

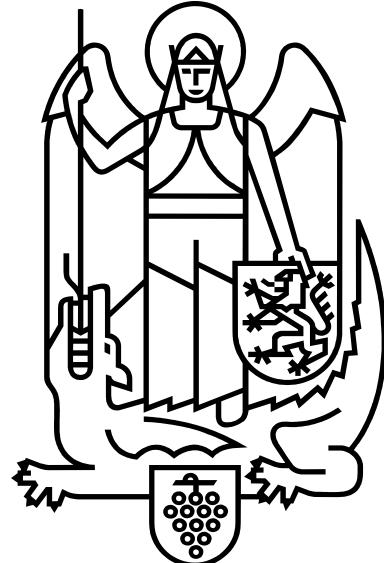
Stadt Jena

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

B-BU 06

Altes Gut Burgau



Begründung

für das Gebiet

Gemarkung Burgau, Flur 1
zwischen Grenzstraße, Geraer Straße,
Hinterm Gut und Am Schloßweidigt

Auftraggeber

Stadtverwaltung Jena, FD Stadtentwicklung | Stadtplanung
Am Anger 26, 07743 Jena
Telefon: 03641 / 49 52 01
Fax: 03641 / 49-5205
E-Mail: stadtplanung@jena.de

Ernst-Abbe-Stiftung
Forstweg 31, 07745 Jena
Telefon: 03641 / 46 12 10
Fax: 03641 / 46 12 46
E-Mail: info@ernst-abbe-stiftung.de

Planung

quaas-stadtplaner
Schillerstraße 20, 99423 Weimar
Telefon: 03643 / 49 49 21
Fax: 03643 / 49 49 31
E-Mail: buero@quaas-stadtplaner.de

Stand

Fassung vom 18.12.2017
mit abschließenden Änderungen vom 24.09.2020

INHALT

1. VORBETRACHTUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Angaben zum Plangebiet
 - 1.2.1. Lage im Stadtgebiet
 - 1.2.2. Eigentumsverhältnisse
 - 1.2.3. Aktuelle Nutzung, vorhandene bauliche Anlagen
 - 1.2.4. Naturräumliche Gegebenheiten
 - 1.2.5. Verkehrliche Erschließung
 - 1.2.6. Stadttechnische Erschließung
 - 1.2.7. Denkmalschutz
 - 1.2.8. Altlasten
 - 1.2.9. Lärmschutz
- 1.3. Übergeordnete Planungen
 - 1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3.2. Flächennutzungsplan
 - 1.3.3. Landschaftsplan
 - 1.3.4. JenKAS - Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie
 - 1.3.5. Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel - Stadtbaumkonzept
 - 1.3.6. Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne
 - 1.3.7. Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Jena 2014
- 1.4. Planverfahren
- 1.5. Allgemeine Planungsziele
 - 1.5.1. Städtebau
 - 1.5.2. Verkehrliche Erschließung
 - 1.5.3. Stadttechnische Erschließung
 - 1.5.4. Grünordnung und Freiraumgestaltung
 - 1.5.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen
 - 1.5.6. Flächenbilanz

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN / ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 2.1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen
 - 2.1.5. Verkehrsflächen und Anschluss der Bauflächen an diese
 - 2.1.6. Mit Gehrechten zu belastende Flächen
 - 2.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 2.1.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
- 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2.1. Dachgestaltung
 - 2.2.2. Fassadengestaltung
 - 2.2.3. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile
- 2.3. Geltungsbereich

3. ANLAGEN

- 3.1. Geotechnische Stellungnahme Jena-Burgau, Altes Gut – Versickerbarkeit von Niederschlagswässern, BEB Jena Consult GmbH, 11.07.2016
- 3.2. Gutachterliche Stellungnahme zu einer möglichen Beeinflussung der Kaltluftströmungsverhältnisse durch das Neubauvorhaben Altes Gut Burgau, ThiNK GmbH, Nov. 2016
- 3.3. Artenschutzfachbeitrag - artenschutzrechtliche Beurteilung - Bebauungsplan B-Bu 6 „Altes Gut Burgau“, Jena / Thüringen, Planungsbüro Dr. Weise, Sept. 2016
- 3.4. Altes Gut Burgau - Gutachterliche Stellungnahme Verkehr, Verkehr2000 Ahner + Münch, Nov. 2016
- 3.5. Geotechnische Stellungnahme Jena-Burgau, Altes Gut - Ergänzende Altlastenuntersuchung im Bereich PKW-Waschplatz & Rampe, BEB Jena Consult GmbH, 07.12.2016
- 3.6. Schallimmissionsprognose zum BBP B-Bu 06 „Altes Gut Burgau“ Nr. 25916, IfL Förster & Wolgast, 08.12.2016
- 3.7. Fachliche Einschätzung, Ergänzung zur gutachterlichen Stellungnahme vom 24.11.2016, Verkehr2000 Ahner + Münch, Sept. 2017
- 3.8. Maßnahmeblätter

1. VORBETRACHTUNG

1.1. Planungsanlass

Auf Grund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist die Wohnraumnachfrage in der Stadt Jena nach wie vor überdurchschnittlich hoch. Bedingt durch die Tallage der Stadt und die hohe naturräumliche Wertigkeit der städtischen Umgebung stehen allerdings nur in begrenztem Umfang zusätzliche Wohnbaulächen am Stadtrand zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund sowie mit dem Ziel der Minimierung des erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließungsaufwandes favorisiert die Stadtentwicklung derzeit die verstärkte Mobilisierung und Entwicklung innerstädtische Flächenpotentiale. Das Areal des Alten Gutes in Burgau bietet sich in diesem Zusammenhang für eine bauliche Neuentwicklung an.

Der bundesweite Trend einer zunehmenden Zahl älterer Menschen ist auch in Jena festzustellen. Im Stadtgebiet ist ein hoher Seniorenteil zu verzeichnen. Hieraus resultieren sowohl veränderte Ansprüche an das Wohnen in der Stadt als auch ein steigender Bedarf an Pflege- und Betreuungskapazitäten. Beidem soll am Standort des Alten Gutes in Burgau Rechnung getragen werden. Das angestrebte Nutzungsmaß schließt eine städtebauliche (Neu-)Ordnung des überplanten Areals auf der Grundlage des § 34 BauGB weitgehend aus. Es ist nur auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens zu erreichen.

Der Eigentümer der Flächen des Alten Gutes Burgau, die Ernst-Abbe-Stiftung Jena (EAS), hat sich bereit erklärt, die gewünschte Entwicklung des Areals gemeinsam mit der Stadt voranzubringen. Da im kommunalen Haushalt der Stadt keine Planungsmittel eingestellt waren und die EAS ihre Flächen zeitnah einer neuen Nutzung zuführen will, hat sie im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Kosten der Bauleitplanung übernommen. Auch die erforderlichen Gutachten wurden durch die Ernst-Abbe-Stiftung Jena finanziert. Die Stadt führt das Planverfahren und begleitet den notwendigen Abstimmungsprozess.

1.2 Angaben zum Plangebiet

1.2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Ortsteil Burgau liegt etwa 5 km südlich des Stadtzentrums Jena, mit dem es funktional eng verbunden ist. Die Bundesstraße B88 sowie die Saale tangieren Burgau westlich. Das B-Plangebiet liegt im Zentrum Burgaus, welches von historischen Hofanlagen und dörflich erscheinenden Einzelgebäuden geprägt ist. Dominierende Objekte in der Umgebung sind die Dreifaltigkeitskirche, die Mühle mit dem Saalekraftwerk, die Alte Burgauer Saalebrücke sowie die Binderburg. Typisch für den Ortsteil ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Die Gebäude weisen eine lockere Baustuktur und überwiegend zwei- bis drei Geschosse auf. Sie sind zu einem Teil in offener, zu einem anderen Teil in geschlossener Bauweise errichtet worden. Insbesondere im Bereich der Geraer Straße finden sich „...historisch geprägte Straßenräume von hoher baulicher Geschlossenheit und großem Gestaltungsreichtum.“ (Quelle: Entwicklungskonzept Ländliche Ortsteile und historische Ortskerne der Stadt Jena, 2015).



Abb. 1 und 2: Umgebende Bebauung (Quelle: quas-stadtplaner)



Abb. 3 und 4: Umgebende Bebauung (Quelle: quaas-stadtplaner)

1.2.2 Eigentumsverhältnisse

Mit dem vorliegenden Entwurf werden insgesamt zwölf Grundstücke der Flur 1 der Gemarkung Burgau überplant, vier davon teilweise. Bei den zuletzt genannten vier Grundstücken handelt es sich um Straßen- bzw. Wegegrundstücke, die im Besitz der Stadt Jena stehen und durch den Eigenbetrieb KSJ verwaltet werden. Fünf Grundstücke hat die Ernst-Abbe-Stiftung Jena im Jahre 2011 von der Stadt Jena unter der Maßgabe einer zu realisierenden Bebauung käuflich erworben. Die übrigen zwei Grundstücke stehen im Besitz weiterer Einzeleigentümer, eines davon ist bereits bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt.

1.2.3 Aktuelle Nutzung, vorhandene bauliche Anlagen

Der nördliche Teil der Flächen des Alten Gutes ist bereits beräumt. Früher vorhandene Gebäude wurden bereits abgebrochen. Der südliche Teil ist derzeit noch mit eingeschossigen, älteren Gebäuden (Baracken, Hallen für eine ehemals landwirtschaftliche Nutzung) bebaut. Die Hallen werden derzeit zu einem großen Teil vom Katastrophenschutz der Stadt Jena als Lagerräume genutzt. Die Nutzung ist bis 2019 befristet. Mit Ablauf des Mietvertrages ist ein Leerzug der Gebäudeteile geplant. Im Bestand ist weiterhin eine Gebäudezeile an der Grenzstraße, die ursprünglich als Werkstatt, Garagen und Büroräume konzipiert war. Die Räume in diesen Gebäuden werden z.T. durch den Ortsteilrat Burgau genutzt. Die Bauten sind stark sanierungsbedürftig und in der Struktur ungeeignet für eine Umnutzung. Sie sind daher zum Abbruch vorgesehen. Der vorhandene Freiraum ist auf Grund der nur rudimentären Restnutzungen und des jahrelangen Brachliegens zentraler Freiflächen durch Nutzungsaufgabe ungeordnet.



Abb. 5 und 6: Vorhandene Bebauung im Plangebiet (Quelle: quaas-stadtplaner)

1.2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von der Geraer Straße mit einer Höhe von ca. 157,0 m NHN in südlicher Richtung zum Teil in mehreren künstlichen Stufen bis auf ca. 162,0 m NHN an. In Ost-West-Richtung

beträgt der Höhenunterschied rund 1,0 m, wobei das Gelände von Osten nach Westen leicht ansteigt. Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets ist plateauartig eingeebnet worden. Unmittelbar südlich des Plangebietes fällt das Gelände in einer steilen Böschung bis zum Felsbach ab. Dieser fließt auf einer Höhe von etwa 150,5 m NHN unterhalb des Plangebietes vorbei. Zudem trennt ein Grüngürtel das Plangebiet von den südlich gelegenen Gewerbegebieten Göschwitz und Am Felsbach.

Boden und Baugrund

Das zu bebauende Grundstück ist aufgrund der Hangsituation durch eine inhomogene Baugrundschichtung charakterisiert. Der nördliche Grundstücksbereich ist bestimmt durch oberflächennah anstehende, bindige Auffüllungen. Darunter folgen stark bindiger Tonsteinzersatz und Sandstein. Der südliche Grundstücksbereich ist bestimmt durch oberflächennah anstehende, kiesige Auffüllungen, darunter folgt körniger Terrassenkies und stark bindiger Tonsteinzersatz bzw. Sandstein. Eine genaue Beschreibung der Schichten sowie deren Ausdehnung, Verlauf und Mächtigkeit ist der Geotechnischen Stellungnahme – Versickerbarkeit, BEB Jena Consult GmbH (siehe Anlage 3.1) zu entnehmen.

Teile des Geltungsbereiches sind für eine Versickerung nicht geeignet. Eine Beeinflussung benachbarter Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden, weshalb von Seiten des Gutachters alternative Entwässerungsmöglichkeiten wie die Nutzung und Zwischenspeicherung anfallenden Regenwassers in Zisternen mit nachgeschalteter Rigole (Teilversickerung) und eine anschließende gedrosselte Abgabe in die Kanalisation (Notüberlauf) empfohlen werden.

Mikroklima

Wie das gesamte Stadtgebiet wird auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes künftig verstärkt von Trockenheit und einer Verknappung des Wasserangebotes in der Vegetationsperiode betroffen sein. Auch eine erhöhte Wärmebelastung wird prognostiziert.

Da der Geltungsbereich des B-Planes auf dem höchsten Punkt einer quartären Terrasse und damit besonders exponiert gelegen ist, wurde eine mögliche Beeinflussung der Kaltluftsituation für das Stadtgebiet Jena durch das geplante Vorhaben in einer gutachterlichen Stellungnahme geprüft (siehe Anlage 3.2). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der südlich des Standorts befindliche ehemalige Saale-Prallhang mit etwa 15 m Höhe eine natürliche Barriere für bodennahe Kaltluft darstellt. Diese wird westlich oder östlich davon abgeleitet. Dieser Barriereeindruck wird durch das Vorhaben mit den getroffenen Höhenbegrenzungen nicht zusätzlich verstärkt. Entscheidend für die Kaltluftversorgung mit bodennaher Kaltluft sind der Bereich der Saaleaue (östlich an die Ortslage Burgau angrenzend) und der durch die Bahntrasse entstandene Einschnitt (westlich des Alten Guts). Weitere Angaben sind dem in Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Flora und Fauna, geschützte Arten

Die derzeit nicht oder nur schwach genutzten Flächenanteile des Geltungsbereiches sind überwiegend von versiegelten und teilversiegelten Flächen geprägt. Im nördlichen Grundstücksteil liegen Fundamentreste vor, ehemalige Keller sind z.T. verfüllt worden. Weite Flächenanteile, insbesondere die ehemaligen Hof- und Zufahrtsbereiche sind mit Betonplatten und Pflaster versiegelt. Durch das jahrelange Brachliegen infolge Nutzungsaufgabe konnte sich stellenweise Stauden- und Ruderalfleur (Sträucher, Gehölzaufwuchs) sowie vor allem in den Randbereichen und zwischen den Betonplatten Fugenvegetation etablieren. Teilweise konnten sich innerhalb der Brachflächen verschiedene Gehölzstrukturen wie Sträucher sowie Gehölzaufwuchs durch Sukzession etablieren (Holunder, Flieder, Weide).

Im Gelände befinden sich auch eine Vielzahl von Mauern, Mauerresten, Steinhaufen von Gebäudeabbrüchen sowie Flächen mit stark verfilzten Grasstrukturen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden in diesem Zusammenhang artenschutzrechtliche Untersuchungen zu potentiell vorhandenen Arten durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag des beauftragten Planungsbüros Dr. Weise mit Stand vom Sept. 2016 liegt dieser Begründung bei (siehe Anlage 3.3). Im Plangebiet sind keine relevanten Artenfunde vorgekommen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung ausgeschlossen werden. Nähere Regelungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplan zu treffen, welcher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Darüber hinaus stehen im Geltungsbereich der Bauleitplanung insgesamt 47 Bäume, welche der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena (Baumschutzsatzung) unterliegen. Die Bestandsbäume sind in nachfolgendem Lageplan (Abb. 7) dargestellt.

