

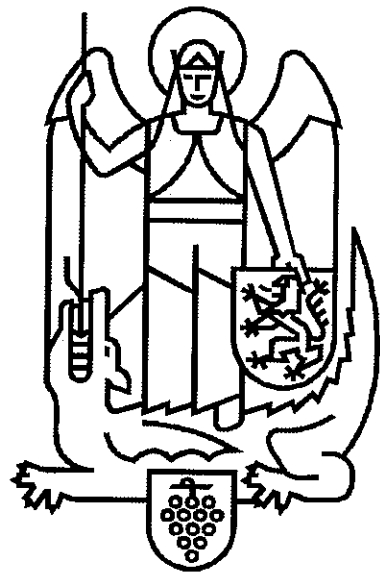
Stadt Jena

Bebauungsplan

mit integriertem
Grünordnungsplan

B-LO 05

Universitäts-Klinikum Jena-Lobeda



Begründung

Für das Gebiet

Gemarkung Lobeda, Flur 3 und
Gemarkung Drackendorf, Flur 1, 2

Planung

woernerundpartner planungsgesellschaft mbh
Goetheallee 23, 01309 Dresden
Tel.: 0351 – 31513-0
E-Mail: jena-ukj@woernerundpartner.de

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9, 07743 Jena
Tel.: 03641 – 592 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Grünordnung

Rehwaldt Landschaftsarchitekten
Bautzner Straße 133, 01099 Dresden
Tel.: 0351 – 811 96 92
E-Mail: ukj@rehwaldt.de

Vorhabenträger

Universitätsklinikum Jena
Bachstraße 18, 07743 Jena
Tel.: 03641 - 93 00
E-Mail: neubau@med.uni-jena.de

Jena, den 01.03.2010

I Vorbetrachtungen

I.1 Planungsanlass

Zwischen 1975 und 1980 wurde mit der Klinik für Innere Medizin der Stadt Jena der erste Klinikneubau auf einer Vorhaltefläche im Stadtteil Lobeda errichtet. An der heutigen Erlanger Allee wurden mit der Klinik für Innere Medizin (KIM) ein Bettenhaus, ein Gebäude für Ambulanzen und Röntgenabteilungen (Gebäude Komplement), die Zentralküche und ein Lehrgebäude errichtet. Fertig gestellt bot diese seinerzeit moderne Klinik mit 360 Betten erheblich verbesserte Möglichkeiten der Krankenversorgung und schuf vergleichsweise günstige Voraussetzungen für die Lösung der gewachsenen Aufgaben in den Bereichen Lehre und Forschung. In den frühen 1990er Jahren wurde der Komplex durch ein Spezialgebäude für die Transplantationen von Knochenmark und Blutstammzellen ergänzt, das ebenfalls an der Erlanger Allee errichtet wurde. Ein Ärztehaus für niedergelassene Ärzte in konservativer Bauweise entstand ebenfalls Anfang der 1990er Jahre.

Am 25.05.1994 hat der Stadtrat der Stadt Jena die Aufstellung des Bebauungsplanes „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“ beschlossen. Als Planungsziele wurden festgelegt:

- Erweiterung des Fachkrankenhauses für Innere Medizin zu einem neuen Universitätsklinikum
- Einbindung des Klinikums in das übergeordnete Verkehrs- und Versorgungsnetz
- Festsetzung eines das Klinikum umgebenden Grüngürtels
- Erhalt bzw. Renaturierung der das Gebiet durchziehenden Bachläufe
- Festsetzung der Nutzungsarten "Sondergebiet Klinikgebiet" bzw. "Grünfläche".

Mit der Bearbeitung des ersten Entwurfes zum Bebauungsplan wurde das Büro Dr. Worschech und Partner beauftragt. Unter Beachtung der Ergebnisse eines beschränkten 2-stufigen Ideen- und Realisierungswettbewerbes zum Neubauvorhaben „Universitätsklinikum 2000“ der Friedrich-Schiller-Universität Jena legte das Büro im Jahr 1996 einen Teilbepbauungsplan für den 1. Bauabschnitt vor. Dieser Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB im Sommer 1998 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom November 1998 bestätigte das Thüringer Landesverwaltungsamt als zuständige Kommunalaufsichtsbehörde die Planreife gemäß § 33 BauGB des Bebauungsplanentwurfes.

Auf dieser rechtlichen Grundlage und in Verbindung mit einer Objektplanung erfolgte bis 2003 die bauliche Umsetzung und schrittweise Inbetriebnahme des ersten Bauabschnittes des neuen Universitätsklinikums. Am Standort Jena-Lobeda stehen aktuell 57.700 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Gebäude werden seither als Chirurgische Klinik, Neurozentrum, Klinik für Innere Medizin sowie als Einrichtungen für Lehre und Forschung genutzt. Weitere wesentliche Bestandteile des ersten Bauabschnittes waren das Dienstleistungszentrum I, der gebäudeintegrierte Hubschrauber-Dachlandeplatz, eine die verschiedenen Einzelgebäude verbindende „Magistrale“ und die angegliederten Bettenhäuser 1 bis 3. Die Bettenanzahl des Klinikums erhöhte sich mit den Neubaumaßnahmen des ersten Bauabschnitts auf ca. 800. In weiteren Realisierungsschritten wurden bis 2006 ein Palliativzentrum als Ergänzung der nordwestlichen Bettenhäuser sowie ein Laborgebäude an der Erlanger Allee errichtet und in Betrieb genommen.

Gebäude, Einrichtungen und Anlagen aktuell am Standort Jena-Lobeda:

Nutzfläche 53.200 m² (davon 16.500 m² Klinik für Innere Medizin)
Kosten Bau und Erstausrüstung 236.000.000 €

Kliniken und Medizinische Einrichtungen:

8 Kliniken und 4 Institute
Interdisziplinäre Notaufnahme
804 Betten, davon 72 Intensiv-Betten (davon 360 Betten im „alten“ KIM I)
13 Operationssäle

Einrichtungen und Anlagen der Forschung und Lehre

Forschungslaborzentrum mit 2.200 m² Laborfläche
2 Hörsäle und 8 Seminarräume
Wissenschaftliche Bibliothek

Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie Ver- und Entsorgung

Logistik-/Dienstleistungszentrum DLZ I
Fahrerloses Transportsystem
Zentralapotheke
Zentralküche
Cafeteria und kleine Läden

Medizinische Universitätslaboratorien im 1. Bauabschnitt

Inbetriebnahme September 2008
Nutzfläche 3.500 m²
Kosten Bau und Erstausrüstung: 24.000.000 €
4 Zentrumsinstitute
Flächen für Forschungslabore und Lehre

Palliativmedizin im 1. Bauabschnitt

Inbetriebnahme März 2009
Nutzfläche 1.000 m²
Kosten Bau und Erstausrüstung: 3.200.000 Mio €
12 Betten

Mit dem Bebauungsplan werden für den Standort Jena-Lobeda die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Kliniken und diverser Ergänzungsfunktionen geschaffen. Die Grundlage hierfür bildete ein erneutes Wettbewerbsverfahren, welches im September 2008 für den zweiten Bauabschnitt des Universitätsklinikum Jena durchgeführt wurde. Gewinner des Wettbewerbes war das Architekturbüro woerner und partner. Hauptgrund für die Entscheidung der Jury war, dass sich der Siegerentwurf bei Erfüllung aller Anforderungen des Klinikums in möglichst kurzer Zeit umsetzen lässt. Der Entwurf beinhaltet einen sehr kompakten Gebäudekomplex, der die bisherige Charakteristik des Klinikums in gelungener Weise aufgreift und sich hervorragend in die Landschaft einpasst. Neben den städtebaulichen und architektonischen Qualitäten überzeugt der Entwurf auch durch eine optimale interne Vernetzung der einzelnen Klinikfunktionen und besonders kurze Wege.

