

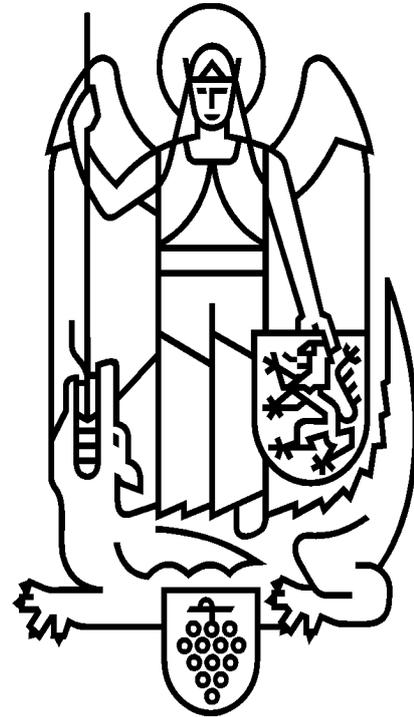
Stadt Jena

Erste Änderung des Bebauungsplanes

im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Gö 07.1

Jena21 – Technologiepark Jena Südwest



Begründung

für das Gebiet	Jena, Gemarkung Winzerla, Flur 2, 6, 7 Gemarkung Göschwitz, Flur 2
Planverfasserin	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Unterlauengasse 9, 07743 Jena Tel.: 03641 – 592 518 Email: jena@ke-mitteldeutschland.de
Planungsträgerin	Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung Am Anger 26, 07743 Jena Tel: 03641 / 49-5202 E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de

29.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	3
1.1 Planungsanlass und -erfordernis der Ursprungsplanung.....	3
1.2 Anlass und Erfordernis der ersten Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.3 Geltungsbereich der Planänderung.....	4
1.5 Planverfahren und planerische Umsetzung der Änderungen.....	4
2 Planinhalt (Begründung der einzelnen Änderungen).....	5
2.1 Änderung der Festsetzung zur Gliederung der Baugebiete.....	5
2.2 Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen.....	7
2.3 Änderungen der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.....	8
2.4 Änderung der Festsetzung zu den öffentlicher Verkehrsflächen.....	9
2.5 Änderung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
2.6 Änderung der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer.....	9
2.7 Änderung der Regelung zur nachrichtlichen Übernahme der Baumschutzsatzung.....	9
2.8 Änderung der Festsetzung des Geltungsbereiches.....	9
2.9 Änderung der Hinweise.....	10
3 Auswirkungen der Planung, Abwägung.....	10

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis der Ursprungsplanung

Auf Basis des Stadtratsbeschlusses 09/0242-BV hat die Stadt Jena 2009 das Gelände des zu Beginn der 1990er Jahre stillgelegten Betonfertigteilterwerks Göschwitz erworben. Für das ca. 20 ha große Areal zwischen der Grenzstraße, der Rudolstädter Straße, der Bahnstrecke München - Berlin und der Straße Am Zementwerk gelegene Areal hat sich damit die Möglichkeit der nachhaltigen Revitalisierung und der Entwicklung weiterer hochwertiger Gewerbeflächen eröffnet.

Um die entsprechende städtebauliche Neuordnung der Flächen vorzubereiten, hat der Stadtrat im Juni 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans B-GÖ 07 „Jena21 Technologiepark Jena-Südwest“ beschlossen. Vorrangige Ziele des Bebauungsplanes waren die Ausweisung von Bauland für technologieorientiertes Gewerbe, die Sicherung einer den Anforderungen der künftigen Nutzung entsprechenden medienseitigen und verkehrlichen Erschließung sowie der Anschluss der überplanten Flächen an das städtische Wege-/Radwege- sowie das ÖPNV-Netz Jenas, insbesondere an die Straßenbahn und den DB-Haltepunkt Göschwitz. Mit der Ausweisung ökologischer Ausgleichsflächen und -maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gewerbeflächen wurde der planerisch vorbereitete Eingriff kompensiert, die Lebensräume besonders geschützter Tierarten konnten langfristig gesichert werden.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Erstellung einer Schallimmissionsprognose betrachtet (Gutachten Nr. 10411 des Büro Förster & Wolgast, Chemnitz). Die so gewonnenen Erkenntnisse mündeten in Bebauungsplan-Festsetzungen. Aufgrund der engen räumlichen Verflechtung der geplanten Gewerbenutzung mit den angrenzenden stöempfindlichen Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche Berufsschulzentrum Göschwitz, Gewerbefläche Hotel „Jembopark“, Wohnbauflächen Grenzstraße und Göschwitz) erfolgte im Bebauungsplan B-GÖ 07 eine Gliederung des Gewerbegebietes mittels Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691. Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen war sichergestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft eingehalten wurden. Zugleich konnte damit für die sich ansiedelnden Betriebe eine weitgehend uneingeschränkte Betriebstätigkeit gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan wurde am 29.02.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 04.05.2012 in Kraft. Vorhaben im Plangebiet waren damit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die 2010 formulierten Planungsziele wurden mittlerweile weitgehend erreicht, die getroffenen Festsetzungen wurden in weiten Teilen bereits umgesetzt. Etwa 80% der Gewerbeflächen sind belegt.