Nahezu die Hälfte aller Bestandsbäume stehen im Bereich der Flurstücke 76/3, 76/4, 76/6, 76/7 (Baufelder des WA₁ und WA₂, Bäume 1 bis 20). Sie können bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Planung nicht erhalten werden. 18 Bäume stehen im städtischen Flurstück 79 (südlicher Abschnitt der Grenzstraße, Bäume 21 bis 38). Diese Bäume bleiben von der Umsetzung der Bauleitplanung unberührt, müssen

jedoch voraussichtlich im Rahmen eines künftig erforderlichen Straßenausbau gefällt werden. Weitere 9 Bäume (nicht nummeriert) stehen auf den privaten Flurstücken 77 und 78 (WA 4). Innerhalb der privaten Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA₃ (Flurstück 81) ist kein relevanter Baumbestand vorhanden.

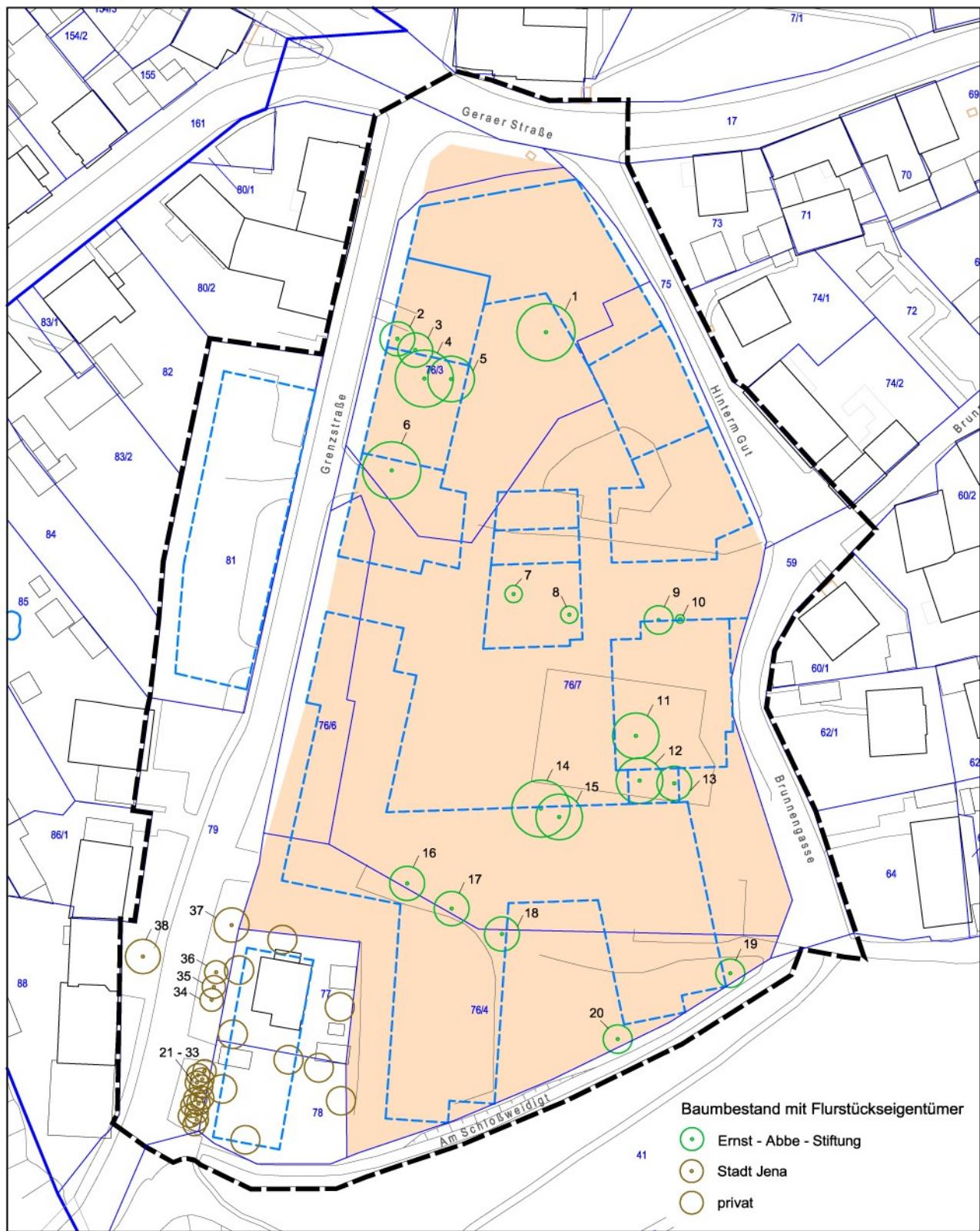


Abb. 7: Lageplan zum nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand (Quelle: quaas-stadtplaner)

Der überwiegende Teil der Bäume wird der Vitalitätsstufe 2 – 3 (leicht bis sehr geschwächt) zugeordnet, darunter auch eine große Kastanie (Baum Nr. 6), welche starke bis sehr starke Kronen- bzw. Stammschäden aufweist. Des Weiteren sind drei der Bestandsbäume laut Gehölzliste so stark geschädigt, dass sie mindestens 50 % Totholz aufweisen, darunter die Bäume Nr. 1 (Linde) und Nr. 20 (Baumhasel), welche bereits abgestorben sind und als Totholz ausgewiesen wurden.

Im Einzelnen ist der Zustand der untersuchten Bestandsbäume in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Baum Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	KrD (m)	StU (cm)	Vitalität	Bemerkung
Baumbestand innerhalb Planfläche WA1:							
1	<i>Tilia spec.</i>	Linde	24	12	251	5	Totholz
2	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Scheinakazie	14	6	56	4	50 % Totholz
3	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Scheinakazie	10	6	47	2-(3)	
4	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer	16	12	220	3	
5	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Scheinakazie	14	8	157	2-(3)	
6	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Roßkastanie	24	12	267	3	St./Kr.-schäden
Baumbestand innerhalb Planfläche WA2:							
7	<i>Salix spec.</i>	Weide	6	4	94	2-(3)	
8	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	4	3	78	2-(3)	mehrstämmig
9	<i>Populus spec.</i>	Pappel	8	4	72	2	
10	<i>Populus spec.</i>	Pappel	8	1,5	47	2	
11	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Scheinakazie	9	8	188	2-(3)	mehrstämmig
12	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Scheinakazie	8	8	235	2-(3)	mehrstämmig
13	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Scheinakazie	7	6	157	2-(3)	mehrstämmig
14	<i>Populus spec.</i>	Pappel	25	9	167	3	
15	<i>Salix spec.</i>	Weide	12	8	270	3	mehrstämmig
16	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	7	6	94	2	
17	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	7	6	94	2	
18	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	7	7	94	2	
19	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	6	5	63	2	
20	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	7	6	188	5	mehrst., Totholz
Baumbestand innerhalb Flurstück 79, ausserhalb WA1, 2, 3, 4:							
21	<i>Picea spec.</i>	Fichte	13	3	70	3	Kr.-schäden
22	<i>Picea spec.</i>	Fichte	12	2,5	53	3	Kr.-schäden
23	<i>Picea spec.</i>	Fichte	12	3	58	3	Kr.-schäden
24	<i>Picea spec.</i>	Fichte	10	2,5	41	3	Kr.-schäden
25	<i>Picea spec.</i>	Fichte	12	2,5	54	3	Kr.-schäden
26	<i>Picea spec.</i>	Fichte	12	3	63	3	Kr.-schäden
27	<i>Picea spec.</i>	Fichte	12	3	64	3	Kr.-schäden
28	<i>Picea spec.</i>	Fichte	10	2,5	32	3	k. Schutzstatus
29	<i>Picea spec.</i>	Fichte	10	2,5	41	3	Kr.-schäden
30	<i>Picea spec.</i>	Fichte	10	2,5	45	3	Kr.-schäden
31	<i>Picea spec.</i>	Fichte	12	3	59	3	Kr.-schäden
32	<i>Picea spec.</i>	Fichte	13	3	83	3	Kr.-schäden
33	<i>Picea spec.</i>	Fichte	12	2,5	45	3	Kr.-schäden
34	<i>Picea spec.</i>	Fichte	9	3,5	55	3	Kr.-schäden
35	<i>Picea spec.</i>	Fichte	11	3,5	82	2-(3)	Kr.-schäden
36	<i>Picea spec.</i>	Fichte	11	3,5	87	2-(3)	
37	<i>Pyrus spec.</i>	Birne	8	7	179	2-(3)	
38	<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche	10	6	113	2	

Die Fichten auf dem Flurstück 79 (Bäume Nr. 21 bis 36) wurden in sehr geringem Abstand gepflanzt. Ihre Leittriebe wurden stark eingekürzt (Heckenschnitt), sodass der natürliche Habitus nicht mehr erkennbar ist.

1.2.5 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Geraer Straße, die Grenzstraße, die Straße Hinterm Gut und die Brunnengasse an das städtische Straßennetz angeschlossen. Über die Lobedaer Straße besteht Anschluss direkt an die Bundesstraße B 88 (Stadtrodaer Straße) und somit an die Autobahn A 4 (Ausfahrt Jena-Zentrum, Entfernung ca. 3 km) und an das Stadtzentrum Jena (Entfernung ca. 6 km).

Sowohl die Grenzstraße als auch die Straße Hinterm Gut sind mit ihrem bestehenden Querschnitt für eine erweiterte Nutzung nicht ausreichend dimensioniert. Die Grenzstraße ist in ihrem derzeitigen Ausbauzustand nicht für LKW zugelassen und auf 30 km/h Höchstgeschwindigkeit begrenzt. Die Straße Hinterm Gut ist mit 3,0 m Fahrbahnbreite als Erschließung nur bedingt geeignet. Beide Straßen verfügen nur über unzureichend ausgebauten Gehbahnen (nur einseitig, zu schmal, teilweise unbefestigt).

Die mit der Umsetzung der Bauleitplanung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Planungsbüro Verkehr2000 Ahner + Münch untersucht (siehe Anlage 3.4). Es wurden sowohl die derzeitigen Verkehrsverhältnisse erfasst als auch das Verkehrsaufkommen ermittelt, welches sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ableiten lässt. Auch in Kombination der ermittelten Belegungen sind für die untersuchte Standorterschließung nach Aussage der Gutachter keine verkehrstechnischen Probleme zu erwarten.

ÖPNV

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch verschiedene Straßenbahn- und Buslinien. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt ca. 350 m (Abstand zur Haltestelle Burgaupark).

Radverkehr

Südlich des Plangebietes direkt oberhalb der Böschungskante zum Felsbach verläuft der Weg Am Schloßweidigt, der eine Verbindung in Richtung Göschwitzer Straße / Saaleaue darstellt. Dieser ist derzeit unbefestigt und Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Nach Aussage des Radverkehrskonzeptes Jena, Fortschreibung 2012, führt zudem eine Nebenroute zwischen Winzerla und Burgau durch die Grenzstraße zur alten Burgauer Brücke.

1.2.6. Stadttechnische Erschließung

Gasversorgung

Das Plangebiet ist über die Grenzstraße und die Straße Hinterm Gut / Brunnengasse an das Stadtgasnetz angeschlossen. Eine Versorgung des Plangebietes ist dem Grunde nach möglich. Konkretere Angaben können erst auf der Basis detaillierter Angaben zum Leistungsbedarf und zu den vorgesehenen Anschlusspunkten gemacht werden. Mittelfristig soll die Gasleitung in der Straße Hinterm Gut / Brunnengasse im Zusammenhang mit einem grundhaften Straßenausbau erneuert werden.

Elektroenergie

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich. Die aus den vorhandenen Versorgungsanlagen zur Verfügung stehende Kapazität ist für die Versorgung der geplanten ca. 100-120 WE nicht ausreichend – zusätzliche Leitungen sind zu errichten und entsprechende vertragliche Regelungen zu vereinbaren. Entlang der Grenzstraße befindet sich eine NS-Freileitung. Die Leitung ist in einem guten Erhaltungszustand, eine Erdverkabelung ist daher nur in Zusammenhang mit einem grundhaften Straßenausbau sinnvoll. Die die Grundstücke im nördlichen Bereich kreuzende Freileitung ist zurückzubauen.

Informationstechnik

In der Grenzstraße befinden sich Informationstrassen der Stadtwerke Energie und des Zweckverbandes JenaWasser.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist nach Menge und Qualität ausreichend. Die entsprechenden Leitungen liegen in den öffentlichen Straßen Brunnengasse, Hinterm Gut, Geraer Straße und Grenzstraße. Eine Löschwasserversorgung ist im Umfang von 96m³/h über zwei Stunden hinweg über die beiden Hydranten in der Grenzstraße gesichert.

Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung

Die Grundstücke im Plangebiet sind abwasserseitig über das vorhandene Mischwassernetz erschlossen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die anfallenden Regenwassermengen durch das direkt am Planbereich anliegende Netz nicht aufgenommen werden können. In etwa 100m Entfernung (Ecke Keßlerstraße / Göschwitzer Str.) steht jedoch ein Bestandskanal DN 400 zur Verfügung, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann.

Abfallentsorgung

Derzeit wird zur Abfallentsorgung der Wohngebäude in der Brunnengasse ein Teil des brachliegenden Flurstückes 76/7 als Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge genutzt. An der Ecke Geraer Straße / Hinterm Gut

befindet sich ein Containerstandort zur Wertstofferfassung (Altglas, Altkleider). Dieser kann nach Aussage KSJ an einen alternativen Standort in der Geraer Straße verlegt werden.

1.2.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG geschützten Kulturdenkmal Dreifaltigkeitskirche Burgau mit Ausstattung, Kirchhof und Einfriedung. Darüber hinaus sind die Gebäude Geraer Straße 69 – 81 als Denkmalensemble „Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche“ ausgewiesen. Auch die ca. 200 m östlich des Plangebietes gelegene sogenannte „Binderburg“, die Anfang des 20. Jahrhunderts auf dem Areal der ehemaligen Burg- / Schlossanlage Burgau errichtet wurde, ist ein gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG geschütztes Kulturdenkmal. Die alte Burg war das geistige Zentrum des Ortes, das Alte Gut diente vermutlich als Wirtschaftshof für die Burg.

Aus der Umgebung des Areals sind archäologische Funde und Befunde der Völkerwanderungszeit sowie des frühen Mittelalters bekannt. Bei Eingriffen in den untertägigen Bauraum muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden (Erdverfärbungen, Steinsetzungen, Mauerresten) gerechnet werden. Ca. 75 m östlich der Planungsfläche beginnt das im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragene Bodendenkmal „Burgareal auf dem Schlossberg“. Insofern muss damit gerechnet werden, dass auch im B-Planbereich Bodendenkmale nach § 2 Abs. 7 ThürDSchG vorhanden sind, die im Vorfeld der Bodeneingriffe zu dokumentieren sind. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird eine Vereinbarung mit dem TLDA (denkmalpflegerische Zielstellung).

