilden.

8.4. Artenliste zur Pflanzenauswahl

Die Arten der zu pflanzenden Bäume und Gehölze sind ausschließlich aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen.

Laubbäumegroßkronig

Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gemeine Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holländische Linde	<i>Tilia europaea</i>
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Sommerlinde i. Sorten	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde i. Sorten	<i>Tilia cordata</i>

mittelkronig

Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i> in Sorten (ausschließlich für Maßnahme A2)
---------	---

kleinkronig

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Einblatt-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus crus-galli</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Sträucher (für freiwachsende Hecken)

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Gelber Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Perückenstrauch	<i>Cotinus coggygria</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>laevigata-oxyacantha</i>

Sträucher (für geschnittene Hecken)

Feldahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis, in Arten und Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Klettergehölze an Spalierenim sonnigen bis halbschattigen Bereich

Bergwaldrebe	Clematis montana
Echter Wein	Vitis (in Sorten)
Glyzinie	Wisteria sinensis
Je-länger-je-lieber	Lonicera caprifolium
Kletterrosen	Rosa (in Sorten)
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

im halbschattigen bis schattigen Bereich

Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
-----------------------	-----------------

im sonnigen bis halbschattigen Bereich

Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
-------------	--

im halbschattigen bis schattigen Bereich

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

9. Niederschlagswasser von Dachflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist gemäß § 57 Abs. 3 ThürWG vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu verwerten (z.B. Regenwassernutzungsanlage, Regenwasserzisterne), andernfalls über eine Rückhaltung der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Plangebiet zuzuführen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse weder über ein punktförmiges Versickern mittels Schachtversickerung noch über ein breitflächiges Versickern mittels Mulden-, Rigolen- und Rohrversickerung zulässig.

10. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet sind alle Grundstücke an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadt Jena anzuschließen, wenn Gebäude mit Wärmeversorgungsanlagen errichtet werden oder wesentliche Änderungen an bestehenden Wärmeversorgungsanlagen vorgenommen werden.

Für die Baufelder 4 – 9 sind flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß Planeintrag festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Innerhalb der Baufelder 10 – 13 ist für lärmemittierende Anlagen (z.B. Lüftungs- und Klimaanlage) ein Schalleistungspegel tags von 90 dB (A) und nachts von 80 dB (A) je Gebäudekomplex nicht zu überschreiten.

Die Berücksichtigung der Schalldämmmaße der Außenbauteile hat in der Baugenehmigung und die Realisierung in der Bauausführung zu erfolgen.

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

- Dachformen

Siehe Planeintrag

- Dacheindeckung

Dachdeckungen mit stark reflektierenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

- Gestaltung - Technische Dachaufbauten

Die Aufbauten sind als Einheiten zusammengefasst auf dem Dach anzuordnen, dabei müssen die Anlagen mind. 2,00 m von der Traufkante zurückspringen und dürfen nicht mehr als 50 % der Dachfläche einnehmen. Die Aufbauten sind einzuhausen.

Hinweise

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07. Januar 1992 zu berücksichtigen. Aufgrund vermuteter Funde ist vor Beginn des Humusabtrages (min. 3 Wochen) für die Erschließung das Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu informieren und eine denkmalfachliche Begleitung sicherzustellen. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalschutzbehörde bereitzuhalten.

Munitionsfunde

Vor Baubeginn ist zu klären, ob das Baugrundstück in einem durch Kampfmittel gefährdeten Bereich liegt. Bei einer entsprechenden Gefährdung ist das Baugrundstück im Auftrag des Bauherren auf Kampfmittel absuchen zu lassen. Der Untersuchungsbefund ist der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Werden dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei bzw. der Munitionsbergungsdienst umgehend zu informieren und zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind alle Erdarbeiten einzustellen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und zutreffenden Rechtsvorschriften einschließlich aller notwendigen Sicherheitseinrichtungen zu erfolgen. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der Stadt Jena, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Weiterhin sind die Anforderungen gemäß § 10 ThürVAwS zu berücksichtigen.

Zur Behandlung von fetthaltigem Abwasser ist ein Fettabscheider gemäß DIN 4040 einzubauen.

