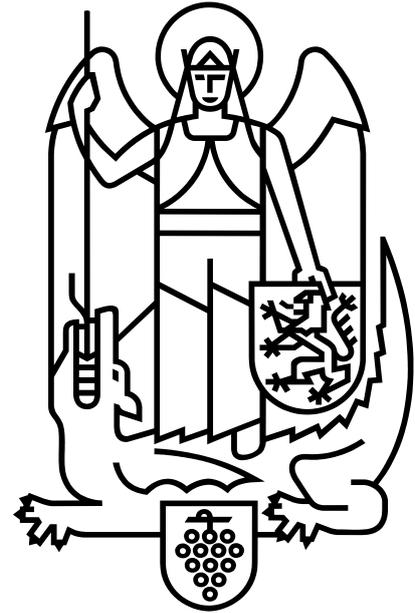


Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

B-BU 06

Altes Gut Burgau



Begründung Entwurf

für das Gebiet	Gemarkung Burgau, Flur 1 zwischen Grenzstraße, Geraer Straße, Hinterm Gut und Am Schlossweidigt
Auftraggeber	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Am Anger 34 07743 Jena Telefon: 03641 / 49-5225, Fax: 03641 / 49-5205 E-Mail: stadtplanung@jena.de Ernst-Abbe-Stiftung Forstweg 31 07745 Jena Telefon: 03641 / 46 12 10 Fax: 03641 / 46 12 46 E-Mail: info@ernst-abbe-stiftung.de
Planung	quaas-stadtplaner Schillerstraße 20 99423 Weimar Telefon: 03643 / 49 49 21, Fax: 03643 / 49 49 31 E-Mail: buer@quaas-stadtplaner.de
Stand	26.01.2017

INHALT

1. VORBETRACHTUNG

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

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN / ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 2.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 2.1.5. Verkehrsflächen und Anschluss der Bauflächen an diese
 - 2.1.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 2.1.7. Pflanzmaßnahmen und -bindungen
 - 2.1.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

- 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2.1. Dachgestaltung
 - 2.2.2. Fassadengestaltung
 - 2.2.3. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile
- 2.3. Geltungsbereich

3. ANLAGEN

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

1. VORBETRACHTUNG

1.1. Planungsanlass

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

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

Der Eigentümer der Flächen des Alten Gutes Burgau, die Ernst-Abbe-Stiftung Jena, hat sich bereit erklärt, die gewünschte Entwicklung des Areals gemeinsam mit der Stadt voranzubringen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages hat die Ernst-Abbe-Stiftung Jena die Kosten der Bauleitplanung übernommen. Auch die erforderlichen Gutachten werden durch die Ernst-Abbe-Stiftung Jena getragen. Die Stadt führt das Planverfahren und begleitet den notwendigen Abstimmungsprozess. Die Ernst-Abbe-Stiftung Jena wird das angestrebte Konzept umsetzen, jedoch nur zu einem Teil selbst betreiben. Das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans konnte aus diesem Grund nicht gewählt werden.

1.2 Angaben zum Plangebiet

1.2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Ortsteil Burgau liegt etwa 5 km südlich des Stadtzentrums Jenas, mit dem es funktional eng verflochten ist. Die Bundesstraße 88 sowie die Saale tangieren Burgau westlich. Das B-Plangebiet liegt im Zentrum Burgaus, welches von historischen Hofanlagen und dörflich erscheinenden Einzelgebäuden geprägt ist. Dominierende Objekte in der Umgebung sind die Dreifaltigkeitskirche, die Mühle mit dem Saalekraftwerk, die Alte Burgauer Saalebrücke sowie die Binderburg. Typisch für den Ortsteil ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen.

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

Unmittelbar südlich des Plangebietes fällt das Gelände in einer steilen Böschung bis zum Felsbach ab. Dieser fließt auf einer Höhe von etwa 150,5 m NHN unterhalb des Plangebietes vorbei. Zudem trennt ein Grünzug das Plangebiet von den südlich gelegenen Gewerbegebieten Göschwitz und Am Felsbach.