Aus den vorstehend genannten Gründen (Kultur- und Bodendenkmale) gelten Vorhaben, die im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes errichtet werden, als denkmalrelevant. Bauliche Maßnahmen sind gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 ThürDSchG erlaubnispflichtig. Die denkmalgerechte Einordnung der neuen Bebauung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden detailliert abzustimmen. Der sogenannte Umgebungsschutz ist gesichert, wenn sich die geplante Bebauung in die bebaute Umgebung gestalterisch sowie in Maß und Form einfügt (wobei einfügen nicht zwangsläufig unterordnen bedeutet). Ein Überragen der Höhenmaße der Bestandsbauten, zumal im Kreuzungs- und Aufweitungsbereich, kann als verträglich gelten, wenn die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt.

1.2.8 Altlasten

Im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung hat sich im südlichen Teil des Plangebietes (nördlich des Flurstücks 77) im Bereich eines früheren PKW-Waschplatzes mit Rampe ein Altlastenverdacht ergeben. Zum Ausschluss planungsrechtlicher Nutzungskonflikte wurde durch die BEB Jena Consult GmbH eine altlastenfachliche Bewertung vorgenommen (siehe Anlage 3.5). Die Ergebnisse der Analyse bestätigen eine lokal begrenzte Kontamination des Bodens bis etwa 2,3 m Tiefe mit Altöl (Motoren- & Getriebeöl), die ausgehend vom Waschplatz lateral deutlich abnimmt. Es ist davon auszugehen, dass sich die kontaminierten Bodenbereiche auf den unmittelbaren Bereich des derzeitigen PKW-Waschplatzes und den angeschlossenen Ölfang beschränken. Geringfügige Kontaminationen mit Altöl sind im unmittelbar angrenzenden Bereich der Auffahrt zur PKW-Rampe zu erwarten.

In Vorbereitung der Umsetzung der geplanten Bebauung wird ein Bodenaushub bis zur Gründungsohle bei 157,0 m - 158,0 m NHN notwendig. Es ist davon auszugehen, dass durch den erforderlichen Bodenaushub die kontaminierten Böden vollständig entfernt werden können. Die Betonflächen und Anlagen des Ölfangs sind gesondert rückzubauen und zu entsorgen. Abbruchsbegleitend sind weitere Analysen des Betons und des Abwassers erforderlich. Zudem ist ein Rückbau des Ölabscheiders vorzunehmen.

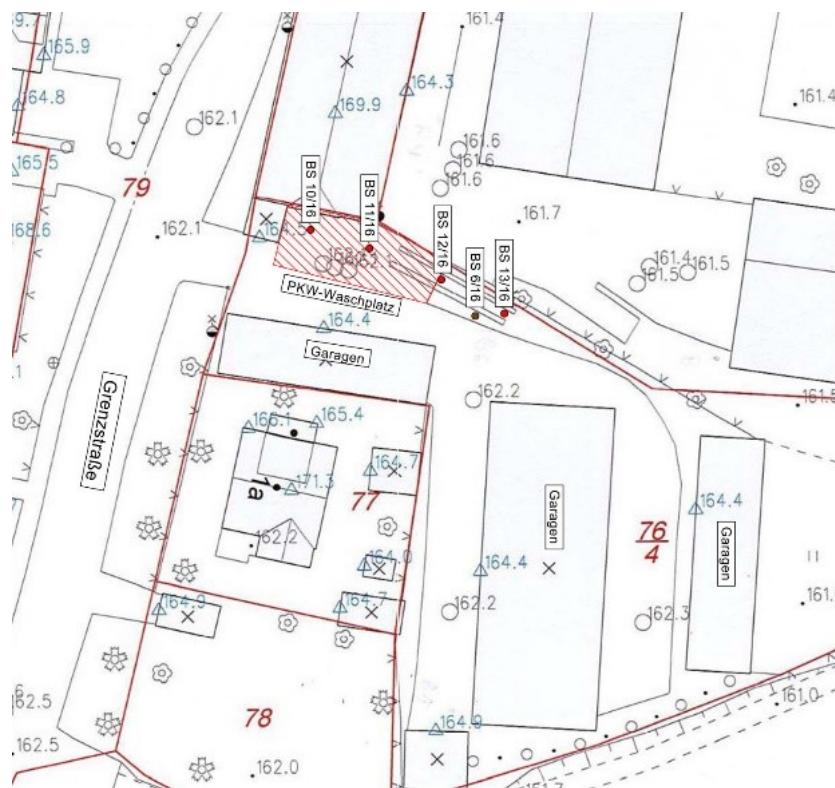


Abb. 8: Lage- und Aufschlussplan (Quelle: Geotechnische Stellungnahme der BEB Jena Consult GmbH vom 07.12.2016)

1.2.9. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet. Relevant sind hier vor allem die Grenzstraße westlich des Plangebietes sowie die Keßlerstraße und die Geraer Straße nördlich des Plangebietes. Zwei Eisenbahnstrecken der Deutschen Bahn Netz AG (Strecke 6305 zwischen den Bahnhöfen Jena-Paradies und Jena-Göschwitz sowie Strecke 6307 zwischen den Bahnhöfen Jena-West und Jena-Göschwitz) tangieren das Plangebiet südwestlich in einem Abstand von 33 m. Sowohl der Straßenverkehr als auch die Bahnstrecken sind für die schalltechnischen Berechnungen und Bewertungen von Bedeutung.

In der näheren Umgebung befinden sich außerdem das südwestlich gelegene Gewerbegebiet "Jena21 - Technologiepark Jena-Südwest" sowie die Gewerbegebiete "Am Felsbach" und "Göschwitz". Die letztgenannten Gebiete grenzen unterhalb einer etwa 10 m hohen Böschung mittelbar an das geplante Wohngebiet angrenzen.

Zur Absicherung der Eignung des vorgesehenen neuen Wohnbaustandortes als Allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der einwirkenden Geräuschimmissionen (Verkehrsgeräusche und Geräusche von gewerblichen Anlagen) wurde durch das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast eine Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3.6) erarbeitet. Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen haben die Gutachter die Übernahme von Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen (siehe nachfolgender Punkt 2.1.7).

1.3. Übergeordnete Planungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Jena als Oberzentrum. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Jena. Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentials und somit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. „... Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungs-politischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden ...“ (Quelle: LEP 2025).

Gemäß vorliegendem Regionalplan Ostthüringen, Ziel G 2-1 (RP-OT, bekannt gemacht im Thüringer Staats-

anzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012) soll u.a. „... durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden...“. Das Plangebiet stellt eine städtebaulich mindergenutzte Fläche dar, die nördlich, östlich und westlich von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen nutzbar gemacht - die Planung entspricht somit der erwähnten Zielstellung des Regionalplans Ostthüringen.

1.3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jena auf Grund seiner früheren Nutzung (Jugendklub, Katastrophenschutz) als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan 2006



Flächennutzungsplan-Anpassung



Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Jena, Stand 2006 und geplante Flächennutzungsplananpassung (Quelle: © Stadt Jena)

Die Nutzung als Jugendclub wurde bereits im Jahr 2010 aufgegeben. Die Nutzung durch die Feuerwehr ist befristet bis 2019. Das Lager Burgau für Feuerwehr und Katastrophenschutz entfällt mit der geplanten Standortumverlagerung des Katastrophenschutz-Lagers in den Bereich der Wache Süd der Berufsfeuerwehr in Göschwitz östlich der Rudolstädter Straße. Für den Geltungsbereich wird die aktuelle Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude“ nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in „Wohnbaufläche“ geändert.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt „im Wege der Berichtigung“ unter Anwendung des §13a BauGB. Die Planungsziele stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Die generelle bauliche Weiterentwicklung des Bereichs entspricht den Planungszielen der Stadt Jena.

Im Anschluss an den Stadtratsbeschluss zum Bebauungsplan und die entsprechende Ermächtigung des Stadtrates wird der berichtigte Flächennutzungsplanausschnitt wie nachfolgend dargestellt ausgefertigt, zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und zur Einsicht bereit gehalten.

1.3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Jena (Stand 31.03.2016) sieht für die Grenzstraße die Schaffung, im Sinne einer Maßnahme zur Optimierung der Erholungseignung, einer Grünverbindung (fußläufig) vor. Weitere Maßnahmen sind nicht ausgewiesen.

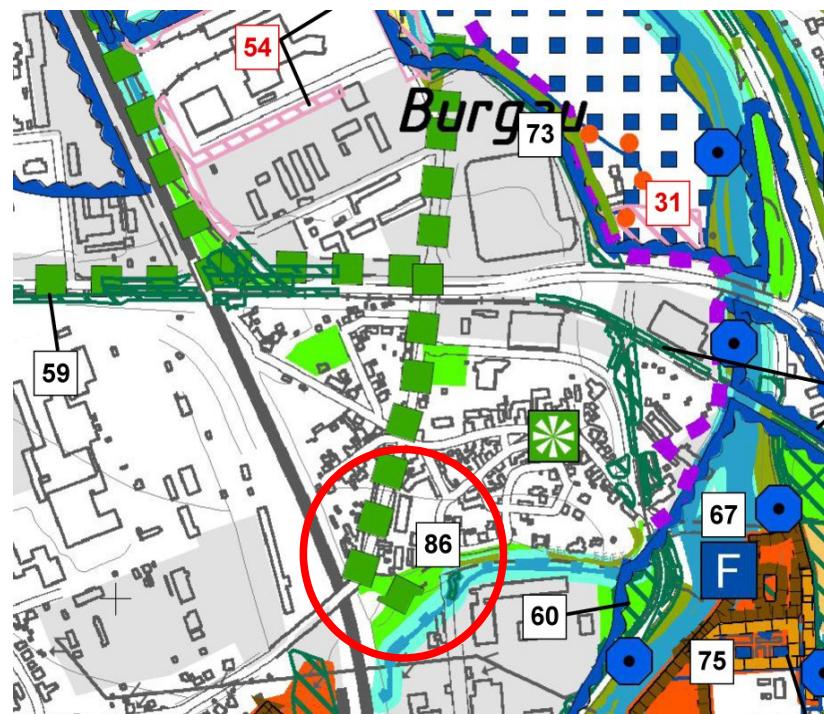


Abb. 10: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Jena 2016 – Entwicklungskarte (Quelle: © Stadt Jena)

1.3.4. JenKAS - Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie

Mit dem im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes „Urbane Strategien zum Klimawandel“ 2009-2012 erarbeiteten Projekts „JenKAS – Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie“ liegt eine gesamtstädtische Strategie zum Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels vor. Für den Ortsteil Burgau wurde hierbei eine Betroffenheit hinsichtlich zunehmender Wärmebelastung und Trockenheit festgestellt und entsprechende Handlungsempfehlungen gegeben, die im Verfahren bewertet und in den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

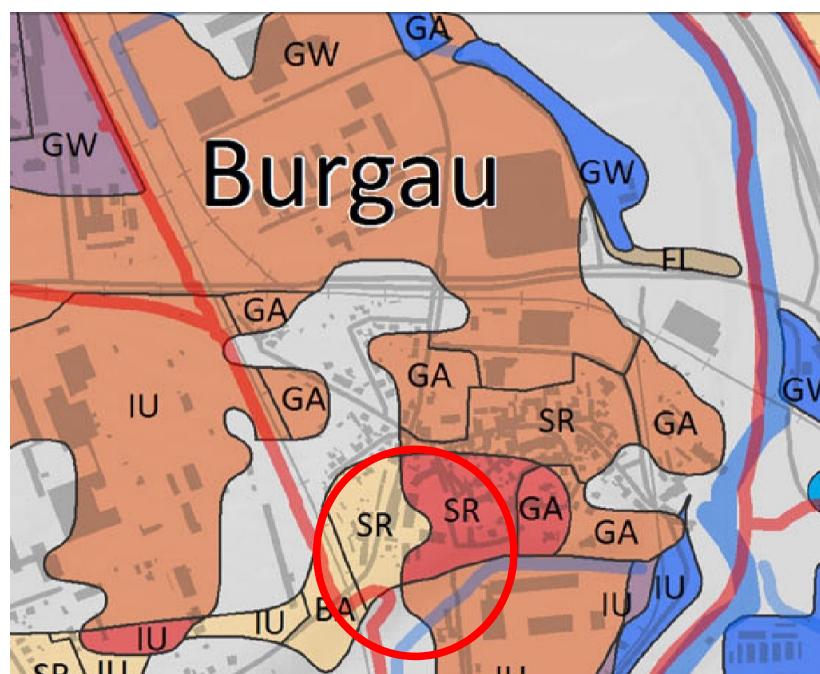


Abb. 11: Ausschnitt JenKAS – Risiko-Konflikt-Karte (Quelle: © Stadt Jena)

1.3.5. Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel - Stadtbaumkonzept

Mit der Schrift zur Stadtentwicklung Nr. 7 Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel - Stadtbaumkonzept liegt eine Planungshilfe vor, die aufzeigt, wie der städtische Baumbestand trotz der direkten und indirekten Auswirkungen des Klimawandels vital und somit funktional erhalten werden kann. Ziel dabei ist es, „... Vorschläge für standortgerechte alternative und zum Teil neue Baumarten im Stadtgebiet zu machen und den Baumbestand somit sukzessive den zukünftig vorherrschenden Bedingungen in Jena anzupassen ...“ (Quelle: Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel – Stadtbaumkonzept). Das Plangebiet im Ortsteil Burgau ist dem Raumtyp 5.3 – Dorfgebiete in der Saaleaue zugeordnet.

1.3.6. Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne

In der Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der Stadt Jena (03/2015) wird als Zielstellung für den Ortsteil Burgau die „Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandortes, Bewahrung des kulturhistorisch wertvollen Dorfkerns sowie Aufwertung der angrenzenden Grünstruktur der Saaleaue“ dargestellt. „... Die Siedlungsstrukturen der unverwechselbaren, historisch gewachsenen Dorfbilder der ländlichen Ortsteile sind in ihrer Art zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Beeinträchtigungen dieser unersetzbaren kulturhistorischen und baugeschichtlichen Werte durch die Aufhebung ablesbarer Siedlungsstrukturen oder Überprägungen sind zu vermeiden...“.

Der Planbereich wird als innerörtliches Baupotenzial klassifiziert. Folgende Zielstellungen bzw. Handlungsfelder und Maßnahmen sind hierfür benannt:

- Bewahrung des Ortsteils mit seinem kulturhistorisch wertvollen Dorfkern, Unterstützung der engagierten Bürgerarbeit
- Wahrung der städtebaulichen Eigenart des traditionell geprägten, dörflichen Ortskerns mit seinen Denkmalensembles zur Bereicherung der regionalen Kulturlandschaft
- Bewahrung des überkommenen Straßenraumbildes der Geraer Straße mit den ortsbildprägenden Toranlagen und Portalen
- Aufwertung des Hangbereichs Grüngürtels „Am Schloßweidigt“ und der ortsteilverbindenden Wege
- im Zusammenhang mit der Überplanung des Alten Gutes Einordnung von Parkplätzen für die KITA an der Geraer Straße
- Revitalisierung / Neubebauung der Gesamtfläche des Alten Burgauer Gutes durch die Ernst-Abbe-Stiftung
- gestalterische Aufwertung des Angers; Ausstattung mit Freiraummobiliar etc. als Baustein und Rastplatz innerhalb einer attraktiven Wegeverbindung von Lobeda über Burgau nach Winzerla
- Gestaltungsaufwertung Nebenflächen im westlichen Abschnitt der Geraer Straße (Baumpflanzungen, Bänke etc.).

