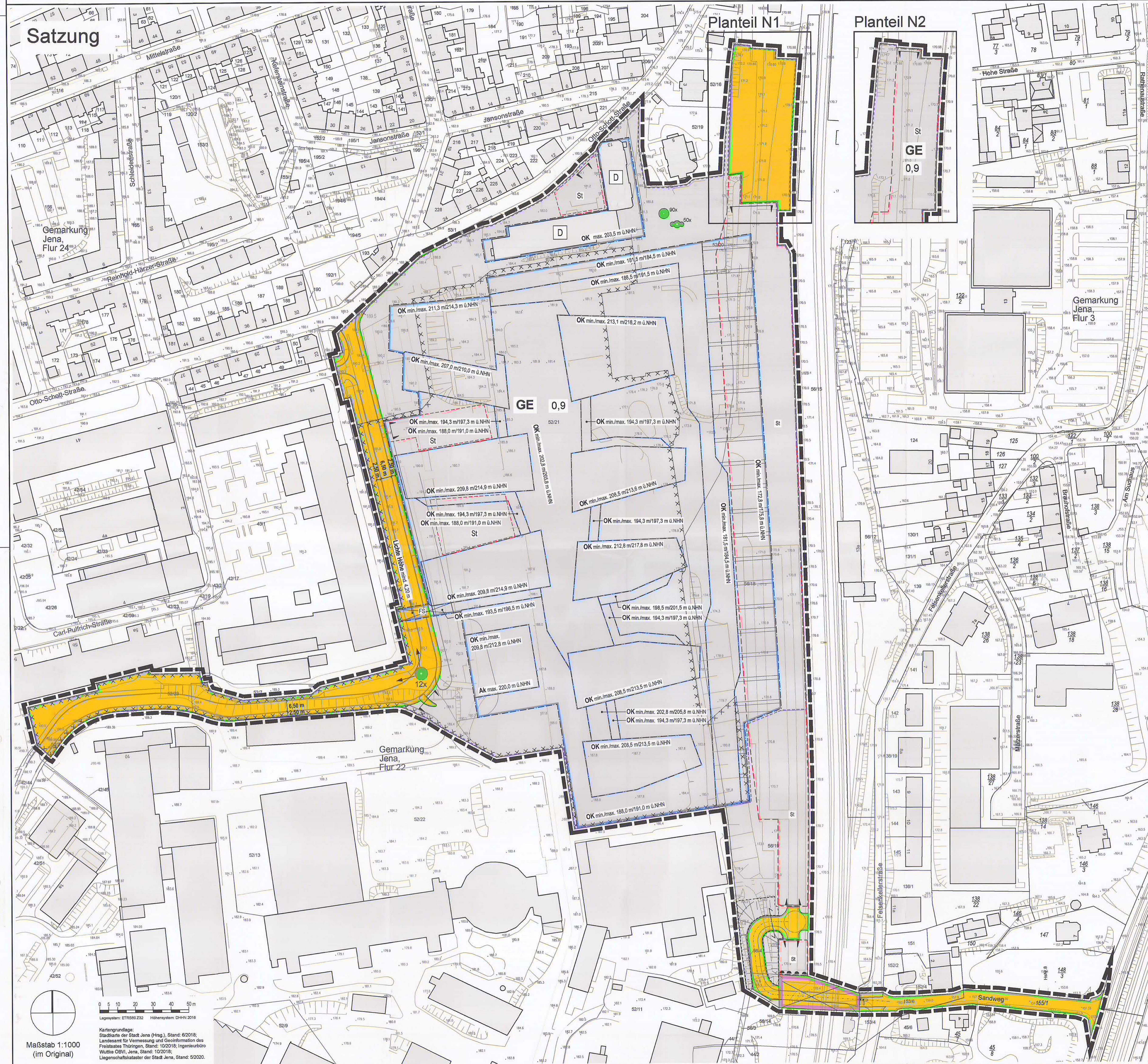




# Stadt Jena Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 43 "Neue Carl-Zeiss-Promenade" mit integrierter Grünordnung



## Festsetzungen gemäß BauGB u. BauNVO

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
  - Zulässig sind
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
- Die allgemein zulässigen Nutzungen "öffentliche Betriebe", "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig und werden nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter" sowie "Anlagen für kulturelle Zwecke" und "Vergnügungsgelände" gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig und werden nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Öffentlichkeit wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besitzen.