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



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

1.2.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.2.3 Aktuelle Nutzung, vorhandene bauliche Anlagen

Gegenwärtig ist das Grundstück mit eingeschossigen, älteren Gebäuden, überwiegend Hallen für eine ehemals landwirtschaftliche Nutzung, bebaut. Die nördliche Grundstückshälfte ist beräumt. Früher vorhandene Gebäude wurden bereits abgebrochen. Die Hallen auf der südlichen Grundstückshälfte werden derzeit großteils vom Katastrophenschutz der Stadt Jena als Lagerräume genutzt. Die Nutzung der Hallen ist befristet bis 2018. Mit Ablauf des Mietvertrages ist ein Leerzug der Gebäudeteile geplant. Im Bestand ist weiterhin eine Gebäudezeile an der Grenzstraße, früher als Werkstatt, Garagen und Büroräume konzipiert. Die vorhandenen Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und in der Struktur ungeeignet für eine Umnutzung. Sie sind daher zum Abbruch vorgesehen. Der vorhandene Freiraum ist auf Grund der nur rudimentären Restnutzungen und des jahrelangen Brachliegens zentraler Freiflächen durch Nutzungsaufgabe ungeordnet.



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

1.2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von der Geraer Straße mit einer Höhe von ca. 157,0 m NHN in südlicher Richtung zum Teil in mehreren künstlichen Stufen bis auf ca. 162,0 m NHN an. Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets ist plateauartig eingeebnet worden.

Boden und Baugrund

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

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

Mikroklima

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

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

Flora und Fauna, geschützte Arten

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

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

Darüber hinaus stehen im Bereich der neu zu errichtenden Wohnbebauung im WA₁ und WA₂ (Flurstücke 76/3, 76/4, 76/6, 76/7) insgesamt 20 Bäume, welche der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena (Baumschutzsatzung) unterliegen und bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Ernst-Abbe-Stiftung Jena nicht zu erhalten sind (siehe auch Lageplan):

Baum Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	KrD (m)	StU (cm)	Vitalität	Bemerkung
1	Salix spec.	Weide	12	8	270	3	mehrstämmig
2	Populus spec.	Pappel	25	9	167	3	
3	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	8	8	235	2-(3)	mehrstämmig
4	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	9	8	188	2-(3)	mehrstämmig
5	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	7	6	157	2-(3)	mehrstämmig
6	Populus spec.	Pappel	8	4	72	2	
7	Populus spec.	Pappel	8	1,5	47	2	
8	Salix caprea	Sal-Weide	4	3	78	2-(3)	mehrstämmig
9	Salix spec.	Weide	6	4	94	2-(3)	
10	Tilia spec.	Linde	24	12	251	5	Totholz
11	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer	16	12	220	3	
12	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	14	6	56	4	50 % Totholz
13	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	10	6	47	2-(3)	
14	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	14	8	157	2-(3)	
15	Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie	24	12	267	3	St./Kr.-schäden
16	Fraxinus excelsior	Esche	7	6	94	2	
17	Fraxinus excelsior	Esche	7	6	94	2	
18	Fraxinus excelsior	Esche	7	7	94	2	
19	Tilia cordata	Winter-Linde	6	5	63	2	
20	Corylus colurna	Baum-Hasel	7	6	188	5	mehrstämmig, Totholz

Der überwiegende Teil der Bäume wird der Vitalitätsstufe 2 – 3 (leicht bis sehr geschwächt) zugeordnet, darunter auch eine große Kastanie (Baum Nr.15), welche starke bis sehr starke Kronen- bzw. Stammschäden aufweist. Des Weiteren sind drei der Bestandsbäume laut Gehölzliste so stark geschädigt, dass sie mindestens 50 % Totholz aufweisen, darunter die Bäume Nr.10 (Linde) und Nr. 20 (Baumhasel), welche bereits abgestorben sind und als Totholz ausgewiesen sind.