1.3.7. Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Jena 2014

Mit der Umsetzung der Planung „Altes Gut Burgau“ wird dem politischen Ziel einer offensiven Wohnungsbaupolitik gemäß Stadtratsbeschluss „Wohnen in Jena 2030“ vom 21.10.2015 und dem Beschluss „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ vom 21.09.2015 entsprochen. Die potenzielle Wohnbaufläche ist als geplanter Wohnbaustandort B12 „Altes Gut Burgau“ Bestandteil der aktuellen Wohnbauflächenbilanz (Wohnbauflächenbericht der Stadt Jena 2016, Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte 21.09.2016).

1.4 Ablauf des Planverfahrens

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „... aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ...“ einer Kommune erforderlich ist. Wie bereits ausgeführt, erfordert die Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungsziels, Baurecht für eine kompakte Wohnbebauung zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Bereich der Ortslage Burgau zu betreiben, die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan soll dabei gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 17.700 m². Die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche wird unterschritten. Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-

keitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. In Anwendung der einschlägigen Regelungen wurde von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auf Antrag des Vertragspartners hat der Stadtrat am 24.02.2016 den Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Bereitstellung der Planungsmittel für die vorliegende Bauleitplanung durch die Ernst-Abbe-Stiftung Jena abgeschlossen. Der Vertrag wurde am 29.02.2016 unterzeichnet.

Ebenfalls Am 24.02.2016 hat der Stadtrat Jena den Einleitungsbeschluss zum B-Planverfahren gefasst. Als Planungsziele wurden festgelegt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gebietsverträglichen, straßenbegleitenden, überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung für eine Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten
- Quartiersbildung unter besonderer Beachtung von altengerechten, barrierefreien Wohnformen (auch mit Betreuung und Pflege), Formen des Mehrgenerationenwohnens, Wohngemeinschaften und Wohnangeboten für Alleinerziehende
- Schaffung von verbindenden Platz- bzw. Freiraumstrukturen im Quartiersinneren
- Sicherung der Erschließung
- weitgehend autofreie Gestaltung der Freiflächen, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer unterirdischen Parkebene (Tiefgarage).
- Sicherung von Durchwegungen und eines adäquaten Freiraumanteils.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 10/16 am 10.03.2016 erfolgt.

Die Planung wurde im Vorfeld in verschiedenen Informations- und Diskussionsveranstaltungen vor Ort in Burgau der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB datiert vom 05.05.2016 (Amtsblatt Nr. 18/16). Die Beteiligung erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 16.05. bis 27.05.2016. Es wurden fünf Stellungnahmen von direkten Anliegern bzw. aus dem erweiterten Umfeld der Planung abgegeben. Mit Schreiben vom 14.09.2016 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft und entsprechend in die Erarbeitung des Planentwurfs einbezogen. Dementsprechend sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden:

- teilweiser Ersatz der Baulinien im WA₁ und im WA₄ zur Grenzstraße und zur Straße Hinterm Gut durch Baugrenzen (zeichnerische Festsetzung)
- Zurücksetzen des Baufelds 2 von den Flurstücken 77 / 78 zur besseren Besonnung
- Reduzierung der maximal / minimal zulässigen First- und Traufhöhen an der „Nordspitze“ um bis zu 1 m (zeichnerische Festsetzung)
- Beschränkung der zulässigen Dachform im WA₃ auf Satteldach
- Festsetzung von zusätzlichen Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen)
- Sicherung einer öffentlichen Nutzbarkeit der Durchwegung des Gebietes im Bereich des Quartiersplatzes (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen).

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, welcher in den Bebauungsplan integriert wurde. Eine volumängliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – war mit Blick auf die naturräumlichen Gegebenheiten ebenso wenig erforderlich wie eine Artenerfassung oder die Erstellung einer umfänglichen Abschichtungstabelle. Artenschutzrechtliche Aussagen wurden in verkürzter Form in einem Fachbeitrag getroffen (vergl. Punkt 1.2.4).

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 15.03.2017 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung B-Bu 06 "Altes Gut Burgau" (Stand 26.01.2017) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den bisher erstellten Gutachten, war vom 03.04. bis einschließlich 05.05.2017 öffentlich einsehbar. Es wurden 124 Stellungnahmen (davon 102 gleichlautende) von direkten Anliegern bzw. aus dem erweiterten Umfeld der Planung abgegeben.

Mit Schreiben vom 31.03.2017 erfolgte die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB.

Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft. Eine in intensiver Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung, den Einwohnern und dem Eigentümer der Fläche erarbeitete Beschlussvorlage zum Abwägungsbeschluss wurde am 27.11.2018 vom Stadtrat mit Ergän-

zungen beschlossen. Dementsprechend sind nach der öffentlichen Auslegung folgende Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet worden:

- Ersatz von Baulinien im WA₁ zur Grenzstraße und zur Straße Hinterm Gut durch Baugrenzen (zeichnerische Festsetzung)
- Festsetzung eines Spielplatzes für Kleinkinder im Bereich des Wohnhofes im WA₁ (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.3.1)
- geringfügige Erweiterung der Flächen für Garagen (GA) im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA₂ östlich des „Markthauses“ im Quartiersinneren (zeichnerische Festsetzung)
- Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen zum Lärmschutz (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.4)
- Festsetzung von 8 zusätzlichen Bäumen im Bereich der Grenzstraße (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.8.3)
- Festsetzung einer anteiligen Fassadenbegrünung im WA₁ und WA₂ (textliche Festsetzung 1.8.4)
- Festsetzung der Dachform im WA₂ als Flachdach mit zwingender Dachbegrünung (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.8.5)
- Erhöhung der Begrünungsqualität im Bereich der Garagenunterbauung des Wohnhofs im WA₁ (textliche Festsetzung 1.8.6).

Gemäß § 4a Abs.3 S. 4 BauGB wurden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nachfolgend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand 18.12.2017, unter Einbeziehung von Änderungen zur Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Folgende, auf der Grundlage des geänderten Abwägungsbeschlusses sowie des Beschlusspunkts 005 des Satzungsbeschlusses vorzunehmenden Anpassungen der Planunterlagen erfolgten mit Stand vom 19.11.2019:

- Reduzierung der maximal / minimal zulässigen First- und Traufhöhen sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß im WA₁ in Teilbereichen an der Grenzstraße und der Straße Hinterm Gut (zeichnerische Festsetzung)
- Konkretisierung der Ermittlung der Traufhöhe (textliche Festsetzung 1.2.2.1)
- Ausschluss einer Garagennutzung für das Erdgeschoss des Kopfbaus zur Geraer Straße – WA_{1.1} (textliche Festsetzung 1.4.1)
- Vergrößerung des Baufelds WA₄ in östlicher Richtung und Ersatz der Baulinien im WA₄ durch Baugrenzen (zeichnerische Festsetzungen)
- Erhöhung der Dachneigung im WA₁, WA₃ und WA₄ (textliche Festsetzung 2.1.1)
- Verzicht auf die zwingende Ausbildung eines Staffelgeschosses im WA₁ für Gebäudeseiten, die an die Straße Hinterm Gut anschließen (textliche Festsetzung 1.3.2.2)
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge am Kreuzungsbereich Brunnengasse / Am Schloßweidigt (zeichnerische Festsetzung)
- Entfall der Garagenausfahrt in der Straße Hinterm Gut (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1.5.4)
- redaktionelle Anpassungen für die Umsetzung des Abwägungsergebnisses in die Planung, z.B. Teilung des Baufelds WA₁ in 7 Teilbereiche, geringfügige Anpassung der Garagenausfahrt in Baufeld WA_{1.5} u.ä.

In Umsetzung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2020 als abschließende Änderung eine Bezugnahme auf Bestandshöhenpunkte für Höhenfestsetzungen im Baufeld WA_{1.1} (textliche Festsetzung 1.2.2.1).

1.5. Allgemeine Planungsziele

1.5.1 Städtebau

Allgemeiner Städtebau

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung wird ein städtebaulicher Missstand im Zentrum des Ortsteils Burgau beseitigt. Es werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die vorhandene inhomogene und in der bestehenden Form nicht nachnutzbare Bebauung funktional und städtebaulich höherwertig ersetzt wird. Das Plangebiet bildet einen sinnvollen Lückenschluss innerhalb der Ortslage. Am nördlichen Ende wird es Bestandteil des Ortskernes, der sich entsprechend der Typik eines Straßendorfes besonders entlang der Geraer Straße entwickelt hat. Am südlichen Ende rundet es die vorhandenen östlichen und westlichen Bebauungsstrukturen ab.

Gerade hinsichtlich der vorhandenen Gebäudehöhen ist die Umgebung des Plangebiets sehr heterogen. Neben der Kirche, die eine gewisse Obergrenze für die Höhenentwicklung der übrigen Gebäude vorgibt, sind sowohl ein-, zwei- als auch dreigeschossige Gebäude vorhanden, deren Dachgeschosse zum Teil ausgebaut sind. Der B-Plan ermöglicht unter Bezugnahme auf die vorgefundene Struktur die Errichtung einer Block-Randbebauung mit zwei bis vier, überwiegend aber drei Geschossen im nördlichen Bereich sowie maximal drei Geschossen im südlichen Teil. Die Festsetzungen nehmen in Teilen die Höhen der jeweils gegenüberliegenden (Haupt-)Gebäude auf und überragen diese in einigen Bereichen um ein bis zwei Geschosse. Damit wird zum einen der Anspruch des Plangebiets unterstrichen, ein neues innerörtliches Zentrum zu etablieren, zum anderen wird damit dem Grundsatz einer effektiven Ausnutzung innerstädtischer Potentialflächen Rechnung getragen.

Bei der Formulierung der einzelnen Festsetzungen hat sich die Stadt Jena eng mit dem Eigentümer der zwischen Grenzstraße, Geraer Straße und Hinterm Gut / Brunnengasse gelegenen Grundstücke abgestimmt. Dieser hat bereits in Studien zur Machbarkeit eigene Vorstellungen bezüglich der künftigen Bebauung entwickelt und geprüft, die den städtischen Intentionen weitgehend entsprechen.

Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes

Die nachfolgenden Erläuterungen beschreiben Überlegungen der EAS (Ernst-Abbe-Stiftung) zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Verbindung mit einem möglichen Nutzungskonzept.

Im nördlichen, dem Ortskern von Burgau zugewandten Teil des Geltungsbereiches wird eine weitgehend geschlossene, in erkennbare Fassadenabschnitte gegliederte Blockrandbebauung angestrebt, welche die bestehenden Straßenräume fasst und die historische Struktur neu interpretiert. In Korrespondenz mit der umgebenden Bebauung sind hier traufständige Satteldächer vorgesehen. Loggien und Dachterrassen sollen für die oberen Wohnungen qualitativ hochwertige Freiräume bieten. Im Inneren des Quartiers soll ein begrünter Wohnhof entstehen, in welchem für die Erdgeschosswohnungen private Grünbereiche sowie vielfältig nutzbare, halböffentliche Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen. Insgesamt können im nördlichen Teil des Plangebiets ca. 50 – 60 Wohnungen für überwiegend gemischte Wohnformen einschließlich des gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnens zur Verfügung stehen. Das Wohnungsangebot soll von kleineren 2-Raum-Wohnungen bis hin zu Wohnungen für Großfamilien bzw. Wohngemeinschaften reichen. Das nachbarschaftliche Miteinander soll gefördert werden, indem sich alle Wohnungen zum Wohnhof orientieren und über Terrassen, Balkone o.ä. verfügen.

Im südlichen Teil sollen vor allem vielfältig differenzierte Angebote für Senioren und weitere Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Wohnbedarf (z.B. Menschen mit Behinderung) unterbreitet werden. Ein Pflegebereich mit ambulant betreuten Wohngruppen gehören ebenso zum Konzept, wie eine Tages- und/oder Nachpflegeeinrichtung, eventuell auch in Kombination mit einem Nachtcafe. Außerdem können hier sogenannte Service-Wohnungen etabliert werden, die als eigenständige Appartements barrierefrei oder barrierearm gestaltet und mit einer Notruffunktion ausgestattet sind. Für die Bewohner soll die Möglichkeit bestehen, ergänzend und "nach-und-nach" die benötigten Pflege- und Betreuungsleistungen dazu zu buchen. Das Angebot richtet sich insbesondere auch an Seniorenpaare, bei denen nur eine Person Pflege oder Betreuung benötigt. Ergibt sich die Notwendigkeit eines Umzuges in eine der vorgesehenen Pflegegruppen, soll für den Partner die Möglichkeit bestehen, in unmittelbarer Nähe wohnen zu können. Ganz im Süden des Plangebiets soll ein privater Gartenbereich den Bewohnern eine geschützte Naturraumnutzung ermöglichen. Die Bebauung öffnet sich über den Felsbach hinweg in Richtung Saaleaue und bietet entsprechende Aus- bzw. Einblicke.

Als teilendes und zugleich verbindendes Element zwischen den vorstehend beschriebenen Teilgebieten soll ein öffentlich zugänglicher Platz fungieren. Ein den Fußgängern vorbehaltener Freiraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität soll als kommunikativer Treffpunkt sowohl für die verschiedenen Bewohner des Plangebiets als auch die übrige Burgauer Bevölkerung dienen. Ein exponiertes Gebäude auf dem Platz soll Informationsstelle und Begegnungsort werden. Hier können die Wohnfunktion ergänzende Angebote wie ein Cafe, ein Backshop, Räume für das Vereins- und Gemeinschaftsleben (z.B. Tanzkurse, Gymnastik...) sowie Büros für ein Quartiersmanagement entstehen, die Anlass und Anreiz sind, miteinander in Kontakt zu treten.

1.5.2 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Im neuen Quartier soll der oberirdische Pkw-Verkehr auf ein Mindestmaß reduziert werden. Ziel ist es, nachhaltige Mobilität zu fördern. Denkbar ist neben der Bereitstellung verschiedener Mietfahrzeuge durch ein Car-Sharing-Angebot auch ein Elektro-Mieterfahrzeugpool (z.B. Mietlastenräder, E-Bikes, Elektromobile für Senioren).

Auf Grund der geringen Verkehrsbelegung können die Straßen Hinterm Gut und Brunnengasse im Mischprinzip ausgebildet werden. Dies dient der Verkehrsberuhigung und gewährleistet eine dem Verkehr gleichrangige Anliegernutzung für Kommunikation, Begegnung und Spiel.