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauNVO)

Es sind nur solche baulichen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,9** Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO). Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von überdeckten Stellplätzen, Stellplätzen, Stellflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 21a Abs. 3 BauNVO).
- OK max. 110,5 m ü.NHN** Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen null als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- OK min./max. 187,5 m / 191,5 m ü.NHN** Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen null als Mindest- und Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- AK max. 220,0 m ü.NHN** Höhe von Abluftkaminen (AK) in Meter über Normalhöhen null als Höchstmaß (§ 18 BauNVO). Von der max. zulässigen Höhe kann abgewichen werden, wenn im Genehmigungsverfahren höhere Abluftkamine gefordert wurden.
- Lichte Höhe mind. 4,20 m** Freier vertikaler Raum zwischen der OK Fahrbahn und der Unterseite der baulichen Anlage

Baugrenze zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen zur Höhenabgrenzung dürfen durch Fassadenbestandteile (z.B. Verkleidungen, Verbindungen) um bis zu 4,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Flächen für Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Flächen für Stellplätze (St) und ihre Zufahrten

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

### Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Nachweis der gesicherten Entwässerung für das Plangebiet ist zu erbringen und spätestens mit dem Erstatting auf Baugenehmigung vorzulegen. Für das über die maximal zulässige Einleitmenge hinaus anfallende Oberflächenwasser sind Regenrückhaltevorrichtungen vorzusehen.

### Flächen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Pflanzung von Laubbäumen in der angegebenen Anzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bei mindestens 28 Exemplaren der anzupflanzenden Laubbäume hat der Stammumfang (STU) mind. 18 - 20 cm zu betragen (Ersatzpflanzungen).
- Pflanzung von Laubbäumen in der angegebenen Anzahl innerhalb der Verteilungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- Pflanzung von Sträuchern in der angegebenen Anzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### Dachbegrenzung

Dachbegrenzung: Dachflächen mit bis zu 10° Grad Neigung sind zu mindestens 25% dauerhaft und fachgerecht zumindest extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### Aufschiebende bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Satzungsbeschluss werden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitlich gestaffelt die Planteile N1 und N2 nach folgender Maßgabe festgesetzt:

Zunächst werden die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Planteil N1 festgesetzt, allerdings nur bis zum Eintreten der nachstehenden auflösenden Bedingung. Erst sobald die auflösende Bedingung eintritt, gelten an Stelle der zeichnerischen Festsetzungen des Planteils N1 automatisch Kraft des Satzungsbeschlusses die zeichnerischen Festsetzungen des Planteils N2.

## Fortsetzung: I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Die auflösende Bedingung tritt ein, sobald der Stadtrat der Stadt Jena in öffentlicher Sitzung beschließt, dass die festsetzungs-gemäße Nutzung N1 als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" nicht oder nicht mehr ausgebaut wird. Daraus folgt, dass am Tag nach dem Beschluss des Stadtrates anstelle der zeichnerischen Festsetzungen des Planteils N1 die des Planteils N2 in Kraft treten.

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Fußgängersteg (FS) über Straßenverkehrsfläche führend
- Überbauung
- Auskragung, Stellplatzüberdeckung

### II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Eingetragenes Kulturdenkmal gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Planfestgestellte Bahnanlage (Eisenbahnüberführung, Gewölbebrücke)

### IV Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand gemäß Liegenschaftskataster, Jena
- Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern gemäß ALKIS
- Böschung (Bestand) und weitere topografische Informationen gemäß Stadtkarte Jena
- Geplante Straße mit Querschnittangaben
- Geländehöhe im Bestand
- Geländehöhe im Bestand, Bezugshöhe
- Zugehörigkeitsklammer für Baugebietsteile

### V Örtliche Bauvorschrift (§ 88 Thüringer Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Dachaufbauten ("Technikgeschosse"): Sofern bei Gebäuden oder Gebäudeteilen die oberste Ebene als Dachaufbauten ("Technikgeschosse") ausgebaut wird, ist der Aufbau um mind. 3,0 m von der Außenkante der tragenden Dachfläche zurückzusetzen. In begründeten Fällen kann hiervon im Wege der Ausnahme abgewichen werden. Dachaufbauten sind baulich in Einheiten zusammenzufassen.

### VI Hinweise

#### Minderung der Lichtverschmutzung

Bei der Planung und Ausführung der Beleuchtung ist die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (20/0385-BV) zu berücksichtigen.

#### Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen vorzusehen. Hierbei sind im Rahmen der Vorhabenplanung Glasbauteile mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden.

### VII Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.05.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2864) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung vom 18.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)

### Dieser Plan lag zur Anzeige gem. § 21 Abs. 3 ThürKO vor.

Az.: 3402-4624-5378/2024-AGS3000-  
GF: Neue Carl-Zeiss-Promenade  
in Verbindung mit Teil 2

Weimar, den 25. Aug. 2024  
Thüringer Landesverwaltungsamt  
Bauwesen und Raumordnung  
Jorge-Sangerin-Platz 4 99423 Weimar  
Postfach 22 49 99403 Weimar

## Verfahrensvermerke

- Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
  - Ortsübliche Bekanntmachung durch den Stadtrat am 12.12.2018
  - Ortsübliche Bekanntmachung durch den Stadtrat am 30.05.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.06. bis 05.07.2019
  - Ortsübliche Bekanntmachung durch den Stadtrat am 30.05.2019
  - Öffentliche Bürgerversammlung am 11.05.2019
  - Fritz. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 17.06. bis 19.07.2019 mit Anschriften vom 17.06.2019
- Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Stadtrat und Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
  - Billigungsbeschluss durch den Stadtrat am 15.07.2020
  - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans im Amtsblatt Nr. 27/20 vom 30.07.2020
  - Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichts vom 07.08. bis 09.10.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 07.08. bis 09.10.2020 mit Anschriften vom 08.08.2020
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Stadtrat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und § 1 Abs. 1 BauGB
  - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.05.2021

Jena, den 08.11.2021

Überbürgermeister

8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan im Amtsblatt Nr. vom 2021

Jena, den 20.09.2021

Überbürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Mai 2020 übereinstimmen.