1.2 Anlass und Erfordernis der ersten Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes war erforderlich, weil sich insbesondere die rechtlichen Anforderungen an den Immissionsschutz in den letzten Jahren gewandelt haben. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat den in den einzelnen Teilgebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen zum Schutz der umliegenden Bebauung Schall-Emissionskontingente gemäß DIN 45691 mit bis zu 65 dB(A)/m² tags und bis zu 50 dB(A)/m² nachts zugewiesen. Die getroffenen Festsetzungen erfüllten zwar sowohl die Anforderungen der schutzwürdigen Bebauung im Umfeld der Planung als auch die Bedürfnisse der neu zu errichtenden Gewerbebetriebe, sie genügten jedoch nicht den Mindestanforderungen neuerer Gerichtsurteile zum Thema. Beispielsweise hat das OVG Greifswald am 11. September 2019 in seinem Urteil OVG 3 K 149/15 bestimmt, dass in einem Gewerbegebiets-Bebauungsplan mindestens eine „unkontingentierte“ (Teil-)Fläche auszuweisen ist, auf welcher die Ansiedlung jedweden - auch besonders geräuschintensiven - Gewerbes zulässig ist. Vorrangiges Ziel der ersten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist deswegen die räumliche Einordnung einer „unkontingentierten“ Gewerbegebiets-Teilfläche im Sinne der aktuellen Rechtsprechung. In der Folge dieser Neuausweisung muss unter Beachtung der Ergebnisse eines von der Stadt in Auftrag gegebenen Gutachtens eine Anpassung weiterer, im Ursprungsbebauungsplan getroffener immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen erfolgen (vergl. nachf. Pkt. 2.1).

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde außerdem festgestellt, dass einzelne der ursprünglich getroffenen städtebaulichen Festsetzungen aufgrund der Geländesituation zu unerwarteten und nicht gewünschten Folgen für die Gebietsentwicklung führen. Insbesondere gilt dies für die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen an einer der Hauptzufahrten ins Gebiet. Das städtebauliche

Ziel, repräsentative Büro- und Verwaltungsgebäude an der Rudolstädter Straße sowie auf weiteren, in Richtung Stadtzentrum gelegenen Teilflächen anzusiedeln und damit den Straßenraum baulich zu fassen, ist mit den ursprünglichen Höhen-Festsetzungen nur schwer zu erreichen. Hier soll mit der Planänderung „nachgebessert“ werden.

Umsetzungsschwierigkeiten haben sich zudem bei der Errichtung von Einfriedungen im Bereich der Haupt-Erschießungs-Achse des Gebietes ergeben. Im Ursprungs-Bebauungsplan wurde hier für derartige Anlagen zeichnerisch und textlich ein Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der 10 m Abstand sollte der Sicherung der laut Baumschutzsatzung erforderlichen Baum-Ersatzpflanzungen dienen und fällt mit den zeichnerisch festgesetzten Baulinien/Baugrenzen zusammen. Dies hat zur Entstehung einer „Konkurrenzsituation“ zwischen Hochbauten und Einfriedungen geführt. In Einzelfällen ist dies insofern problematisch, als Hochtechnologie-Unternehmen mitunter ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis haben. Auch hier soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung vorgenommen werden.

Als wenig praxistauglich hat sich darüber hinaus die Regelung in Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen erwiesen. Als Nebenanlagen sind diese im Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da insbesondere die Baufelder an der Hauptverkehrsachse, wie bereits erwähnt, einen Regel-Abstand von 10 m zum Straßenraum haben, darf Firmenwerbung derzeit nicht unmittelbar am öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Das erschwert ihre Wahrnehmbarkeit und widerspricht dem Nutzungszweck der Anlagen. Die Planänderung soll hier Abhilfe schaffen.

1.3 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der ersten Planänderung des Bebauungsplanes B-Gö 07 ist mit dem Geltungsbereich der Ursprungsplanung identisch. Geändert hat sich lediglich die Bezeichnung der betroffenen Flurstücke, etwa durch erfolgte Teilungen. Die aktuellen Flurstücks-Listen sind in Punkt VI des Textteils zu finden.

1.4. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen werden dem aktuellen Stand angepasst (Neufassung BauGB, etc.).

1.5 Planverfahren und planerische Umsetzung der Änderungen

Mit der Planänderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wurde damit weder vorbereitet noch begründet. Es lagen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Auch eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle i.S.d. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde mit der Planänderung nicht begründet. Damit waren die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der Erstellung der Änderungsplanung konnte damit von der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung, von der Erstellung eines Umweltberichtes, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a und 10a BauGB abgesehen werden. Eine Überwachung nach § 4c BauGB brauchte nicht zu erfolgen.