Ruhender Verkehr

Um die weitgehend autofreie Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, kann der ruhende Verkehr grundsätzlich in einer unterirdischen Parkebene angeordnet werden, welche bei Eingeschossigkeit bis zu ca. 130 Stellplätze umfassen kann und von allen neu zu errichtenden Wohnungen aus gut zu erreichen ist. Dabei sollen die Stellplätze in Nähe von Aufzügen mobilitätseingeschränkten Personen und gemeinschaftlich genutzten Fahrzeugen vorbehalten bleiben. Auch die im Zusammenhang mit den übrigen Funktionen erforderlichen Stellflächen (Mitarbeiter, Kunden, externes Pflegepersonal, Besucher, u.ä.) sollen auf der unterirdischen Parkebene untergebracht werden.

Haltebereiche, die von Kranken- und Behindertentransporten sowie Taxis genutzt werden können, sollen vorwiegend im Bereich Grenzstraße angeordnet werden. Hier sowie an der Brunnengasse ist auch die Anordnung einzelner oberirdischer Stellplätze vorgesehen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird im Zuge der weiteren Planungen nach den vorgesehenen Nutzungsarten differenziert und unter Bezugnahme auf die Vollzugsbekanntmachung der ThürBO vom 13. März 2014 ermittelt bzw. nachgewiesen.

Lieferverkehr

Die für die vorgesehenen Nutzungen anzuliefernden und abzutransportierenden Mengen werden voraussichtlich so gering sein, dass sie in der Regel mit Kleintransportern befördert werden können. Der zu erwartende Lieferverkehr kann vorwiegend im Bereich des Gebäudeübersprungs des Baufeldes WA_{2.1} an der Grenzstraße abgewickelt werden. Hier sind auch kurzzeitige Haltemöglichkeiten angedacht.

1.5.3 Stadttechnische Erschließung

Elektroenergie

Für das Baugebiet wird in Abhängigkeit von der benötigten Anschlussleistung ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit der NS-Freileitung, die sich entlang der Grenzstraße befindet, mit einschließt.

Niederschlagswasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser sollte ursprünglich im Sinne der ökologischen Optimierung am jeweiligen Anfallort, d.h. auf den Baugrundstücken selbst verwertet und / oder versickert werden. Nachdem die Baugrundvoruntersuchung auf die mangelnde Eignung des Untergrundes zur Versickerung hingewiesen hat, wird für das Plangebiet eine Einleitung anfallender, unverschmutzter Niederschlagsmengen in die Mischkanalisation erforderlich. Hierfür steht in ca. 100 m Entfernung im Bereich Ecke Keßlerstraße / Göschwitzer Straße ein Bestandskanal DN 400 zur Verfügung. Der Neubau eines Mischwassersammlers bis zum Anbindepunkt in der Kesslerstraße könnte nur über den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit JenaWasser, in der die Kostentragung geregelt wird, realisiert werden. Bei erforderlicher Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Grenzstraße bzw. Hinterm Gut / Brunnengasse ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (zentrale Regenrückhaltung) zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Eine zentrale Regenrückhaltung kann unterirdisch (z.B. Rückhaltebecken, Stauraumkanal) erfolgen. Die erforderliche Dimensionierung von Regenrückhaltesystemen wurde für die geplante Bebauung überschlägig berechnet. Bei einer späteren Anbindung an ein größeres Kanalnetz kann diese ggfs. optimiert / verkleinert werden.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Sofern für jede Wohnung zumindest an einer Seite (straßen- oder hofseitig) die maximale Anleiterhöhe von 8,00 m eingehalten wird, sind keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit Drehleiter erforderlich. Voraussichtlich ist damit ein Befahren des Weges Am Schloßweidigt sowie des Wohnhofes des WA₁ durch Rettungsfahrzeuge nicht erforderlich. Entsprechende Flächen zum Anleitern sind freizuhalten. Dabei kann es erforderlich werden, den Quartiersplatz befahrbar für Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge (Belastung bis 16t) auszulegen. Bereiche, welche für eine Nutzung von hilfsbedürftigen Personen vorgesehen sind, müssen mit zwei baulichen Rettungswegen (Treppenhäuser) ausgestattet sein. Je nach dem noch zu konkretisierenden Konzept kann dies im südlichen, u-förmigen Teil der Quartiersbebauung erforderlich sein.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann voraussichtlich über das örtliche Trinkwassernetz erfolgen. Mit Schreiben vom 28.10.2016 bestätigt der Versorgungsträger (JenaWasser) die Entnahmemöglichkeit der gemäß „DVGW-Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“

erforderlichen Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2h aus zwei vorhandenen Unterflurhydranten direkt innerhalb des Plangebietes (Grenzstraße 2 und 8). Eine darüberhinausgehende Löschwasserbevorratung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

Standplätze für Müllbehälter, die im Zusammenhang mit den geplanten Neubaumaßnahmen zusätzlich erforderlich werden, sollen laut Gesamtkonzept in die Gebäude integriert oder durch geeignete Vorkehrungen wie Begrünung, Einhausung oder Bepflanzung so abgeschirmt werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Am Tage der Abholung werden die Behälter entlang der Straßen Hinterm Gut und Grenzstraße bereitgestellt.

Zur Abfallentsorgung der Wohngebäude in der Brunnengasse wird am Kreuzungsbereich Brunnengasse / Am Schloßweidigt die vorhandene Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge ertüchtigt und anschließend öffentlich gewidmet, wofür der Eigentümer der privaten, für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen der Stadt einen Teil seiner Grundstücke (Flurstück 76/4 und 76/7) zur Verfügung stellt.

1.5.4 Grünordnung und Freiraumgestaltung

Einen besonderen Stellenwert für die Lebens- und Wohnqualität im Plangebiet hat die weitgehend autofreie sowie barrierearme Gestaltung der Freiflächen. Hiermit soll dem besonderen Sicherheits- und Schutzbedürfnis der jüngsten und ältesten bzw. von gehandicapten Bewohnern Rechnung getragen werden. Die Zufahrt zum Quartiersinneren auf Ebene der Freiflächen (Quartiersplatz) ist deshalb Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Bewirtschaftung / Instandhaltung vorbehalten.

Die nicht unterbauten Bereiche werden, mit Ausnahme des Quartierplatzes, zu großen Teilen als Pflanzflächen ausgeführt und begrünt. Der durch die Garage unterbaute Wohnhof im nördlichen Grundstücksteil soll halböffentliche Charakter erhalten. Der sich nach Süden öffnende Gartenbereich des WA_{2,1} ist dagegen einer rein privaten Nutzung vorbehalten. Eine besondere Qualität im Freiraum soll der zentrale Quartiersplatz erhalten, der nicht nur für das neu zu schaffende Quartier, sondern auch für die Bewohner der umgebenden Bebauung zum Treffpunkt und Aufenthaltsraum werden soll. Die Sicherung einer Nutzung mit öffentlichem Charakter kann über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Wie bereits erwähnt, stehen im Bereich der neu zu errichtenden Wohnbebauung insgesamt 20 Bäume, die der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena (Baumschutzsatzung) unterliegen. Alle Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten bzw. in unmittelbarer Nähe der geplanten Baufelder und können voraussichtlich nicht erhalten werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt für den Fall, dass ein Erhalt mit der Erreichung der stadtplanerischen Zielstellung unvereinbar ist und als Ersatz für die zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches Neupflanzungen in Art und Qualität vorgenommen werden. Der Planentwurf weist Standorte für Neupflanzungen aus (siehe auch Punkt 2.1.8).

1.5.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Im Modellprojekt Jenaer Klimaanpassungsstrategie JenKAS wird auch für den Ortsteil Burgau künftig eine Beeinträchtigung für die menschliche Gesundheit aufgrund der zunehmenden Wärmebelastung angenommen. Die in Frage kommenden Handlungsansätze wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes geprüft und soweit wie möglich innerhalb der Festsetzungen berücksichtigt. Insbesondere wurden dabei auf die Handlungsempfehlungen HUM-15, HUM-16, HUM-22, HUM-26, HUM-27 der JenKAS-Strategie eingegangen, um die Wärmebelastung zu senken.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen durch die geplante Baumaßnahme wurden folgende grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgesetzt bzw. - bei fehlender bodenrechtlicher Relevanz - als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes integriert:

- Treffen von Regelungen im Sinne der Handlungsempfehlung HUM-15 i.V. mit MAN-10 in Form von Festsetzungen zur ex- bzw. intensiven Begrünung der Flachdächer des WA₂ bzw. der Garage im WA₁ sowie zur Fassadenbegrünung zwecks Staubbindung, zur thermischen Entlastung des Gebietes, zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas mittels Niederschlagsrückhaltung und verlangsamter Verdunstung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für verschiedene Insekten
- Treffen von Regelungen im Sinne der Abkühlung und der Verbesserung der Luftqualität (HUM-22) in Form von Festsetzungen zum Ersatz der im Gebiet zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches und Erstellung von Maßnahmblättern, mit denen die Pflanzung standortgerechter und widerstandsfähiger Gehölze in festgesetzter Pflanzqualität unter Berücksichtigung des Modellprojektes JenKAS – Handlungsempfehlungen für den Ortsteil Burgau sowie der Schriftenreihe „Bäume in Jena –

- Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel“ gesichert wird
- Treffen von Regelungen zum Zweck der Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Festsetzen der Verwendung wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien)
- Treffen von Regelungen, die notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen auf den Zeitraum außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna (01.10.-28./29.02) begrenzen (Vermeidungsmaßnahme V2).
- Treffen von Regelungen, die den Gebäudeabriss zum Schutz potentiell betroffener Fledermäuse auf die Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. begrenzen (Vermeidungsmaßnahme V1)
- Treffen von Regelungen, nach denen im Baufeld WA₁ und im WA₂ jeweils mindestens 4, in der Summe mindestens 11 Fledermausersatzquartiere in unterschiedlicher Exposition und Höhenlage anzubringen sind, deren Ausführung und Lage im Zuge der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

1.5.6 Flächenbilanz

1	Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1,730 ha	100,00 %
2	Fläche gesamt für Allgemeine Wohngebiete (4 + 5 + 6 + 7) davon	1,242 ha	71,9%
2.1	Fläche für Hochbauten (4.1+5.1+6.1+7.1)	0,637 ha	36,82%
2.2	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten	0,388 ha	22,43%
2.3	unversiegelte Fläche (5.3 + 6.3 + 7.3)	0,217 ha	12,54%
3	Straßenverkehrsflächen	0,488 ha	28,1%

4	Fläche WA_{1.1} bis WA_{1.7} davon	3.645 m²	100 %
4.1	Fläche für Hochbauten	2.187 m ²	60 %
4.2	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten	1.458 m ²	40 %
5	Fläche WA_{2.1} bis WA_{2.6} davon	6.707 m²	100 %
5.1	Fläche für Hochbauten	3.354 m ²	50 %
5.2	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	2.012 m ²	30 %
5.3	unversiegelte Fläche	1.341 m ²	20 %
6	Fläche WA₃ davon	1.167 m²	100 %
6.1	Fläche für Hochbauten	467 m ²	40 %
6.2	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	233 m ²	20 %
6.3	unversiegelte Fläche	467 m ²	40 %
7	Fläche WA₄ davon	900 m²	100 %
7.1	Fläche für Hochbauten	360 m ²	40 %
7.2	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten	180 m ²	20 %
7.3	unversiegelte Fläche	360 m ²	40 %

2. BEGRÜNDUNG DER EINZELFESTSETZUNGEN

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vorbereitet werden soll mit der vorliegenden Bauleitplanung die bauliche Entwicklung des überplanten Areals zu einem Wohnquartier mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung sowie kulturellen und sozialen Angeboten. Neben den Hauptfunktionen (Wohnen und Pflege) sollen kleinteilige, nicht störende, orts- und nutzungsbezogene Dienstleistungen und Handelseinrichtungen („Tante-Emma-Laden“, Kaffee, Friseur, Arztpraxen, Vereinsräume, Räume für den Ortschaftsrat etc.) zulässig sein, die sich der Hauptnutzung flächenmäßig unterordnen und die Bildung von Gemeinschaften fördern. Die Wohn- und Gewerbenutzungen sollen in einem Verhältnis von etwa 4 : 1 stehen (80% Wohnen, 20% Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie soziale Nutzungen). Aus diesem Grund wird kein Mischgebiet ausgewiesen, sondern ein allgemeines Wohngebiet.

Die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, weil sie im Widerspruch zum städtebaulichen Grundkonzept stehen. Gartenbaubetriebe haben zudem einen erheblichen Flächenbedarf, Tankstellen verursachen Emissionsprobleme. Beide Nutzungen würden am konkreten Standort kaum zu bewältigende planerische und Nutzungskonflikte verursachen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Überschreitung der nach BauNVO regelzulässigen Grund- und Geschossfläche für Hochbauten

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine der wenigen verbliebenen innerörtlichen Restflächen eine möglichst intensive bauliche Nachnutzung im Sinne städtischer Entwicklungsziele (Daseinsvorsorge) erfahren. Eine Flächeninanspruchnahme im ökologisch sensiblen Außenbereich Jena soll damit vermieden und zugleich eine vergleichsweise kosten- und ressourcenschonende Erschließung der vorgesehenen Neubebauung gewährleistet werden. In unmittelbarer räumlicher Nähe zur historischen, denkmalgeschützten Kirche Burgaus soll ein neues, modernes Ansprüchen genügendes Ortszentrum geschaffen werden, das durch seine Baumasse und seine städtebauliche Kompaktheit als solches erkennbar ist und zugleich Rücksicht auf die schützenswerte Bestandsbebauung nimmt.

Da ein Teil der im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen derzeit nicht die verkehrstechnisch erforderliche Breite aufweist, wird der Eigentümer der privaten, für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen der Stadt einen Teil seiner Grundstücke für die erforderliche Verbreiterung zur Verfügung stellen. Desgleichen soll ein Teil der privaten Grundstücksfläche am Kreuzungsbereich Brunnengasse / Am Schloßweidigt für eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge öffentlich gewidmet werden. Dadurch verkleinert sich die Bezugsfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl. Vor dem Hintergrund der o.g städtebaulichen Ziele (Nutzung innerörtlicher Reserveflächen, Nichtinanspruchnahme des städtischen Außenbereiches) wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zulässige Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet WA₁ deshalb in Anwendung des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO um 50% (oder 0,2) und für das allgemeine Wohngebiet WA₂ um 25% (oder 0,1) erhöht. Analog dazu wird die zulässige Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet WA₁ auf 1,5 und für das allgemeine Wohngebiet WA₂ auf 1,4 angehoben.

Der Unterschied zwischen dem zulässigen Nutzungsmaß im WA₁ und dem zulässigen Nutzungsmaß im WA₂ resultiert dabei aus dem Ziel, die größere bauliche Masse nördlich vis-a-vis der Kirche anzuordnen und in Richtung Felsbach bzw. den anschließenden Gewerbevlächen eine geringere bauliche Dichte zu etablieren. Ausgeglichen wird die Erhöhung der zulässigen Grundfläche unter anderem durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung, die Ausweisung von Pflanzflächen mit reduzierter Versiegelung in den Bereichen mit Erdanschluss des WA₂ sowie die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen in den Innenhöfen der WA₁ und WA₂ (vergl. Punkt 2.1.8).

