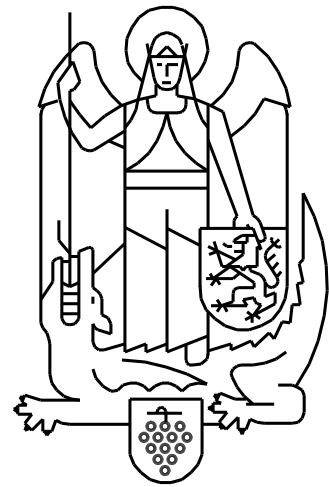


Stadt Jena

Entwurf

Bebauungsplan

B-Lo 08 Kastanienstraße



Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13 a BauGB

zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Begründung nach § 2 a BauGB

für das Gebiet zwischen Kastanienstraße, Sanddornstraße, Erlanger Allee,
in der Gemarkung Lobeda, Flur 3

Bauleitplanung:

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

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

Jena, den 27.04.2015

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Fortführung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan B - Lo 08 Kastanienstraße, der am 27.06.2001 als Satzung beschlossen wurde, befindet sich weiterhin in der Aufstellung. Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde 1998 mit folgenden Planungszielen eingeleitet:

- Vorbereitung des Rückbaues der Wohnblöcke Kastanienstraße 1-7, Lindenstraße 7-11
- städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereiches
- Ausweisung eines Baufeldes für gemischte Nutzung (Wohnen, Gesundheitseinrichtungen, Läden, Dienstleistung, Verwaltung u.ä.) entlang der Lindenstraße als Lärmschutz für dahinterliegende Bereiche
- Errichtung von mindestens 300 zusätzlichen Stellplätzen (u.a. als Parkpalette)
- Verkehrsberuhigung und Ordnung des ruhenden Verkehrs entlang der Erschließungsstraßen
- Anlage von individuell und gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen
- Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln des Landes.

Die Planungsziele sind teilweise umgesetzt und erreicht worden. Der Rückbau der Wohngebäude ist erfolgt, es wurde eine Parkpalette mit 130 Stellplätzen errichtet, der Lobdepark wurde als gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche fertig gestellt.

Ziel der Fortführung des Bebauungsplanes B - Lo 08 Kastanienstraße ist es, die bauliche Nutzung der Grundstücke zwischen Kastanienstraße – Erlanger Allee – Sanddornstraße vorzubereiten, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Wohnungen dienen sollen. Die städtebauliche Neuordnung des Quartiers soll damit fortgesetzt werden.

Die betreffende Fläche ist in der Satzung zum Bebauungsplan vom 2001 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die städtebaulichen Ziele an dieser wichtigen Auftaktsituation im Bereich der Kreuzung Erlanger Allee – Kastanienstraße sind fortgeschrieben worden. Die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für einen Teil des Plangebietes notwendig.

Die Stadt Jena führt die verbindliche Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs.1 BauGB durch.

1.2 Verfahren zur Planaufstellung

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel hat, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Fläche an der Kastanienstraße wird baulich nicht mehr genutzt und soll einer neuen Nutzung zugeführt, d.h. wieder nutzbar gemacht werden.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung von § 13 a BauGB sind erfüllt:

- es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung – Wiedernutzbarmachung von Flächen;
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²; es gibt keine Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang im beschleunigten Verfahren, deren zulässige Grundfläche mitzurechnen ist;
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gilt:

- die Durchführung einer Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich;
- die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ist nicht erforderlich;
- eine vereinfachte förmliche Bürger- und Behördenbeteiligung kann durchgeführt werden;

- die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt, da die neu festgesetzten Grundflächen unter 20.000 m² liegen;
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), kann verzichtet werden;
- es ist keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich;
- es ist kein Monitoring gemäß § 4c BauGB erforderlich.

1.3 Gewährleistung der Grundsätze der Grünordnung

Da durch die Planungskonzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ziele und Grundsätze der Grünordnung gewährleistet werden können, soll von der Erstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zu dieser Vorgehensweise liegt vor.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B Lo 08 „Kastanienstraße“ befindet sich in der Stadt Jena, im Stadtteil Lobeda, in der Nähe des Universitätsklinikums, westlich der Erlanger Allee, zwischen Kastanienstraße, Lobdepark und Sanddornstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 326/4, 326/5 (teilweise), 332/1, 333/1, 333/2 (tlw.), 335/2 (tlw.), 340/10 (tlw.) der Flur 3 der Gemarkung Lobeda. Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 9.000 m² auf.