Die betroffenen Grundstückseigentümer/Nutzer wurden angehört und schriftlich dazu aufgefordert, Stellung zu den sie betreffenden geplanten Änderungen zu nehmen. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Grafisch wurden die Planänderungen zunächst durch Streichung und farbliche Ergänzung bzw. Neuformulierung der zu ändernden zeichnerischen und textlichen Ursprungsfestsetzungen sicht- bzw. nachvollziehbar gemacht. Damit sollte den zu beteiligenden Trägern, den betroffenen Eigentümern und der Öffentlichkeit die Abgabe einer sachbezogenen, nur auf die vorgenommenen Änderungen gerichteten Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsprozesses erleichtert werden. Zudem blieb den beschließenden

Stadträten und der zuständigen Prüfbehörde ein umständlicher Vergleich zwischen der ursprünglichen und der aktuellen Planfassung erspart. In Ausfertigung sind nur die geänderten Festsetzungen enthalten. Die Ursprungsfestsetzung sind den Planunterlagen zum B-Plan B-Gö 07 zu entnehmen.

Den Entwurf zum geänderten Bebauungsplan hat der Stadtrat am 26.01.2022 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 14.02. bis 01.04.2022, die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2022 von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Während der Auslegungsfrist sind Stellungnahmen von zwei Unternehmen und einem Anwohner eingegangen. Es wurden 18 externe Behörden und TöB, 11 städtische Fachdienste und Eigenbetriebe sowie die beiden betroffenen Ortsteilräte angeschrieben. 8 Belange aus 6 Stellungnahmen sind einer Abwägung zugänglich. Die übrigen Äußerungen haben keinen Einfluss auf die Bebauungsplan-Festsetzungen.

Inhaltlich wurden u.a. Anregungen und Hinweise zu folgenden Sachverhalten vorgebracht:

durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Berücksichtigung der Richtungssektoren (Immissionsschutz)
- Ausfertigung Bebauungsplan
- aktuelle Rechtsgrundlagen und technische Regelwerke
- Fernwärmesatzung
- Zuständigkeiten und Wünsche nach weiterer Beteiligung
- sparsamer und schonender Umgang mit Ressourcen
- Vermeidung von Versiegelung
- Altlasten
- Baugrundbeschaffenheit
- Grundwasserflurabstände
- Löschwassermengen
- bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Gebäudeausrüstung
- Schutzbedürftigkeit der Umgebung beim Schallschutz
- Kenntlichmachung der durchgeführten Sanierung belasteter Böden

durch die Öffentlichkeit:

- zulässige Nutzungen (Betriebskantinen, Stellplätze, überdachte Stellplätze)
- festgesetzte Baumstandorte
- genehmigte Wohnnutzung im Hinblick auf Schallemissionskontingente
- zu erwartende Mehrbelastung an Schallimmissionen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und unter der Beschlussnummer 22/1569-BV durch den Stadtrat abgewogen. Eine erneute Offenlage der Planunterlagen nach der Abwägung war nicht erforderlich. Die Behörden und die Öffentlichkeit werden über das Abwägungsergebnis informiert.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes B – GÖ 07.1 „Jena 21 – Technologiepark Jena Südwest“ soll am 16.11.2022 durch den Stadtrat in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen werden. Entsprechend § 21 Abs. 3 ThürKO wird die Satzung bei der Genehmigungsbehörde angezeigt. Mit Bekanntmachung der Satzung wird die erste Änderung rechtskräftig.

2 Planinhalt (Begründung der einzelnen Änderungen)

2.1 Änderung der Festsetzung zur Gliederung der Baugebiete

Die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) mit Regelung zulässiger, ausnahmsweise zulässiger und nicht zulässiger Betriebe und Einrichtungen gemäß § 8 BauNVO wird von der vorliegenden Planänderung nicht berührt. Redaktionell wird der Bezug der Festsetzungen zur Baunutzungsverordnung durch die Änderung der Kapitelüberschrift korrigiert. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO.

Die bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorgenommene Geräuschkontingentierung wird auf Basis des Gutachtens Nr.: 2150-20-AA-21-PB001 des Büros SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Chemnitz vom 29.11.2021 fortgeschrieben und der aktuellen Rechtslage angepasst (vergl. Anmerkungen unter Pkt. 1.2 sowie BVerwG-Urteil vom 07. Dezember 2017 – 4 CN 7/16 –, Urteil des OVG Greifswald vom 11. Sep-

tember 2019 – OVG 3 K 149/15).

