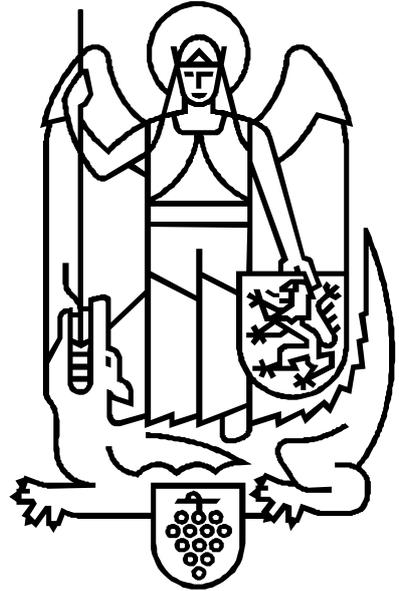


Bebauungsplan

mit integriertem
Grünordnungsplan

B-LO 05

**Universitäts-Klinikum
Jena-Lobeda**



Textliche Festsetzungen

Für das Gebiet	Gemarkung Lobeda, Flur 3 und Gemarkung Drackendorf, Flur 1, 2
Planung	woernerundpartner planungsgesellschaft mbh, Goetheallee 23, 01309 Dresden Tel.: 0351 – 31513-0 E-Mail: jena-ukj@woernerundpartner.de KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Unterlauengasse 9, 07743 Jena Tel.: 03641 – 592 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de
Grünordnung	Rehwaldt Landschaftsarchitekten Bautzner Straße 133, 01099 Dresden Tel.: 0351 – 811 96 92 E-Mail: ukj@rehwaldt.de
Vorhabenträger	Universitätsklinikum Jena Bachstraße 18, 07743 Jena Tel.: 03641 - 93 00 E-Mail: neubau@med.uni-jena.de

Jena, den 01.03.2010

Gültigkeitsvoraussetzung: Die Textlichen Festsetzungen besitzen Gültigkeit nur im Zusammenhang mit der Planzeichnung vom 01.03.2010.

I Rechtliche Grundlagen

- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GVBl. S. 134)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 40)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Einzelfestsetzungen nichts anderes regeln.

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend Planzeichnung werden festgesetzt:

- Sondergebiete Universitätsklinik (SO 1 – 4 und SO 7 - 8) mit der Zweckbestimmung: Universitätsklinik, Großkrankenhaus;
- *Sondergebiete Universitätsklinik und Klinikergänzungsnutzung (SO 5 - 6) mit der Zweckbestimmung: Universitätsklinik, Großkrankenhaus sowie baulicher Nutzungen, die die Funktion Universitätsklinik ergänzen;**
- Sondergebiete Klinikergänzungsnutzung (SO 9 - 12) mit der Zweckbestimmung: baulicher Nutzungen, die die Funktion Universitätsklinik ergänzen.

1.2 Arten zulässiger Nutzungen

(§ 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1 - 6 sind allgemein zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung Universitätsklinik.

Ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie der Kliniknutzung zu- und dieser in Umfang und Bedeutung untergeordnet sind:

- Läden und gastronomische Einrichtungen
- Räume für Dienstleistungsunternehmen
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- tierexperimentelle Anlagen und Einrichtungen.

In den Sondergebieten SO 7 - 8 sind ausschließlich Stellplatzanlagen entsprechend der Zweckbestimmung: Parkhaus sowie *Nebenanlagen** gemäß der Festsetzung in Punkt 4 zulässig.

In den Sondergebieten SO 5 und 6* sowie SO 9 - 12 sind folgende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig, sofern sie die in den Baugebieten SO 1-8 zulässigen Hauptnutzungen (Universitätsklinik) ergänzen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Forschung und Lehre
- der Ver- und Entsorgung der Universitätsklinik dienende Einrichtungen
- Läden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Einzelne Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unter Beachtung der nachfolgenden Festsetzungen in allen Baugebieten zulässig. Ausnahmsweise sind in allen Baugebieten Nebenanlagen zugelassen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 -5, 17 und 18 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO,
- der Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO,
- der Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO,
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Metern über NHN gemäß § 18 BauNVO.

Im Einzelnen gelten folgende Nutzungsmaße als festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO	maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN gemäß § 18 BauNVO
SO 1	GRZ 0,6	GFZ 2,2	V	GH max 209 m über NHN
SO 2	GRZ 0,8	GFZ 3,8	VIII	GH max 218 m über NHN
SO 3	GRZ 0,8	GFZ 3,8	VII	<i>GH max 215 m über NHN*</i>
SO 4	GRZ 0,6	<i>GFZ 3,0*</i>	<i>IV* - VI</i>	GH max 208 m über NHN
SO 5	GRZ 0,4	GFZ 1,6	<i>III* - IV</i>	GH max 215 m über NHN
SO 6	GRZ 0,4	GFZ 1,6	<i>III* - IV</i>	GH max 212 m über NHN
SO 9	GRZ 0,4	GFZ 1,6	IV	GH max 210 m über NHN
SO 10	GRZ 0,4	GFZ 1,6	IV	GH max 210 m über NHN
SO 11	GRZ 0,6	GFZ 2,4	IV – VI	GH max 212 m über NHN
SO 12	GRZ 0,6	GFZ 2,4	IV – VI	GH max 215 m über NHN

Baugebiet	Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO	Zahl der <i>Garagengeschosse*</i> als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO	maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN gemäß § 18 BauNVO
SO 7	GRZ 0,9	GFZ 3,6	IV	GH max 208 m über NHN
SO 8	GRZ 0,9	GFZ 3,6	IV	GH max <i>206</i> *m über NHN

Tabelle: Maß der baulichen Nutzungen

* kursiv = Änderungen / Ergänzungen
 im Ergebnis der Abwägung

Entsprechend vorstehender Tabelle ist eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Anwendung des § 17 Abs. 2 in den Sondergebieten SO 2 und 3 bis zu einem Wert von maximal 3,8, *im Sondergebiet SO 4 bis zu einem Wert von maximal 3,0** sowie in den Sondergebieten SO 7 und 8 bis zu einem Wert von maximal 3,6 zulässig.