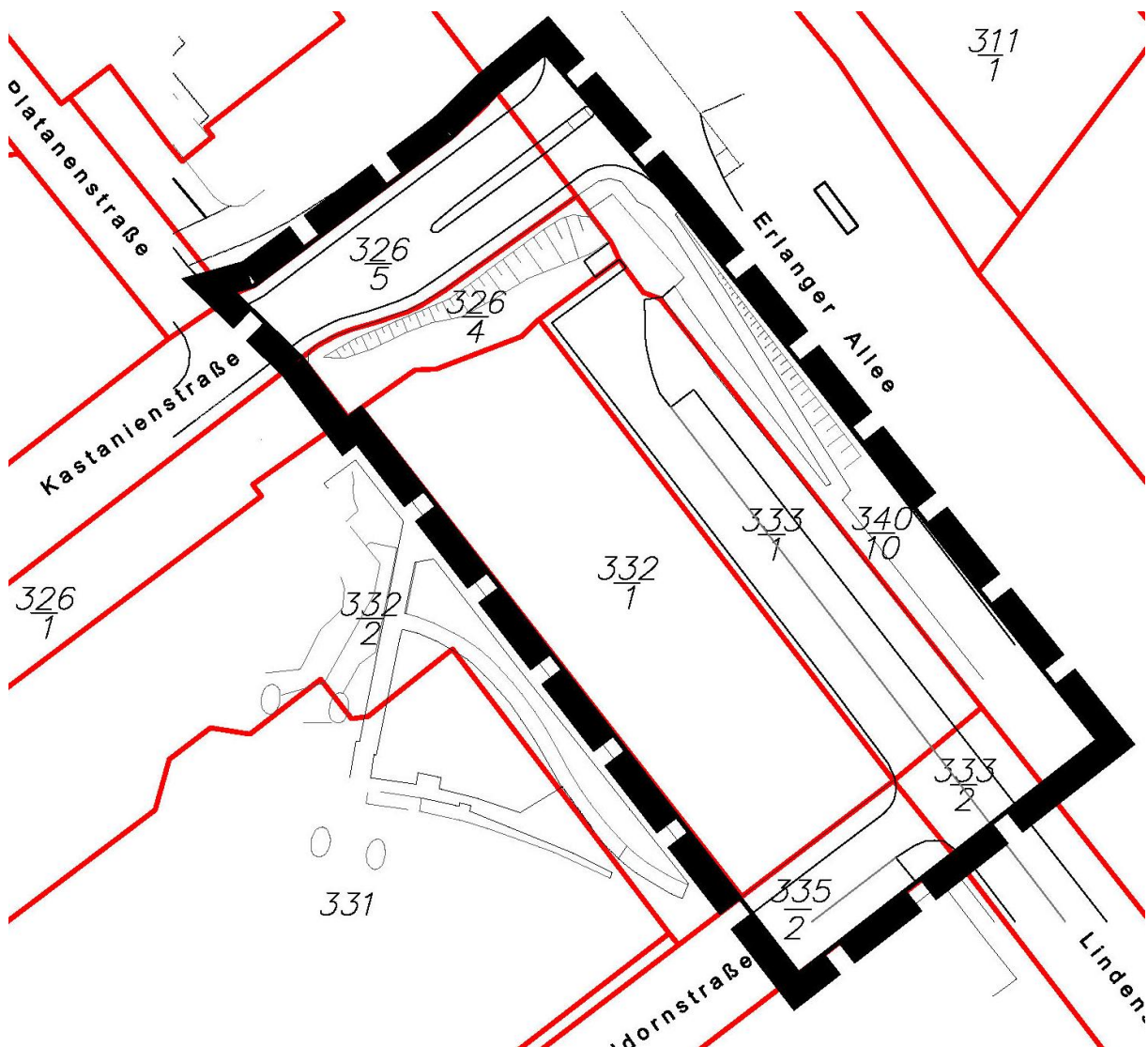


Abb. 1: Abgrenzung des Bebauungsplangeltungsbereiches



Abb. : Räumliche Einordnung des Plangebietes – Luftbild

1.5 Räumliche Einordnung und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Universitätsklinikums Jena, südöstlich des Gebäudes der medizinischen Universitätslaboratorien und der Transfusionsmedizin. Das Stadtteilzentrum Lodeda-Ost am Salvador-Allende-Platz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen liegt ca. 300 m südlich des Bebauungsplangebietes.

An das Plangebiet grenzen:

- im Nordosten eine kommunale Bildungseinrichtung (Musik- und Kunstschule- Außenstelle) und Bibliothek sowie eine Dienstleistungseinrichtung,
- im Südwesten eine halböffentliche, ca. 8.000 m² große Gemeinschaftsgrünanlage eines Wohnungsunternehmens, der Lobdepark, und ein nicht öffentliches Parkhaus (Parkpalette) mit 130 vermieteten Stellplätzen für Bewohner des Gebiets
- im Südosten 11-geschossige Wohngebäude (Zeilenbebauung), Sanddornstraße 2 – 4, Lindenstraße 1 – 5.

Unmittelbar nordöstlich verläuft die Erlanger Allee mit vier Fahrbahnen, beidseitigen Radwegen, einseitigem Fußweg und der in der Straßenmitte verlaufenden Straßenbahntrasse. Die Böschung zur Erlanger Allee ist mit Bäumen (Platanen) bestanden.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten kommunalen Verkehrsnetzes ist von der Sanddornstraße über die Kastanienstraße zur Erlanger Allee gegeben. Der öffentliche Personennahverkehrs ist über die Haltestelle „Platanenstraße“ des Straßenbahnlinienverkehrs (Linien 3, 5, 34, 35) des Jenaer Nahverkehrs unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches an der Erlanger Allee erreichbar.

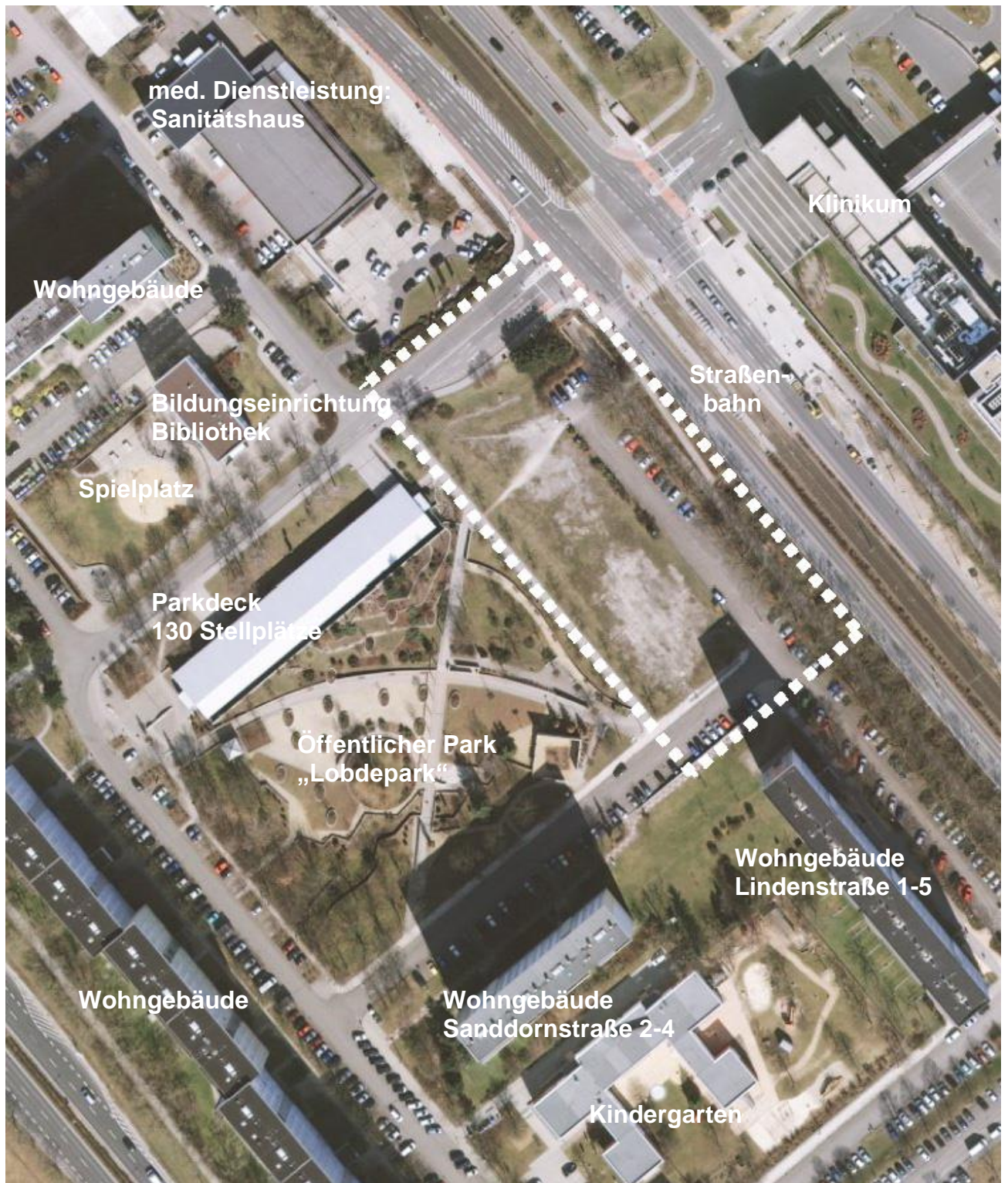


Abb. : Strukturelle Situation des Plangebietes – Luftbild

2 AUSGANGSITUATION

2.1 Nutzung und Bestand innerhalb des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbebaute Fläche im Wesentlichen ohne Baum- oder Gehölzbewuchs, die teilweise als Parkplatz mit ca. 40 Stellplätzen (Beschränkung der Zufahrt durch Schranke) genutzt wird. Die Fläche war mit einem Wohngebäude mit 150 Wohnungen (Lindenstraße 7-11) bebaut, das 1999 abgebrochen wurde. Die Fläche liegt seither brach. Es ist damit zu rechnen, dass der Baugrund durch den Abbruch des Gebäudes und Verfüllung gestört ist. Nordöstlich sind der Stellplätze durch eine Baumreihe (Platanen) zum öffentlichen Gehweg abgegrenzt.