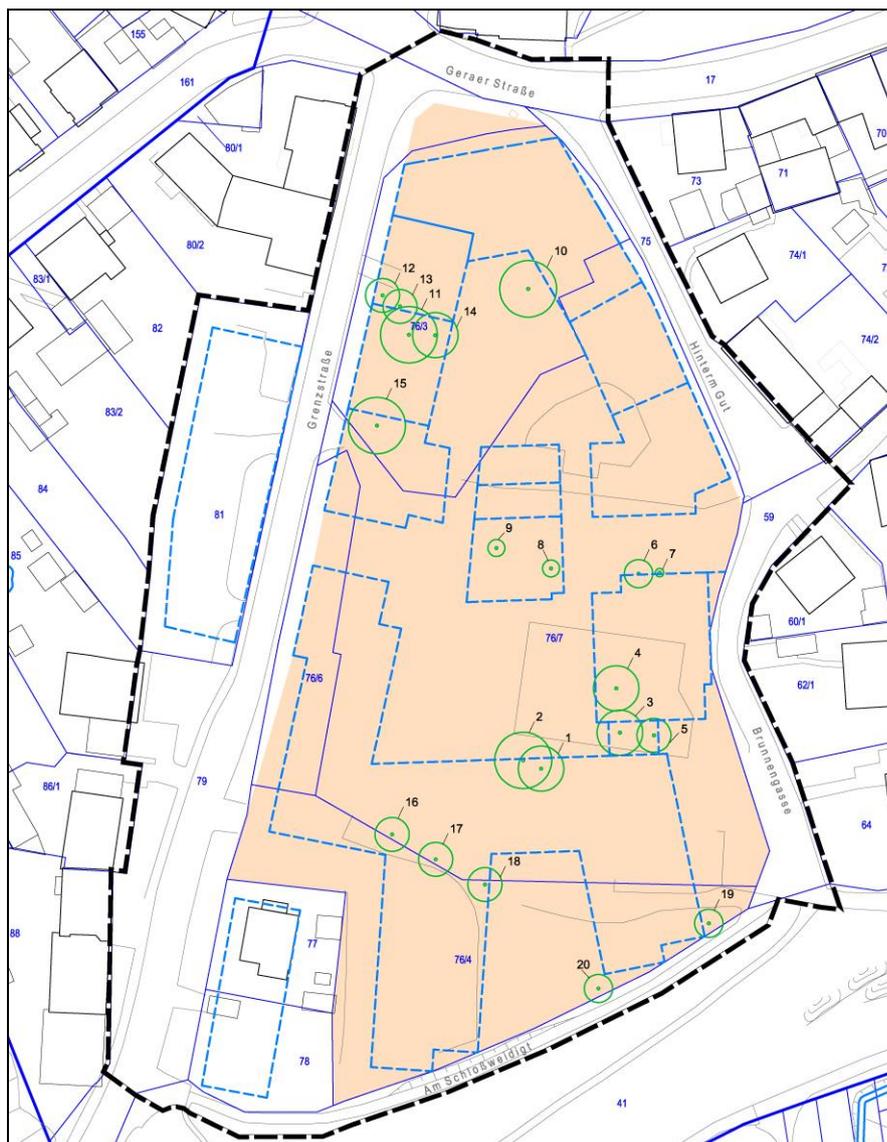


Abb. 7: Lageplan zum Baumbestand nach Baumschutzsatzung im Bereich WA₁ und WA₂ (Quelle: quaas-stadtplaner)

Innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA₃ (Flurstück 81) ist kein relevanter Baumbestand vorhanden. In der festgesetzten Fläche WA₄ (Flurstücke 77 und 78) befindet sich Baumbestand, welcher erst bei baulichen Veränderungen mit geplanten möglichen Gehölzfällungen in nachgeordneten Verfahren unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung abgehandelt wird. Die Grundstücke befinden sich im Besitz von Einzeleigentümern und werden zu privaten Wohnzwecken mit Gartennutzung beansprucht.

Innerhalb des Flurstückes Nr. 79 (Straßenflurstück Grenzstraße) befinden sich im Bereich des WA₄ weitere Bäume, welche bei einem möglichen Straßenausbau voraussichtlich nicht erhalten werden können. Die betroffenen Bäume werden ebenfalls unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung bei einem Eingriff in nachgeordneten Verfahren behandelt. Der Landschaftsplan der Stadt Jena sieht hierzu für den Bereich der Grenzstraße die Schaffung einer Grünverbindung (fußläufig) vor.