Gebäude, Einrichtungen und Anlagen des zweiten Bauabschnitts:

Nutzfläche ca. 43.000 m²
geplante Kosten Bau und Ersteinrichtung: 225.000.000 €

Kliniken und Medizinische Einrichtungen:

Medizinisches Zentrum mit Herz-, Gefäß- und Tumorzentren
Eltern-Kind-Zentrum mit Frauen- und Kinderklinik einschließlich Kinderchirurgie
Gartenhalle als zentraler Eingangs- und Aufenthaltsbereich
Nutzfläche ca. 39.000 m²
12 Operationssäle, davon 4 ambulante und 8 stationäre Säle
731 Betten, davon 60 Intensiv- und IMC-Betten und 71 Tagesklinikbetten
15 Kliniken und Institute

Einrichtungen und Anlagen der Forschung und Lehre

Nutzfläche ca. 4.000 m²
2 Hörsäle und 10 separate Seminarräume

Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie Ver- und Entsorgung

Verwaltungsgebäude
Parkhaus mit ca. 1.300 Parkplätze
Erweiterung des Dienstleistungszentrum DLZ I

Der „Medizin Campus“ des Universitätsklinikum Jena-Lobeda wird alle somatischen Kliniken und medizinischen Institute umfassen. Damit werden interdisziplinäre Diagnostik und Behandlung für die Patienten, patientennahe Lehre für 1.500 Studenten der Humanmedizin in ihrer klinischen Ausbildung und praxisnahe Forschung für Wissenschaftler des Universitätsklinikums möglich. Die psychiatrischen Kliniken sowie die Vorklinischen und Theoretischen Institute mit ihren Lehreinrichtungen werden nicht in Lobeda angesiedelt, sondern bleiben in der Jenaer Innenstadt ansässig.

Die Bauzeit für den abschließenden zweiten Bauabschnitt ist von Mai 2010 bis November 2013 bzw. November 2015 geplant. Im Jahr 2014 sollen die 84.200 m² Bruttogeschossfläche des Neubaus fertig gestellt sein. Anschließend werden die Gebäude der KIM abgebrochen, die Gesamtbettenzahl des Klinikums am Standort Lobeda beträgt dann 1.300. Mit Fertigstellung aller zur Zeit vorgesehenen baulichen Maßnahmen werden in Jena-Lobeda 3.700 Beschäftigte tätig sein. Das Investitionsvolumen für den 2. BA beträgt 225.000.000 €.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan B-LO 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Entwicklung des Standortes zum Universitätsklinikum
- Zentralisierung von Klinikfunktionen am Standort
- Schaffung einer neuen Qualität der Krankenversorgung in Verbindung mit patientennaher Forschung und Lehre
- Städtebaulich-architektonische und funktionelle Integration des Sondergebietes Universitätsklinikum in den Stadtzusammenhang
- Berücksichtigung der angrenzenden Landschaftsstrukturen und der Topographie
- Einbeziehung und Weiterentwicklung von Grünstrukturen als Bindeglied zwischen Hochbauten und Außenanlagen des Klinikums und dem Übergang zum Landschaftsraum.

Formuliert wurden die genannten Planungsziele im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1994 sowie als Bestandteile eines städtebaulichen Vertrages, den die Stadt Jena mit dem Universitätsklinikum im Jahre 2008 abgeschlossen hat.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Das B-Plangebiet liegt im Stadtteil Lobeda der Stadt Jena, rund 7 km südlich des Stadtzentrums. Zwischen 1966 und 1986 als Plattenwohnbausiedlung erbaut, ist Lobeda mit ca. 23.000 Einwohnern der größte Stadtteil Jenas. Nach Süden ist er von der Autobahn A4 und im Westen von der Eisenbahnlinie Weimar-Gera bzw. von der Saale begrenzt. Der Stadtteil liegt in einer landschaftlich sehr reizvollen Umgebung. Die Lobdeburg, der Drackendorfer Park oder die Saaleauen sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Mit dem Bau des Klinikums in Lobeda-Ost ergibt sich für den Stadtteil die Chance, ihre bisher vorwiegend auf das Wohnen ausgerichteten Strukturen funktional und architektonisch zu erweitern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein 32,9 ha großes Plangebiet. Im Wesentlichen entspricht das Plangebiet dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses von 1994. Darüber hinaus wurde eine etwa 3,3 ha große Fläche zu beiden Seiten der Ziegesarstraße in den Geltungsbereich aufgenommen, deren zukünftige Entwicklung in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Ausbau des Klinikums stehen soll. Der Teilbebauungsplan für den 1. Bauabschnitt (ca. 21 ha) ist vollständig Bestandteil des vorliegenden Planes.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Hangbereiche der Flurstücke 102/6 und 297/1;
- im Nordosten durch die Wohnbebauung am Oberen Freiberg in Drackendorf und die öffentliche Grünfläche Drackendorfer Park
- im Südosten durch den Verlauf des Hungergrabens und die Drackendorfer Straße;
- im Süden durch den Kreuzungsbereich Drackendorfer Straße / Erlanger Allee;
- im Südwesten durch die Erlanger Allee;
- im Nordwesten durch den Kreuzungsbereich Paul-Schneider-Straße / Erlanger Allee.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die unter Punkt V der Textlichen Festsetzungen genannten Flurstücke bzw. Teilflächen. Die genaue Lage der einzelnen (Teil-)Grundstücke und die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum B-Plan (Lageplan A) zu entnehmen.

I.4 Rahmenbedingungen

I.4.1 Naturräumliche Gegebenheiten und Geländebeziehungen

Die Flächen im Geltungsbereich werden bestimmt durch ihre Lage am Fuß eines Ausläufers der Wöllmisse, einer Hochebene, die sich östlich des Saaletals bei Jena (zwischen Lobeda und Bürgel) erhebt. Teile des B-Plangeltungsbereiches liegen im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“. Nordöstlich der bestehenden Klinikbebauung geht der bebaute Stadtraum in den Landschaftsraum über. Die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen weisen ökologisch wertvolle Sukzessionsstandorte und Halbtrockenrasen auf. Vorhandene Feldgehölze, Hecken und Gräben sowie temporäre Quellen (Feuchtbiotope) bilden schützenswerte Teilbereiche.

*Die Landschaftsschutzgebietsgrenze "Mittleres Saaletal" wird als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt. Der Verlauf befindet sich allerdings zur Zeit in Überprüfung durch die Obere Naturschutzbehörde. Die Grenze wird zukünftig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen verlaufen. Nach Aussage der Oberen Naturschutzbehörde bestehen nach Grenzänderung keine Konflikte bezüglich der Zulässigkeit der geplanten Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist der künftige Grenzverlauf zu berücksichtigen.**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch vergleichsweise starkes Gefälle, relativ steile Böschungen mit bis zu 6 m Höhe und erhebliche Geländeeinschnitte. Das vorgefundene Gelände steigt in West-Ost-Richtung um 7 m an (von 184 m auf 201 m über NHN) und fällt in Nord-Süd-Richtung um 15 m ab (von 208 m auf 193 m über NHN). Durch einen großräumigen Geländeversatz, der das Gebiet von Norden nach Süden durchmisst, weist der westliche Teil des Plangebietes eine mittlere Höhe von 189 m, der östliche Teil von 205 m über NHN auf.

I.4.2 Aktuelle Nutzungen, vorhandene bauliche Anlagen

Die Flächen im Geltungsbereich werden momentan als Klinikflächen, Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze genutzt.

Aktuell befinden sich auf dem Gebiet des Universitätsklinikums folgende klinische Einrichtungen:

- Klinik für Anästhesiologie und Intensivtherapie,
- Klinik für Allgemeine und Viszerale Chirurgie,
- Klinik für Innere Medizin I,
- Klinik für Herz-, Thorax- und Gefäßchirurgie,
- Klinik für Unfallchirurgie,
- Klinik für Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie,
- Klinik für Neurochirurgie,
- Klinik für Neurologie,
- Dienstleistungszentrum DLZ I (Ver- und Entsorgungszentrum),
- Bettenhäuser 1 bis 3.

Vergleiche Punkt I.1

An der Ziegesarstraße im südlichen Geltungsbereich stehen fünf elfgeschossige Wohngebäude, deren Stellplatzflächen und ein sogenannter Bolzplatz zugeordnet sind. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar an der Erlanger Allee ein Ärztehaus und an der Drackendorfer Straße 1 eine Einrichtung der Max-Planck-Gesellschaft.