Im Geltungsbereich befindet sich auch ein Teil der Flächen der Kastanienstraße mit zwei Fahrbahnen und beidseitigen Gehweg, Teile der Sanddornstraße mit zwei Fahrbahnen, Stellplätzen längs zur Fahrtrichtung und einem Gehweg sowie der Einmündungsbereich Erlanger Allee / Kastanienstraße. Des Weiteren verläuft ein öffentlicher Fußweg im Geltungsbereich, der zur Fußgängerunterführung Erlanger/Allee führt und von Bäumen (Platanen) gesäumt wird. Das Gelände (Baufläche) ist eben und liegt geländemäßig ca. 4,5 m unterhalb der Erlanger Allee.

Die Anbindung des B-Plangebietes für Kraftfahrzeuge (Pkw, Lkw) ist derzeit über die Sanddornstraße gegeben. Es besteht gegenwärtig keine Anbindung an die Kastanienstraße.

Derzeit wird die Nutzung der Fläche als nicht öffentlicher Parkplatz durch den Grundstückseigentümer Universitätsklinikum vorbereitet.

2.2 Erschließung des Plangebietes

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird als gesichert angenommen. Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektroenergie soll über das von Seiten des Energieversorgers Stadtwerke Energie Jena-Pößneck bestehende Netz erfolgen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung werden als gesichert angenommen. Zuständig für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Jenawasser.

Löschwasserbereitstellung

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserbereitstellung wird geprüft.

Fernwärmeversorgung

Die Versorgung mit Fernwärme wird als gesichert angenommen. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung. Zuständig sind die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck.

2.3 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung ist derzeit bereits gesichert und erfolgt über die Kastanienstraße von der zweispurigen Sanddornstraße, die auch als Anliegerstraße mit beidseitigen Parkstreifen dient. Es ist geplant, die Bauflächen direkt von der Kastanienstraße an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Durch den Unterschied zwischen der Höhenlage der Erlanger Allee und dem tiefer liegenden Plangebiet von ca. 3 m, ist ein direkter Anschluss an die Erlanger Allee vom Plangebiet nicht gegeben.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist von der Kastanienstraße, der Sanddornstraße und auch von der Erlanger Allee (durch Rampe und eigenständigen Weg) gesichert.

2.4 Nachbarschaft und Umfeld

Das Stadtbild im Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt durch Wohnbebauung, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie das Klinikum. Dominiert wird das Stadtquartier durch das Universitätsklinikum und die anliegenden Dienstleister wie Sanitätshäuser, Apotheken, Ärztehäuser etc., die entlang der Erlanger Allee vorzufinden sind. Die versorgungsnahen Einrichtungen liegen meist entsprechend des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts in den „Quartiershöfen“. Die umliegenden Wohngebäude in Plattenbauweise verzeichnen keinen Leerstand und sind sehr gut angenommen, da der Wohnungsmarkt in Jena eine starke Nachfrage nach Wohnraum hervorbringt. Es besteht eine dichte, heterogene Nutzungsstruktur, die positiv zu bewerten ist.

Bedingt durch die jeweiligen Höhen der im Quartier vorhandenen Gebäude ergeben sich unterschiedlich stark definierte Freiräume. Während der Freiraum entlang der Gebäudekanten der länglichen Plattenbau-Zeilen sehr stark definiert ist und so gegenüber verschiedenen größeren Straßen abgegrenzt wird, gibt es gleichzeitig, bedingt durch die großen Abstände zwischen den Bebauungen, klar definierte Frei- und Grünbereiche. Dies hat zur Folge, dass man das Areal insgesamt als sehr aufgelockerte Siedlungsstruktur mit parkähnlichem Charakter und klaren Raumkanten wahrnimmt. Einzelne Solitäre (meist öffentliche oder gemeinschaftlich genutzte Gebäude) markieren die Mitten der Freiräume bzw. Quartiershöfe zwischen den Wohnbebauungen.

Prägend wirkt auch der unmittelbar angrenzende Lobdepark, eine halböffentliche, gemeinschaftliche Grünanlage mit modernen Gestaltungselementen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Bauflächen, Flurstücke 332/1, 333/1, 326/4, befinden sich im Eigentum des Universitätsklinikums als Träger des Vorhabens. Die Verkehrsflächen und Wege befinden sich im Eigentum der Stadt Jena und sind vollständig öffentlich gewidmet. Diese Flächen können damit der Erschließung der Bauflächen dienen.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet „Kastanienstraße“ besteht eine Bebauungsplansatzung, die noch nicht in Kraft getreten ist. Teilweise sind die Ziele dieser Satzung bereits erreicht und umgesetzt: Errichtung von Stellplätzen (u.a. als Parkpalette), Verkehrsberuhigung und Ordnung des ruhenden Verkehrs entlang der Erschließungsstraßen, Anlage von individuell und gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Teils des Bebauungsplanes sind in der 2001 beschlossenen Satzung als allgemeines Wohngebiet bestimmt. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung das Bauleitplanverfahren fortzuführen und die Planungsziele und -zweck an die fortgeschriebenen städtebaulichen Ziele anzupassen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Gemäß des in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) ist Jena Oberzentrum (2.2.5 Z), in dem die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden sollen, insbesondere auch Bildungs- und Wissensfunktionen (2.2.6 G). Jena hat eine besondere Bedeutung als Wissenschaftsstandort, Standort moderner Forschungseinrichtungen und innovativ orientierter Wirtschaftsunternehmen sowie als Technologiezentrum. Die Entwicklung von Flächen zur Unterbringung von Wohn- und Gewerbenutzungen in der Nähe des Universitätsklinikums und dem Stadtteilzentrum Lobeda-Ost (Salvador-Allende-Platz) als Ziel des Bebauungsplanes entspricht den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen.

Die Planung unterstützt durch die Nachnutzung einer Brachfläche innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur für entsprechende Nutzungsformen, die Schließung von Baulücken und die Anbindung an das bestehende Verkehrswegenetz, insbesondere folgende Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms:

2.4.1 G Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren. 2Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

2.4.2 G Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am (...) dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

3.3 Regionalplan Ostthüringen

Der 2012 in Kraft getretene Regionalplan Ostthüringen weist die Stadt Jena entsprechend LEP als Oberzentrum und das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Es grenzen Siedlungsflächen an. Weitere Raumnutzungen befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes. Das Ziel des Bebauungsplanes unterstützt regionalplanerische Grundsätze insbesondere der Siedlungsentwicklung G 2-1 bis G 2-5. Dem Bebauungsplan stehen keine anderen Raumnutzungen entgegen. Die Fläche liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.