1.2.5. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Geraer Straße, die Grenzstraße, die Straße Hinterm Gut und die Brunnengasse an das städtische Straßennetz angeschlossen. Über die Lobedaer Straße besteht Anschluss direkt an die Bundesstraße B88 (Stadtrodaer Straße) und somit auch an die Autobahn A4 (Ausfahrt Jena-Zentrum). Über die Bundesstraße B88 ist auch die direkte Anbindung an das Stadtzentrum Jenas gegeben (Entfernung ca. 6 km). Sowohl die Grenzstraße als auch die Straße Hinterm Gut sind mit ihrem bestehenden Querschnitt für

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

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen (einschließlich der optional geplanten Nutzung der Vorbehaltsfläche westlich der Grenzstraße) wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Planungsbüro Verkehr2000 Ahner + Münch untersucht (siehe Anlage 3.4). Mit den erfassten derzeitigen Verkehrsverhältnissen sowie dem Verkehrsaufkommen, welches für die gemäß geplanter städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Nutzung hergeleitet wurde, sind für die geplante Standorterschließung demnach keine verkehrstechnischen Probleme zu erwarten.

ÖPNV

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

Radverkehr

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

1.2.6. Stadttechnische Erschließung

Gasversorgung

Das Plangebiet ist über die Grenzstraße und die Straße Hinterm Gut / Brunnengasse an das Stadtgasnetz angeschlossen. Eine Versorgung des Plangebiets ist dem Grunde nach möglich. Konkretere Angaben sind erst auf der Basis detaillierter Angaben zum Leistungsbedarf und zu den vorgesehenen Anschlusspunkten möglich. Mittelfristig (ab 2018) soll die Gasleitung in der Straße Hinterm Gut / Brunnengasse erneuert werden.

Elektroenergie

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

Informationstechnik

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

Wasserversorgung

Das Quartier ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist ausreichend nach Menge und Qualität gewährleistet.

Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung

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

Abfallentsorgung

Derzeit wird zur Abfallentsorgung der Wohngebäude in der Brunnengasse ein Teil des brachliegenden Flurstückes 76/7 als Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge genutzt. Diese wird im Zuge der Planumsetzung entfallen. Die Entsorgung wird dann am Kreuzungsbereich Straße Hinterm Gut / Brunnengasse erfolgen. An der Ecke Geraer Straße / Hinterm Gut befindet sich ein Containerstandort zur Wertstoffeffassung (Altglas, Altkleider). Dieser kann nach Aussage KSJ an einen alternativen Standort in der Geraer Straße verlegt werden.

1.2.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu dem gemäß § 2 (1) ThürDSchG geschützten Kulturdenkmal Dreifaltigkeitskirche Burgau mit Ausstattung, Kirchhof und Einfriedung. Darüber hinaus sind auch die Gebäude Geraer Straße 69 – 81 als Denkmalensemble „Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche“ als Kulturdenkmal ausgewiesen. Vorhaben, die im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes errichtet werden, sind damit denkmalrelevant, die Maßnahmen erlaubnispflichtig gemäß §13(1) Nr. 2 ThürDSchG.

Die ca. 200 m östlich des Plangebietes gelegene sogenannte „Binderburg“, die Anfang des 20. Jahrhunderts auf dem Areal der ehemaligen Burg- / Schlossanlage Burgau errichtet wurde, ist ebenfalls ein gemäß § 2 (1) ThürDSchG geschütztes Kulturdenkmal. Die alte Burg war das geistige Zentrum des Ortes, das Alte Gut diente als Wirtschaftshof für die Burg.

Aus der Umgebung des Areals sind archäologische Funde und Befunde der Völkerwanderungszeit sowie des frühen Mittelalters bekannt. Bei Eingriffen in den untertägigen Bauraum muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden (Erdverfärbungen, Steinsetzungen, Mauerresten) gerechnet werden.

Ca. 75 m östlich der Planungsfläche beginnt das im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragene Bodendenkmal „Burgareal auf dem Schlossberg“. Insofern muss damit gerechnet werden, dass auch im B-Planbereich Bodendenkmale nach §2(7) ThDSchG vorhanden sind, die im Vorfeld der Bodeneingriffe zu dokumentieren sind. Dazu ist eine denkmalpflegerische Zielstellung mit einer entsprechenden Vereinbarung mit dem TLDA notwendig.