1.4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des ausgedehnten Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Zufahrtsmöglichkeiten zu den Klinikflächen bestehen von der Paul-Schneider-Straße, der Erlanger Allee und der Straße Am Klinikum aus. Die entsprechenden Kreuzungsbereiche sind gemäß den aktuellen Anforderungen ausgebaut. Die Wohngebäude an der Ziegesarstraße und das Gebäude der Max-Planck-Gesellschaft sind von der Drackendorfer Straße aus erschlossen.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in der Erlanger Allee verlaufende Straßenbahnlinien 3, 5, 34 und 35. Haltestellen befinden sich auf Höhe Paul-Schneider-Straße, Straße Am Klinikum und Drackendorfer Straße. Sämtliche Bauflächen liegen vollständig im 300m-Radius der genannten Haltestellen.

Das Gebiet ist sehr gut an das lokale und das weiterführende Fuß- und Wanderwegenetz der Stadt angebunden.

1.4.4 Eigentumsverhältnisse

Zu etwa 80 % befinden sich die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke im Eigentum des Universitätsklinikums Jena. Weitere Grundstückseigentümer sind als private Eigentümer größere Wohnungsbau- und Baugesellschaften (rund 10 %). Im Eigentum der Stadt Jena befinden sich Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen, das sind ca. 10 % der Grundstückflächen.

Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Verkehrsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt und sind öffentlich gewidmet. Zur Sicherung der inneren Erschließung des neuen Bauabschnitts werden bauliche Erweiterungen des vorhandenen Straßennetzes nötig. Die Herstellung der entsprechenden öffentlichen Straßen soll im Wege eines Erschließungsvertrages geregelt werden.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine weitergehende Bodenordnung nicht erforderlich.

1.5 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.5.1 Landesplanung

Übergeordnetes landesplanerisches Ziel für den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist die langfristige Entwicklung des Friedrich-Schiller-Universitäts-Klinikums zum Zentrum eines medizinischen mittel- bzw. oberzentralen Versorgungsbereichs. Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Ostthüringen wird hierzu mit Stand 1999 folgende Zielstellung formuliert:

- Erhaltung und Ausbau als Krankenhaus der überwiegend überregionalen Versorgung
- Klinikum der Friedrich-Schiller-Universität Jena (Universitätsklinikum) zur Versorgung des Mittel- und Oberzentrums Jena
- kurz-, mittel- und langfristige Durchführung umfangreicher Sanierungs-, Ersatz- und Neubaumaßnahmen
- für die langfristige Entwicklung der Unikliniken soll im Gebiet Jena-Lobeda Vorsorge getroffen werden.

Der vorliegende B-Planentwurf steht mit den genannten landesplanerischen Zielen in Einklang.

1.5.2 Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist in wesentlichen Teilen aus den Darstellungen des seit März 2006 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Jena entwickelt. Der FNP stellt das westliche Plangebiet als „Sonderbaufläche“ und das östliche Plangebiet als „Grünfläche“ mit ausgedehnten „Flächen für Ausgleichsmaßnahmen“ dar. Die Ausweisung des Gebäudebestandes an der Ziegesarstraße als „Wohnbaufläche“ berücksichtigt noch nicht das aktuelle stadtplanerische Ziel, diese Fläche zukünftig in Ergänzung der Sonderbauflächen Klinikum zu entwickeln. Der bisher unbebaute, künftig zentrale

Erschließungsbereich (neu: „Campus“) wird entsprechend den Ausweisungen des FNP von Hochbauten freigehalten und begrünt. Er wird allerdings auf Grund der geplanten Versiegelungen und wegen der angestrebten städtebaulich-architektonischen Qualität seiner Gestaltung (Bewegungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsbereich) nicht als Grün- sondern als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan nicht vollständig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, wird parallel zum B-Planverfahren für den Geltungsbereich auch der FNP an die aktuellen planerischen Zielstellungen angepasst. Bei einer derartigen Änderung wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des Bebauungsplans vorverlagert. Beispielsweise gilt die Umweltprüfung, welche im Rahmen B-Planverfahren durchgeführt wird, gleichzeitig für die punktuelle FNP-Änderung. Die Information der Öffentlichkeit, wie sie im Zuge des B-Planverfahrens erfolgt, gilt gleichermaßen als Information gemäß § 4 (1) BauGB, weil die Informationen im Wesentlichen identisch sind. Dieses Vorgehen ist im vorliegenden Fall zulässig, weil der B-Plan für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich und ausreichend ist und sein Inhalt beabsichtigten kommunalen Planungen und deren künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

1.5.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das B-Plangebiet existiert der Bebauungsplan-Entwurf B - LO 05 „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“, der nachfolgenden Verfahrenstand aufweist:

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat am 25.05.1994
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/94 am 20.06.1994
- Billigung des ersten B-Planentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 22.07.1998
- Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB im Amtsblatt Nr. 30/98 am 30.07.1998
- Öffentliche Auslegung des ersten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.09.1998 bis 18.09.1998
- Bescheid der Höheren Behörde (Referatsgruppe II B des Thüringer Landesverwaltungsamtes) über das Erreichen der Planreife nach § 33 BauGB vom 18.11.1998.

Die Grundzüge der Planung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans werden mit der Planung weiter verfolgt. Folgende Planungsziele mussten aufgrund veränderter Rahmenbedingungen angepasst werden:

- Einfügung eines Grünzuges für einen durchgängigen Ost-West-Grünzug vom Goethepark bis zum Anschluss Erlanger Allee

Die Festsetzung von großflächigen Grünflächen innerhalb der Baugebiete ist mit dem Ziel der Konzentration der Klinikfunktionen am Standort nicht vereinbar. Die Flächen werden zur Erschließung und als Eingangszone zu den klinischen Zentren benötigt. Diese Erschließungsbereiche werden mit großkronigen Bäumen überstellt und als städtischer Platz gestaltet.

- Konzentrierung des ruhenden Verkehrs aus der Kliniknutzung temporär für den 1. BA auf oberirdischen Stellplätzen

Die Anforderungen des ruhenden Verkehrs können für den 2. Bauabschnitt nicht ebenerdig erfüllt werden. Die Stellplätze für die klinischen Sondergebiete werden in einem Parkhaus nachgewiesen. Die vorhandenen ebenerdigen Stellplätze werden mit dem 2. Bauabschnitt überplant.

Unmittelbar östlich des überplanten Gebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Freiberg“ an. Das genannte Plangebiet ist als Wohnbaustandort mit kleinteiligen Baustrukturen ausgewiesen. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser. Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 15.03.2000 beschlossen und ist zum 28.08.2000 in Kraft getreten.

Südwestlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplan B-LO 10 Salvador-Allende-Platz. Die Flächen sollen zu einem neuen Stadtteilzentrum entwickelt und das Gebiet städtebaulich neu geordnet werden.

Der Drackendorfer Park, der als Park- und Gartenanlage im Sinne des § 2 (6) ThürDSchG mit historischem Baumbestand (Eichen, Blutbuche), Rundbogenbrücken, Wasserfläche und Teehaus von 1854 unter Denkmalschutz steht, liegt zwischen den Geltungsbereichen des B-Planes „Oberer Freiberg“ und „Universitätsklinikum“ und ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

I.6 Städtebauliche Grundsätze der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Flächen des Klinikums der Friedrich-Schiller-Universität Jena zum zentralen medizinischen Versorgungs- und Forschungsstandort zu entwickeln. Im Geltungsbereich sollen sämtliche Funktionen eines Krankenhauses der maximalen, überregionalen Versorgung der Bevölkerung errichtet werden. Die klinischen Bereiche des Universitätsklinikums Jena werden künftig komplett am Standort Lobeda konzentriert sein und somit eine patientennahe Forschung und Lehre ermöglichen.

Geschaffen werden soll eine planerische Lösung, die die Errichtung baulich kompakter, im Inneren weitgehend flexibler, gleichermaßen zweckdienlicher wie optisch ansprechender Hochbauten erlaubt. Die spätere Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen bzw. weitergehende funktionale nicht zuletzt auch wirtschaftliche Überlegungen der Universität bzw. des Klinikums selbst sollen möglich bleiben.

Durch die unmittelbare Umsetzung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Wettbewerbs in die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Bauvorhabens sowie seine funktionelle Integration in den Stadtzusammenhang sichergestellt.

Um die Krankenhausnutzung möglichst konfliktfrei in die im Umfeld bestehenden Wohnbaustrukturen des Stadtteils Lobeda zu integrieren, sollen Übergangflächen zwischen der Klinik- und Wohnnutzung entwickelt werden (Klinikergänzungsflächen).