Entsprechend vorstehender Tabelle kann die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Anwendung des § 17 Abs. 2 in den Sondergebieten SO 7 und 8 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugshöhe für die maximal zulässigen Gebäudehöhen Normalhöhennull im System DHHN92 festgelegt. Die Höhenangabe erfolgt in Metern über NHN.

Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 5 % der Dachfläche eines Gebäudes durch Aufbauten von technischen Anlagen, Antennenanlagen o.ä. um bis zu 5,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

In allen Baugebieten gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge bis zu 200 m*. Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, sofern die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert.

Ausnahmsweise sind Gebäudeteile, die der Erschließung und Verbindung der Gebäude dienen, mit einer maximalen Länge bis zu 450 m zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen jeweils bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m sowie von Vordächern bis zu einer maximalen Länge von 15,0 m und einer maximalen Tiefe von 5,0 m überschritten werden, soweit dadurch erforderliche öffentliche Verkehrsflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehren nicht beeinträchtigt werden.

Abweichend sind in Anwendung des § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO geringfügige Über- bzw. Unterschreitungen der Baulinien für untergeordnete Bauteile bis zu einer maximalen Länge von 3,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m allgemein zulässig. Vordächer dürfen die festgesetzten Baulinien bis zu einer maximalen Länge von 15,0 m und einer maximalen Tiefe von 5,0 m überschreiten, sofern dadurch erforderliche öffentliche Verkehrsflächen, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehren sowie Baumstandorte gemäß Festsetzung Pkt. 12 nicht beeinträchtigt werden. *Als Ausnahme ist eine Überschreitung der Baulinie im SO 3 gemäß zeichnerischer Festsetzung (6,0 m x 36,0 m) im 1. Obergeschoss zulässig.** Darüber hinaus gehende Abweichungen sind unzulässig.

Südöstlich des Teilgebietes SO 2 ist unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Campus) wie zeichnerisch festgesetzt *auf einer Fläche von 75,0 m x 52,0 m** eine Unterbauung zulässig, sofern sämtliche Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

*Gemäß zeichnerischer Festsetzung darf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Patientengarten zwischen dem Campus und dem SO 8 auf einer Fläche von 30,0 m x 7,0 m unterbaut werden, sofern sämtliche Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche liegen.**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Festsetzungen Pkt. 15 zu begrünen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist in den Sondergebieten SO 7 und 8 eine Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt. *Auf Teilflächen (maximal 10 % der Geschossfläche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.** Die bauliche Gestaltung des Parkhauses und insbesondere die Lage der Ein- und Ausfahrten haben gemäß den Festsetzungen Pkt. 11, 12 und 14 zu erfolgen.

In den Sondergebieten SO 1-6 und SO 9-12 ist die Errichtung einzelner Stellplätze sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb *der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig. Die Errichtung von Garagen ist ausgeschlossen, sofern diese nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet oder in die Gebäude integriert werden.

5. Verkehrsflächen und deren Anschluss, Straßenbegleitgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün festgesetzt.

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Regelquerschnitte vorgesehen:

Am Klinikum zwischen Erlanger Allee und Planstraße A:

Gesamtquerschnittsbreite 14,75 m, drei Fahrbahnen mit jeweils 3,25 m Breite, Fahrbahnteiler 2,5 m, Gehweg einseitig 2,5 m (nördlicher Gehweg auf Fläche Campus)

Am Klinikum zwischen Planstraße A und Planstraße B:

Gesamtquerschnittsbreite 9,0 m*, zwei Fahrbahnen mit jeweils 3,25 m Breite, Gehweg *einseitig** 2,5 m (nördlicher Gehweg auf Fläche Campus)

Drackendorfer Straße zwischen Erlanger Allee und Planstraße B:

Gesamtquerschnittsbreite 14,75 m, drei Fahrbahnen mit jeweils 3,25 m Breite, Gehweg beidseitig jeweils 2,5 m

Planstraße B:

Gesamtquerschnittsbreite 20,75 m, drei Fahrbahnen mit jeweils 3,25 m Breite, Baumreihen beidseitig mit jeweils 3,0 m Breite (35 Baumstandorte), Gehweg beidseitig jeweils 2,5 m

Ziegesarstraße:

Gesamtquerschnittsbreite 11,0 m, zwei Fahrspuren mit jeweils 3,0 m Breite, Gehweg beidseitig 2,5 m, Wendeanlage.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nach Maßgabe der Planzeichnung mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

Campus: Verkehrsberuhigter Bereich mit integrierter Regenwasserrückhaltung, Gesamtbreite 50,0 m, Platzfläche mit Bereichen als Mischverkehrsfläche, 74 Baumstandorte; *Gestaltung gemäß Pkt. 16 (G 7)*. Entsprechend zeichnerischer Festsetzung ist eine Unterbauung der Verkehrsfläche gemäß Festsetzung Pkt. 3.2 zulässig.

Fußgängerweg: Gesamtquerschnittsbreite 3,0 m.

5.3 Private Verkehrsflächen

Für die privaten Verkehrsflächen sind folgende Regelquerschnitte vorgesehen:

Planstraße A:

Gesamtquerschnittsbreite 11,0 m, 39 Baumstandorte (16 Neupflanzungen).