Jena, den 17.11.21

Stadtwahlverwaltung Jena

Jena, den 20.09.2021

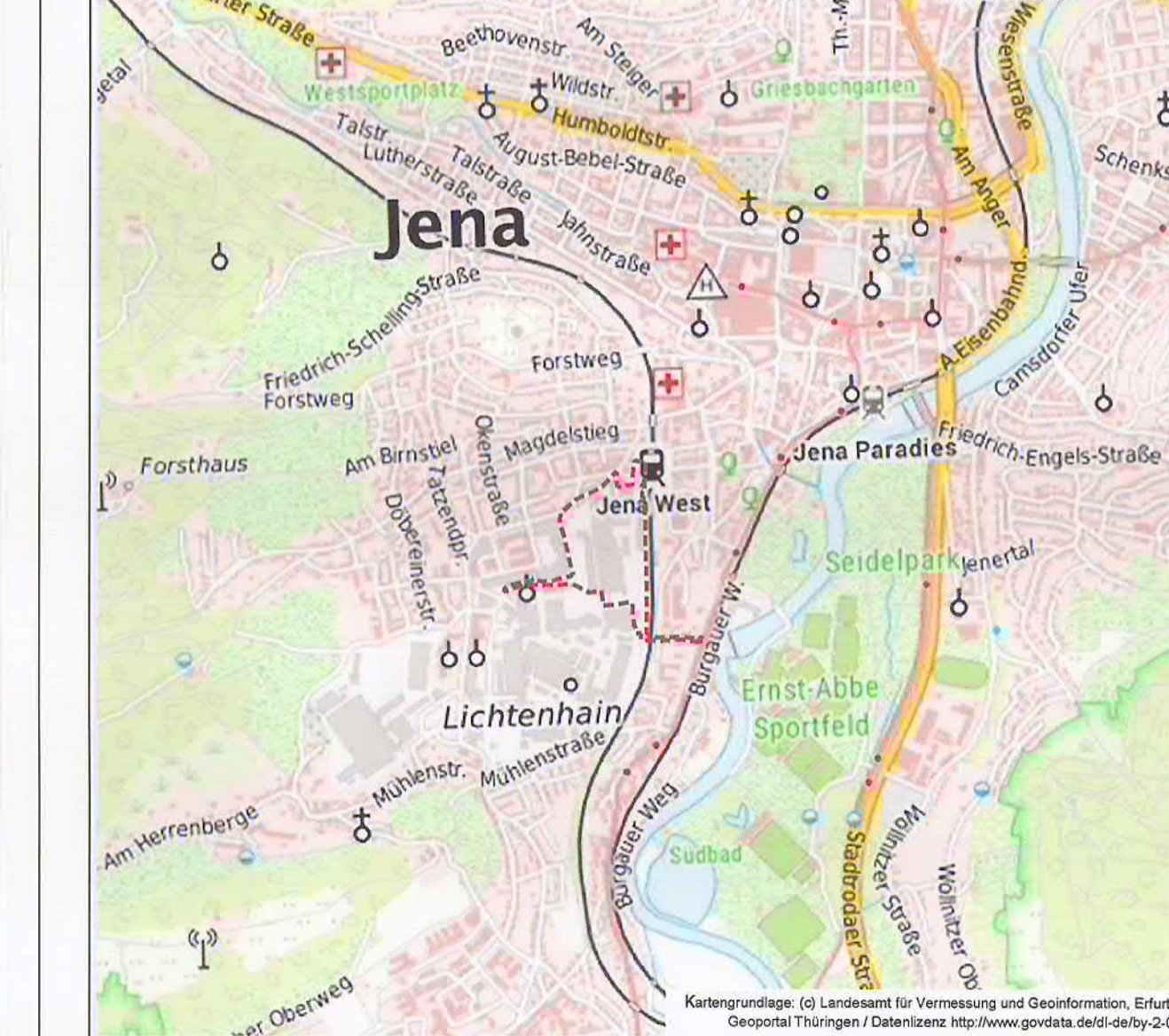
Unterschrift

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## Stadt Jena Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 43 "Neue Carl-Zeiss-Promenade" mit integrierter Grünordnung

Satzung  
Plandatum: 20.01.2021

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes im Stadtraum von Jena



Bearbeitung: AS+P  
AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
architects, planners  
Heidelstraße 108 - 110  
60598 Frankfurt am Main

Vorhabenträger: ZEISS  
Carl Zeiss  
Grundstücks GmbH & Co. KG  
Carl-Zeiss-Straße 22  
73447 Oberkochen