Die vorgesehenen Nutzungen stellen erhöhte Anforderungen an ihre Umgebung. Ganz bewusst wurde für den Klinikstandort eine Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsraum gewählt. Die überplanten Flächen werden weder durch Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche etc.) noch durch optisch störende Nutzungen in der Umgebung beeinträchtigt. Vorhandene Landschafts- und Grünstrukturen können unter Würdigung ihres jeweiligen Schutzstatus¹ im Sinne der planerischen Zielstellung weiterentwickelt werden. Ausgedehnte parkartige Flächen, die partiell für Freizeit- und Erholungsnutzungen geeignet sind, schaffen den Übergang zum denkmalgeschützten Drackendorfer Park und in die Waldflächen an den Hängen der „Wöllmisse“.

Durch die geografische Lage und die bewegte Topographie des Geländes sind besondere Anforderungen an die Höhenentwicklung und Einordnung der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Unter anderem darf durch die Bebauung ein Kalt- bzw. Frischluftstrom nicht beeinträchtigt werden, der das Wohngebiet Lobeda versorgt. Weitere wichtige Punkte sind die offene, möglichst naturnahe Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers und die Gestaltung einer ansprechenden Dachlandschaft, die den optischen Eindruck nicht beeinträchtigen, den das Gebiet dem wandernden Betrachter von den Jena umgebenden Höhenzügen aus bietet. Näheres zu den Naturraumgesichtspunkten kann dem Umweltbericht zum B-Plan entnommen werden.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß werden im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Die im ersten Entwurf ausgewiesenen grünordnerischen Maßnahmen wurden im Zuge der Planneubearbeitung weitgehend zusammengefasst und auf Flächen nordöstlich der vorhandenen Gebäude verlagert (vergl. auch Textteil zum Grünordnungsplan sowie Punkt I.5.3).

* kursiv = Änderungen / Ergänzungen
im Ergebnis der Abwägung

Ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung ist es, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und klinischen Funktionen zu thematisieren, zu prüfen und mittels planerischer Festsetzungen zu minimieren. In besonderem Maß trifft dies auf die mit der verkehrlichen Erschließung der Klinikflächen verbundenen Probleme zu. Die äußeren und inneren Erschließungsstraßen und –wege für den Klinikbereich wurden unter den folgenden Prämissen geplant:

- Sicherung einer dem Vorhaben angemessenen öffentlichen Erschließung
- hohe „Durchlässigkeit“ der Verkehrsflächen für Fußgänger
- Trennung des Fußgänger- vom Notfallverkehr
- weitgehende Trennung des Ver- und Entsorgungsverkehr vom übrigen Krankenhausverkehr
- Umsetzung eines schlüssigen Konzeptes zur Barrierefreiheit im Klinikgebiet unter Berücksichtigung der Topografie.

Die Verbindung zwischen dem Landschaftsraum, den Klinikflächen und den Freiräumen im Stadtteil Lobeda soll mittels einer zentralen Erschließungsfläche (Campus) geschaffen werden, die im Sinne eines Stadtraumes gestaltet und punktuell mit Bäumen überstellt wird. Weitere Aussagen hierzu sowie Anmerkungen zu den öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen im Plangebiet finden sich unter Punkt II.5.

Durch die hohe Funktionsdichte am Standort wird eine konzentrierte Einordnung der erforderlichen Stellplätze nötig. Am östlichen Plangebietsrand wird für den ruhenden Verkehr des Klinikums ein Parkhaus ausgewiesen. Die Lage des viergeschossigen Gebäudes ist im Wesentlichen durch zwei Notwendigkeiten bedingt. Zum einen muss es in zumutbarer Entfernung zu den Hauptnutzungen liegen, zum anderen soll es den Anforderungen gerecht werden, die sich aus dem Immissionschutzrecht ergeben.

I.7 Städtebauliche Kenndaten – Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 329.100 m². Im Einzelnen wurden hierfür folgende Ausweisungen vorgenommen:

Geltungsbereich insgesamt:	329.100 m ²	(100 %)
davon		
Baugebiete	132.240 m ²	(40,2 %)
davon:		
Sondergebiet Universitätsklinik	89.420 m ²	
davon:		
Fläche für Stellplätze und Garagen (Parkhaus)	9.790 m ²	
Sondergebiet Universitätsklinik / Kliniksergänzung	11.550 m ²	
Sondergebiet Kliniksergänzung	31.270 m ²	
Verkehrsflächen	37.480 m ²	(11,4 %)
davon:		
öffentliche Verkehrsflächen	17.180 m ²	
private Verkehrsflächen	8.150 m ²	
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Campus“, Fußweg)	9.440 m ²	
Straßenbegleitgrün (öffentlich)	2.710 m ²	

Grünflächen	158.190 m ²	(48,1 %)
davon:		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichflächen)	100.090 m ²	
Spielplatz	900 m ²	
Flächen für den Erhalt von Vegetation	38.300 m ²	
Patientengarten	11.900 m ²	
Grünfläche an der Erlanger Allee	7.000 m ²	
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	1.190 m ²	(0,3 %)

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind mit insgesamt 9.800 m² Bestandteil der Baugebiete, der Grün- und Verkehrsflächen.

I.8 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Fernwärme-, Elektroenergie-, Wasser- und Gasversorgung wird durch den Versorgungsträger Stadtwerke Jena-Pößneck und JenaWasser Zweckverband gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die in den Erschließungsstraßen bzw. mit Leistungsrechten zu belastenden Grundstücksflächen. Die anfallenden Schmutzwassermengen der bebauten und beplanten Baugebiete können vom Entsorgungsträger JenaWasser abgenommen werden. Zu Feuerlöschzwecken ist ein ausreichender Wasserdruck vorhanden. Die anfallenden Regenwassermengen können nur stark eingeschränkt bis zu 3 l/s ha abgenommen werden. Nähere Informationen sind den nachfolgenden Punkten zu entnehmen.

II Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der vorstehend genannten städtebaulichen Ziele werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im o.g. Umfang Sondergebiets-, Verkehrs-, Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. In Anwendung des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der einschlägigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die genannten Nutzungen mit folgender Begründung konkretisiert:

II.1 Arten der baulichen Nutzung

II 1.1 Baugebiete

Die getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus dem in Punkt I.5 genannten landesplanerischen und den in I.2 aufgeführten städtischen Zielvorgaben. Gemeinsam mit den Flächen für ein Universitätsklinikum (Großkrankenhaus) der überregionalen Versorgung werden Flächen für Forschung und Lehre ausgewiesen (Sondergebiete 1-8 mit der Zweckbestimmung Universitätsklinik). Das Klinikum in Lobeda wird nach seiner Fertigstellung alle klinischen Funktionsbereiche eines Universitätsklinikums umfassen. Neben dem Pflegebereich mit insgesamt 1.300 Betten werden Flächen für medizinische Forschung und Lehre mit entsprechenden Labors, Hörsälen und Seminarräumen sowie Funktionsbereiche für die Verwaltung, für soziale Dienste sowie für die Ver- und Entsorgung umfassen.

Zur städtebaulich-funktionellen Abrundung des im monostrukturierten Wohngebiet Jena-Lobeda gelegenen Universitätsklinikums werden in unmittelbarer Nähe Bauflächen ausgewiesen, die nicht Klinikgebiet sind, diese Funktion jedoch ergänzen (Sondergebiete 9-12 mit der Zweckbestimmung Klinikergänzungsnutzung).

II.1.2 Arten zulässiger Nutzungen

Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen in ihrer Zusammenstellung keiner der in den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungskategorien. Die Baugebietsflächen werden als Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, damit spezifische Nutzungsvorgaben gemacht werden können, ohne dass einem vorgegebenen Katalog gefolgt oder dieser partiell korrigiert werden muss. Mit den getroffenen Ausweisungen kann sichergestellt werden, dass sowohl die spezifischen Anforderungen des Kliniks-, Forschungs- und Lehrbetriebes sowie ergänzender Nutzungen in einem abgegrenzten Festsetzungsbereich erfüllt werden können.