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die konkrete Anordnung einzelner Baukörper nachzuweisen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für die Bewohner der Neubebauung als auch für die Nutzer der umgebenden Bestandsbebauung in jedem Einzelfall gewahrt bleiben. Für das WA₁ wurden die Verhältnisse vorab exemplarisch mit Hilfe eines 3D Modells für den 17. Januar sowie den 21. März untersucht. Zu grunde lag hierfür ein durch die Festsetzungen des B-Planes ermöglichtes Gestaltungsbeispiel. Die Berechnungen ergaben, dass am 21.03. der größte Teil des Hofes von ca. 9:00 bis 15:00 besonnt ist und selbst am 17.01. jedes Jahres ca. die Hälfte der Hoffläche für mindestens eine Stunde besonnt wird. Auch für den größten Teil der zum Wohnhof gerichteten Wohnungs-Fassaden ergibt die Berechnung sowohl am 17. Janu-

ar als auch am 21. März eine DIN-gerechte Besonnung.

Für die umgebende Bebauung ist anzumerken: Nach einer exemplarischen Prüfung der Auswirkungen der neuen Bebauung auf die besonders betroffenen Bestandsgebäude hinsichtlich einer möglichen Verschattung ist festzustellen, dass mit einem worst-case-Szenario, d.h. am 21.12. bei einer theoretisch maximalen Auslastung der Baugrenzen und Bauhöhen, eine DIN-gerechte Belichtung der Bestandsgebäude in Geraer Straße 48 und Hinterm Gut 2 nicht zweifelsfrei gegeben ist. Die maximale Auslastung der Baugrenzen und Bauhöhen ist praktisch jedoch nicht möglich auf Grund der Festsetzung von Obergrenzen für die GRZ und GFZ.

Auch aus diesem Grund wurde in der vorliegenden Planfassung darauf verzichtet, Baulinien u.a. in der Straße Hinterm Gut festzusetzen, um die Planung so gestalten zu können, dass die Verschattung auf die umgebende Bebauung auf ein verträgliches Maß reduziert wird (im Planstand Entwurf waren noch Baulinien in der Straße Hinterm Gut festgesetzt).

In der konkreten Bauplanung (Baugenehmigungsplanung) sind generell die Auswirkungen auf die umgebende Bebauung, somit auch auf eine DIN-gerechte Belichtung, zu prüfen. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen und Freiflächen auf Nachbargrundstücken kann gewährleistet werden, jedoch ist in einzelnen Bereichen eine Anpassung der Planung an die örtlichen Gegebenheiten notwendig.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen

Bei der zulässigen Garage handelt es sich um eine überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche liegende Anlage im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, mit der das Baugrundstück unterbaut wird. Dabei kann das Garagengeschoss auf Grund der vorhandenen Topografie teilweise über die Geländeoberfläche herausragen (vgl. Festsetzung 1.4.1.). Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen wird im WA₁ für diese Nutzung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 1,0 zugelassen, womit die konzeptionell angestrebte vollständige Unterbauung des Wohnhofes und des westlichen Zugangs in den Quartierhof möglich wird. Damit können die Freiflächen im Bereich der Neubebauung sowie die umgebenden Straßenverkehrsflächen weitgehend autofrei gehalten werden. Dem besonderen Sicherheits- und Schutzbedürfnis der jüngsten, der ältesten und der gehandikapten Bewohner des neuen Gebietes kann so in besonderem Maß Rechnung getragen werden.

Um die zugelassenen GRZ-Überschreitungen, wie in § 17 Abs. 2 BauNVO gefordert, auszugleichen, wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die GRZ-Berechnung.

Überschreitung der zulässigen Geschossfläche

Die Privilegierung des Garagengeschosses soll auch hinsichtlich der Anrechnung auf die Geschossflächenzahl gelten. Sie soll auch dann gelten, wenn eine untergeordnete anderweitige Nutzung erfolgt. Von einer untergeordneten anderweitigen Nutzung ist auszugehen, soweit diese im Verhältnis zur Garagennutzung deutlich zurücktritt.

Gebäudehöhe

Die Festsetzungen, mit welchen die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt werden, sollen eine harmonische Höhenentwicklung der Neubauten in Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung gewährleisten und das neue Quartier als zeitgemäße Erweiterung des historischen Ortskerns erkennbar werden lassen. Im abfallenden Gelände wird die maßstabsbildende Höhe insbesondere durch die talseitige Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Daher wird der Höhenfestsetzung im Bereich der geringsten Geländehöhe - im Bereich der Geraer Straße, am nördlichen Ende der geplanten Bebauung (WA_{1,1}) - besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Hier wird auf zwei Dritteln der Baulinie zur Geraer Straße ein Maximalwert von 166,9 m über NHN festgesetzt, der – bezogen auf das durchschnittliche Bestandsgelände an der talseitigen Fassade der Gebäude – eine Traufhöhe von bis zu 9,70 m und drei horizontale Fensterreihen zulässt. Die geplante Bebauung an der Geraer Straße orientiert sich dabei am gegenüberliegenden Gebäude (Alte Schule), welches im Ortskontext eine markante Höhe aufweist. Dies begünstigt die architektonische Bezugnahme auf das gegenüberliegende Denkmal der Dreifaltigkeitskirche Burgau und berücksichtigt die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

Die gestalterische Lösung wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde im Zuge der Genehmigungsplanung entwickelt.

Die vorhandene topografische Situation mit ihrem charakteristischen Süd-Nord-Gefälle wird insbesondere im nördlichen Quartierbereich thematisiert und spiegelt sich dort in abgestuften Gebäudehöhen wider.

In der Mitte des Quartiers soll ein städtebaulich prägendes Gebäude („Markthaus“ WA_{2,4} bis WA_{2,6}) mit Orientierung zum Quartiersplatz ermöglicht werden, das auf seiner Hauptfläche (WA_{2,4}) die Höhe der Bebauung im restlichen Quartier um max. 5,5 m überschreiten kann, nach Norden hin jedoch deutlich abgetreppt einen

Übergang zum Wohnhof bildet. In Verbindung mit dem „steinernen Platz“ südlich davon kann mit dem „Markthaus“ ein klar erkennbares, identitätsstiftendes Quartierszentrum geschaffen werden, welches seiner räumlichen und funktionalen Bedeutung gerecht entsprechend eine städtebauliche Dominante bildet. Es kann somit auch über die Bauflächen hinaus eine Signalwirkung in den öffentlichen Raum hinein entfalten und damit auf die im Inneren des Quartiers angestrebten Nutzungen mit öffentlichem Charakter hinweisen. Die Höhenstaffelung nach Norden begünstigt dabei die Besonnung und Belichtung des angrenzenden Wohnhofes. Im Bereich der Hauptfläche des Markthauses (WA_{2,4}) wird auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bewusst verzichtet, damit auch aus der besonderen Funktionalität resultierende abweichende Geschosshöhen möglich sind.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um zum einen die Gebäudehöhen annähernd auf die Höhe der umgebenden Bebauung zu begrenzen, zum anderen aber auch die Schaffung einer der Ortsmitte angemessen kompakten Bebauung zu garantieren. Geschosse gelten dabei als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Zulässigkeit von bis zu vier Vollgeschossen an der Nordspitze des WA₁ (WA_{1,1}, WA_{1,5}) begründet sich zum einen mit der städtebaulichen (Platz-)Situation an der Geraer Straße, welche die Funktion des Teilbereiches als „Auftakt“ des Quartiers betont und ihn als Bestandteil des Ortskernes erkennbar werden lässt. Zum anderen spiegelt sie die ansteigende Geländetopografie.

Durch die gewünschte barrierearme Erreichbarkeit von Wohnungen, Garage, Kellerräumen und Außenanlagen kann das Garagengeschoss resultierend aus der nach Süden ansteigenden Topografie im Bereich der Garagenzufahrt in der Grenzstraße und der anschließenden Bebauung teilweise über die Geländeoberfläche herausragen. Die Festsetzung, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, dient hier als Anreiz zur Verlagerung von Stellplätzen unter die Erdoberfläche („Tiefgaragenbonus“) und der klaren Definierbarkeit der Vollgeschosse in allen Teilbaufeldern.

Durch die Höhenbegrenzung der Bebauung wird darüber hinaus der Fluss der nach Norden abströmenden Kaltluft gesichert (vgl. Pkt. 1.2.4. Mikroklima).

2.1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinien und Baugrenzen

Die geplanten Baustrukturen nehmen auf die vorhandenen „... historisch geprägten Straßenräume von hoher baulicher Geschlossenheit...“ (Quelle: Entwicklungskonzept Ländliche Ortsteile und historische Ortskerne der Stadt Jena, 2015) Bezug. Die Neubebauung soll auf die gewachsene, vergleichsweise kompakte Struktur der umgebenden historischen Bebauung (überwiegend Haus-Hof-Struktur mit hoher Nutzungsdichte der Grundstücke) Bezug nehmen. Der geschlossenen Randbebauung, auf die die höhere städtebauliche Dichte teilweise zurückzuführen ist, kommt zudem eine lärmabschirmende Funktion in Bezug auf die zum innerenliegenden Wohnhof orientierten Wohn- und Außenwohnbereiche zu.

Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen und Baulinien im Bereich der Straßenverkehrsflächen ohne Abstand zu diesen Flächen. Die Einordnung von Vorgärten oder Stellplätzen ist zwischen Baufeld und Straßenbegrenzungslinie grundsätzlich nicht vorgesehen. Damit soll zum einen der städtische Charakter der Neubebauung unterstrichen werden, zum anderen sollen damit eine effiziente Nutzung der knappen Bauflächen ermöglicht und eine Anordnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im (geschützten) Quartiersinneren unterstützt werden. Die Baufelder werden dabei mit Rücksicht auf die erforderliche Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes sowie die Einordnung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge am Kreuzungsbereich Brunnengasse / Am Schloßweidigt deutlich hinter die aktuellen Grundstücksgrenzen zurückgenommen. Der private Flächeneigentümer (EAS) und die Stadt sind übereingekommen, die Übertragung der in der Planung als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücksteile nach Abschluss des Planverfahrens im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Im Detail dient die Festsetzung einer **Baulinie** an der Geraer Straße (WA_{1,1}) der Bildung einer deutlichen Raumkante im Bereich des Knotens Geraer Straße / Grenzstraße. Mit der Festsetzung soll eine optische Verlängerung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung erreicht und zugleich die Schaffung einer Platzsituation in Ergänzung der historischen Ortsstruktur gesichert werden. Der in der Planzeichnung (in roter Farbgebung) erfolgte Einschrieb, dass die festgesetzten Baulinien im 4. Vollgeschoss als Baugrenze gelten, ermöglicht dadurch ein Zurückspringen des obersten Geschosses. Somit wird eine architektonische Bezugnahme auf das gegenüberliegende Denkmal der Dreifaltigkeitskirche Burgau begünstigt, die gestalterische Lösung wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde im Zuge der Genehmigungsplanung entwickelt.

Mit der Festsetzung von **Baulinien** an einzelnen Baufeldabschnitten des WA_{2,1} und des WA₃ im Bereich der Grenzstraße soll an städtebaulich wichtigen Punkten eine Tor-Wirkung erzielt werden. Der Charakter der Bebauung soll die Funktionalität der nachfolgenden Räume unterstreichen. Die Festsetzung einer Baugrenze jeweils im dritten Vollgeschoss (roter Einschriebe in der Planzeichnung) erzwingt dabei in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.3.2.2 ein Zurückspringen des obersten Geschosses im Sinne eines Staffelgeschosses. Damit soll die optische Wirkung des Obergeschosses auf Nutzer des öffentlichen Straßenraumes perspektivisch reduziert werden. Der aus dem Straßenraum erlebbaren Traupunkt wird damit um ein Geschoss nach unten verlagert und lässt die Baukörper weniger kompakt erscheinen. Damit wird das denkmalgerechten Einfügen der geplanten Bebauung nach Maß und Form in die bebaute Umgebung gefördert. Die konkrete architektonische Ausformulierung der Fassaden wird im Baugenehmigungsverfahren nochmals detailliert mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.

Die ausgewiesenen **Baugrenzen** ermöglichen gerade auch in Verbindung mit der Zurücksetzung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss entsprechend der textlichen Festsetzung 1.3.2.2) eine differenzierte, kleinteilige Baukörper- bzw. Fassadengestaltung. Die Beschränkung des Staffelgeschosses auf mind. 70 % der Gebäudelängen resultiert dabei aus der städtebaulichen Zielsetzung, die Formensprache der ortsbildtypischen vorhandenen Strukturen (überwiegend traufständige Gebäude im Wechsel mit zur Straße gerichteten Giebeln bzw. giebelständigen Gebäuden) aufgreifen zu können. Auch die Zulässigkeit des Vor- und Rücktreitens von Gebäudeteilen entsprechend der textlichen Festsetzung 1.3.2.3. dient der gewünschten Kleinteiligkeit der Fassaden. Sie sichert zudem eine vergleichsweise hohe Flexibilität in der Ausführungsplanung von Baukörpern und Fassaden. Die mögliche Überschreitung von Baugrenzen im WA_{2,1} im Bereich des Quartiersplatzes durch Vordächer / Windfänge entsprechend der textlichen Festsetzung 1.3.2.4 dient der Erhaltung einer hohen Flexibilität in der Ausführungsplanung.

Mit der Festsetzung 1.3.2.5 wird gewährleistet, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Brandschutz auch unter städtebaulich ungünstigen Bedingungen (enger Straßenraum) gewährleistet sind.

Bauweise

Im WA₁ sichert die festgesetzte geschlossene **Bauweise** die Bildung einer geschlossenen Straßenrandbebauung. Damit wird der Zentrumscharakter der Neubebauung unterstützt und eine gewisse Privatheit der Flächen im Inneren des Quartiers gewährleistet.

Für das Wohngebiet WA₂ wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen hier die geplante Baukörperform hinreichend definieren. Mit der Festsetzung von Baugrenzen im sonstigen Baufeld bleibt für diesen Übergangsbereich zwischen dem Ortskern und Gewerbegebiet eine gewisse Variabilität in der Baukörpergestaltung erhalten, die eine Umsetzung des gewünschten Nutzungskonzeptes erleichtert. Die Zulässigkeit von relativ großen Gebäudetiefen resultiert aus dem Umstand, dass die gewünschte Nutzung (seniorengerechtes Wohnen, Servicewohnen etc.) aus funktionalen Gründen häufig nach einer zweihüftigen Gebäudestruktur verlangt, die damit realisiert werden kann.

Die offene Bauweise im Wohngebiet WA₃ lässt sowohl Einzelgebäude als auch eine durchgehende Bebauung zu. Beides kann an dieser vom Ortskern wegführenden Verkehrsachse die gewünschte Raumbildung bewirken. An der südlichen Plangebietsgrenze wird eine neue Raumkante geschaffen, sodass sich künftig ein urbanerer städtebaulicher Eindruck ergibt.