Abb. Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Ostthüringen, Karte Raumnutzung

3.4 Flächennutzungsplan

Der seit 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jena weist das Plangebiet als gemischte Bauflächen aus. Dementsprechend sind die Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

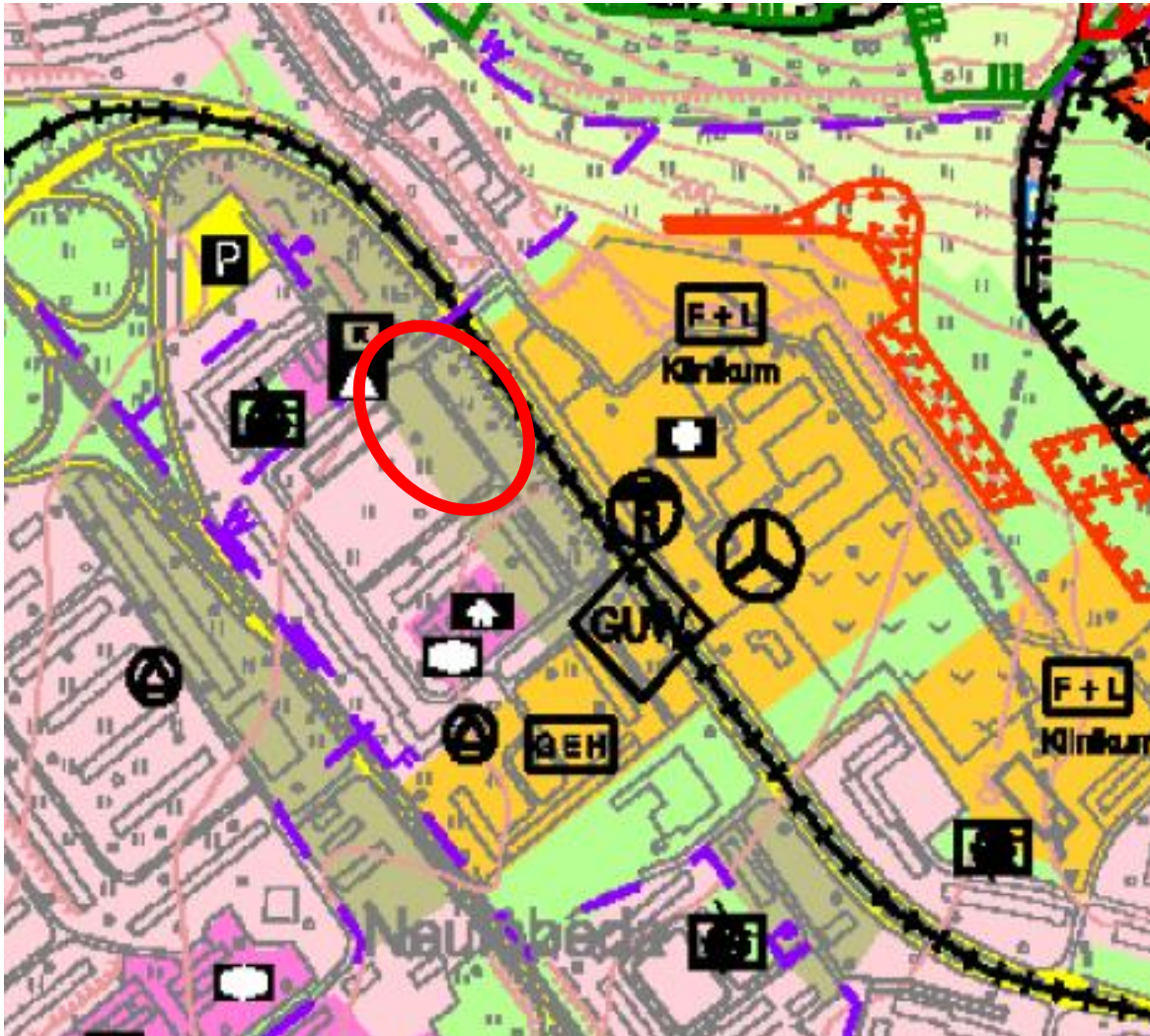


Abb. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Jena

3.5 Städtebaulicher Rahmenplan „Lobeda“

Im städtebaulichen Rahmenplan ist die Fläche als potentielle Baufläche mit Mischnutzung eingestuft. Die Lage des Neubaus soll parallel zur Erlanger Allee liegen und in der Höheneinordnung das Wohngebiet zur Lärmquelle Erlanger Allee abtrennen. Der Nutzerverkehr soll weitgehend vom regulären Verkehr der Anwohner getrennt sein.

3.6 Anforderungen aus dem Landschaftsplan (in Aufstellung, Stand 12.06.2014)



Abb. Darstellung des Plangebietes in der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Jena, 2014

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan bestimmt für das Plangebiet Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes im Siedlungsbereich und Optimierung der landschaftlichen Einbindung von Großwohnsiedlungen. Für den unmittelbar angrenzenden Lobdepark, der durch die fortgeschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt ist, ist der Erhalt und Aufwertung der innerstädtischen Grünfläche als Ziel formuliert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsplanes in Aufstellung nicht entgegen.

3.7 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan, der 27.06.2001 als Satzung beschlossen wurde, der nicht rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan B-Lo 08 „Kastanienstraße“, der für Teilflächen fortgeführt werden soll, sind die Flächen im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet bestimmt.

In der Nachbarschaft zum Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich folgende Bebauungspläne. Sie grenzen nicht unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Bezeichnung	Lage	Nutzung	Verfahrensstand
B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda B-Lo 05.1 1. Änderung zum Bebauungsplan	nordöstlich, in ca. 50 m Entfernung	Sondergebiet Klinik	Rechtskraft: 16.09.2010 Satzungsbeschluss 1. Änderung: 25.03.2015
B-Lo 10 Salvador-Allende-Platz	südöstlich, in ca. 150 m Entfernung	Sondergebiet (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe, Einrichtungen gesundheitliche und soziale Zwecke), Mischgebiet	nach Beteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Bearbeitung

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Um der Nachfrage nach Bauflächen in der Nähe des Universitätsklinikums am Standort Lobeda gerecht zu werden und zu diesem Zweck geeignete Flächen zu sichern sowie um vorhandene untergenutzte Flächen wieder in das Siedlungsgefüge zu integrieren, besteht das Erfordernis, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Fläche zwischen Kastanienstraße und Sanddornstraße durch eine Bebauungsplansatzung zu schaffen. Es soll eine gemischte Nutzung im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Stadt vorbereitet werden.

Gemäß der im § 1a Absatz 2 BauGB verankerten Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden die Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Stadt Jena ist gefordert, einerseits Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Siedlungsfläche zu sparen. Vor diesem Hintergrund soll diese innerstädtische Fläche, die bis 1999 baulich genutzt war, für eine Entwicklung zur Verfügung gestellt werden und nachhaltig wieder nutzbar gemacht werden.