Das Sondergebiet Universitätsklinik dient der Unterbringung des Universitätsklinikums Jena mit Maximalversorgung im Sinne eines Großkrankenhauses mit ca. 1.300 Betten. Das Klinikum wird über besonders umfangreiche diagnostische und therapeutische Einrichtungen sowie zur systematischen Bearbeitung von Forschung und Lehre verfügen. Es wird damit gerechnet, dass pro Tag 65 Patienten in den Tageskliniken behandelt werden, 940 Patienten zu ambulanten Konsultationen und 30 Patienten zu ambulanten Operationen das Klinikum aufsuchen werden sowie 200 Patienten in die vollstationäre Pflege aufgenommen bzw. entlassen werden.

Zu den Funktionsbereichen eines Universitätsklinikums gehören: Intensiv-, Spezial- und Normalpflege, Untersuchung und Behandlung, Forschung, Pathologie, Lehre und Ausbildung, Verwaltung, Bibliothek, soziale Bereiche (z.B. Speiserversorgung, Lager, Apotheke, Wäscherei, Abfallbeseitigung), Ver- und Entsorgung. Für das Sondergebiet Universitätsklinik (SO 1-4) soll die Unterteilung in regelzulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sicherstellen, dass die im Geltungsbereich verfügbaren Flächen überwiegend der Hauptnutzung: Universitätsklinik zur Verfügung stehen, die Ziel der Landes- und der kommunalen Planung ist. Zusätzliche Funktionen sollen nur insoweit zugelassen werden, als sie dieser gegenüber dienende Funktion haben.

*Die Sondergebiete SO 5 und 6 (Universitätsklinik und Klinikergänzung) dienen der Unterbringung der Hauptnutzung Universitätsklinikum und darüber hinaus der Unterbringung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die diese Nutzung ergänzen (entsprechend des Nutzungskataloges in den Sondergebieten SO 9 – 12). Um auf die sich ändernden Anforderungen in der medizinischen Versorgung und Forschung flexibel reagieren können, werden diese Baugebiete im Sinne von Reserveflächen an der Drackendorfer Straße ausgewiesen.**

Die Sondergebiete SO 7 und 8 sollen den Hauptteil des dem Klinikum zugeordneten Stellplatzbedarfs bewältigen. Eine Zuordnung zu den einzelnen Baugebieten ist aus Immissionsschutzgründen begrenzt, optisch und funktional nicht erwünscht.

Die Sondergebiete Klinikergänzung (SO 9-12) dienen der Unterbringung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die die Hauptnutzung Klinikum ergänzen. Forschungsinstitute, Räume und Gebäude für freie Berufe im medizinischen und sozialen Bereich, Einrichtungen der Altenpflege und andere gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen sollen in den Klinikergänzungsf lächen genauso zulässig sein, wie sich dem Hauptzweck unterordnende Läden und gewerbliche Einrichtungen sowie Gebäude zur Unterbringung medizinischen Personals und von Angehörigen während der Patientenbetreuung.

Für die Sondergebiete Klinikergänzung (SO 9-12) erfolgt keine Differenzierung in allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen, da die hier angeführten in ihrer Gesamtheit und Auswahl dem Planungsziel entsprechen und aus einem BauNVO-Katalog nicht ausgewählt werden braucht (siehe oben).

Die einzelnen Nutzungsbereiche werden in ihrer Lage nicht detailliert bestimmt, damit künftige Entwicklungen bzw. die hieraus resultierende kliniksinterne Organisation nicht blockiert werden. Auch die Festsetzungen bezüglich der Nutzungsarten wurden bewusst offen gehalten, um ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf künftige Entwicklungen zu gewährleisten.

Da die Begriffe Universitätsklinikum und Klinikergänzung keiner nutzungsspezifischen Definition unterliegen, muss beim Vollzug des Bebauungsplanes im Einzelfall entschieden werden, ob die jeweilige (Um-)Nutzung mit den vorgegebenen Zielen vereinbar ist.

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen in allen Baugebieten zugelassen. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme ohne besondere Flächenausweisung fest, da von den Bedarfs- sowie den Versorgungsträgern die Angaben zu Trassenverläufen, Standorten für Masten, Verteilerstationen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht mit der notwendigen Bestimmtheit gemacht werden können.

II.2 Maß der baulichen Nutzung und Begründung festgesetzter Überschreitungen

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf nimmt Bezug auf die besondere Funktion und die exponierte Lage des Gebietes.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der in der BauNVO festgelegten Obergrenze für Sondergebiete (0,8). In einzelnen Bereichen wird die Versiegelung im Interesse des Landschaftschutzes und der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse (0,4) reduziert werden. Im Bereich des geplanten Parkhauses (SO 7 und 8) kann die Grundflächenzahl von 0,8 nicht eingehalten werden und ist auf 0,9 erhöht, da die zugrunde liegende Baufläche bewusst gering festgesetzt wurde. Die angrenzenden Flächen wurden wegen der besonderen Nähe zum Landschaftsraum als Grünflächen ausgewiesen. Sie sollen auf diese Art für den Naturraum gesichert und besonders vor weiterer Überbauung bzw. Versiegelung geschützt werden. Im Mittel aller Baugebiete wird die nach BauNVO zulässige Grundflächenzahl nicht erreicht (Mittelwert bei 0,75). Die festgesetzten Grundflächenzahlen als Höchstmaß sind unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und der geplanten Neubebauung ausreichend bemessen. Eine übermäßige Verdichtung des Erscheinungsbildes soll mit Blick auf den Charakter der baulichen Nutzungen nicht zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl variieren in Abhängigkeit von der vorgesehenen Funktion der einzelnen Baufelder und der Höhe der hierin geplanten Gebäude. Die laut BauNVO im Sondergebiet zulässige GFZ 2,4 kann nicht in jedem Fall eingehalten werden. Die kompakte und konzentrierte Anordnung von klinischen Nutzungen (kurze Wege) hat zur Folge, dass in Teilbereichen (18 %* des Geltungsbereiches) eine Überlagerung von Nutzungen und damit eine höhere Bebauung notwendig ist. Insbesondere für die Teilgebiete SO 2, SO 3 und SO 4* wird wegen der angestrebten kompakten Nutzung (Medizinisches Zentrum, Eltern-Kind-Zentrum bzw. Forschungslabore) die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 2,4 (§ 17 BauNVO) auf 3,8 bzw. 3,0* erhöht. Der erhöhte Nutzungsgrad ergibt sich aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen:

Die medizinischen Bereiche werden auf der Fläche konzentriert. Die räumliche Entfernung der Funktionsbereiche, insbesondere zur Notfallaufnahme, zu den Operationssälen sowie dem Hubschrauberlandeplatz, und die Wege für die Nutzer sind gering zu halten. Durch den robusten Bautypus wird eine Ausgewogenheit zwischen Fixierung und Flexibilität erreicht.

In Orientierung an den städtebaulichen Zielen und Funktionen für das Bebauungsplangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert und diese zum Teil überschreitet. Ausgeglichen wird die Überschreitung der Obergrenze durch die Festsetzung von umfangreichen Grün- und Ausgleichflächen unmittelbar angrenzend an die Baugrundstücke (vergl. Punkte II.8 und II.9) sowie der geplanten offene und überdeckte begrünte Innenhöfe im Inneren der einzelnen Baugebiete, die zur Belichtung und Belüftung der Funktionsbereiche dienen. Die Pflegebereiche in den Obergeschossen öffnen sich kammartig zum Landschaftsraum. Mit den getroffenen Regelungen kann gleichermaßen der Natur und den besonderen Anforderungen der klinischen Nutzung Rechnung getragen werden.

Zudem sind die Gebäude so geplant, dass diese klimagerecht gebaut und den medizinischen Anforderungen entsprechend klimatisiert werden. Durch die hohe Kompaktheit der Bebauung reduziert sich der Hüllflächenanteil, damit die Wärmeverluste über die Hüllflächen und letztlich der Energiebedarf der Gebäude.

Den Anforderungen des Verkehrs wird für das gesamte Planungsgebiet mit Erschließungsmaßnahmen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen entsprochen. Nachteilige Auswirkungen sind aus der Erhöhung der Obergrenzen in den Teilbereichen SO 2 - 4* nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Gliederungen im Hinblick auf Geschossigkeit und Bauhöhenfestsetzungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebieten vorgenommen wurden, berücksichtigen eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden, naturräumlichen Situation und spiegeln die baulichen Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Klinikumbereiches entsprechend den funktionalen Anforderungen wider. Konsequenterweise werden die Maßbestimmungsfaktoren für die dritte Dimension (Gebäudehöhe) insbesondere mit Blick auf den angrenzenden, sensiblen Landschaftsraum und unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten gewählt. Insbesondere soll mit der Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe über einem Bezugspunkt des tatsächlichen Geländes erreicht werden, dass die Höhe der Bebauung verträglich unter Bezugnahme auf die angestrebte Nutzung geregelt wird.