Die denkmalgerechte Einordnung der neuen Bebauung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden detailliert abzustimmen. Der sogenannte Umgebungsschutz ist gewahrt, wenn sich die geplante Bebauung in die bebaute Umgebung gestalterisch sowie in Maß und Form einfügt, wobei einfügen nicht zwangsläufig unterordnen bedeutet. Ein Übertreten der Höhenmaße der Bestandsbauten, zumal im Kreuzungs- und Aufweitungsbereich, ist dann verträglich, wenn die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt.

1.2.8 Altlasten

Im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung hat sich im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich einer vorhandenen PKW-Rampe ein Altlastenverdacht ergeben. Zum Ausschluss planungsrechtlicher Nutzungskonflikte wurde durch die BEB Jena Consult GmbH eine altlastenfachliche Bewertung vorgenommen (siehe Anlage 3.5). Die Ergebnisse der Analyse bestätigen eine lokal begrenzte Kontamination des Bodens bis etwa 2,3 m Tiefe mit Altöl (Motoren- & Getriebeöl), die ausgehend vom Waschplatz lateral deutlich abnimmt.

Es ist davon auszugehen, dass sich die kontaminierten Bodenbereiche auf den unmittelbaren Bereich des derzeitigen PKW-Waschplatzes und den angeschlossenen Ölfang beschränken. Geringfügige Kontaminationen mit Altöl sind im unmittelbar angrenzenden Bereich der Auffahrt zur PKW-Rampe zu erwarten.

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

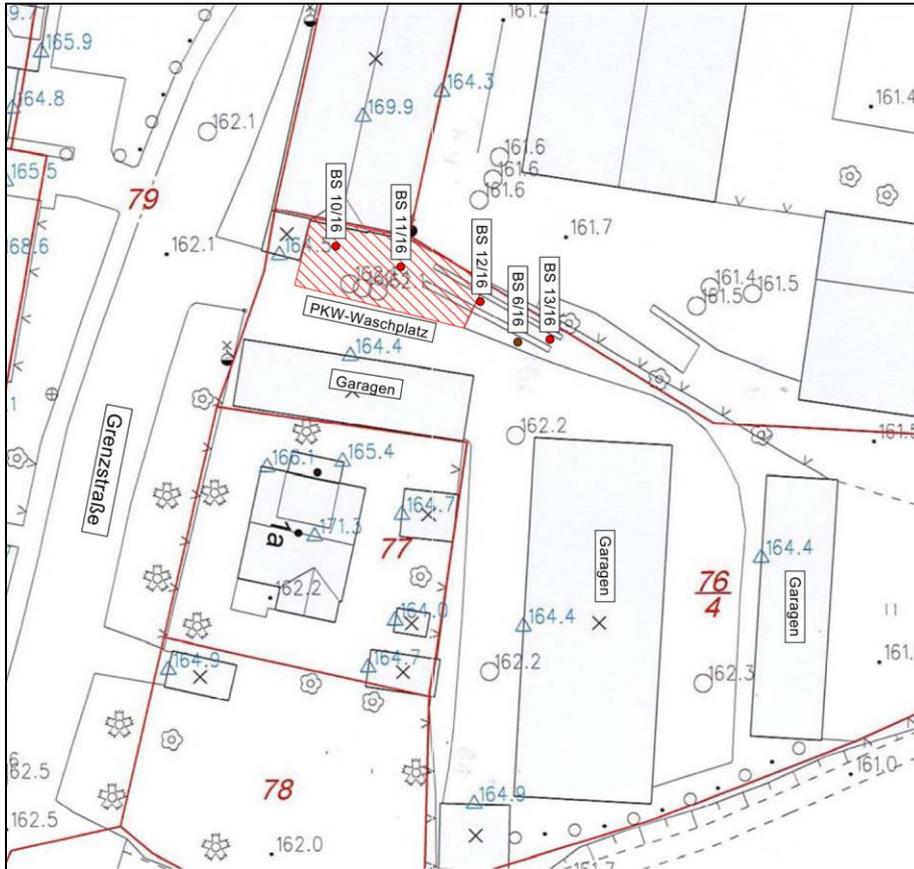


Abb. 8: Lage- und Aufschlussplan (Quelle: Geotechnische Stellungnahme Jena-Burgau, Altes Gut - Ergänzende Altlastenuntersuchung im Bereich PKW-Waschplatz & Rampe, BEB Jena Consult GmbH, 07.12.2016)