Die Stadt verfolgt für das Plangebiet die Zielsetzung, die Auftaktsituation im Bereich der Kreuzung Erlanger Allee – Kastanienstraße städtebaulich zu betonen und aufzuwerten. Ziel ist es, durch eine qualitätsvolle, akzentuierende Bebauung die räumliche Wirkung des Straßenraumes Erlanger Allee und des Quartiers Kastanienstraße zu verbessern.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes wird bezweckt, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Es ist Ziel, unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und Bauflächen verträgliche und ergänzende Nutzungsarten und eine stadtteiltypische Durchmischung zuzulassen.

Durch die Lage der Bauflächen zur verkehrsbelasteten Erlanger Allee und einer geschlossenen Zeilenbauweise besteht die Möglichkeit, lärmabgewandte Fassaden an der Bebauung zu schaffen und somit auch im Quartier Kastanienstraße die Immissionssituation zu verbessern.

4.2 Städtebauliches und Erschließungskonzept

Im Plangebiet, geprägt durch die Nähe zum Klinikum und der Struktur der Großwohnsiedlung Lobeda, soll mit dem Ziel einer ausgewogenen Nutzungsmischung ein Mischgebiet entstehen. Zulässig sollen solche Nutzungen sein, die sich in die Stadt- und Bebauungsstruktur einpassen und die gewerbliche und soziale Infrastruktur des Stadtteils aufwerten.

Durch die Festsetzung markanter Gebäudehöhen soll ein optischer Auftakt für den Stadtraum Erlanger Allee geschaffen werden. Durch eine dominante Bebauung im Plangebiet soll der vorhandene Raum definiert und im Gesamtensemble eine Raumwirkung erreicht werden. Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet entsprechend der Obergrenze nach BauNVO 0,6 betragen. Um die städtebaulichen Ziele am Standort zu erreichen, wird die Geschossflächenzahl deutlich überschritten werden.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits infrastrukturell sehr gut erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes kann weitgehend ohne Auswirkungen auf die angrenzenden, als Erschließungsstraßen ausgebauten Straßenverkehrsflächen (Erlanger Allee, Kastanienstraße, Sanddornstraße) werden. Um Auswirkungen durch die Nutzung der Baufläche auf die Erschließungsstraßen zu minimieren, ist die Haupterschließung von der Kastanienstraße (Höhe Platanenstraße) geplant. Über die Kastanienstraße mit einer lichtsignalanlagegeregelten Kreuzung zur Erlanger Allee ist der individuelle Verkehr an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Mischgebietes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es ist davon auszugehen, dass der individuelle Verkehr auf der Fläche um die Bebauung gelenkt und ebenerdig verteilt wird.

Die Erreichbarkeit der Baufläche für Fußgänger und Fahrradfahrer ist von Nordwesten, Nordosten und Südosten gegeben. Die fußläufige Verbindung vom Gebiet zur ÖPNV-Haltestelle an der Erlanger Allee ist direkt gegeben. Die Überquerung der Erlanger Allee ist sowohl über zwei Ampelanlagen als auch über einen Fußgängertunnel im Kreuzungsbereich Kastanienstraße/Erlanger Allee möglich.

5 PLANINHALT (BEGRÜNDUNG)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel des Bebauungsplanes wird Mischgebiet zugelassen, da das Gebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Das Ziel einer Mischung von Wohnen und Gewerbe ist die Voraussetzung für die Ausweisung der Gebietsart Mischgebiet. Gemäß § 6 Abs.1 BauNVO sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke darin in der Regel auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, und auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Das Mischgebiet soll neben den beiden Hauptnutzungen auch durch die unterschiedlichen Einrichtungen der Infrastruktur mitgeprägt werden.

Dabei ist es Ziel, auch vorübergehende, nicht auf unbestimmte Zeit angelegte Wohnnutzungen mit Gemeinschaftseinrichtungen zuzulassen, die zum dauernden Wohnen geeignet sind.

Es ist gemäß Gebietskategorie städtebauliches Ziel, auf dem Baugrundstück ein durch Wohnen und Gewerbe sowie die anderen Nutzungen gemischtes Baugebiet zuzulassen. Auf dem Baugrundstück ist nebeneinander oder in den unterschiedlichen Geschossen übereinander die Wohn- und Gewerbenutzung möglich. Ziel der Planung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen für die Entwicklung eines Gebietes, das die städtebauliche Funktion von Wohnen und Gewerbe im Sinne einer gemischten städtebaulichen Struktur aufnimmt.

Es soll ein Gebiet entstehen, das die angrenzenden Mischgebiete von der Lindenstraße bis zum Salvador-Allende-Platz, entlang der Erlanger Allee ergänzt und zum ausgewogenen Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entlang der Erlanger Allee beiträgt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind begründet ausgeschlossen, weil städtebaulich-räumlich die zugehörigen baulichen Anlagen das Planungsziel der Aufwertung der städtebaulichen Auftaktsituation nicht unterstützen.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie den o.g. Zielsetzungen (Regionalität, Eigenentwicklung) widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen und beachtet die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Mischgebiet. Der festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl von 0,6 befindet sich im Rahmen der im § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Mischgebiete. Damit wird sichergestellt, dass Grundstücksfreiflächen für notwendige Nebenanlagen und Stellplätze für die Nutzer zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Der festgesetzte Wert für die Geschossflächenzahl von 4,0 überschreitet die im Rahmen der im § 17 BauNVO definierte Obergrenze für Mischgebiete. Die Überschreitung ist wie folgt begründet:

1. nach § 17 (2) Nr. 1 BauNVO - Für das Plangebiet wird die Zielsetzung verfolgt, die Auftaktsituation im Bereich der Kreuzung Erlanger Allee – Kastanienstraße städtebaulich zu betonen und aufzuwerten. Ziel ist es, durch eine qualitätsvolle, akzentuierende Bebauung die räumliche Wirkung des Straßenraumes Erlanger Allee und des Quartiers Kastanienstraße zu verbessern. Die Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet muss sich an den benachbarten 11-geschossigen Wohngebäuden

orientieren. Da die Grundstücksfläche im Verhältnis zu umliegenden Flächen gering ist, muss um das städtebauliche Ziel einer Akzentuierung zu erreichen, eine GFZ von 4,0 zugelassen werden;

2. nach § 17 (2) Nr. 2 BauNVO – Die Überschreitung ist dadurch ausgeglichen, dass die Abstandflächen als ein Maß für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur im Quartier liegen die Abstandflächen auf dem Baugrundstück oder zulässigerweise auf öffentlichen Flächen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem Bebauungsplan „Kastanienstraße“ um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen wird. Für diesen Bebauungsplan gilt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so gelten diese als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Mit dem Gutachten von Verkehr 2000 Ahner + Münch: *Verkehrsgutachten*, April 2015 ist nachgewiesen, dass aufgrund der sehr guten Randbedingungen für die verkehrlichen Anbindung und Erschließung die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können und der Standort verträglich in das bestehende System der Verkehrsanlagen eingebunden werden kann.