Die Festsetzung der Geschossigkeit der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper, auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs zum Klinikum und der bisher vorliegenden Ausführungstatbestände. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich i.V.m. einer absoluten Bauhöhenbegrenzung zum Einen am städtebaulich typischen Profil, möchte zum Anderen einen Beitrag zur Nutzungserweiterung leisten und Spielraum geben für die Baukörpergestaltung.

Die festgesetzten NHN-Höhen entsprechen, bezogen auf das jeweilige Gelände, folgenden Gebäudehöhen:

Baugebiet	Geländehöhe in m über NHN (im Mittel)	Höhe baulicher Anlagen in m (Differenz zwischen OK Gelände und zulässige Gebäudehöhe)
SO 1	184 - 186	23 - 25
SO 2	186 - 189	29 - 32
SO 3	185 - 186	29 - 30*
SO 4	184 - 187	21 - 24
SO 5	200 - 202	13 - 15
SO 6	197 - 198	14 - 15
SO 7	195 - 197	11 - 13
SO 8	193 - 194	12 - 13*
SO 9	191 - 193	17 - 19
SO 10	195 - 197	13 - 15
SO 11	190	22
SO 12	192 - 194	21 - 23

Um den technischen Betrieb der klinischen Nutzungen zu ermöglichen und die notwendigen Anlagen wie Aufzüge und Entlüftungen einordnen zu können, werden in Ausnahmefällen Abweichungen von der maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Da die Dachlandschaft vom umgebenden Landschaftsraum vollständig einsehbar ist, wird der Anteil der Dachfläche mit Dachaufbauten beschränkt. Separate Technikgeschosse werden von der Festsetzung nicht berührt.

II.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche

II.3.1 Bauweise

Da die angestrebten klinischen Nutzungsformen sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig sind, wird die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem und hinterem bzw. vorderem Grenzabstand errichtet. Im Bestand der Umgebung überwiegt die offene Bauweise in soweit, als freistehende, allerdings auch sehr lange, zeilenartige Baublöcke das Bild prägen. Mit Blick auf den angestrebten Charakter der Bebauung sollen sich Baukörper und sonstige bauliche Anlagen so flexibel wie nötig, der Art der baulichen Nutzung folgend, in die bauliche Struktur der Umgebung einfügen.

* kursiv = Änderungen / Ergänzungen
im Ergebnis der Abwägung

Um die verschiedenen Funktionsbereiche zu verbinden, einen Transport der Patienten aus den Bettenhäusern in die Kliniken notwendigerweise unter Dach zu ermöglichen und den Nutzer kurze, witterungsunabhängige Wege anzubieten, wird ein längerer Gebäudeteil („Magistrale“) notwendig. Für diesen wird die Abweichung von der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

II.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Außer im Bereich des künftigen Campus werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgeschrieben. Unter Bezugnahme auf vorhandene Baustrukturen wurde dem notwendigen Spielraum für Erweiterungen baulicher Anlagen durch eine großzügige Festsetzung des Verlaufes der Baugrenzen entsprochen. Die bereits mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verbundene Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen.

Der als Eingangsbereich und Vorplatz zum Klinikum konzipierte „Campus“ ist städtebaulich von großer Bedeutung, so dass die Raumbildung mittels Baulinien erfolgt. Die Baulinien sind so festgesetzt, dass sie den Platzraum Campus längsseitig auf gleicher Höhe begrenzen. Die Baukörper sollen eine der herausgehobenen Bedeutung der Universitätsklinik angemessen klare kräftige Ansichtsfläche bilden. Ausnahmen von der Baulinien – Vorsprünge im 1. Obergeschoss, Vordächer - sind zugelassen, da sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen, eine Erkennbarkeit der einzelnen Klinikzentren ermöglichen und die Orientierung für die Nutzer erhöhen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden im 1. Bebauungsplan-Entwurf zum Teil Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Im Zuge der Erstellung des 2. Entwurfes wurde ein Teil der Maßnahmen verlagert (vergl. Punkt II.8), die bereits realisierten Pflanzungen sind zu einem Teil in die Baufelder integriert worden, zum Teil wurden sie dadurch gesichert, dass im Bereich der Pflanzungen nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen wurden. Es soll damit unter anderem eine angemessene Durchgrünung der kompakten Baumasse gesichert, die Durchlüftung gewährleistet, sogenannte Trittsteine für Pflanzen- und Tierarten geschaffen und die Attraktivität für die Nutzer erhöht werden.

Die im Bereich des Campus vorgesehene Unterbauung dient der Ver- und Entsorgung der Kliniken. *Durch eine geringfügige Unterbauung des Patientengartens als Tunnel für das fahrerlose Transportsystem soll auch die Andienung von Nebenanlagen im Parkhaus ermöglicht werden.** Der Baugrund macht eine zweigeschossige Unterbauung unmöglich, die im 1. Untergeschoss unter den Hochbauten zur Verfügung stehenden Flächen reichen für die vorgesehenen Nutzungen allerdings nicht aus, so dass die Unterbauung eines Teils des Campus erforderlich wird.

II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Von der Errichtung der nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze für das Universitätsklinikum (Stellplatzbedarf aus den Teilgebieten SO 1-4) darf aus Funktionalitätsgründen nicht abgesehen werden und auch eine Ablösung derselben in Form eines Geldbetrages ist ausdrücklich nicht erwünscht. Um die Funktionalität des Gebietes zu sichern und das städtebauliche Gesamtbild innerhalb des B-Plangeltungsbereiches positiv zu beeinflussen, werden zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in den Teilgebieten SO 7 und 8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt. Hier soll der überwiegende Teil der nach Bauordnungsrecht benötigten Stellplätzen untergebracht werden (nach gegenwärtigem Stand ca. 1.300). Die Einordnung der Stellplatzanlage wurde auch nach Grundsätzen des Immissionsschutzes geprüft. Das Abstellen der übrigen Kraftfahrzeuge ist bis zu einer Größenordnung von ca. 150 Fahrzeugen auf den kliniksinternen privaten Verkehrsflächen zulässig (Parkstreifen). Insbesondere Parkmöglichkeiten für bestimmte Personengruppen (Behinderte, Notfallverkehr) sind hier vorgesehen.

Unbeachtet bleiben notwendige ebenerdige Parkplatz-Zwischenlösungen während der Bauzeit bis 2014.

In den Teilgebieten SO 5-6 sowie SO 9-12 ist der Nachweis der Stellplätze in bauordnungsrechtlichen Verfahren auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen.

* kursiv = Änderungen / Ergänzungen
im Ergebnis der Abwägung

Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig, um die Funktionsfähigkeit sichern. Insbesondere für den störungsarmen Krankenhausbetrieb in der geplanten Größenordnung sind Nebenanlagen zur kompletten Ver- und Entsorgung auf den Klinikflächen zugelassen. Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus werden untergeordnet Nebenanlagen zugelassen, um planerische Lösungen zur Einhausung dieser Anlagen zu ermöglichen.

II.5 Verkehrsflächen und deren Anschluss, Straßenbegleitgrün

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz (Paul-Schneider-Straße, Erlanger Allee, Straße Am Klinikum und Drackendorfer Straße). Die innere Erschließung der Bauflächen wird durch die vorhandene und auszubauende Straße (Planstraße A), die öffentliche Straße Am Klinikum und in Verlängerung dieser einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße (Planstraße B) erfolgen. In die verkehrliche Erschließungssituation der Flächen an der Ziegesarstraße wird zunächst nicht eingegriffen.

Die verkehrliche Erschließung des ausgedehnten Klinikgeländes erfolgt im Wesentlichen über die öffentliche Verkehrsflächen der Planstraße B, die die Straße „Am Klinikum“ mit der Drackendorfer Straße verbindet und über die auch das Parkhaus angedient wird. Die öffentliche Widmung dieser Straße ist erforderlich, weil durch die überregionale Bedeutung und Größe des Standortes in erhöhtem Maße Patienten, Besucher, Personal, Lehrkräfte und Studenten das Klinikum aufsuchen. Die im Textteil festgelegten Regelquerschnitte der öffentlichen Erschließungsanlagen resultieren aus den einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Erschließungsanlagen. Sie sichern die geordnete Abwicklung des Klinikverkehrs.