1.2.9. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm belastet. Relevant sind hier vor allem die Grenzstraße westlich des Plangebietes, die Keßlerstraße und die Geraer Straße nördlich des Plangebietes. In der näheren Umgebung befinden sich weiterhin das in südwestlicher Richtung gelegene Gewerbegebiet "Jena21 - Technologiepark Jena-Südwest" sowie die Gewerbegebiete "Am Felsbach" und "Göschwitz", die in südlicher Richtung unterhalb einer etwa 10 m hohen Böschung zumindest mittelbar an das geplante Wohngebiet angrenzen. Im Umfeld des B-Plan-Gebietes sind zudem die Eisenbahnstrecken der Deutschen Bahn Netz AG (Strecke 6305 zwischen den Bahnhöfen Jena-Paradies und Jena-Göschwitz sowie Strecke 6307 zwischen den Bahnhöfen Jena-West und Jena-Göschwitz) für die schalltechnischen Berechnungen und Bewertungen von Bedeutung, weil sie die geplante Bebauungsgrenze des B-Plan-Gebietes in südwestlicher Richtung in einem Abstand von 33 m tangieren.

Zur Absicherung der Eignung des vorgesehenen neuen Wohnbaustandortes als Allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der einwirkenden Geräuschimmissionen (Verkehrsgeräusche und Geräusche von gewerblichen Anlagen) wurde durch das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast eine Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3.6) erarbeitet.

Die entsprechend der Untersuchungsergebnisse erforderlichen Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf integriert.

1.3. Übergeordnete Planungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

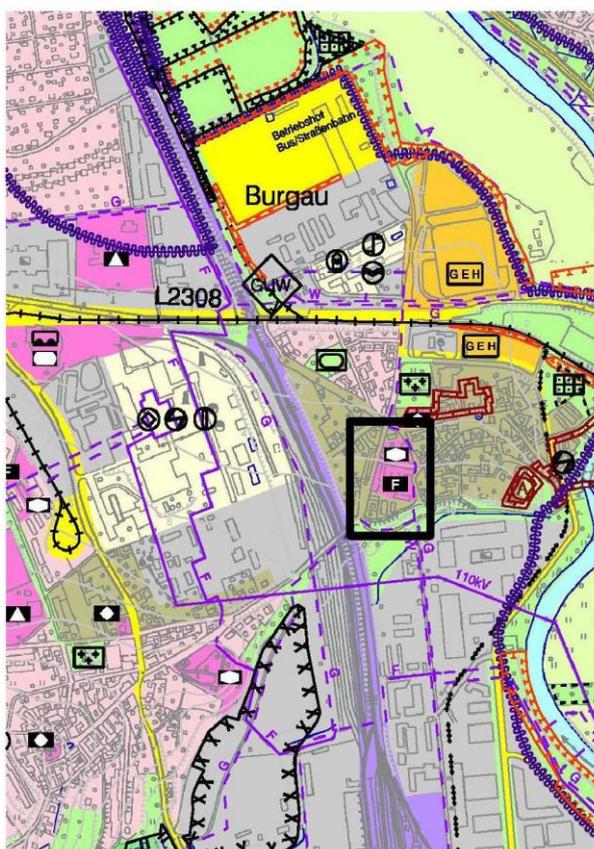
Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Jena als Oberzentrum. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Jenas. Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentials und somit auch der zentralörtlichen Bedeutung der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

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen, Ziel G 2-1 (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) soll u.a. „... durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden...“. Das Plangebiet stellt eine städtebaulich mindergenutzte Fläche dar, die nördlich, östlich und westlich von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen nutzbar gemacht.

1.3.2. Flächennutzungsplan

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

Flächennutzungsplan 2006



Flächennutzungsplan-Anpassung



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

Die Nutzung als Jugendclub wurde bereits im Jahr 2010 aufgegeben. Die Nutzung durch die Feuerwehr ist befristet bis 2018. Das Lager Burgau für Feuerwehr und Katastrophenschutz entfällt mit der geplanten Standortumverlagerung des Kat-Lagers in den Bereich der Wache Süd der Berufsfeuerwehr in Göschwitz östlich der Rudolstädter Straße. Für den Geltungsbereich wird die aktuelle Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude“ nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in „Wohnbaufläche“ geändert.