3. nach § 17 (2) Nr. 3 BauNVO – es ist nicht erkennbar, dass sonstige öffentliche Belange einer Überschreitung der Obergrenze entgegenstehen.

Durch die Möglichkeit nach § 16 BauNVO, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine Voraussetzung geschaffen, die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen kontrolliert auf der Baufläche unter zu bringen.

Die Festsetzung der Mindest- und Maximalhöhe der baulichen Anlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet. Ohne diese Festsetzung können öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden. Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird die geplante markante Höhenentwicklung des am Eingang des Stadtteils liegenden Grundstücks erreicht. Auch für die Öffentlichkeit und Anlieger ist damit die dritte Dimension der Gebäudehöhe nachvollziehbar. Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Baugebietsfläche von 176,5 m über NHN bestimmt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird ist mit dem Ziel bestimmt, die Bebauungsstruktur im Stadtteil fortzuführen und zu ergänzen. Damit wird dem Planungsziel entsprochen. Die Festsetzung ist weiter differenziert. Gebäude sind demgemäß im Sinne einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung bestimmt weiterhin eine Zeilenbebauung, die eine Längsentwicklung von Baukörpern über 50 m zulässt. Innerhalb dieser Festsetzung und der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist das Vorhaben umsetzbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Flächen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude entsprechend des Planungsziels angeordnet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Damit wird ermöglicht, untergeordnete Nebenanlagen, z.B. zur Versorgung des Baugrundstückes, an der technisch notwendigen Stelle anzuordnen.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes, die aufgrund der baulichen Nutzung notwendig sind, sind ausnahmsweise zugelassen. Für diese Nebenanlagen sind keine verorteten Flächen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Es wird damit sichergestellt, dass die genannten Ver- und Entsorgungszwecke erfüllt werden können. Die Festsetzung ohne lagemäßige Verortung beruht auf dem noch nicht feststehenden Bedarf. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll ohne Planänderungen möglich sein.

5.5 Verkehrsflächen

Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs.2 BauGB sind vorhanden und werden durch die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen gesichert. Diese Flächen sind entsprechend dem Erschließungszweck angemessen ausgebaut. Für die Entwicklung des Gebietes müssen keine weiteren Erschließungsflächen errichtet werden. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist durch Widmung gemäß § 6 ThürStrG als öffentliche Straße bereits gesichert.

Die Baugebietsfläche ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen erschlossen. Der Anschluss der Baugebietsfläche an die Verkehrsflächen ist durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Um den Stauraum in der Zufahrt von der Kastanienstraße zur Erlanger Allee mit zwei Fahrstreifen (Linksabbieger und Mischfahrstreifen für Geradeausfahrer/ Rechtsabbieger) von ca. 35 m nicht einzuengen oder zu behindern, wird hier ein Bereich von 35 m ohne Ein- und Ausfahrten zur Baugebietsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg dient neben der fußläufigen Erschließung des Mischgebietes auch der Verbindung des Quartiers mit östlich der Erlanger Allee angrenzenden Flächen. Durch die Festsetzung wird insbesondere die Zugänglichkeit zum Fußgängertunnel Erlanger Allee / Paul-Schneider-Straße gesichert.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind getroffen, um die ermittelten Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf die Baufläche zu minimieren. Im vorbelasteten Plangebiet lassen sich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht auf der gesamten Fläche eingehalten.

Einer konsequenten Umsetzung des Trennungsgrundsatzes der Baufläche von der Emissionsquelle Erlanger Allee steht die gewünschte urbane Durchmischung des Quartiers entgegen. Es ist städtebauliches Ziel, durch das „Heranrücken“ der Bebauung an die Erlanger Allee den Raum zu fassen und die Auftaktsituation im Bereich der Kreuzung Erlanger Allee – Kastanienstraße zu betonen und aufzuwerten. Im Plangebiet, das eine vormals bebaute Fläche überplant, überwiegen diese städtebaulichen Ziele. Deshalb haben die baulich-technischen Festsetzungen zum Schallschutz eine wesentliche Bedeutung.

Da die Planung in eine Bestandssituation (Lage innerhalb einer gebauten Siedlungsstruktur und an einer vorhandenen Straße) eingefügt wird, werden für die hinzukommende neue Nutzung die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen minimiert. Es ist durch Gutachten nachgewiesen, dass Belästigungen und Beeinträchtigungen durch die unmittelbar am Plangebiet vorbeiführende Erlanger Allee bestehen. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gebiet wird die Vorprägung der Situation beachtet. Dadurch entstehen lärmabgewandte Bereiche, die das Ruhebedürfnis von Nutzern und Bewohner berücksichtigen. Die Umsetzung einer unbebaubaren Schutzfläche für den erforderlichen Abstand zur Emissionsquelle (Erlanger Allee) ist auf der zur Verfügung stehenden Grundstücks- und Baufläche nicht realisierbar. Ein Abrücken von der Erlanger Allee widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes.

Durch die Festsetzung geeigneter baulich-technischen Schallschutzmaßnahmen wird eine Minimierung der Einwirkungen für schutzwürdige Aufenthaltsräume zum Emissionsort erreicht und planungsrechtlich abgesichert.

5.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erhaltung für Bepflanzungen getroffen. Ziele der getroffenen Festsetzung zu Pflanzbindungen sind die Sicherung der städtebaulichen Qualität der öffentlichen Straßenraumes Erlanger Allee sowie die die stadtbildtypische Strukturierung und Gestaltung der Freiräume.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind die die Dachformen der Baukörper auf das Flachdach und das Pultdach beschränkt. Die Vorschrift zur Dachform berücksichtigt die zeitgemäße Bauform des gesamten Gebäudes und ermöglicht auch einen effizienten oberen Gebäudeabschluss. Die Dachformen sind vor dem Hintergrund gewählt, dass sich die Kubatur der Baukörper in die städtebauliche Struktur des Stadtteils eingepasst.

Entsprechend kommunaler Ziele zur Klimaanpassung und Energieeffizienz wird die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung zugelassen. Diese Festsetzung trägt zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt belastender Energieträger und zur Reduzierung der durch den Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen bei.

6 FLÄCHENBILANZ - STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Plangebiet = Geltungsbereich Bebauungsplan	8.900 m ²
Fläche Vorhaben = Mischgebiet	5.520 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) entspricht einer Überbauung des Baugrundstücks von 61% geplante GRZ 0,6 innerhalb der Baugrenze umsetzbar	3.370 m ²
geplante GFZ 4,0 entspricht einer zulässigen Geschossfläche von	22.000 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.380 m ²
Davon	
Straßenverkehrsflächen	2.980 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg	400 m ²

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (ABWÄGUNG)

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung „Kastanienstraße“ als wesentlich anzusehen. In der weiteren Abwägung sind öffentliche und private Belange zu erfassen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Da ein Umweltbericht nicht erforderlich sein wird, werden die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt gebündelt in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind folgende Auswirkungen erkennbar:

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Vorhabenfläche (Baufläche) im Plangebiet liegt größtenteils brach. Ein Teil der Fläche wird durch 40 nicht-öffentliche Stellplätze genutzt, die mit der Bebauung entfallen.