5.4 Straßenbegleitgrün

Nach der Maßgabe der Planzeichnung sind Flächen entlang der Erlanger Allee für Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind gemäß Festsetzung Pkt. 12.2 zu erhalten bzw. gemäß Festsetzung Pkt. 12.1 zu pflanzen (19 Bäume). Bodenversiegelungen sind mit Ausnahme von Hauszugängen unzulässig.

5.5 Anschluss an die Verkehrsflächen

Der Anschluss der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen an das umgebende Straßennetz (Erlanger Allee, Drackendorfer Straße) ist außer in den dargestellten Bereichen unzulässig. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken darf insbesondere nicht über Flächen für Straßenbegleitgrün oder direkt von der Erlanger Allee erfolgen.

Für die Straßen der inneren Erschließung gibt es außer in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten (entsprechend Festsetzung Pkt. 11) keine Restriktionen.

6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Sondergebiete SO 1 - 8, das nicht in den Baugebieten versickern kann, ist der Regenwasserrückhaltung RRB 1 nordöstlich der Erlanger Allee, der Regenwasserrückhaltung RRB 2 auf dem Campus und weiteren ggf. unterirdischen Regenwasserrückhaltungen zuzuführen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Baugebiete SO 9 - 12 ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Entsprechend der Planzeichnung und des Grünordnungsplans sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit entsprechenden Maßnahmen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen (M 1, M 3, M 4) festgesetzt:

- M 1: Die Rückhaltung RRB 1 ist als offene, gedichtete Regenwasserrückhaltung mit teilweise bewachsenen Ufern und Dauerstau ohne Vernetzungsangebot sowie als offener, gedichteter Grabenlauf mit bewachsenen Ufern zu erhalten.
- M 3: Die Rückhaltung RRB 2 ist als offenes, architektonisch gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken mit Dauerstau ohne Vernetzungsangebot und mit Bepflanzung mit Uferstauden zu errichten und zu erhalten.
- M 4: Im Bereich des Patientengartens sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Sinne einer naturnahen Retentionfläche mit wechselfeuchten, bepflanzten Ufern und Dauerstaubereich anzulegen, auf der das überschüssige Niederschlagswasser aus den nördlich und östlich gelegenen Grünflächen zu versickern ist.

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend Planzeichnung werden festgesetzt:

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Erhalt von Vegetation
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Patientengarten
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz.

Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen und Erhalt von Vegetation sind befestigte Wege bis zu einer Breite von maximal 3,0 m und Flächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig (vergleiche Festsetzungen Pkt. 9 und 17). Gerungfügige Abweichungen von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Wege und Flächen sind möglich.

Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Patientengarten, Regenrückhaltung und Spielplatz sind befestigte Wege bis zu einer Breite von maximal 3,0 m allgemein zulässig. Darüber hinaus ist im Patientengarten das Befestigen von Flächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig.

*Entsprechend zeichnerischer Festsetzung ist eine Unterbauung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung : Patientengarten gemäß Festsetzung Pkt. 3.2 zulässig.**

*Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind die Größe (ca. 900 m²) und die Lage (mind. 30 m südwestlich des Drackendorfer Parks und im unmittelbarer Nachbarschaft zum Drackendorfer Graben) verbindlich festgesetzt. Der Flächenzuschnitt wird in Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Innerhalb der Grünfläche ist das Aufstellen von Spielgeräten zulässig (vergl. Pkt. 17, G 2).**

Sonstige bauliche Maßnahmen, insbesondere Bodenversiegelungen aller Art, sind innerhalb der Grünflächen unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Gemäß Planzeichnung und entsprechend Grünordnungsplan werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit folgenden Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis 11) festgesetzt. *Für die Maßnahmen A1, A2, A3, A7, A8, A10, A11 ist ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept zu erstellen. Die festgesetzte Anzahl der Baumpflanzungen in den genannten Maßnahmen kann geringfügig abweichen, wenn die festgesetzte Gesamtanzahl der Baumpflanzungen der Maßnahmen A1 – A11 nicht verringert wird. Veränderungen in der Lage der festgesetzten Bäume und Sträucher haben in Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz zu erfolgen.**

A 1: Anlage strukturreicher, extensiver Wiesenflächen frisch bis mäßig trocken:

Entwicklung eines extensiven Erholungsraumes durch Umwandlung der Ackerfläche zu extensiven, strukturreichen Wiesenflächen, frisch – mäßig trocken, Pflanzung von Einzelbäumen (106 Stk., STU 18- 20 cm) und frei wachsenden Hecken (1.375 m²) überstellt, auf einer Gesamtfläche von 56.315 m², Entwicklung eines wechselseuchten Grabensystems zwischen offenem Hungergraben, Drackendorfer Graben und vorhandenem Grabensystem auf einer Länge von ca. 30 m, in wechselnder Breite inkl. Bepflanzung, Verwendung von mind. 80% einheimischen Gehölzarten

A 2: Anlage extensiver Wiesenflächen mit Hochstaudenflur:

Entwicklung von Ackerflächen zu extensiven, strukturreichen Wiesenflächen, frisch - mäßig feucht auf 10.580 m², Anlage von je 5,0 m breiten Uferrandstreifen entlang Hungergraben mit strukturreicher Hochstaudenflur (1.850 m²), Anpflanzung von Einzelbäumen (28 Stck. Sorbus domestica, STU 16-18 cm, 34 Stk. Einzelbäume, STU 18-20 cm), Neuentwicklung von 3 Vernässungsmulden (ca. je 150 m², mittig 0,30-0,50 m tief), Verwendung von mind. 80% einheimischer Gehölzarten

A 3: Anlage reichstrukturierter extensiver Wiesenflächen mit Gehölzen:

Entwicklung Ackerfläche zur extensiven, strukturreichen Wiesenfläche, frisch – mäßig trocken, Pflanzung von Einzelbäumen, parkartig (19 Stk., STU 18-20 cm) und Hecken (700 m²) auf einer Gesamtfläche von 8.763 m², Verwendung von mind. 80% einheimischen Gehölzarten

- A 4: Auflassung eines Gipsfaserauflusses (Blockhalde):
Auflassen Gipsfaserauflusses zur langfristigen eigendynamischen Entwicklung mit Trockenrasen (3.480 m²), Entwicklung von Halbtrockenrasen auf den ehemals intensiv genutzten Grünflächen
- A 5: Entwicklung von Grasland auf trockenem Standort mit Entwicklungstendenz zum Halbtrockenrasen:
Entwicklung von Graslandflächen trocken durch Entbuschung, Pflanzung Einzelgehölze, 12 Stck. (1x Prunus avium Hochstamm, 9x Cornus mas, 2x Acer campestre)
- A 6: Entwicklung von Grasland auf trockenem Standort mit Entwicklungstendenz zum Halbtrockenrasen:
Entwicklung von Grasland, trocken-halbtrocken auf gebäudenahen Böschungen, Mulchmahd der Böschungsfächen vor Beginn der Bauarbeiten (bis Au11gust 2007), Ansaat des Saatgutes aus Mulchmahdgut auf Rohboden im Bereich der herzustellenden Böschungen
- A 7: Anlage eines trocken-mageren Grünlands:
Entwicklung extensiven Wiesenflächen zu trockenen - mageren Grünland auf einer Fläche von 4.732 m², Pflanzung von Einzelbäumen (10 Stk. Sorbus domestica, STU 16- 18 cm, 6 Stck. Laubgehölze, STU 18-20 cm), Verwendung von mind. 80% einheimischer Gehölzarten
- A 8: Anlage einer extensiven Grünfläche, strukturreich:
Entwicklung extensiver Wiesenfläche auf Ackerfläche, auf einer Fläche von 2.505 m², Anlage eines wechselfeuchten Grabensystems mit Anschluss an Drackendorfer Graben und vorhandenem Grabensystem auf einer Länge von ca. 85 m, in wechselnder Breite inkl. Uferrandbepflanzung, Verwendung von mind. 80% einheimischen Gehölzarten
- A 9: Herstellung eines Großseggenried-Röhricht:
Aufgrabung einer Feuchtmulde einschließlich 5 m breite Pufferzone, Bodenmodellierung der Böschung (Neigung 1:10), Verdichtung des anstehenden Bodens
- A 10: Anlage einer extensiven Grünfläche mit Großgehölzen:
Entwicklung reichstrukturierter extensiver Wiesenfläche auf alten Ackerbrache, Pflanzung von Einzelbäumen (13 Stk., STU 18-20 cm), Anlage eines wechselfeuchten Grabensystems mit Anschluss an Drackendorfer Graben und vorhandenem Grabensystem auf einer Länge von ca. 50 m, in wechselnder Breite inkl. Uferrandbepflanzung, Verwendung von mind. 80% einheimischen Gehölzarten
- A 11: Anlage einer extensiven Grünfläche mit Großgehölzen:
Entwicklung reichstrukturierter extensiver Wiesenfläche auf Ackerfläche, Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen (12 Stk., STU 18-20 cm) als Sichtschutz vor Parkhaus, Anlage eines wechselfeuchten Grabensystems mit Anschluss an Drackendorfer Graben und vorhandenem Grabensystem auf einer Länge von ca. 40 m, in wechselnder Breite inkl. Uferrandbepflanzung, Verwendung von mind. 80% einheimischen Gehölzarten.

*Die Zuordnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A11 gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt analog der Satzung der Stadt Jena zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (KostES). Die sonstigen Maßnahmen (Vermeidungs-, Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen.**

9. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nach der Maßgabe der Planzeichnung werden mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt:

- GR 1: Die Gehwege innerhalb der privaten Grünflächen (vergleiche Festsetzungen Pkt. 7 und 17) sind gemäß Planzeichnung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- GR 2: Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerweg (vergleiche Festsetzung Pkt. 5.2) ist in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- GR 3: Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen im Sondergebiet SO 11 sind in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.
- GFR 1: Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Campus (vergleiche Festsetzung Pkt. 5.2) ist in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- GFR 2: Die private Verkehrsfläche Planstraße A (vergleiche Festsetzung Pkt. 5.3) ist gemäß Planzeichnung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- GFR 3: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Erhalt von Vegetation (vergleiche Festsetzung Pkt. 7) ist gemäß Planzeichnung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Feuerwehr und Rettungskräfte zu belasten.

10. Nutzungsausschluss luftverunreinigender Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 12 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Heizzwecken nicht verwendet werden. Es sind ausschließlich emissionsfreie Heizungsanlagen zulässig.

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmeinwirkungsbereiche) sowie zu treffende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zeichnerisch Bereiche gekennzeichnet, die in erhöhtem Maß Geräuscheinwirkungen ausgesetzt sind. Für diese Bereiche gilt:

In den SO 2-4 sind die Gebäudegrundrisse so zu orientieren, dass schutzwürdige Räume (Betten-, Pflege-, Behandlungszimmer mit hohem Ruheanspruch) nicht nach Südosten (in Richtung des Campus) ausgerichtet sind. Ist dies in Einzelfällen nicht möglich, so ist die Anordnung vorgenannter schutzwürdiger Räume ausnahmsweise auch hinter den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn in ausreichendem Umfang geeignete passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm ergriffen werden (vergl. Absatz 2 sowie Teil A des Schallgutachtens des Büro ITA).