Die neu zu errichtende Planstraße B erfordert als öffentliche Straße den Abschluss eines Erschließungsvertrages. Auch der laut Verkehrsgutachten erforderliche dreistreifige Ausbau der Drackendorfer Straße und die baulichen Veränderungen an der Straße am Klinikum erfordern den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt und dem Universitätsklinikum Jena.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Campus ist da ausgewiesen, wo mit besonderer städtebaulicher Qualität ein hochwertiger Aufenthaltsraum gebildet werden sollen. Der Campus soll wichtigster Stadtraum im Gebiet werden, den Eingang und großzügigen Vorplatz des Universitätsklinikums bilden, hauptsächlich den Fußgänger vorbehalten sein. Die Zugänge und Notfallaufnahmen können notwendigerweise mit Kraftfahrzeugen erreicht werden. Stellplätze und Parkmöglichkeiten werden auf der Platzfläche nicht angeboten. Das Element Wasser wird durch die Anlage von gestalteten Flächen für die Regenwasserrückhaltung auf den Platz erlebbar gemacht.

Ein wichtiger Planungsansatz ist die Erreichbarkeit des Gebietes für die Fußgänger und Anschluss an das örtliche Wegenetz. Mit der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerweg entlang der Erlanger Allee wird dieses Planungsziel umgesetzt. Von den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs gelangt der Fußgänger auf kurzen Wegen in das Klinikum, den Landschaftsraum und die anderen Nutzflächen.

Die privaten Verkehrsflächen der inneren Erschließung ermöglichen die Erreichbarkeit der klinischen Funktionsbereiche, insbesondere durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Sie sind wesentlicher Bestandteil des Brandschutzkonzeptes. In der Regel stehen sie der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung (keine Widmung). Mit Geh- bzw. Geh-/Fahrrechten ist die Erreichbarkeit wichtiger Zugänge für die Allgemeinheit, vor allem der Notaufnahmen, möglich. Die Planstraße A weist ebenfalls die notwendigen Regelquerschnitte auf.

Die geordnete Erschließung erfordert für einige Baugebiete einen begrenzten Anschluss an die Verkehrsflächen. Insbesondere an die Erlanger Allee ist der Anschluss weiterer Flächen außer an den bestehenden Knotenpunkten zwingend ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss auf dieser wichtigen Hauptverkehrsstraße nicht zu beeinträchtigen. Weiterhin sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten an der Planstraße B und der Drackendorfer Straße mit dem Ziel bestimmt, den Verkehrsfluss an den Knotenpunkten störungsarm zu halten.

II.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Da die Niederschlagswassermengen durch die Abwasserleitungen nicht in der anfallenden Menge gefasst werden können und der anstehende Boden nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist, sind umfangreiche Regenwasserrückhaltungen mit Festsetzungen zu entsprechenden, oberirdischen Flächen im Plangebiet vorgesehen. *Unterirdische Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden zeichnerisch nicht festgesetzt, da deren endgültige Lage und Größe erst im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanungen ermittelt werden. Die Erschließungsplanungen gehen davon aus, dass sich unterirdische Anlagen (z.B. Rückstaukanäle) unter den privaten (z.B. Planstraße A) und öffentlichen Verkehrsflächen befinden werden.** Damit verbunden werden Maßnahmen, wie die offene Gestaltung der Becken und die Anlage als Verdunstungsflächen, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser und Klima zu minimieren. Durch die Verdunstung des unbelasteten Niederschlagswassers im Gebiet werden auch die kleinklimatischen Verhältnisse positiv beeinflusst.

II.7 Grünflächen

Ein hoher Anteil des Plangebietes ist mit dem Ziel, die vorhandenen Grünstrukturen als Bindeglied zwischen Hochbauten und Außenanlagen des Klinikums sowie dem Übergang zum Landschaftsraum zu entwickeln, als Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen gesichert.

Ein zentrales Planungsziel ist den durch das Vorhaben verursachten Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne am Standort, in Eingriffsnähe auszugleichen. Dieses Ziel wird mit der Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Ausgleichsflächen erreicht. Das Baurecht für das Vorhaben ist unmittelbar an diese Maßnahmen geknüpft. Um die stadtnahen Flächen für die Allgemeinheit benutzbar und erlebbar zu machen, werden befestigte Wege auf der Fläche zugelassen.

Die unbebauten Flächen im nordöstlichen Geltungsbereich des B-Planes weisen teilweise hochwertige Feldgehölzflächen, Laubgebüsche, Seggen- und Binsenbestände, Landröhrichtbestände und Strauchflächen auf, die durch der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Erhalt von Vegetation besonders gesichert werden sollen. Mit der differenzierten Festsetzung der Grünflächen wird sicher gestellt, dass wertvolle Bestände erhalten und Teil des landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes werden.

Durch die Kliniknutzung und durch die angrenzende Wohnbebauung ergibt sich die Notwendigkeit, Flächen für einen öffentlichen Kinderspielplatz einzuordnen. Der Spielplatz wird durch die Stadt Jena auf vom Universitätsklinikum gepachteten Flächen errichtet und betrieben. Es besteht ein überwiegend öffentliches Interesse an dieser Spielfläche in der Nähe der Wohnbauflächen Lobeda und insbesondere Drackendorf. Damit wird nicht nur ein Angebot für Anwohner, sondern auch für Patienten und Besucher des Klinikums geschaffen.

Neben dem Campus, der als Eingangszone zur Öffentlichkeit orientiert ist, sind ruhige, abgeschirmte Freiflächen mit unmittelbarem Landschaftsbezug für Patienten und Personal im Sinne eines Patientengartens geplant. Damit wird der Möglichkeit des Aufenthalts im Freien für Patienten Rechnung getragen.

Zur Gefahrenabwehr und Rettung von Menschen müssen befestigte Flächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen gesichert werden. Die Gebäude müssen vollständig anfahrbar sein. Die Flächen sind in die landschaftsgärtnerische Gestaltung des Patientengartens zu integrieren.

Mit der Ausweisung von Grünflächen an der Erlanger Allee mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung und Straßenbegleitgrün wird bestimmt, dass Flächen als Übergang zwischen Klinikum und Stadt- raum mit begrünten Freiräumen gestaltet werden müssen. Durch das Einordnen eines offenen, stadtnahen Regenrückhaltebeckens besteht die Möglichkeit, anspruchsvolle Grünflächen mit dem Element Wasser aufzuwerten.

Wichtiges städtebauliches Element im Stadtteil Lobeda ist die alleearartige, geschlossene Bepflanzung der Erlanger Allee mit großkronigen Laubbäumen. Mit den Flächen Straßenbegleitgrün werden Festsetzungen zum Erhalt und Ergänzung der Baumreihen getroffen.

II.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Planungsraum für den 1. und den 2. Bauabschnitt des Klinikums befindet sich überwiegend im vor Planaufstellung geltenden bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), in welchem die Eingriffsregelung entsprechend BauGB und Naturschutzrecht anzuwenden ist. Für Eingriffe, welche im 1. Bauabschnitt verursacht worden sind, sind im Plangebiet bereits Ausgleichsflächen ausgewiesen und zum großen Teil auch umgesetzt worden (A2 bis A10). Diese Ausgleichsmaßnahmen werden mit Weiterführung der Planung als Festsetzung übernommen und bestehen somit fort. Für Eingriffe, die im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt erfolgen müssen, werden neue Ausgleichsmaßnahmen notwendig (A 1 und A 11).

*Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A11 sind entsprechend der Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan den entsprechenden Grundstücken zuzuordnen, um den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft in einem angemessenen, zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme auszugleichen. Näheres regeln die Maßnahmeblätter in der Anlage.**

Weitere Aussagen siehe auch Erläuterungen zum Grünordnungsplan und Umweltbericht

II.9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die Flächen mit Geh- und Fahrrechten dienen neben den öffentlichen Verkehrsanlagen der Erschließung des Klinikgeländes. Sie sind notwendig, um die Anbindung zum Haupteingang Klinikum, zu den Notfallzugängen und -vorfahrten sowie den Zugängen zu den Klinikszentren zu sichern.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Campus ist als städtischer Platz mit hoher Nutzungsintensität und viel Publikumsverkehr geplant. Die Geh- und Fahrrechte regeln somit die Benutzung durch die Allgemeinheit.