Umliegend befinden sich Wohngebäude, verschiedene soziale und kulturelle Einrichtungen, unmittelbar südöstlich der Lobdepark und ein Parkhaus. Im Einzelnen:

- Wohngebäude (11-geschossig, Zeilenbebauung),
- Parkhaus (zweigeschossig, ca. 130 Stellplätze) - Kastanienstraße
- Öffentlicher Park – Lobdepark

- Außerschulische Bildungseinrichtung (Außenstelle Musik- und Kunstschule) und Bibliothek mit Spielplatz – Platanenstraße 4
- Medizinische Dienstleistungen (Sanitätshaus REHA aktiv 2000 GmbH, Hauptverwaltung) - Platanenstraße 2

Durch die Nutzung und Bebauung im Geltungsbereich werden die umliegenden Nutzungen nicht eingeschränkt und deren Belange erkennbar berührt.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr und Erreichbarkeit des Plangebietes

Zur Erschließung der Baufläche soll die nördlich angrenzende öffentliche Kastanienstraße (Sammelstraße) mit Anbindung an die Erlanger Allee genutzt werden. Es ist die Errichtung einer Ein-/Ausfahrt an der Kastanienstraße nördlich der Zufahrt Parkhaus, auf Höhe der Einmündung Kastanienstraße/Platanenstraße geplant.

Es ist von einer verträglichen Zunahme des Pkw-/Lkw-Verkehrs auf der Kastanienstraße auszugehen, insbesondere durch die Lage der Haupteinschließung an der Kastanienstraße.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten mit folgendem Inhalt erstellt worden:

- Auswirkungen des Verkehrs (Pkw, Lieferfahrzeuge) der Nutzungen des Bebauungsplanes auf umliegenden öffentlichen Straßen, insbesondere die Anschlusspunkte an die Erlanger Allee
- Verkehrstechnische Bewertung des Verkehrsablaufs am LSA-Knoten Erlanger Allee/Paul-Schneider-Straße/ Kastanienstraße
- Darstellung möglicher Konflikte der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes und Entwickeln von Lösungsvorschlägen.

Das Verkehrsgutachten, VERKEHR 2000, AHNER + MÜNCH, Weimar vom 27.04.2015 kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet „Kastanienstraße“ verfügt über sehr gute Randbedingungen für die verkehrliche Anbindung und Erschließung. Insbesondere die Erschließung mittels ÖPNV mit einem sehr dichten Fahrplankontakt der Straßenbahn bietet günstige Voraussetzungen für eine umweltfreundliche verkehrliche Erschließung.

Die Nutzung und Bebauung der Baufläche verursacht gemäß der vorgesehenen Größe und Nutzung eine werktägliche Zusatzbelastung im Kfz-Verkehr von rund 1.000 Kfz/24 h.

Der Hauptanbindepunkt für die Erschließung ist der Lichtsignalanlagen (LSA) - Knoten Erlanger Allee/ Paul-Schneider-Straße/ Kastanienstraße. Im Ergebnis der Untersuchung stellt sich die Anbindung des Standortes an der (nördlichen) Kastanienstraße, unmittelbar südlich des LSA-Knotens als zu favorisierende Variante dar. Damit ist die Baufläche auf kurzem und direktem Weg an die Erlanger Allee angebunden. Das Wohnumfeld des Erschließungsbereiches wird weitgehend vor der mit den Nutzungen des Mischgebietes verbundenen zusätzlichen Kfz-Verkehrsbelastung geschützt.

Die verkehrstechnische Überprüfung der Verkehrsqualität des Verkehrsablaufs zeigt, dass die Anbindung des Standortes über die Kastanienstraße in das bestehende System der Verkehrsanlagen verträglich eingebunden werden kann. Die der Betrachtung zugrunde gelegte erhöhte Grundbelastung mit Verkehrswirksamkeit bei Inbetriebnahme des 2. Bauabschnittes des Universitätsklinikums führt nur zu geringfügigen Abstrichen an der heute auch zu Spitzenstunden noch befriedigenden Verkehrsqualität.

7.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung kann an bestehende Leitungsnetze in der Kastanienstraße und ggf. Sanddornstraße angeschlossen werden. Die Bebauungsplanfläche ist infrastrukturell erschlossen.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Da es sich bei dem Bebauungsplan B-Lo 08 „Kastanienstraße“ um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen wird, gilt für diesen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so gelten diese als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 3 BauGB werden ermittelt und bewertet sowie die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt, soweit dies für die Abwägung von Bedeutung ist.

6.4.1 Tiere und Pflanzen

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich größtenteils um eine ungenutzte, brach liegende Fläche mit wenig Bewuchs. Ein Teil der Fläche ist mit Asphalt befestigt. Im Geltungsbereich befinden sich befestigte Straßenverkehrsflächen und Fußwege. Folgende Nutzungen sind im Einzelnen vorzufinden:

Flächengröße	Nutzung / Befestigung
3.550 m ²	Brachfläche, Schotter
170 m ²	Grünflächen in Schotterflächen, drei Einzelflächen mit Baum-/ Strauchbewuchs
1.100 m ²	Asphaltfläche, Stellplätze
3.380 m ²	Straßenverkehrsflächen, Asphalt, Betonpflaster mit Böschung und Baumreihe (Platanen)
400 m ²	Grünfläche, Baumreihe, Rasen
300 m ²	Grünfläche, Böschung, Baumgruppen

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen wenigen Vegetationsflächen des Plangebietes eine im naturschutzfachlichen Sinn hohe Bedeutung als Lebens- oder Nahrungsraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger besitzen. Es ist nicht zu vermuten, dass wertvolle Arten im Areal zu finden sind. Tiefergehende Untersuchungen werden aufgrund der eingeschätzten geringen Relevanz des Plangebietes für die Fauna nicht für erforderlich gehalten.

Im Plangebiet befinden sich zwei Baumreihen (Platanen), wobei die Bäume an der Böschung Erlanger Allee durch die Bebauung nicht berührt und erhalten bleiben. Hingegen die Baumreihe auf der Baufläche (9 Platanen) wird von der Bebauung berührt. Um die städtebauliche Ziele auf der Fläche umsetzen zu können, ist es erforderlich, die Bäume nicht mit Bindungen zur Erhaltung zu belegen. Die städtebaulichen Belange überwiegen an dieser Stelle.

6.4.2 Boden, Wasser und Luft

Die Wiedernutzbarmachung des Bebauungsplangebietes als Baufläche führt zur Inanspruchnahme von derzeit nicht versiegelter, aber ursprünglich bebauter Fläche. Mit dieser Maßnahme der Innenentwicklung wird gemäß dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen, keine Siedlungsflächen zusätzlich in Anspruch genommen und damit die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes „Kastanienstraße“ ist in die Bebauung des Stadtteiles Lobeda-Ost Siedlungsrandes vollständig eingebettet und wird nicht als eigenständiger Bereich im Siedlungsgefüge wahrgenommen. Die Bebauung des Plangebietes ergänzt die Wohn- und anderen Nutzungen im Quartier Kastanienstraße. Die Größe des zu überplanenden Bereichs ist im Verhältnis zum Siedlungsgefüge des Stadtteiles Lobeda-Ost insgesamt von untergeordnetem Gewicht.