In den SO 4, 11 und 12 sind bei Neu- bzw. bei Ersatzneubau die Gebäudegrundrisse so zu orientieren, dass schutzwürdige Räume nicht in Richtung Erlanger Allee ausgerichtet sind. Ist dies in Einzelfällen nicht möglich, so sind diese durch technische Vorkehrungen entsprechend DIN 4109 gegen Verkehrslärm zu schützen.

Im SO 9 und 10* sind die Gebäudegrundrisse so zu orientieren, dass schutzwürdige Räume nicht nach Nordosten (in Richtung Parkhaus) ausgerichtet sind.

Die Lage der Ein- und Ausfahrten Parkhaus (**SO 7 und 8**) ist so zu planen, dass sich diese in einem Mindestabstand von 150 m von der südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes (Drackendorfer Straße) befindet.

In während der Nachtzeit (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) genutzten Bereichen des Parkhauses (**SO 8**, Ebenen 0, 1 und 2) ist eine schallabsorbierende Deckenverkleidung mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von 0,6 auszuführen. Die Südwestfassade des Parkhauses ist im genannten Bereich so auszuführen, dass eine Reduzierung der abgestrahlten Schall-Leistung von 3 dB(A) erreicht wird. Die Südostfassade des Parkhauses ist vollständig zu schließen. Es ist eine Fassadenkonstruktion zu planen, die ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) erreicht.

Die Änderung der Fahrbahn der Drackendorfer Straße (vergleiche Festsetzung Pkt. 5.1) ist in Richtung West/Nordwest zulässig.

12. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Anpflanzen

Im Sinne von Ausgleichmaßnahmen sind insgesamt 240* Stück groß- und mittelkronige Bäume bzw. Gehölze neu zu pflanzen (vergleiche Festsetzung in Pkt. 8).

Gemäß Planzeichnung und Grünordnungsplan sind im Sinne von Gestaltungsmaßnahmen insgesamt 232* Stück groß- und mittelkronige Bäume neu zu pflanzen (vergleiche Festsetzungen zu Maßnahmen G 2, 3, 5, 6a, 6b, 7, 8, 9a, 9b, 10).

Entsprechend Grünordnungsplan sind im Sinne von Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

M 2: In den Baugebieten SO 1 bis 12 sind auf den flachen sowie flach geneigten Dächern großflächige extensive Dachbegrünungen mit Substratstärken von 8 cm und Sedum-Einsaat auf allen einsehbaren Dachflächen ausgenommen Flächen für technische Anlagen anzulegen und zu erhalten (*mindestens jedoch auf 50% aller Flachdachflächen ab einer Mindestgröße von 15m²*)*. *Im Baugebiet SO 1 ist die Dachbegrünung des Palliativgebäude mit 50 cm Substrataufbau mit Wiesenansaat des örtlichen Halbtrockenrasens mit Sukzession von Kleingehölzen dauerhaft zu erhalten.**

M 5: *Die nordwestliche und die südöstliche Fassadenfläche des Parkhauses in den Sondergebieten SO 7 und 8 sind vollflächig zu begrünen.**

Nach Maßgabe der Planzeichnung sind im Sinne von Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

G 5: Anpflanzen von Bäumen, Art: Platanen (19 Stück*, STU 20-25 cm) im Straßenbegleitgrün entlang der Erlanger Allee zur Vervollständigung der vorhandenen Baumreihe (vergleiche Festsetzung Pkt. 5.4)

G 9a: Anpflanzen von Laubgehölzen einer Art, zweireihig (35 Stück*, STU 18-20 cm), auf öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße B (vergleiche Festsetzung Pkt. 5.1).

12.2 Erhalt

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und des Grünordnungsplans sind im Plangebiet 170 Einzelbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und des Grünordnungsplans sind im Plangebiet im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen (V 1 bis 4) festgesetzt:

V 1: Erhalt und dauerhafte Pflege von rund 5.900 m² Feldgehölzen

V 2: Erhalt und dauerhafte Pflege bestehender Vegetationsbestände (Wiesenflächen, Einzelbäume, Gräben, Laubgebüsche, Seggen- und Binsenbestände, Landröhricht)

V 3: Erhalt und dauerhafte Pflege naturnaher Strauch- und Gebüschflächen (Gebüsche feuchter Standorte, Trockengebüsche, Gebüsche frischer Standorte).

V 4: *Erhalt und dauerhafte Pflege von rund 710 m² Großseggenried-/ Röhricht-/ Binsensumpf.**

Der zu erhaltende Bestand darf weder durch die Baustelleneinrichtung noch durch die Baumaßnahmen selbst gefährdet werden. Er ist während der gesamten Bauzeit samt Wurzelbereich vor mechanischer Beschädigung zu schützen (DIN 18920).

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

13. Dachform, Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung, die gemäß Festsetzung in Pkt. 12.1 extensiv zu begrünen sind. Ausnahmsweise können auf maximal 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Aufbauten bzw. technische Anlagen (Antennen, Aufzuganlagen o.ä.) errichtet werden.

14. Fassaden baulicher Anlagen

Geschlossene Fassadenflächen des Parkhauses in den Sondergebieten SO 7 und 8 sind gemäß Festsetzung in Pkt. 12.1 vollflächig zu begrünen (vergl. Pkt. 12).