Fallen in den Gewerberäumen Abwässer gemäß der Anhänge der AbwV an, bedarf die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation nach § 59 ThürWG der Genehmigung, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Abwasserbehandlung und -ableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Da auf Grund der hydrogeologischen Bedingungen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist für die Niederschlagswasserableitung eine Rückhaltung erforderlich. Die Reduzierung des zum Abfluss kommenden Anteils des Niederschlagswassers durch Verwertungsmaßnahmen bzw. Rückhaltung wird bei der fachtechnischen Prüfung der Planung von Abwasseranlagen durch das Staatliche Umweltamt Gera nur anerkannt, wenn die entsprechenden Nachweise geführt werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage mit Anschluss an die Zentrale Kläranlage in Jena-Zwätzen anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Regenwassernutzung

Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Zweckverband Jena-Wasser und dem Gesundheitsamt der Stadt Jena anzuzeigen.

Querverbindungen zwischen Niederschlagswasser- und Trinkwasserleitungen sind unzulässig. Die Leitungen sind eindeutig zu kennzeichnen.

Abfallwirtschaft

Im Planungsgebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen. Entsprechend § 11 i.V.m. § 44 Abs. 2 ThürBO sind für bewegliche Abfallbehälter für Abfälle zur Beseitigung sowie für Abfälle zur Verwertung (Sparten Biomüll, Papier und Leichtfraktion) ein befestigter Platz auf den Grundstücken vorzusehen. Gemäß der Satzung über Abfallwirtschaft der Stadt Jena beträgt das Mindestvorhaltevolumen für Abfälle zur Beseitigung für jedes bebaute und bewirtschaftete Wohngrundstück 15 Liter je Bewohner.

Für jedes an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtige Grundstück ist mindestens ein zugelassenes Behältnis (60/120/240 Liter) aufzustellen. Alternativ dazu ist die Aufstellung von 1,1m³ Rollcontainer möglich.

Altlasten

Es besteht eine Altlastfläche gemäß dem Altlastengutachten der Agrar- u. UmweltAnalytic GmbH, Jena für den Bereich der ehemaligen Brauerei (Stand 07/99).

Für das ehemalige Kasernenareal Rathenaustraße (09/95) bestehen Belastungen im Bereich der Tankstelle sowie im Bereich der Garagen.

Werden z.B. bei Baumaßnahmen zusätzlich unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Staatliche Umweltamt Gera zu informieren.

Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte

Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte befindet, ist die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß zu konzipieren und die Möglichkeit einer Reduzierung der Beleuchtung nach 22.00 Uhr zu prüfen. Die Lampenkörper der Straßenbeleuchtung müssen eine Abstrahlung in den unteren Halbraum garantieren. Als Lichtquellen sollten Natriumhochdruckdampflampen eingesetzt werden.

Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes und an den betroffenen Gebäuden außerhalb dürfen die Lärm-Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm vom 26.08.1998) durch die gewerbliche Nutzung nicht überschritten werden. Als gewerblicher Lärm ist auch der zuzurechnende Parkierungsverkehr zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Kennzeichnung des Flurstückes 146/2 als denkmalgeschütztes Gebäudeensemble.

Trinkwasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Tiefbrunnen 1/79 und 2/80 Zwätzen/Löbstedt. Die in den festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten geplanten Nutzungen dürfen nicht gegen die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des gültigen Schutzgebietsbeschlusses i.V. mit der TGL 43850 sowie §§ 7, 10 ThürVAwS bzw. zukünftiger Wasserschutzverordnungen verstoßen.

Fernwärmevorranggebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena i.d.F. der Neubekanntmachung vom 05.12.1996 (Amtsblatt Nr. 47/1996), zuletzt geändert durch Satzung vom 27.11.2002 (Amtsblatt Nr. 6/2003) und ist ein Fernwärmevorranggebiet.

Altlastenfläche

Gemäß dem Schreiben Staatliches Umweltamt v. 30.10.2001 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Felsenkeller / Rathenaustraße“ die Fläche der ehemaligen Tankstelle der Brauerei als Altlastfläche dargestellt. Für diese Fläche wurde eine widerspruchsanhängige Sanierungsanordnung erlassen.