Die festgesetzte offene Bauweise im WA₄ entspricht der vorhandenen Bebauung und ermöglicht gegebenenfalls die Ergänzung in ähnlicher Weise auf dem südlichen Teilbereich. Das Baufeld soll in Verbindung mit der gegenüberliegenden Bebauung der Grenzstraße hier im Anschluss an die offenen Bereiche der Eisenbahnbrücke städtebaulich eine Torsituation in den Ortsteil schaffen.

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Die voraussichtliche Garagen-Nutzung des unterirdischen Bauraumes kann teilweise eine Abweichung von den oberirdischen Baufluchten erfordern, die mit der entsprechenden Festsetzung im Lageplan zeichnerisch geregelt wurde. Die Zulässigkeit ist – neben den festgesetzten Baufeldern – auf die ausgewiesenen Einzelflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Hiermit wird eine großflächige und damit effektive Garagengestaltung ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine Beschränkung auf das für die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes unbedingt erforderliche Maß vorgenommen, sodass die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird.

Die Festsetzung, dass die Oberkante von Garagen und Garagengeschossen im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Oberkante des umgebenden Geländes liegen darf, schließt einerseits komplett oberirdisch liegende Garagenflächen aus und sichert somit die Anordnung von Hauptnutzungen in den Erdgeschossen, wie zum

Beispiel Handels- oder Dienstleistungseinrichtungen. Andererseits können in Abhängigkeit des nach Süden ansteigenden Straßenniveaus Teilbereiche eines unterirdischen Garagengeschosses auch über das Straßenniveau hinausragen. Somit kann zum Beispiel die Ein- und Ausfahrt in das Garagengeschoss ebenerdig erfolgen, so dass Emissionen minimiert werden.

Mit der nahezu kompletten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer unterirdischen Parkebene wird der vorhandene, relativ eng dimensionierte Straßenraum entlastet und gleichzeitig die angestrebte weitgehend autofreie Gestaltung der Freiflächen gesichert.

Die Beschränkung der Zufahrtsbereiche für die Garage ergibt sich aus dem Ziel einer weitestgehend ebenerdigen Anbindung in Abhängigkeit von der Höhenentwicklung des Geländes sowie aus verkehrstechnischen Überlegungen (kurze Entfernung zum aufnehmenden Knoten etc.).

2.1.5 Verkehrsflächen und Anschluss der Bauflächen an diese

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Straßenräume basieren auf deren Klassifizierung innerhalb des städtischen Straßennetzes und sichern die vorhabengerechte Erschließung für das zukünftige Quartier.

Die Straßen Hinterm Gut und Brunnengasse sind weitgehend frei von Durchgangsverkehr und dienen ausschließlich der Anbindung der lokalen Nutzungen an das überlokale Straßennetz. Dem entsprechend sollen sie als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Fahrbahn und Gehweg liegen dabei auf gleicher Höhe, sind nicht durch (Hoch-)Borde voneinander abgetrennt und gewährleisten damit eine gleichberechtigte Nutzung des Straßenraumes durch alle Verkehrsteilnehmer. Die Verbindungsfunktion des öffentlichen Raumes wird hier ergänzt durch weitere gleichwertige Funktionen (Kommunikation, Begegnung, Spiel etc.). Dies dient unter anderem der Verkehrsberuhigung und der Reduzierung von Verkehrslärmmissionen.

Die Grenzstraße hat im gesamtstädtischen Straßennetz eine überlokale Verbindungsfunktion. Sie ist deutlich höher belegt als die Straßen Hinterm Gut und Brunnengasse. Dem entsprechend wird mit der Bauleitplanung eine Flächenbreite gesichert, die sowohl den aus dem neuen Gebiet resultierenden Anforderungen gerecht wird, als auch eine sichere Abwicklung des Durchgangsverkehrs ermöglicht und Behinderungen des fließenden Verkehrs durch die neu hinzukommenden Funktionen ausschließt. Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche lässt neben der Verbreiterung der Gehbahn östlich des WA₃ auch das Einordnen einer zweiten Gehbahn westlich im Anschluss an die Teilgebiete WA₁ und WA₂ zu. Damit wird eine sichere fußläufige Verbindung in Richtung Keßlerstraße / Burgaupark geschaffen. Nach Möglichkeit sollen – entsprechend des im Landschaftsplan Jena fixierten Ziels – mehrere Straßenbäume eingeordnet werden.

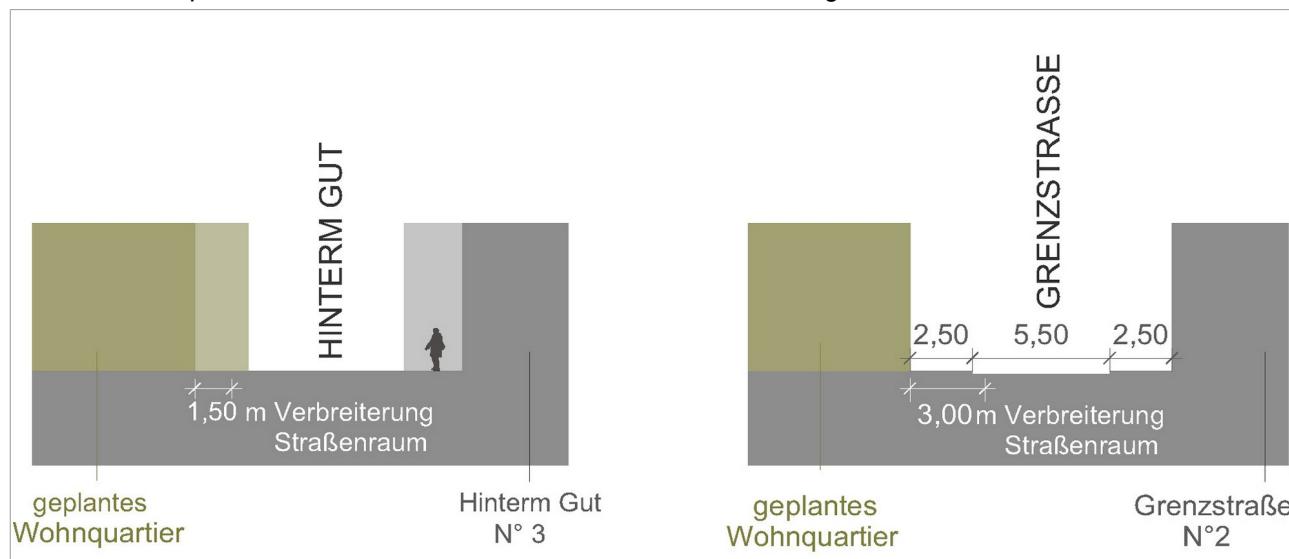


Abb. 14: Schemaschnitte der Verbreiterung der Straßenräume (Quelle: Ernst-Abbe-Stiftung Jena)

Innerhalb der Am Schloßweidigt festgesetzten Verkehrsfläche verläuft derzeit ein überlokal angebundener Geh-Rad-Weg. Dieser soll perspektivisch auf einer Breite von mindestens 2,50 m (Regelquerschnitt) ausgebaut werden, um den ökologisch vorteilhaften Radverkehr in der Stadt zu fördern.

2.1.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die Belastung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen G mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung einer öffentlichen Nutzbarkeit der Durchwegung des Gebietes im Bereich des Quartiersplatzes sowie des Vorplatzes an der Geraer Straße als wichtige Teilbereiche des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes. Die Abweichungsmöglichkeit von der zeichnerisch festgesetzten Lage des Geh-

rechts soll eine größere Flexibilität in der Bauausführung erhalten. Eine entsprechende Last wird im Baulastkataster der Stadt Jena eingetragen. Ggf. erfolgt außerdem eine vertragliche Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

2.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

Laut Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 08.12.2016 (Gutachten Nr. 25916) kommt es bei freier Schallausbreitung in den gekennzeichneten Bauflächen zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch Verkehrslärm. Hier sind durch Verkehrslärm verursachte Beurteilungspegel von tags 60 bis 65 dB(A), nachts 55 bis 60 dB(A) zu erwarten. Die Berechnungen ergaben Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 18 dB(A). Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände können in diesem innerstädtischen Bereich unter Beibehaltung der Planungsziele (z.B. Vorrang der Innenentwicklung, effektive Ausnutzung innerstädtischer Potenzialflächen; Quartiersbildung durch straßenbegleitende Bebauung etc.) nicht realisiert werden. Durch die geschlossene Blockrand- bzw. Riegelbebauung in Richtung auf maßgebliche Verkehrslärmquellen (Grenzstraße, Geraer Straße, Bahnstrecken) im WA₁, WA₂ und WA₃ können jedoch rückwärtige Flächen wirksam von Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Nach der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 08.12.2016 (Gutachten- Nr. 25916) liegt die tatsächliche Immissionsbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete „Am Felsbach“ und „Göschwitz“ derzeit innerhalb der zulässigen Orientierungswerte. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A)/tags und 40 dB(A)/nachts sind nachweislich eingehalten. Allerdings wurde im Zuge einer durch die Stadt in Auftrag gegebenen Untersuchung festgestellt, dass es unter der Annahme einer (zulässigen) Nachverdichtung der Gewerbegebiete auf Teilflächen im Süden des Plangebietes in den Nachtstunden zu einer Überschreitung der Orientierungswerte um max. 3dB kommen kann.

Die aus Sicht des Lärmschutzes sinnvolle Ausweisung von in geringerem Umfang schutzbedürftigen MI-Flächen ist mit den verfolgten Planungszielen nicht vereinbar. Aus Gründen der geringen Flächengröße ist auch eine stärkere räumliche Nutzungstrennung bzw. ein Einhalten wirksamer Schutzabstände im vorliegenden Fall nicht möglich. Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Grüngürtel am Felsbach, welcher grabenförmig eine Trennung zu den südlich gelegenen Gewerbegebieten Göschwitz und Am Felsbach darstellt. Einer nach Süden geschlossenen Bebauung widerspricht die angestrebte Bebauungskante zum Grüngürtel im Süden, welche die in östliche Richtung vorhandene aufgelockerte Struktur aus regelmäßig positionierten Gebäuden fortsetzen soll. Lärmschutzwände/-wälle entlang der südlichen Grundstücksgrenzen sind aus vorgenannten Gründen unter Beibehaltung der Planungsziele nicht umsetzbar. Einer nach Süden geschlossenen Bebauung steht weiterhin entgegen, dass ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer sowie Außenwohnbereiche folgerichtig an der lärmabgewandten Nordfassade angeordnet werden müssten. Dies ist aus Gründen der ausreichenden Belichtung und Besonnung nicht anzustreben.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aus den vorstehend genannten Gründen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen ergeben sich dabei zum einen aus der Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße / Schiene), zum anderen aus der Beurteilung möglicher Geräusche, welche von gewerblichen Anlagen ausgehen können.

Die Festsetzungen zur technischen Ausführung der Garage dienen der Minderung der Immissionsanteile der Garage und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen.

2.1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben (siehe auch Anlage 3.8: Maßnahmenblätter). Die neu zu pflanzenden Bäume dienen zugleich als Ersatz für zu fällende Bestandsbäume. Die genaue Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume kann erst im Zuge der Beantragung von Baumfällungen im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens bestimmt werden (im Baugenehmigungsverfahren).

Ihre (ungefähre) Lage wurde zeichnerisch festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann der Baumschutzsatzung entsprochen werden. Die auf den privaten Baugrundstücken entfallenden Bäume werden da-

bei grundsätzlich innerhalb der privaten Bauflächen ersetzt. Die bei einem perspektivischen Straßenausbau im Bereich der Grenzstraße entfallenden Bäume sollen nach Möglichkeit im öffentlichen Raum ersetzt werden. Falls dies aus technischen Gründen nicht möglich ist (geringe Querschnitte, unterirdischer Bauraum), kommt auch ein partieller Ersatz auf außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen in Frage.

Als Ersatz für Bestandsbäume, die bei Umsetzung der städtebaulichen Ziele innerhalb der Flächen WA₁ und WA₂ entfallen, sind nach Absprache mit dem Fachdienst Umweltschutz Jena innerhalb des Plangebietes mindestens 12 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens StU 20/25 (3xv) und mindestens 6 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens StU 18/20 (3xv) zu pflanzen. Dies gilt, sofern sich bis zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bauvorhabens die Bestandssituation der Bäume nicht verändert hat. Gegebenenfalls ist die Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen im Zuge der Beantragung zum maßgeblichen Zeitpunkt zu prüfen. Grundsätzlich sind aber die notwendigen Ersatzpflanzungen im Plangebiet realisierbar.

Die zwei Totholzbäume (Bestands-Bäume Nr. 1 und 20, siehe Baumbestandsliste Kap.1.2.4.) werden nicht ersetzt.

Die Festsetzung von mindestens 12 Bäumen einer höheren Qualität (StU 20/25, 3xv) geht über die reine Ersatzpflicht hinaus. Sie soll sicherstellen, dass die geplanten Bäume an städtebaulich markanten Punkten ihre gestalterischen und funktionalen Zwecke in relativ kurzer Zeit erfüllen können. Außerdem fallen große Bäume erfahrungsgemäß seltener dem Vandalismus zum Opfer. Sie besitzen zudem aufgrund ihrer größeren Biomasse bereits ab Pflanzung eine höhere ökologische Wertigkeit und prägen den Ortsteilraum unmittelbar.

Die zeichnerische Festsetzung der geplanten Baumpflanzungen im WA₂ dient der Sicherung der gewünschten Begrünung des Quartiershofes sowie einer auch aus der Umgebung erlebaren Begrünung des Plangebietes. Die Festsetzung zusätzlicher Einzelbäume oder Baumreihen (z.B. im Bereich des WA₃ an der Geraer Straße und westlich der Brunnengasse im WA₂) dient der Bildung von Raumkanten, der städtebaulichen Betonung wichtiger öffentlicher Räume oder der Markierung wichtiger Zugänge (siehe auch Anlage 3.8: Maßnahmenblätter). Bezüglich des Einzelbaumes im Kreuzungsbereich Geraer Straße / Grenzstraße wurden die Sichtfelder für Verkehrsteilnehmer geprüft (siehe auch Anlage 3.7: Fachliche Einschätzung, Ergänzung zur gutachterlichen Stellungnahme vom 24.11.2016). Die festgesetzte Baumscheibe ist deutlich außerhalb des Sichtfeldes eingeordnet.

Mit der Anordnung der 10 auch zeichnerisch festgesetzten Bäume im südlichen Abschnitt der Grenzstraße wird der Forderung des Landschaftsplanes der Stadt Jena nach Schaffung einer Grünverbindung vom Grünbereich am Felsbach über die Keßlerstraße bis zur Saaleaue nördlich des Burgaparks entsprochen (siehe auch Anlage 3.8: Maßnahmenblätter). Auf Grund der geringeren Straßenbreite des nördlichen Abschnitts der Grenzstraße sowie des fehlenden Abstandes zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufeld (vergl. Punkt 2.1.3) ist zwischen den Baufeldern WA₁ und WA₃ eine zeichnerische Festsetzung zu Baumstandorten nicht erfolgt. Die Prüfung zur Realisierbarkeit und konkrete Einordnung der wünschenswerten 4 Bäume ist hier mit Rücksicht auf den unterirdischen Bauraum erst im Rahmen einer Ausführungsplanung für die öffentliche Straße möglich. Ein Zurücksetzen der Baugrenze der Baufelder WA₁ oder WA₃, welche die auch zeichnerische Festsetzung weiterer Baumstandorte ermöglicht hätte, ist auf Grund der geringen Grundstückstiefe nicht sinnvoll.

