

# Begründung zum Bebauungsplan „Camburger Straße“ in Jena

Teil 1

## 1. Ausgangslage

Beim Gesamtgebiet handelt es sich bis auf die gewerblich genutzten Flächen, zwischen den Bahngleisen der Strecke Jena-Naumburg und Camburger Straße und den Flächen am östlichen Rand des Gebietes (ehemalige Gärtnerei) um Flächen, die bis 1992 von den GUS-Streitkräften genutzt wurden.

Nach Freigabe durch die Streitkräfte wurden diese Flächen vom Land Thüringen zur Durchführung der Konversion übernommen. Durch Erschließungsverträge zwischen den Eigentümern, der Stadt Jena und dem Wasser- und Abwasserzweckverband wird die Erschließung und Ver- und Entsorgung gesichert.

Im Vorfeld der Freigabe wurden durch die Stadt Jena Untersuchungen über die zukünftige Nutzung des Gebietes durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena hat am 15. Januar 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Camburger Straße“ beschlossen. In der Stadtratssitzung vom 15. Februar 1995 wurde die Änderung der Art der Nutzung als Festsetzung im Bebauungsplan bestätigt. Auf dieser Grundlage ist ein Vorentwurf zum Bebauungsplan erarbeitet worden, der mit Schreiben vom 15. August 1995 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt wurde. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 17. 08. bis 24. 08. 1995 in Form einer öffentlichen Auslegung im Stadtplanungsamt statt.

In der Stadtratssitzung am 20.12.1995 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss bestätigt, die öffentliche Auslegung erfolgte vom 29.01.1996 bis 01.03.1996.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist festgelegt worden, daß das Plangebiet in 2 Bereiche, Teilbepauungsplan I und II gegliedert wird, da weitere Entscheidungen für den Bereich des Gefahrenabwehrzentrums noch ausstehen.

## 2. Übergeordnete Planungen

Das Gesamtgebiet ist im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena entsprechend dem Bearbeitungsstand Mai 1994 als Wohn-/Misch- und Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

## 3. Geltungsbereich

Das Gebiet des Teilbepauungsplanes I liegt im Norden des Stadtgebietes von Jena. Es wird im Norden und Osten begrenzt durch die Naumburger bzw. Dornburger Straße und im Süden durch die Camburger Straße, im Westen durch die Fläche des Friedrich-Wolf-Gymnasiums und die Wohnanlage an der Friedrich-Wolf-Straße.

Größe des Gebietes: 36 ha

Teilbepauungsplan I: 28 ha

Teilbepauungsplan II: 8 ha

Gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ist das Gebiet verkleinert worden. Die Wohnbebauung im Bereich des Steinbachs und die Garagenanlage am Steinbach sowie die Gartenanlage zur Wiesenstraße hin sind nicht mehr im Geltungsbereich enthalten, da eine Überplanung nicht erforderlich ist. Diese Bereiche sind weiter nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **4. Schutzflächen**

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Tiefbrunnen von Zwätzen und Lößstedt.

#### **5. Vorhandene Grünstruktur und Baumbestand**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Kartierung und Begutachtung des Gehölzbestandes innerhalb des Kasernengeländes und angrenzender Bereiche durch die Planungsgruppe Rein, Erfurt/Vieselbach und Laer in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Jena vorgenommen. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wird aufgrund der frühzeitigen Vergabe des Bebauungsplanes in den Jahren 1991/92 sowie der bisherigen Gestaltung der Flächen auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Der Gehölzbestand wird durch Pappelbestände und weitere Laubgehölze (überwiegend ca. 40 bis 60 Jahre) geprägt. Dabei sind einige Gehölze sowohl aufgrund ihres Alters und Zustandes als auch aufgrund ihrer raumgebenden Wirkung von besonderem Wert. Hier sind die gliedernden Pappelbestände entlang der oberen Straße zu nennen. Die Weichselkirschen sind aufgrund ihres Alters und ihrer stattlichen Größe besonders hervorzuheben.

Aufgrund der durchgeführten frühzeitigen Begutachtungen konnte im Rahmen der Vorplanung des Bebauungsplanes besondere Rücksichtnahme auf den Gehölzbestand erreicht werden. Geplante Baufelder und Erschließungsstraßen orientieren sich weitgehend an den Gehölzstrukturen und gliedern diese in die entstehenden Bereiche ein.

Für den Baumbestand ist eine Erfassung und Bewertung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Planungsziele der Grünordnung sind als Festsetzungen aufgenommen worden.

#### **6. Geologische Gegebenheiten**

Im Plangebiet werden die Gesteine des Oberen Buntsandsteins durch jüngere Talauesedimente der Saale quartären Alters verdeckt. In ihrem basalen Teil lagern die ca. 2 - 8 m mächtige, wechselnd sandigen, zum Teil mit Schluff- und Tonlinsen sowie organischen Resten durchsetzten Schotter (Fein- bis Grobkies).

Der Schotter führt Grundwasser im jahreszeitlich wechselnden Niveau des Wasserspiegels der Saale.

Normale Gründungen erfolgen frostfrei in baggerfähigen, bindigen Lockergesteinen der Talaue unter Berücksichtigung der Schwankungshöhen des Grundwasserspiegels.

## **7. Bebauungsplanentwurf**

### **7.1 Art der Nutzung**

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

#### **- Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend der Regelung in der BauNVO sind Einschränkungen in der Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten vorgenommen wurden. Aus städtebaulichen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### **- Mischgebiete**

Aufgrund der in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern, sind in den Mischgebietsflächen des Plangebietes nur Einzelhandelsbetriebe bis max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die der Versorgung dienen, zulässig.

Flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

#### **- Flächen für die Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Kläranlage südlich der Stifterstraße wird umgebaut. (Auf die Erschließungsplanung wird verwiesen). Im gleichen Bereich ist das Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### **7.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Nutzung als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

In Teilen des Mischgebietes wird die Gebäudehöhe als Obergrenze festgesetzt, da bei gewerblichen Nutzungen die Festsetzungen von Vollgeschossen nicht ausreicht.

### **7.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Naumburger Straße/Dornburger Straße und über die Camburger Straße.

Als zukünftige Verbindung zur weiter im Süden verlaufenden Wiesenstraße ist im südwestlichen Bereich des Gebietes eine Unterquerung der Deutschen Bundesbahn AG-Strecke vorgesehen. Der Zeitpunkt der Realisierung dieses Anschlusses ist im Moment noch nicht abzusehen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Verbindung Naumburger Straße/Camburger Straße und zwei davon abzweigenden Ringstraßen. Über die nordwestlich gelegene Straße wird das Gebiet der neuen Wohnanlage „Im Lerchenfelde“ angeschlossen.

Die Erschließung der Wohnquartiere für Fußgänger und Radfahrer außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein in Ost-West-Richtung durch das gesamte Gebiet verlaufendes Geh- und Fahrrecht.

Außer im Bereich der bestehenden Bebauung der ehemaligen „Mannschaftsgebäude“ und im Gebiet Stifterstraße sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

Der Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn) erfolgt über eine neue Haltestelle im Bereich der Naumburger Straße/Schützenhofstraße.

#### **7.4. Öffentliche und Private Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) sind im Bebauungsplan dargestellt. Der zu erhaltende Baumbewuchs wurde im Plan gekennzeichnet. Sollte aufgrund von Baumaßnahmen die Entnahme einzelner Gehölze notwendig werden, so sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen. Der Antrag auf Baumfällgenehmigung ist beim Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Jena zu stellen.

Für die Bepflanzung der Haupteerschließungsstraßen eignen sich der Ahorn und die Linde besonders. An Wohnstraßen und untergeordneten Straßen sollten kleinkronige Gehölze 2. Ordnung gepflanzt werden.

Zu jedem Baugesuch sind Freiflächengestaltungspläne mit dem Nachweis der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen. Darzustellen sind Freiflächen mit Material- und Bewuchsangaben, Standort und Art der vorgesehenen Pflanzungen sowie Pflanzgrößen der Gehölze.

Durch den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad wird mit der städtebaulichen Neuordnung auch ein Rückbau der Versiegelung sowie durch Neuanpflanzungen eine Aufwertung des Gebietes erfolgen.

#### **7.5. Altlasten**

Auf den gesamten Flächen, die von den GUS-Streitkräften genutzt wurden, ist mit Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers zu rechnen.

Belastete Flächen sind in der Kontaminationskarte des Ingenieurbüros Angewandte Geologie Wenig & Partner, Bad Liebenstein, gekennzeichnet, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist. Die durchgeführte Detailerkundung der IHV GmbH weist verschiedene lokale Kontaminationsflächen aus.

#### **8. Ver- und Entsorgung**

Nach Aussagen der Versorgungsträger für Gas, Wasser, Fernwärme und Strom ist die Versorgung durch die außerhalb des Gebietes liegenden Leitungen gesichert. Die Abwasserentsorgung des Gebietes wird durch den Um- und Ausbau der bestehenden Hebe- und Kläranlage an der Camburger Straße gesichert.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen des Gebietes wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Jena und den Eigentümern gesichert. Zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband und den Eigentümern ist für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

## 9. Immissionsschutz/Gewässerschutz

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber und nachts an den Gebäuden an der Naumburger Straße, Camburger Straße und der geplanten Durchgangsstraße sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen besondere Vorkehrungen zum Schallschutz notwendig.

Zur Minimierung der Verluste für die Grundwasserneubildung hat die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser Vorrang vor der Ableitung. Die entsprechenden Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## 10. Bodenordnung

Die durch die Neubebauung notwendige Bodenordnung wird durch die Eigentümer durchgeführt bzw. veranlaßt.

## 11. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Camburger Straße in Jena ist es, das Gebiet unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet einer neuen Nutzung zuzuführen und die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

## 12. Strukturdaten der geplanten Neubebauung

Fläche des Geltungsbereiches:	ca. 28 ha
davon WA-Gebietsfläche:	ca. 15,5 ha
davon MI-Gebietsfläche:	ca. 8,5 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4 ha

### 1) Gebäudebestand (Areal Stifterstraße, alte Kasernen)

- Gebäudegrundfläche:	ca. 14.400 m <sup>2</sup>
davon WA-Gebietsfläche	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
davon MI-Gebietsfläche	ca. 2.400 m <sup>2</sup>
- Bruttogeschoßfläche	ca. 47.6000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen (100 m/WE)	ca. 476 WE
davon WA-Gebiet	380 WE
davon MI-Gebiet	96 WE
- Anzahl der Einwohner (2,5 EW/WE)	ca 1.190 EW
davon WA-Gebiet	ca. 950 EW
davon MI-Gebiet	ca. 240 EW

## 2) Maximal mögliche Auslastung nach B-Plan

- überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 113.000 m <sup>2</sup>
davon WA-Gebiet	ca. 62.000 m <sup>2</sup>
davon MI-Gebiet	51.000 m <sup>2</sup>
- Bruttogeschoßfläche	ca. 339.000 m <sup>2</sup>
davon WA-Gebiet	ca. 186.000 m <sup>2</sup>
davon MI-Gebiet	ca. 153.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	max. 2.625 WE

Bearbeitungsstand: Okt. 1996