Die *nordöstlichen** Fassaden des Parkhauses in den Sondergebieten SO 7 und 8 sind mit Holz oder in der optischen Wirkung ähnlichen Materialien zu verkleiden. *Die großflächige Verkleidung der vorgenannten Fassadenflächen mit Glas oder anderen spiegelnden Materialien ist unzulässig.**

15. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Entsprechend Grünordnungsplan sowie den Eintragungen in der Planzeichnung sind im Plangebiet im Sinne von Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

- G 6b: Insgesamt sind in den Teilgebieten SO 1 – 4 auf den nicht überbauten Grundstücksflächen 20 Stück groß- und mittelkronige Laubbäume anzupflanzen.
- G 8: Anpflanzen von *schmalkronigen** Gehölzen einer Art, einreihig (18 Stück, STU 30-35 cm), auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Planstraße B.
- G 9b: Zwischen der Straße Am Klinikum und der südlich anschließenden Bebauung sind einheitlich gestaltete, straßenbegleitende Grünflächen mit Strauch- und Rasenflächen anzulegen; *Anpflanzen von Laubgehölzen einer Art als Baumreihe (8 Stück, STU 18-20 cm); Erhaltung von Gehölzen (9 Stück)*.*
- G 10: Anpflanzen von Laubgehölzen einer Art als Baumreihe (22 Stück, STU 18-20 cm), auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Drackendorfer Straße.
- G 11: Im Teilgebiet SO 1 sind die bezeichneten Flächen als Grün- und Rasenflächen mit Einzelbäumen (9 Stück) zu erhalten.

16. Private Verkehrsflächen

Auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Campus sind im Sinne von Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

- G 7: Anpflanzen von großkronigen Gehölzen einer Art als Baumhain (74 Stück, STU 30-35 cm) zur Begrünung des Campus als optische Verbindungsachse des vom Drackendorfer Park bis zur Stadtrödaer Straße reichenden Grünzuges; *Ausbildung von Pflanzgruben von mindestens 24 m³.**

Auf privaten Verkehrsflächen Planstraße A sind im Sinne von Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

- G 6a: Anpflanzen von Laubgehölzen einer Art als Baumreihe (16 Stück, STU 18-20 cm).

17. Grünflächen

Entsprechend den Eintragungen der Planzeichnung und des Grünordnungsplanes sind im Plangebiet im Sinne von Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

- G 1: Anlage von Wander- und Spazierwegen zur allgemeinen Benutzung (vergleiche Festsetzung Pkt. 7 und 9)
- G 2: Anlage eines ca. 900 m² großen öffentlich nutzbaren Spielplatzes (vergleiche Festsetzung Pkt. 7), mit Rasen- und Spielplatzflächen, Pflanzung von einheimischen Laubgehölzen (5 Stück, STU 18-20 cm) sowie naturnahen Hecken (Sträucher, Höhe bis 2,5 m, 125 m²), Verwendung von mind. 80% einheimischen Gehölzarten
- G 3: Anlage eines Patientengartens (vergleiche Festsetzung Pkt. 7) mit intensiven und extensiven Grünflächen mit Wegflächen, Pflanzung von Einzelbäumen (19 Stück, STU 18-20 cm), Erhaltung von Einzelbäumen (6 Stück), Erhaltung naturnaher Laubgebüsche, Anlage von Retentionsflächen (vergleiche Maßnahme M4)
- G 4: Erhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung (vergleiche Festsetzung Pkt. 7) mit intensiven, durchgängigen Rasenflächen, Erhaltung von Einzelbäumen (32 Stück), Erhaltung der Regenwasserrückhaltung.

IV Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

18. Kulturdenkmale nach dem ThürDSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf den westlichen Abschnitten der Flurstücke 304/2 und 305/2, wurden Reste der mittelalterlichen Ortswüstung Selzdorf angetroffen. Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen müssen archäologische Untersuchungen durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nordöstlich unmittelbar der Drackendorfer Park, ein Kulturdenkmal nach § 2 ThürDSchG. *Ein weiteres Kulturdenkmal befindet sich östlich des Geltungsbereiches im Eingangsbereich des Parkes (An der Großen Wiese). Gemäß ThürDSchG hat der jeweilige Träger der Maßnahme für die Errichtung von Anlagen (z.B. Spielplatz) und Pflanzungen in der Umgebung dieser Kulturdenkmale eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.*

19. Fernwärmesatzung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung und im Geltungsbereich der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991 i.d.F. der 5. Änderungssatzung vom 18.06.2008, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 32/08 S. 238.

20. Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Jena zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung – BaumSchS) vom 12. November 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1997, veröffentlicht im Amtsblatt 48/97.

V Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen der Flurstücke und Teilflächen aus den Flurstücken (T.a.):

Gemarkung Lobeda, Flur 3: T.a. 74, 102/13, 102/14, T.a. 102/6, T.a. 144, 145/1, 145/2, 311/1, 311/3, T.a. 311/4, 315/1, 315/3, T.a. 340/7, 368, 369, 370, 371, 372, 373

Gemarkung Drackendorf, Flur 1: T.a. 166, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 300/1, 300/2, 301/1, 301/2, 302/1, 302/2, 303/1, 303/2, 304/2, 304/3, 304/4, 305/2

Gemarkung Drackendorf, Flur 2: 383/1, 384, 385, 386/3, T.a. 500, T.a. 514.

(überprüft am Stand ALK 09/2009)

VI Hinweise

A) Schallschutz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden durch die ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH folgende Unterlagen erstellt:

Gutachterliche Stellungnahme P 1040/08 vom 16.03.2009
Neubau Universitätsklinikum Jena 2.BA, Bebauungsplan B-LO 05
Städtebauliches Konzept Schallimmissionsprognose

sowie

Gutachterliche Stellungnahme P 1040/08 vom 17.03.2009
Prognose der vom geplanten Bauvorhaben ausgehenden
Schallemissionen und Beurteilung nach TA Lärm.

Für die vorhandene Bebauung zeigen die für den Prognosehorizont 2014 ermittelten Beurteilungspegel, dass an keinem der untersuchten Immissionspunkte die Werte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) erreicht werden. Die bauliche Veränderung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes führt damit nicht zu einer spürbaren Steigerung der Belästigung im Sinne von Abschnitt 2, § 1 der 16. BImSchV. Maßnahme zur Lärmvorsorge.