Die Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen durch Festsetzung der höchstmöglichen Geräuschemissionen in Form von Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 /14/ (früher als immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP bezeichnet) bei freier Schallausbreitung von den verschiedenen Teilflächen, sodass sicher gestellt ist, dass beim Wechsel einer geräuschintensiven Nutzung, beim Verkauf von Teilflächen sowie beim Wegfall von ggf. abschirmenden Einflüssen gewährleistet bleibt, dass nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

Die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung sind für Flächen außerhalb des B-Plangebietes so bestimmt, dass bei vollständiger Bebauung aller Teilflächen im B-Plangebiet durch Betriebe oder Anlagen - unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung - die geltenden Gesamt-Immissionswerte LGI in der angrenzenden Nachbarschaft eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Festsetzungen der maximalen Geräuschemissionen aller Teilflächen sind so getroffen, dass sie auch für Grundstücke beliebiger Form und Größe aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes - ohne Zusatzinformationen - abgeleitet werden können.

Die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten LEK für die gewerblichen Nutzflächen sind gegenüber dem Ursprungsplan im Wesentlichen unverändert geblieben, nur für die ca. 5.000 m² große Gewerbefläche GE 3a, die sich am weitesten von den besonders schutzbedürftigen Nutzungen entfernt befindet, wird ein nächtliches Emissionskontingent von $LEK_{\text{Nacht}} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ bestimmt. Im Gegenzug wird das nächtliche Emissionskontingent der Teilfläche GE 4, auf einen Wert von $LEK_{\text{Nacht}} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ reduziert, um eine entsprechende Kompensation zu erreichen.

Damit wird im Hinblick auf die zulässigen Emissionen eine „unkontingentierte“ Gewerbegebietsteilfläche festgesetzt. „Unkontingentiert“ bedeutet dabei nicht, dass keinerlei Obergrenzen festgelegt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen der auf den einzelnen Teilflächen regelzulässigen Nutzungen werden lediglich so ausgewiesen, dass die allgemeine Zulässigkeitsregelung des § 8 Abs. 1 BauNVO nicht verletzt wird. Laut BauNVO dienen „Gewerbegebiete [...] der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben“.

Bereits mit der Ursprungsplanung wurde diese Regelung konkretisiert. Die Frage, ob ein konkreter Standort innerhalb des Plangebietes mit Rücksicht auf die schutzwürdige Nutzung in dessen Umgebung für die Ansiedlung der planerisch gewünschten gewerblicher Nutzungen geeignet ist, wurde dabei unter Bezug auf die DIN 18005 beantwortet. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen wurden die Emissionspegel-Obergrenzen je nach Lage der Teilfläche im Gebiet auf maximal tags 65 dB(A)/m² und maximal nachts 50 dB(A)/m² festgelegt.

Insbesondere nächtliche Emissionen unter 60 dB(A)/m² wurden allerdings vom OVG Greifswald 2019 als zu niedrig für eine „unkontingentierte“ Fläche eingestuft. Der Nachtwert wird deswegen in der Planänderung für eine der Teilflächen auf 65/60 dB(A)/² tags/nachts erhöht. Eine weitere Erhöhung ist unter Abwägung der öffentlichen gegen die privaten Belange und insbesondere unter Abwägung der Schutzansprüche der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches der Planung gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes (Baufreiheit) der privaten Betreiber gewerblicher Betriebe nicht möglich. Nachdem auch die Betreiber gewerblicher Anlagen dem Rücksichtnahmegebot unterfallen, sind sie laut § 5 BImSchG u.a. verpflichtet, bei der Errichtung baulicher Anlagen sicherzustellen, dass „Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen“.

Zum Zwecke der Ausweisung der „unkontingentierten“ Teilfläche wird das Teilgebiet GE 3 in die beiden Teilgebiete GE 3a und GE 3b untergliedert. Die Teilgebietsfläche GE 3 eignet sich für die Unterteilung deswegen besonders gut, weil sie von allen ausgewiesenen Teilflächen am weitesten von der besonders schutzbedürftigen Bebauung (Wohngebiete) entfernt in Bahnnähe liegt und ausreichend groß ist. Die Größe der „unkontingentierten“ Teilfläche (ca. 5.000 m², Abgrenzung mittels sog. „Knödelinie“) wurde dabei in Anlehnung an den durchschnittlichen Flächenbedarf der im Plangebiet angesiedelten „standorttypischen“ Gewerbebetriebe festgelegt. Gewerbebetriebe haben im Geltungsbereich der Planung Flächen zwischen 434 m² und 20.010 m². Ohne die beiden „Ausreißer“, die kleinste und die größte Gewerbefläche, liegt die Spanne zwischen 730 m² und 13.300 m². Der aktuelle Durchschnittswert liegt (abzüglich der noch nicht vergebenen Teilgebietsfläche GE 4 und der beiden „Ausreißerflächen“) bei rund 5.420 m². Es ist daher anzunehmen, dass die ausgewiesene Fläche sich für die Ansiedlung eines besonders lärmintensiven Gewerbebetriebes eignet. Die neue „unkontingentierte“ Teilfläche GE 3a erfüllt mit ihrer Flächengröße zudem die Mindestanforderungen gemäß aktueller Rechtsprechung. Um die schalltechnischen Auswirkungen der Ausweisung einer unkontingentierten Teilfläche und die damit verbundene Er-