Mit den ausnahmsweise zulässigen Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten soll der Erhalt einer gewissen Flexibilität in der Ausführungsplanung gesichert werden. Diese ist erforderlich, weil zum Beispiel die Ordnung des unterirdischen Bauraumes nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung ist. Sie ergibt sich erst aus den konkreten Erfordernissen im Baugenehmigungsverfahren.

Mit der Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten wird sichergestellt, dass die Bäume in einem angemessenen Zeitraum ihren gestalterischen und funktionalen Zweck erfüllen können.

Das Modellprojekt Jenaer Klimaanpassungsstrategie JenKAS – Handlungsempfehlungen für den Ortsteil Burgau geht von einer Zunahme der Wärmebelastung und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für das gesamte Stadtgebiet und damit auch für die überplanten Flächen in Burgau aus. Empfohlen wird unter anderem, für Neupflanzungen widerstandsfähige (Straßen)-Bäume zu verwenden, die ausreichend hitze- und trockenheitsresistent sind. In der Schriftenreihe zur Stadtentwicklung Jena, „Bäume in Jena – Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel“ werden dahingehend zukunftstaugliche Baumarten empfohlen. Mit der Eingrenzung der zu verwendenden Arten wird auf die in der Jenaer Klima-Anpassungsstrategie 2012 (JenKAS) vorgenommene Einstufung Burgaus als trockenheitsgefährdeter Standort reagiert.

Ebenso wie die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im WA₂ und die festgesetzte Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und Fassaden der WA₁ und WA₂, dient die Festsetzung einer Mindestfläche für extensive bzw. intensive Dachbegrünungen auf baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Garage) im WA₁ dem Ausgleich der festgesetzten Überschreitung

der nach BauNVO regelzulässigen Grundflächenzahl. Außerdem soll mit den genannten Maßnahmen eine Erhöhung der Wohnqualität durch Verbesserung des Mikroklimas (Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verzögerung / Reduzierung von Regenwasserabfluss, Staubbindung) erreicht werden.

Für die als **Pflanzflächen** zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ist eine Versiegelung, wie sie auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist (0,5 mit Hochbauten und 0,8 mit Nebenanlagen, Wegen und Stellplätzen) ausgeschlossen. Da hier – anders als in den unterbauten Bereichen – ein direkter Anschluss an das Erdreich möglich und die natürlichen Funktionen des Bodens am ehesten zu sichern ist, wird die Versiegelung in diesen Bereichen auf 25% begrenzt. Versiegelt werden sollen vorzugsweise die unterbauten Flächen des Quartiersplatzes und die Teilflächen, die unmittelbar an der Grenzstraße liegen. Im direkten Anschluss an den begrünten Hangbereich des Felsbaches soll mit der getroffenen Festsetzung zudem die Schaffung von Lebensräumen unterstützt werden. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Bereichen. Die zugelassenen Versiegelungen ermöglichen auch hier die Einordnung von Wegen und Terrassen im Sinne der angestrebten Wohnnutzung, als kommunikative Treffpunkte und zur attraktiven Gestaltung der Gartenflächen. Auf die Berechnung der zulässigen GRZ hat die getroffene Festsetzung keinen Einfluss.

Die Differenzierung der **Garagen-Begrünung** in extensiv und intensiv begrünte Flächen begründet sich in der unterschiedlichen Überdeckung der unterbauten Garage auf Grund der Höhenentwicklung im Gebiet. Auf den nicht zu begrünenden Flächen ist die Anlage von Wegen und Rampen sowie von privaten Terrassen für die Erdgeschosswohnungen vorgesehen, mit der die wohnungsnahen Freiraumnutzung ermöglicht wird.

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Gestaltung eines Teiles des **Quartiersplatzes** soll die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens mindern, die vorgesehenen Baumpflanzungen sichern, zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet beitragen und eine ansprechende Gestaltung der Flächen fördern.

Die Festsetzung eines Mindestanteils an **Fassadenbegrünung** erhöht gleichermaßen das klimaaktive Grünvolumen im Plangebiet und die Attraktivität des Wohnstandortes. Berankte Fassadenflächen spiegeln den Wechsel der Jahreszeiten, binden durch ihre Vegetationsmasse Staub und fördern die Verdunstung. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse. Sollten die vorgesehenen Bäume im nördlichen Abschnitt der Grenzstraße aus technischen Gründen nicht gepflanzt werden können, sichert die dann zu intensivierende Begrünung der Fassaden, dass die Zielstellung des Landschaftsplans (Entwicklung eines durchgängigen Grünzuges) dennoch erreicht werden kann.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1. Dachgestaltung

Durch die Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung soll dem Baugebiet WA₁ eine einheitliche Dachlandschaft gegeben werden, deren Erscheinung sich in die Umgebung einfügt und der regionalen Typik entspricht. Hier ist besonders in direkter Nachbarschaft zur Dreifaltigkeitskirche Burgau und dem Denkmalensemble „Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche“ die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern erforderlich. Die Zulässigkeit von Dachterrassen ermöglicht auch den Bewohnern der höher gelegenen Wohnungen die Nutzung attraktiver privater Freibereiche. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche erzwingt die dominierende Wirkung der Traufständigkeit der Gebäude und schafft so den Eindruck einer größeren Weite des Straßenraumprofils.

In der Dachgestaltung der umgebenden Bebauung ist eine Mischung aus einer vorherrschend traufständigen Ausrichtung der Häuser in Kombination mit unregelmäßig eingestreuten giebelständigen Häusern und Querriegel anzutreffen. Auch am ehemals auf dem Baugrundstück vorhandenen Scheunenkomplex zur Straße Hinterm Gut fand dieses Motiv Anwendung. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Giebelausbildung im Bereich der Geraer Straße soll als Reminiszenz an die ehemalige Bebauung die Fortführung dieses ortstypischen Motivs ermöglichen. Die genaue Ausformung der Dachflächen im Umgebungsschutzbereich der vorhandenen Denkmale und somit vor allem auch an der Fassade Geraer Straße im direkten vis-à-vis der Dreifaltigkeitskirche Burgau ist im Zuge der Bauplanung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Baugebiet WA₂ stellt den Übergang zwischen der Ortskernbebauung Burgaus im Norden (Satteldächer) und der südlich anschließenden gewerblichen Bebauung (Flachdächer) dar. Dem Ortskern von Burgau eher abgewandt sind hier zeitgemäß gestaltete Gebäude mit Flachdächern angebracht, die eine zugleich funktionale, ökologische und ökonomische Formensprache erlauben. Außerdem ermöglichen sie die Nutzung von Teilen der Dachflächen als Freiräume der oberen Wohnungen. Die Festsetzung von Dachbegrünungen dient

dem Ausgleich der GRZ-Erhöhung und Klimaschutz (vergl. vorstehende Punkte).

Die Höhenbegrenzung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Flachdächern dient der Vermeidung einer Erhöhung der Gebäude über die zugelassenen Geschosse hinaus. Damit wird sowohl die gewünschte städtebauliche Kubatur der Baukörper als auch die Höhenbegrenzung der Bebauung als Hindernis für nach Norden abströmende Kaltluft (vgl. Pkt. 1.2.4. Mikroklima) gesichert.

2.2.2 Fassadengestaltung

Im Hinblick auf die Lage im bebauten Innenbereich und die Nachbarschaft zur Dreifaltigkeitskirche Burgau und dem Denkmalensemble „Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche“ sollen die Gebäudefassaden ein zurückhaltendes und sich am Bestand orientierendes Erscheinungsbild haben. Diesem Ziel dienen die in Bezug auf die Farbigkeit und das verwendbare Material getroffenen Festsetzungen. Der Gebäudegliederung dienen auch die Regelungen zu Sockeln, Eingängen und untergeordneten Bauteilen. Hiermit soll auf den kleinteiligen Bestand in der Umgebung des Plangebietes reagiert und die „Liebe zum Detail“ an Stelle der „großen Geste“ gesetzt werden. Helle Fassadenfarben verringern darüber hinaus die Aufheizung und damit die Wärmobelastung. Die Verwendung greller Farbtöne wirkt mit Rücksicht auf die dadurch im Einzelfall mögliche emotionale Belastung der Umgebung nicht zugelassen.

Angleichungen des Bestandsgeländes an umgebende Verkehrsflächen sind insbesondere im Bereich der Geraer Straße (WA_{1,1}) nicht auszuschließen, da mit ihnen eine angemessene Gebäudeerschließung von den flankierenden Straßen aus ermöglicht werden kann. Dennoch sollen die Fassaden zur Geraer Straße in ihrer optischen Wirkung auf den vorgelagerten Platz auf mindestens 2/3 der Fassadenlänge höchstens dreigeschossig mit ihren Öffnungen in Erscheinung treten. Ein durch Geländeänderungen zutage trendes Kellergeschoß, sollte hier in seiner optischen Wirkung stark zurücktreten. Dabei wird eine Korrespondenz mit umgebenden Grundstückseinfassungen und Sockelgeschossen angestrebt. Die gestalterische Ausformulierung der Fassadenansichten im Bereich WA_{1,1} hat in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

2.2.3 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile

Die Festsetzung eines Spielplatzes für Kleinkinder folgt aus der gewünschten gemischten Bewohnerstruktur. Sie entspricht zudem den Anforderungen der Thüringer Bauordnung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Die getroffene Festsetzung soll den dauerhaften bestand der Anlage sichern.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die natürliche Wasserspeicher- und Lebensraumfunktion des Bodens nicht mehr als unbedingt erforderlich einzuschränken, sind oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Teile des Quartiersplatzes in wasserdurchlässigen Befestigungsarten (z.B. versickerungsfähiges Pflastersystem mit Splittfugen) auszuführen. Damit wird zugleich der Umfang der in die Mischkanalisation einzuleitenden unverschmutzten Niederschlagsmengen verringert.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine optische Beeinträchtigung erdulden muss.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,77 ha und umfasst die Flurstücke 76/3, 76/4, 76/6, 76/7, 77, 78 und 81 sowie teilweise die Flurstücke 17, 41, 59, 75 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Burgau. Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

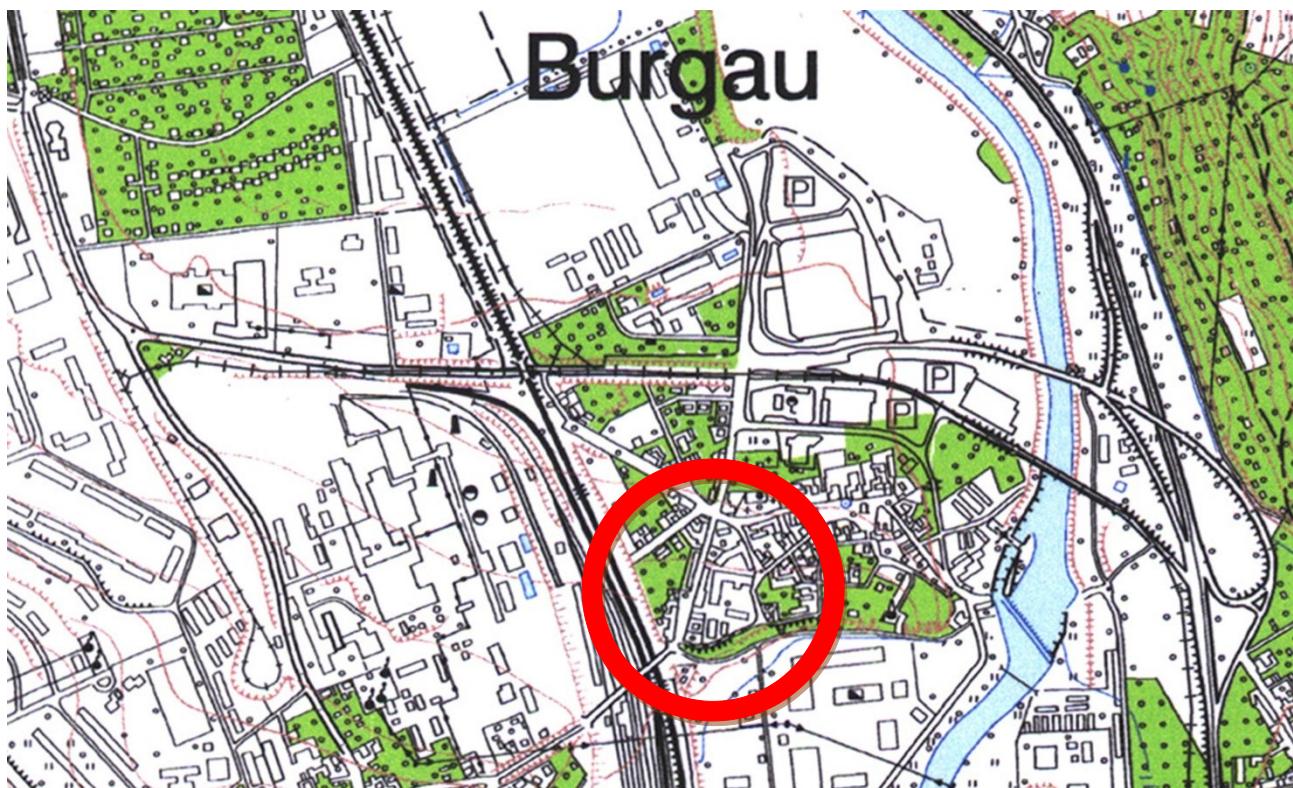


Abb. 15: Lage des Plangebietes im Ortsteil Burgau, Ausschnitt TK 10 (Quelle: © Stadt Jena)

Die Bebaubarkeit der betroffenen Flurstücke ist zu klären und abzusichern. Dies kann im Rahmen der Umsetzung der Planung durch eine Verschmelzung der Flurstücke 76/3, 76/4, 76/6 und 76/7 erfolgen. Darüber hinaus sind in geringem Umfang Grundstücksübertragungen vom privaten Eigentümer an die Stadt zur Realisierung erforderlicher Regelquerschnitte der angrenzenden Straßenräume angedacht.

Im Aufstellungsbeschluss war der Geltungsbereich noch über den Knoten Geraer Straße (Flur 1, Flurstück 3 (teilweise), 17 (teilweise), Flur 5, Flurstück 149/4 (teilweise) und 161 (teilweise)) erweitert. Hiervon wurde – da sich für diesen Bereich im Verfahrensverlauf aus dem Vorhaben heraus keine festsetzungsrelevanten Gesichtspunkte ergaben - im Vorentwurf Abstand genommen. Im Bereich Am Schloßweidigt wurde der Geltungsbereich innerhalb des Flurstückes 41 aus dem gleichen Grund geringfügig auf die geplante Wegeführung reduziert.