Für die geplante Bebauung wurde durch den Gutachter festgestellt, dass insbesondere an den Fassaden des geplanten Zentrums für Frauen- und Kinderheilkunde (Sondergebiet SO 3) und des Medizinischen Zentrums (Sondergebiet SO 2) die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm der 16. BImSchV während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

Der mit dem 1. Bauabschnitt 2003 errichtete Hubschrauberlandeplatz dient ausschließlich Primärflügen (Lebensrettung) mit Rettungshubschraubern und ist als Landeplatz für besondere Zwecke (Hubschrauber-Sonderlandeplatz) gemäß § 6 Abs. 1 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in Verbindung mit §§ 49 ff. der Luftverkehrs-Zulassungs-Ordnung (LuftVZO) genehmigt. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wurden Auflagen zur Wahrung der Betriebssicherheit des Landeplatzes (Genehmigung von Anflugsektoren) erteilt.

In den Teilgebieten SO 5, 6 und 10 sind über die Festsetzungen hinaus passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsart sowie sämtlicher Schallimmissionen sind der für die Berechnung maßgebliche Außenlärmpegel sowie die erforderlichen daraus resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile der neu zu errichtenden Gebäude entsprechend DIN 4109 rechnerisch zu ermitteln. Der Nachweis erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Organisatorische Maßnahmen Parkhaus: Der anlagenbezogene Zu- und Abflussverkehr aus/in Richtung Drackendorfer Straße ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (Parkraummanagement) in der Nachtzeit (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) auf maximal 160 Fahrzeuge zu begrenzen. Ebenfalls durch ein geeignetes Parkraummanagement ist sicherzustellen, dass im SO 7 sämtliche Ebenen des Parkhauses und im Sondergebiet SO 8 die Ebene 3 während der Nachtzeit (zwischen 22 Uhr bis 6 Uhr) nicht genutzt werden.

Die entsprechenden Nachweise über die Gestaltung des Parkhauses sowie über die o.g. aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

B) Straßenverkehr

Im März 2009 wurde durch das Büro VERKEHR 2000 Ahner + Münch aus Weimar ein Gutachten über die Verkehrserschließung des 2. BA des Universitätsklinikums Jena erstellt. Dem Gutachten sind Empfehlungen zur Bemessung und Gestaltung von Verkehrsanlagen zu entnehmen, die Eingang in die Bebauungsplanung gefunden haben.

C) Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Gemäß § 8 Abs.1 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die wasserwirtschaftliche Benutzung eines Gewässers (Hungergraben, ggf. Drackendorfer Graben) der behördlichen Erlaubnis. Die Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser, die Bauwasserhaltung und die Ab- und Umleitung von Schichtenwasser stellen eine genehmigungsbedürftige Gewässerbenutzung dar. Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde.

Nach § 68 WHG sind Ausbau bzw. Renaturierung von Gewässern (Hungergraben, ggf. Drackendorfer Graben) genehmigungsbedürftig (vereinfachtes Planverfahren nach § 68 Abs.2 WHG).

Der Einbau, die Aufstellung und Unterhaltung sowie der Betrieb oder die Stilllegung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. Trafos mit Öl, Notstromaggregate mit Dieselöl, hydraulische Fahrstühle, Lagerung von Heizöl oder Kälteanlagen) sind gemäß § 62 WHG i.V.m. § 54 Abs. 1 ThürWG anzeigepflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

D) Maßnahmen im Zusammenhang mit Eingriffen in Natur und Landschaft

Maßnahmeblätter

In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen Pkt. 6, 8, 12, 15, 16 und 17 wurden zum Ausgleich, zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung der Grünflächen Maßnahmen festgesetzt, die in den Maßnahmenblättern (Anlage der Begründung) näher beschrieben sind. Insbesondere sind Aussagen zu Beeinträchtigungen, Maßnahmetyp, Zielbiotop, Maßnahmenbeschreibung und Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept getroffen. *Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist entsprechend der Maßnahmenblätter vorzugehen.** In der Plandarstellung des Bebauungsplanes lassen sich die einzelnen Maßnahmen über die Maßnahmenummern lokalisieren.

E) Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz und Geotopschutz

Für die zur Bebauung umgewidmeten Flächenanteile besteht nach Aussage vorliegender Gutachten kein Subrosionsrisiko.

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind anzeigepflichtig, Schichtenverzeichnisse und Erkundungsdaten sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

F) Munition und Kampfmittel

Das Gebiet des 1. Bauabschnittes, im Wesentlichen die Sondergebiete 1, 3 und 4, ist gemäß Schreiben der Tauber Delaborierung GmbH vom 04.04.1997 nicht kampfmittegefahren. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Munitionskörper o.ä. gefunden werden, ist die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei und der Munitionsbergungsdienst zu informieren.

G) Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Gera (SUAG), Dezernat Abfallwirtschaft vom 30.04.1998 keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Ausgehend von den bekannten früheren Nutzungen der Flächen ergeben sich keine Verdachtsflächen auf Bodenbelastungen im Bereich von ehemaligen Werkstätten durch Treib- und Schmierstoffe.

Werden bei den erforderlichen Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena, unmittelbar zu informieren.

H) Luftverkehrsrecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des 10 km-Bereiches des Verkehrslandeplatzes Jena-Schöngleina. Höhe des Flugplatzbezugspunktes (FBP): 380,00 m ü. NN, Koordinaten des Flugplatzbezugspunktes (FBP): 50° 54' 52" N ; 11° 42' 50" E. Zur Errichtung der Hochbauten ist jedoch keine luftverkehrsrechtliche Zustimmung notwendig, da ausgehend von einer max. Geländehöhe von 200,00 m über NN im Planungsgebiet und der zu berücksichtigende maximale Bebauungshöhe sich eine Gesamtbebauungshöhe in Meter ü. NN ergibt, die weit unter Flugplatzniveau bleibt.