Erhöhung des Emissionskontingentes LEK im Nachtzeitraum auszugleichen, muss eine Reduzierung der nächtlichen Emissionskontingente auf einer anderen Teilfläche erfolgen. Gewählt wurde hierfür die Teilfläche GE 4, welche sich aktuell noch nicht in Nutzung befindet und im Eigentum der Stadt Jena steht. Alle übrigen GE-Teilflächen bleiben von der Änderung der Emissionskontingente LEK unberührt.

Lediglich die nur einzelnen Teilflächen im Ursprungsplan zugewiesenen richtungsbezogenen Zusatzkontingente LEK_{Zus} mussten eine Anpassung erfahren. Diese Zusatzkontingente dürfen laut BVerwG berücksichtigt werden, wenn die Frage beantwortet wird, ob die festgesetzten Emissionskontingente bei typisierender Betrachtung der planinternen Kontingentierung ausreichend hoch sind, um die im Geltungsbereich der Planung nach § 8 Abs. 2 BauNVO beabsichtigten, allgemein zulässigen Nutzungen zu verwirklichen. Infolge der im Rahmen der Planänderung vorgenommenen Ausweisung der „unkontingentierten“ Teilfläche wurden die Ausrichtung sowie der Umfang dieser Zusatzkontingente angepasst. Unternehmen dürfen damit auch künftig über die festgesetzten Emissionskontingente LEK hinaus emittieren, allerdings darf diese Abstrahlung nur in bestimmte, vom Gutachter auf Grund erfolgter Berechnungen vorgegebene Richtungen mit einer weniger sensiblen Nachbarschaft erfolgen, die sich von den ursprünglich berechneten Zusatzkontingenten unterscheiden. Diese Anpassung wirkt sich auf die bereits bestehenden Nutzungen nicht aus, da die erwähnten Zusatzkontingente im Rahmen der Genehmigung der entsprechenden baulichen Anlagen nicht in Anspruch genommen wurden.

Die im Zusammenhang mit der Planänderung erforderlich werdenden baulichen bzw. organisatorischen Maßnahmen bleiben im Wesentlichen gleich (z.B. Dämmung von Lüftungsanlagen, Anordnung von Lieferzonen und Gebäudeöffnungen etc.). Selbst auf der Teilfläche GE 4, auf welcher zum Zwecke des Ausgleichs der Festsetzung der „unkontingentierten“ Teilfläche das nächtliche Emissionskontingent LEK_{Nacht} auf lediglich 45 dB(A) reduziert wurde, ist eine sinnvolle gewerbliche Nutzung immer noch möglich.

Aufgrund der Einführung des amtlichen Lagebezugssystem ETRS89 im UTM-Koordinatensystem, Zone 32 (EPSG-Code 25832) ohne vorangestellte Zonenummer (verkürzte Koordinaten) in Thüringen sind die Bezugspunkte für die Richtungssektoren in diesem Lagebezugssystem neu bestimmt worden.

Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschrift DIN 45691, Ausgabe 12/2006 und DIN 18005 sind in der Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Umweltschutz sowie Fachdienst Stadtplanung, Am Anger 26, 07743 Jena einzusehen.

2.2 Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Ziel des Bebauungsplanes B-GÖ 07 war es unter anderem, den sich ansiedelnden Betrieben einen städtebaulichen Rahmen für die hochbauliche Nutzung zu geben. Dieser sollte eine gewisse Ordnung herstellen und den Bauherren gleichzeitig den notwendigen Umsetzungsspielraum lassen. Die Festsetzungen geben deshalb für jedes Teilgebiet das Maß für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Wand- und Gebäudehöhe von Baukörpern vor.

Die zulässige Geschossflächenzahl sowie die festgesetzte Grundflächenzahl sind von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen. Auch die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Obergrenzen für die Gebäudehöhe, die zulässigen Mindest- bzw. Höchstmaße für die Gebäudeaußenwände und die Ausnahmen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten bleiben unverändert. Es besteht auch künftig grundsätzlich die Möglichkeit, 4- bis 5-geschossige Baukörper mit einer Geschosshöhen von jeweils ca. 3 m zu errichten. Damit bleibt die Einbindung der neuen Gewerbebauten in den städtebaulich-räumlichen Zusammenhang erhalten. Die maximale Gebäudehöhe umliegender Gebäude wird mit der Höhenanpassung nicht überschritten.