Weitere Gehrechte bestehen auf den privaten Grünflächen zur Benutzung und Erschließung für die Allgemeinheit. Die gesicherten Wege schließen das Plangebiet an das überörtliche Wanderwegenetz. Die rückwärtig gelegenen Grünflächen werden zur Erlebbarkeit des Grünraumes bis an die Gebäude herangeführt. Zur Sicherung der Gebäude im Brand- und Katastrophenfall müssen diese rückwärtigen Grünflächen jedoch entsprechend Planfestsetzungen durch die Feuerwehr und Rettungskräfte zur Rettung der Patienten und Mitarbeiter und Evakuierung des Klinikums genutzt werden. Entsprechend erfolgte die Festsetzung von Flächen für die Feuerwehr und Rettungskräfte.

An der Erlanger Allee wird der Fußgängerweg über Klinikgelände und die Flächen Klinikergänzung für die Allgemeinheit durch Gehrechte gesichert. Er ist die Verbindung für Fußgänger in Nordwest-Südost-Richtung und ermöglicht die Erreichbarkeit der Klinikzentren und der angrenzenden Quartiere.

II.10 Nutzungsausschluss Luft verunreinigender Stoffe

Die Nutzung der Fernwärme aus der Kraft-Wärme-Kopplung des Heizkraftwerkes Winzerla ist ein wichtiger Beitrag zum lokalen Klimaschutz. Es wird die bei der Stromerzeugung anfallende Abwärme zu Heizzwecken verwendet und somit ein Teil der für die Stromerzeugung eingesetzten Energie weiter genutzt. Gegenüber der konventionellen Art der Verbrennung energetisch hochwertiger Energieträger in Heizungsanlagen ist die Kraft-Wärme-Kopplung die gegenwärtig rationellste Form der Energienutzung. Die Nutzung dieser Abwärme unterstützt die städtischen Prinzipien zum Umweltschutz und zur Emissionsminderung und entspricht dem energiepolitischen Leitbild der Stadt. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung für die Versorgung mit Heizwärme wird auf Grundlage § 20 Abs. 2 Nr. 2 ThürKO vorgeschrieben.

Das Heizen mit fossilen Brennstoffen wurde ausgeschlossen, da diese zu lokaler Schadstoffanreicherung und zu Geruchsbelästigungen führen.

* kursiv = Änderungen / Ergänzungen
im Ergebnis der Abwägung

II.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmeinwirkungsbereiche) sowie zu treffende Maßnahmen

Als Lärmeinwirkungsbereiche sind in der Planzeichnung Flächen gekennzeichnet, auf die – verglichen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - temporär erhöhte Schallemissionen des Straßenverkehrs wirken. Für diese Bereiche wurden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen. Diese Festsetzungen betreffen Regelungen bezüglich der Qualität der Außenbauteile und Maßnahmen der Grundrissgestaltung.

Bereits bei der Zuordnung der Nutzungen zu den Teilflächen der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches wurde berücksichtigt, dass zeitweise mit erhöhten Schallemissionen gerechnet werden muss. Eine aus schalltechnischer Sicht schutzwürdige Nutzung wurde deshalb innerhalb der neu zu bebauenden Flächen nur unter Berücksichtigung der technischen Schallschutzmaßnahmen zugelassen.

II.12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen werden, die überwiegend die temporären Baumpflanzungen des 1. Bauabschnittes auf Flächen, für die nunmehr Baurecht geschaffen werden soll, in die Grünflächen „verschoben“. Um das bebaute Gebiet zu begrünen, sind umfangreiche Anpflanzungen als Gestaltungsmaßnahmen in den Baugebieten und den Verkehrsflächen geplant.

Um den naturschutzrechtlichen Eingriff im Zusammenhang mit der Neubebauung zu minimieren, sind Maßnahmen bestimmt, die gewährleisten, dass sich die Gebäude in das Ortsbild einpassen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere ist dabei auf die Begrünung der flachen Dächer zu verweisen. Damit wird das äußere Erscheinungsbild der Bebauung positiv beeinflusst.

Ein wichtiges Planungsziel ist die optische Verbindung des Landschaftsraumes an der „Wöllmisse“ mit begrünten Flächen an der Erlanger Allee und am Salvador-Allende-Platz. Für die Fläche des Campus werden Baumstandorte als Anpflanzungen bestimmt.

Im Plangebiet werden zudem Einzelbäume und Gehölzflächen zum Erhalt bestimmt, um wichtige naturräumliche Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen, zu schützen. Damit wird erreicht, dass negative Auswirkungen durch die Bebauung der Flächen vermieden werden.

Wegen der umfangreichen, zeitaufwändigen Bautätigkeiten sind schützende Maßnahmen für die zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift trifft entsprechend § 83 ThürBO unter Punkt 13 bis 17 bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die das Einfügen der Neubebauung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext zum Ziel haben.

Zum baukulturellen Erhalt des Orts- und Landschaftsbild werden gestalterisch hochwertige Hochbauten angestrebt. Die großflächige Begrünung der Dächer ist dazu ein wichtiger Beitrag. Umfangreiche Aufbauten beeinflussen die Dachlandschaft – insbesondere zum Landschaftsraum- negativ und sind deshalb anteilmäßig begrenzt. *Auch zur Einordnung und Gestaltung des Parkhauses für das Klinikum werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Der Ausschluss von Glas und spiegelnden Materialien an der nordöstlichen Fassade des Parkhauses ist mit dem Schutz der am Standort vorkommenden Vogelwelt begründet.**

Als kleinräumlicher Ausgleich für die kompakt zu bebauenden Bereiche werden Maßnahmen zur Begrünung der Baugebiete festgesetzt. Der Anteil der zu begrünenden Grundstückflächen ist aufgrund der ausgedehnt festgesetzten Grünflächen bewusst gering gehalten. Besonderer Augenmerk wird in diesem Zusammenhang auf die Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen gelegt. Umfangreiche, detailliert bestimmte Maßnahmen nach Grünordnungsplan sichern die qualitätvolle landschaftsgärtnerische Gestaltung.

IV Nachrichtliche Übernahmen, Geltungsbereich, Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen zur Information im Zusammenhang mit der Bebauung und Nutzung des Gebietes. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf zu erwartende archäologische Funde auf unmittelbar zu bebauenden Flächen und die in diesem Gebiet anzuwendende Fernwärmesatzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan ist flurstücksbezogen zur besseren Orientierung unter Punkt V beschrieben.

Weiterführende Erläuterungen zum Schallschutz und der Verweis auf die entsprechenden Gutachten werden unter dem Punkt VI Hinweise gegeben. Die Belange des Schallschutzes werden ausführlich für das allgemeine Verständnis des Sachverhaltes erörtert.

Für das Sondergebiet SO 1 wird in den Hinweisen auf die Zulässigkeit eines Hubschrauberlandeplatzes verwiesen. Da es sich beim Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes ausschließlich um Einsatzflüge handelt, sind die Anzahl der Flüge und auch der Flugbetrieb im Gebiet nicht absolut in Zahlen fassbar. Immissionsbelastungen aus dem Flugbetrieb sind im öffentlichen Interesse zu tolerieren.

Weitere allgemeine Hinweise werden zur Wasserwirtschaft, zum Gewässerschutz, zu Maßnahmen im Zusammenhang mit Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Geologie, zur Kampfmittelgefährdung des Standortes und zu den Altlastenverdachtsflächen gegeben.

Da sich das Planungsgebiet innerhalb des 10-km-Bereiches eines Verkehrslandeplatzes befindet, ist auf das Luftverkehrsrecht verwiesen.

Die im Textteil unter Hinweise angeführten Informationen zu Leitungen der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen der Orientierung und stellen keine konkreten Leitungsauskünfte dar.

V Anlagen

- Maßnahmeblätter zu Bebauungsplan B – LO 05 Universitäts-Klinikum Jena-Lobeda
- Umweltbericht
- (Grünordnungsplan) – wird nicht eingereicht, da die Grundzüge der Planung sich nicht verändert haben