Im Sondergebiet SO 1 befindet sich ein Dachlandeplatz für Hubschrauber, der für Rettungsflüge im Primär- und Sekundäreinsatz genutzt wird und nach § 6 LuftVG (Luftverkehrsgesetz) genehmigt ist (Hubschraubersonderlandeplatz) (vergl. Pkt. A).

I) Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet befinden sich Elektro-Kabelanlagen der Stadtwerke Jena-Pößneck und der E.ON Thüringer Energie AG sowie ein Mittelspannungskabel und mehrere Niederspannungskabel der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Über Art und Umfang der Versorgung zukünftiger Bebauungen kann erst nach Vorliegen der konkreten Anmeldungen mit Angabe der benötigten Vorhalteleistung Auskunft gegeben werden.

Informationstechnik: Im Baubereich sind Fernmeldekabel, Glasfaserkabel und IT-Rohre der Stadtwerke bzw. des Zweckverbandes JenaWasser vorhanden.

Die Fernwärmeversorgung des Plangebietes ist gesichert. Im Geltungsbereich (Paul-Schneider-Straße) bzw. peripher des Plangebietes (östlich der Erlanger Allee) befinden sich Fernwärme-Leitungen (Erdtrassen DN 200), Sammelkanäle und Heizkanäle der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH. Zur Versorgung der Baugebiete mit Energie steht auch im Sommer eine Fernwärme-Vorlauftemperatur von mindestens 90°C zur Verfügung.

Ebenfalls im Geltungsbereich befinden sich Gasmitteldruckleitungen nebst Zubehör sowie Gasdruckregel- und Messanlagen nebst Zubehör der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH. Die Versorgung mit Erdgas des Gebietes ist gesichert. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Energiezentrale (Blockheizkraftwerk) mit ca. 13,3 MW Leistung zu versorgen. Zudem befinden sich Mitteldruckgasleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Gebiet.

Die Trinkwassererschließung des Plangebietes ist gesichert. Sie erfolgt über die Trinkwasserleitungen von der Erlanger Allee. Die Trinkwasserleitungen werden durch den Versorgungsträger JenaWasser Zweckverband bis max. 15 m in das Flurstück Klinikum geführt. Weiterführende Leitungen sind durch und auf Kosten des Bauherrn zu erstellen. Im Geltungsbereich bzw. peripher des Plangebietes (östlich der Paul-Schneider-Straße, westlich der Erlanger Allee, östlich der Ziegesar- bzw. der Tieckstraße sowie im östlichen Teil der privaten Grünflächen) befinden sich Trinkwasser-Leitungen des Zweckverbandes JenaWasser. Das B-Plan-Gebiet wird außerdem von Hauptversorgungsleitungen (DN 600, DN 300) tangiert.

Zukünftig wird es bei der Wasserversorgung für den Ortsteil Lobeda-Ost zur dauerhaften Absenkung des Versorgungsdruckes kommen - ohne Folgen für die geplante und vorhandene Bebauung.

Aus Sicht von JenaWasser könnte im Bereich der Ziegesarstraße die Versorgungsleitung entfallen. Wunsch des Vorhabenträgers Klinikum ist es, die zweite Einspeisestelle aus Richtung Ziegesarstraße beizubehalten. Bei einer wie im B-Plan dargestellten Neuordnung der Flächen und deren Nutzung sind die Leitungen im dann öffentlichen Straßengrund anzuordnen.

Für die Neubebauung entlang der Ziegesarstraße ist ebenfalls eine zusätzliche Versorgungsleitung im öffentlichen Straßengrund anzuordnen.

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (getrennte

Sammler für Schmutz- bzw. Regenwasser). Im Geltungsbereich (östlich der Erlanger Allee, in der Ziegesarstraße sowie in der Drackendorfer Straße) befinden sich Abwasser-Leitungen (Schmutzwasser) des Zweckverbandes JenaWasser. Nördlich der Straße Am Klinikum sowie in östlicher Richtung befindet sich eine Oberflächenwasserleitung (Verrohrung Hungergraben, Drackendorfer Graben) des Zweckverbandes JenaWasser. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Regenwasser-Rückhaltebecken. Zudem ist eine offene Regenwasser-Rückhaltung in Kombination mit einem Rückstaukanal im verkehrsberuhigten Bereich (Campus) vorzusehen. Von den für die Bebauung der Baugebiete SO 1 bis 8 ermittelten, anfallenden Regenwassermengen von 137 l/s ha können in das städtische Netz nur 3 l/s ha eingeleitet werden. Für die Teilgebiete SO 5-12 muss in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Regenwassermengen auf den Grundstücken zurückgehalten werden müssen und versickern bzw. verzögert an das Abwassernetz abgegeben werden.

Im Planungsgebiet sind ausreichend Flächen für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen für die Abfall-Entsorgung vorzusehen. Die Flächen sind so anzuordnen, dass sie uneingeschränkt für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbar sind. Die Bestimmungen zur Entsorgung von Abfällen gem. Tierkörperbeseitigungsgesetz sind einzuhalten. Die Vorschriften zur Entsorgung der krankenhausspezifischen Abfälle sind einzuhalten.

J) Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Stadtkarte der Stadt Jena mit Stand vom September 2009 für die Automatisierte Liegenschaftskarte, mit Stand 2005 mit teilweiser Laufendhaltung für die Stadtkarte, Maßstab 1 : 1.000, Höhenbezug: HNH (Normalhöhennull im System DHHN 92).