Mit der ersten Planänderung wird lediglich eine Ausnahme für solche Gebäude in den Regelungskatalog aufgenommen, die als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch repräsentative Funktionen im Gebiet übernehmen sollen. Unter Beachtung des Geländeverlaufes sollen derartige Gebäude vorzugsweise als „Auftakt-Bauwerke“ im Bereich der zweiten Gebietszufahrt (Victor-Göttler-Straße) und damit vergleichsweise weit entfernt von den an der Straße Am Zementwerk gelegenen denkmalgeschützten Gebäuden („Prüssing-Villa“, Pfortnerei) geordnet werden. Durch die Neuregelung können einzelne Büro- und Verwaltungsgebäude mit bis maximal 24 m Höhe einen „Landmarke“-Charakter erhalten.

Für Firmengebäude des Hochtechnologiebereiches, die im Plangebiet angesiedelt werden sollen, ist die Gliederung in ein mehrgeschossiges Bürogebäude für Firmenleitung, Verwaltung, Produktentwicklung sowie Konstruktion und eine eingeschossige Produktionshalle charakteristisch. Insbesondere die Büro-

und Verwaltungsgebäude prägen das äußere Erscheinungsbild des Gebietes und die städtebauliche Ordnung. Das Herausragen solcher Gebäude führt zu einer stärkeren Außenwahrnehmung, was der Absicht zur Entwicklung eines Technologieparks entspricht. Die städtebauliche Akzentuierung dient zugleich der Adressenbildung der ansässigen Unternehmen. Sie ist auch vor dem Hintergrund zu verstehen, dass das Umfeld der Planänderung, insbesondere die Gebiete östlich der Bahnanlagen, bereits durch vereinzelte höhere Verwaltungsgebäude gekennzeichnet sind, sodass sich die Höhenanpassung im Änderungsbereich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die Blickbeziehungen zum Mönchsberg und zur Kirche Winzerla werden durch die getroffenen Ausnahme-Regelungen nicht beeinträchtigt.

2.3 Änderungen der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan B-GÖ 07 durch Festsetzung von Bau- fenstern definiert, die durch Baugrenzen und Baulinien gefasst sind. Diese Baufelder sind dabei mit einem räumlichen Abstand von 5-10 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Schaffung begrünter Vorbereiche. Hier waren zum einen die laut Baumschutzsatzung als Ersatz für gefällte Großbäume zu pflanzenden Jungbäume unterzubringen, zum anderen sollte damit ein ansprechendes Erscheinungsbild des Plangebietes für Mitarbeiter, Nutzer, Geschäftspartner und Kunden gefördert werden. Außerdem sollen die Flächen (in geringem Maß) Lebensraumfunktionen sowie Schutzfunktionen für das lokale Mikroklima (Verdunstung, Sauerstoffproduktion etc.) übernehmen. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO war vor diesem Hintergrund innerhalb der Vorbereiche im Ursprungsbebauungsplan vollständig ausgeschlossen worden.

Als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gelten unter anderem auch Einfriedungen und Werbeanlagen. Im Zuge der Umsetzung der Ursprungsplanung hat sich diese Regelung in ihrer Absolutheit als wenig praxisgerecht erwiesen (vgl. Kap. 1.2). Im Rahmen der ersten Änderung wird deswegen für den Bereich der Otto-Eppenstein-Straße, die Haupterschließungsachse des Gebietes, eine Ausnahme aufgenommen.

Die Stadt reagiert damit zum einen auf berechnete Belange der Unternehmen, Firmenwerbung wesentlich prägnanter platzieren zu können. Das Anbringen von Werbeanlagen im Umfeld des öffentlichen Straßenraumes verbessert die Les- und Wahrnehmbarkeit und unterstreicht das allgemeine Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes. Es steht nicht im Widerspruch zu den weiter oben erwähnten Planungszielen, zumal die genannten Anlagen lediglich der Eigenwerbung der Unternehmen dienen dürfen (Groß-)Werbeanlagen und sonstige eigenständige Werbeanlagen sind auch künftig nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nimmt die Stadt eine Regelung zurück, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Ursprungsplanes erforderlich war. Mit der ersatzweisen Pflanzung der straßenbegleitenden Bäume war durch die Stadt ein Unternehmen beauftragt worden, welches auch für die Anwachs- und Entwicklungspflege verantwortlich war. Dieses Unternehmen sollte die vereinbarten Leistungen erbringen können, ohne dazu die jeweiligen Betriebsgrundstücke betreten zu müssen. Nach Abschluss der mit der Stadt vereinbarten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind die neu gepflanzten Bäume in die Obhut der Grundstückseigentümer übergegangen. Eine direkte Zugänglichkeit der Baumstandorte vom öffentlichen Straßenraum aus ist nun nicht mehr erforderlich. Das Festlegen eines bestimmten Abstandes zwischen Einfriedung und Straße soll jedoch nach wie vor ein einheitliches städtebauliches Bild an dieser Hauptachse des Gebietes fördern. Ohne einheitliche Regelung ließe sich der gestalterische Anspruch nicht umsetzen.