6.4.3 Klima

Gegenüber der derzeitigen Nutzung hat eine Bebauung der Fläche geringfügige bis keine Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation. Es ist keine Verschlechterung des Mikroklimas für die Umgebung zu erwarten, da der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur umgebenden Bebauung gering ist.

7.5 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Erlanger Allee durch Lärm vorbelastet. Es wurde geprüft, ob die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Schallimmissionsprognose durch ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH, 08.05.2015 erstellt, das zu folgenden Ergebnissen kommt:

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes werden infolge von Straßenverkehr auf der Erlanger Allee die schalltechnischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005 während der Tagzeit um bis zu 11 dB(A) und während der Nachtzeit um bis zu 13 dB(A) überschritten. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind geeignete Maßnahmen, z.B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Aufenthaltsräume von Wohnungen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Empfohlen wird die planungsrechtliche Absicherung der Ausführung eines kompakten Baukörpers entlang der Erlanger (bei Ausschöpfung der entsprechend Baugrenze zulässigen Ausdehnung). An der Südostfassade des mindestens 18 m hohen Baukörpers werden die SOW dann während der Tag- und Nachtzeit unterschritten und eingehalten. Für Büro- und Arbeitsräume, auch dann wenn diese zur Erlanger Allee hin angeordnet werden, wird ausreichender Schallschutz erreicht, wenn, wie im bauaufsichtlichen Verfahren ohnehin nachzuweisen, Außenbauteile das nach Norm DIN 4109 erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erreichen. Weil für Aufenthaltsräume von Wohnungen darüberhinausgehend auch während der Nachtzeit ein Schutzanspruch besteht, wird empfohlen planungsrechtlich abzusichern, dass Fenster von Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Südwestfassade angeordnet werden. Nur dann, wenn in begründeten Ausnahmefällen eine solche Grundrissgestaltung nicht realisiert werden kann, wären für diese Räume schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen (zentral oder dezentral gesteuert) auszuführen.

Auf das B-Plangebiet von außen wirkende schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräusche sind nicht zu erwarten. Mit der Planung der Bebauung ist zu sichern, dass gewerblich zu betrachtende Geräusche, z. B. durch Fahr- und Parkierungsverkehr und technische Anlagen, die jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes nicht überschreiten. Das zulässige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird eingehalten, wenn der Mindestabstand zwischen einem im Geltungsbereich des B-Planes geplanten PKW Stellplatz und Fenstern von Wohnungen innerhalb des B-Plangebietes mindestens 15 m und zu Fenstern in der Nordwestfassade des vorhandenen Wohnblocks Lindenstraße mindestens 28 m beträgt.

Die Belange des Immissionsschutzes sind angemessen in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt worden. Der Grundsatz der konsequenten Trennung des Baugebietes und der erschließenden Straße ist im vorliegenden, bebauten Siedlungsgebiet nicht umsetzbar. Das Ziel einer funktionalen Stadtplanung steht dem entgegen. Im Bereich der Erlanger Allee sind Abstandsflächen als aktiver Schallschutz zum Schutz vor Lärmimmissionen aufgrund der städtebaulichen Ziele und räumlichen Gegebenheiten nicht geeignet. Die Umsetzung einer unbebaubaren Schutzfläche für den erforderlichen Abstand zur Emissionsquelle ist auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht realisierbar. Ein Abrücken von der Erlanger Allee ist städtebaulich unerwünscht. Durch die Festsetzungen zur Bauweise und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass lärmabgewandte Bereiche entstehen. Somit wird erreicht, dass die Flächen mit Überschreitungen möglichst gering gehalten werden. Zudem wird durch die Festsetzung von passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) der Ausgleich der Belange des Immissionsschutzes absichert.

7.6 Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Es ist zu prüfen, ob sich auf der Fläche Altablagerungen aus der Verfüllung der Baugrube mit Abbruchmaterial des rückgebauten Wohngebäudes Lindenstraße 7-11 befinden. In Vorbereitung auf die geplante Maßnahme wird ein Baugrundgutachten erstellt.

7.7 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen.

7.8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Grundstücke, die baulich genutzt werden sollen, befinden sich im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Gegebenenfalls sind die derzeit drei Flurstücke mit einer Größe von insgesamt 5.520 m², die nebeneinander liegen und wirtschaftlich eine Einheit bilden, zu vereinigen. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen, z.B. Umlegung, sind nicht erforderlich.

7.9 Kosten und Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes für die Stadt sind gering. Aufwendungen für Grunderwerb, Anlage von Straßen oder Grünflächen sowie die Bereitstellung von anderen Flächen fallen nicht an.

Finanzielle Lasten, die unmittelbar durch das Bauleitplanverfahren (z.B. Flächenplanung, Gutachten) entstehen, werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB durch den Vorhabenträger getragen.

8 ALTERNATIVEN

Eine planerische Alternative zur vorgesehenen Nutzung Mischgebiet besteht nicht, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Mit der Planung gelingt es, auf die vorhandene Nachfrage nach Flächen in der Nähe des Universitätsklinikums zu reagieren. Grundsätzliche Alternativen zum Standort sind nicht erkennbar, da dem Vorhabenträger keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

Der Standort an der Erlanger Allee und der Kastanienstraße ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der Umgebung für die geplante gemischte Nutzung geeignet.

9 STAND DES VERFAHRENS

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 22.07.1998 wurde vom Stadtrat Jena der Beschluss über die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes B Lo 08 „Kastanienstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst; der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Auslegungsbeschluss

Der Entwurf zum Bebauungsplan B Lo 08 „Kastanienstraße“ wurde am 10.05.2000 vom Stadtrat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

9.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 19.06.2000 bis zum 21.07.2000 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22/2000 vom 08.06.2000 bekannt gemacht.

9.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

9.5 Abwägung vorgebrachter Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

9.6 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Am 27.06.2001 wurde der Bebauungsplan B Lo 08 „Kastanienstraße“ vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

9.7 Rechtskraft

Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtswirksam und befindet sich weiterhin in Aufstellung.

9.8 Beschluss zur Wiederaufnahme des Planverfahrens

Am 22.04.2015 wurde vom Stadtrat Jena der Beschluss zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens B-Lo 08 "Kastanienstraße" gefasst; der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verändert; Flächen, auf denen bereits eine Umsetzung der getroffenen Festsetzungen erfolgt ist (Lobdepark, Parkhaus) sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes, da es hierfür kein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB mehr gibt.

9.9 Wahl des Verfahrens

Zur Fortführung des Bebauungsplanes B Lo 08 „Kastanienstraße“ wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gewählt, da folgende Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB sind erfüllt:

- es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung – Wiedernutzbarmachung von Flächen;
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²; es gibt keine Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang im beschleunigten Verfahren, deren zulässige Grundfläche mitzurechnen ist;
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.