2.4 Änderung der Festsetzung zu den öffentlicher Verkehrsflächen

Im Ursprungsbebauungsplan B-GÖ 07 sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung insgesamt 4 separate Geh-/Radwege ausgewiesen. Diese sollen einen Anschluss des Gebietes an das örtliche Wegenetz gewährleisten und die Erreichbarkeit der im Plangebiet gelegenen Betriebe und Einrichtungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr verbessern. Dieses planerische Grundkonzept bleibt mit der Planänderung bestehen. Es werden lediglich zwei im Zuge der Umsetzung der Ursprungsplanung getroffene Regelungen planerisch nachvollzogen bzw. nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Zum einen wird der mittlerweile öffentlich gewidmete Gehweg zwischen dem Bahnhof Göschwitz und

dem südöstlichen Plangebietsrand, welcher im Ursprungsplan als nichtöffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen war, mit der Planänderung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbindung Fuß-/Radweg dargestellt. Diese Anpassung schafft sowohl für die Nutzer als auch für die für den Erhalt Zuständigen die nötige Rechtssicherheit.

Zum anderen wird der Weg 2 zeichnerisch an den Fuß des außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 21/4 gelegenen Hanges verlegt. Der Weg sollte laut Ursprungsplan gleis-parallel in unmittelbarer Nachbarschaft zur das Plangebiet östlich tangierenden Bahnstrecke verlaufen. Die Realisierung des Weges wurde aus KInVFG-Fördermitteln gefördert. Im Zuge der Ausführungsplanung ist in diesem Zusammenhang festgestellt worden, dass der Ausbau des bereits vorhandenen Weges am westlichen Plangebietsrand gegenüber dem Neubau in Gleisnähe präferiert werden soll. Er war mit weniger Neuversiegelung, weniger Eingriffen in den Bestand, geringeren Baukosten und einer insgesamt flüssigeren Wegeführung verbunden. Der in geänderter Lage errichtete Weg wird im Zuge der Planänderung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die damit verbundene Anpassung der Ausgleichsfläche A 3 wird im nachfolgenden Kapitel thematisiert.

2.5 Änderung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Ursprungsbebauungsplan ist eine Maßnahme für die Entwicklung und dauerhafte Sicherung von Offenlandbiotopen und Lebensräumen mit der Bezeichnung A 3 festgesetzt. Diese ist zum einen den Baugebietsflächen GE 1 bis 6 und zum anderen dem Geh-Radweg Nr. 2 zugeordnet. Mit der Verlegung des Weges an den Fuß des außerhalb des Plangebietes gelegenen Hanges ist die Fläche anzupassen. Sie wird im Osten bis unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze ausgeweitet und im Westen durch den verlegten Rad-Gehweg begrenzt. Mit der Änderung verbunden ist eine Zunahme der Flächengröße um 800 m² auf nunmehr 14.900 m² (+ 5 %). Eine Neubilanzierung ist in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

2.6 Änderung der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer

Bei der Regelung zur Ausbildung von Dächern wird eine redaktionelle Korrektur vorgenommen. Nach der Teilung der Baugebietsfläche GE 3 (vergl. Pkt. 2.1) wird der Bezug der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen angepasst. Die zulässige Dachneigung und -form bleibt unverändert. Zudem erfolgt eine Richtigstellung eines fehlerhaften Verweises innerhalb der Ursprungsfestsetzungen („Tippfehler“).

2.7 Änderung der Regelung zur nachrichtlichen Übernahme der Baumschutzsatzung

Auch bei der nachrichtlichen Übernahme der einschlägigen Regelungen der Baumschutzsatzung wird die Bezeichnung der Baugebietsfläche 3 nach deren Teilung redaktionell angepasst.

2.8 Änderung der Festsetzung des Geltungsbereiches

Wie bereits in Pkt. 1.3 erwähnt, wird die Aufzählung der überplanten Grundstücke an den aktuellen Stand der Flurstücksbezeichnungen nach erfolgter Teilung/Veräußerung angepasst. Die Eigentümer erhalten damit Gelegenheit, ihre konkrete Betroffenheit von den vorgenommenen Planänderungen festzustellen.

2.9 Änderung der Hinweise

Wie weiter oben erwähnt, wurde zur Beurteilung der geänderten Festsetzungen bezüglich der Gliederung der Baugebiete in Bezug auf die zulässigen Emissionskontingente eine Schallimmissionsprognose erstellt, auf die in den textlich in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen verwiesen wird.

Ebenfalls hingewiesen wird mit der vorgenommenen Anpassung auf die aktualisierten Plangrundlagen sowie auf die Stelle, bei der die in den textlichen Festsetzungen zitierte DIN-Vorschrift (DIN 45691,

Ausgabe 12/2006) bei der Stadt Jena eingesehen werden kann.

3 Auswirkungen der Planung, Abwägung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die vorliegende ersten Änderung beachtet diesen Planungsgrundsatz, indem mittels Anpassung der Emissionskontingentierung Geräuschkonflikte zwischen den geräuschemittierenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und den schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes so weit wie aktuell möglich minimiert werden. Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen wird sichergestellt, dass an den untersuchten schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes (vergl. nachf. Tabelle) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Es wird der rechnerische Nachweis erbracht, dass - unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen „Geräusch-Vorbelastung“ - mit den festgesetzten Emissionskontingenten LEK und den Zusatzkontingenten LEK_{Zus} die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} durch die zukünftige Geräusch-Gesamtbelastung L_{GES} eingehalten bzw. unterschritten werden.

IO-Nr.	Immissionsort (siehe Anlagen 2 und 3)	Gesamtbelastung L _{GES} in dB(A)		Gesamt-Immissionswerte L _{GI} (gem. Tab. 2)		Über(+)/Unter(-) schreitung in dB	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	Grenzstraße 15	54	39	55	40	-1	-1
2	Grenzstraße 19a	54	39			-1	-1
3	An der Kelter 8	55	40			±0	±0
4	Am Katzenstein 4	55	40			±0	±0
5	Am Katzenstein 8	55	40			±0	±0
6	Rudolstädter Straße 85	55	40			±0	±0
7	Rudolstädter Straße 93, FeWo Nr. 13	61	46	62	47	-1	-1
8	Rudolstädter Straße 93, FeWo Nr. 12	62	47			±0	±0
9	Rudolstädter Straße 93, FeWo Nr. 1	61	47			-1	±0
10	Rudolstädter Straße 93, Hotel	62	47			±0	±0
11	Rudolstädter Straße 95, Haus 3 (West)	62	47		62 ¹⁾	±0	-15
12	Rudolstädter Straße 95, Haus 3 (Ost)	61	46			-1	-16
13	Rudolstädter Straße 95, Haus 4	61	47			-1	-15
14	Rudolstädter Straße 92	53	38	57	42	-4	-4
15	Klosterweg 24	54	39	55	40	-1	-1
16	Am Bahnhof 2	55	40	57	42	-2	-2
17	Göschwitzer Straße 51/52	64	49	65	50	-1	-1
18	Göschwitzer Straße 40	64	49			-1	-1
19	geplantes WA „Theobald-Renner-Str.“	53	38	55	40	-2	-2
20	Hans-Berger-Straße 2	49	34	50	35	-1	-1
21	Werner-Seelenbinder-Straße 2	48	34			-2	-1
22	Bonhöfferstraße 19	48	34			-2	-1
23	An der Riese 22	48	33			-2	-2
24	Siedlung Göschwitz 22	49	35			-1	±0

1) für Büro- und Unterrichtsräume besteht ein Schutzanspruch nur wie für die Tageszeit

Die getroffenen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten sind bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch, um die mit der Planung nach § 8 Abs. 2 BauNVO beabsichtigten, allgemein zulässigen Nutzungen zu verwirklichen. Der zulässige Störgrad wird maßgeblich durch § 8 Abs. 1 BauNVO bestimmt, wonach das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Damit ist zugleich der Störgrad bestimmt, den die sonstigen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen hinzunehmen haben und selbst nicht überschreiten dürfen. Es sind dementsprechend auf einer hinreichend großen Fläche (hier ca. 5.000 m²) Lärmemissionskontingente festgesetzt, die für das im Gewerbegebiet typische produzierende und verarbeitende Gewerbe und das Handwerk ausreichend sind.

Zugleich wird im Zuge der Planänderung die grundgesetzlich fixierte Eigentumsgarantie (Baufreiheit) gegen die Schutzansprüche der von der Planänderung Betroffenen abgewogen. Die getroffenen Festsetzungen garantieren, dass in die mit der Ursprungsplanung geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstückseigentümer nur minimal eingegriffen wird.

Die im Rahmen der ersten Änderung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen haben keinen Einfluss auf Natur, Landschaft und Umwelt. Die Anpassung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgt nur geringfügig, sodass Beeinträchtigungen der Avifauna und des Lokalklimas nicht abgeschätzt werden können. Insbesondere wird der Versiegelungsgrad nicht geändert, sodass kein zusätzlicher Ausgleich des Eingriffes erfolgen muss. Die im Bebauungsplan „Jena21 – Technologiepark Jena-Südwest“ festgesetzten Ausgleichsflächen mit zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Änderung nicht berührt.

Die übrigen Änderungen haben über die in den vorstehenden Punkten geschilderten positiven Auswirkungen hinaus, welche Ziel der Planänderung waren, keinen Einfluss auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse der Bürger Jenas.