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

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

1.3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Jena (Stand 31.03.2016) sieht für die Grenzstraße die Schaffung einer Grünverbindung (fußläufig) vor. Weitere Maßnahmen sind nicht ausgewiesen.

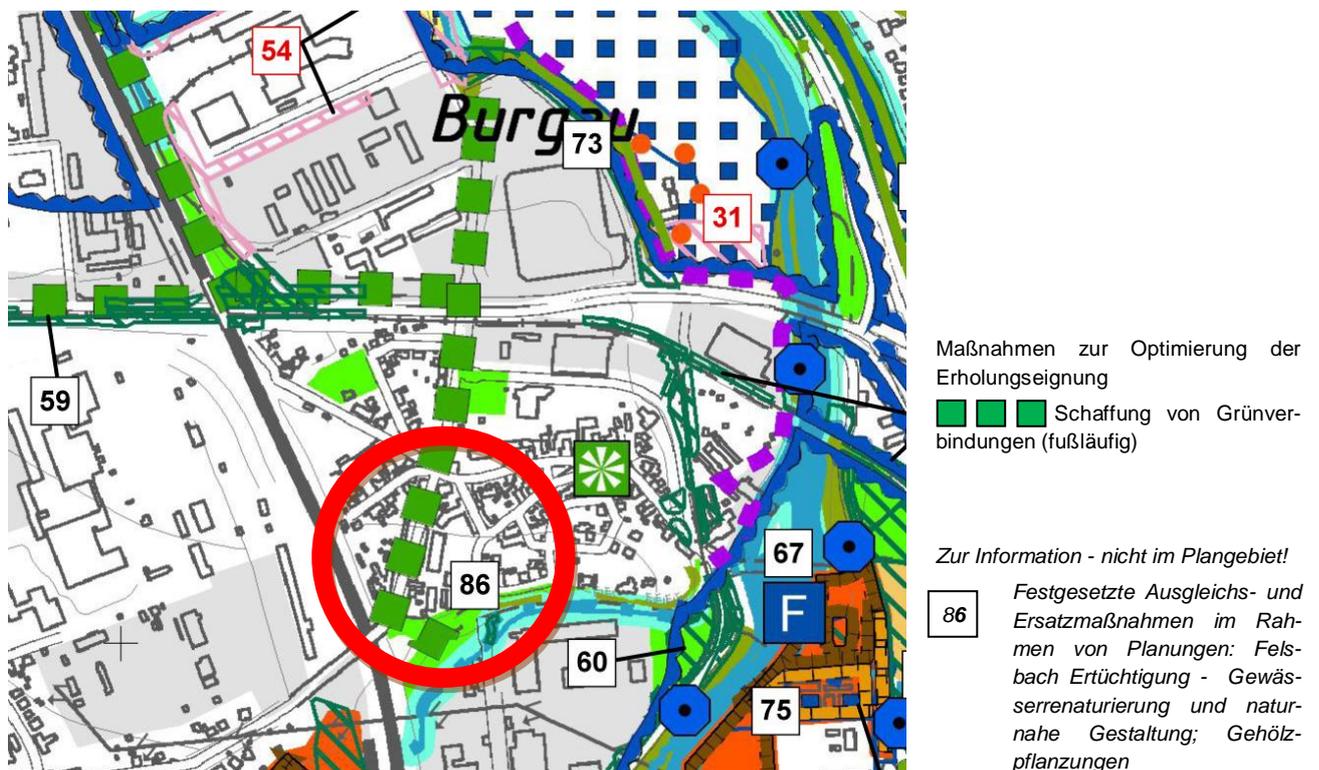


Abb. 10: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Jena 2016 – Entwicklungskarte (Quelle: © Stadt Jena)

1.3.4. JenKAS - Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie

Mit dem im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes „Urbane Strategien zum Klimawandel“ 2009-2012 erarbeiteten Projekts „JenKAS – Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie“ liegt eine gesamtstädtische Strategie zum Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels vor.

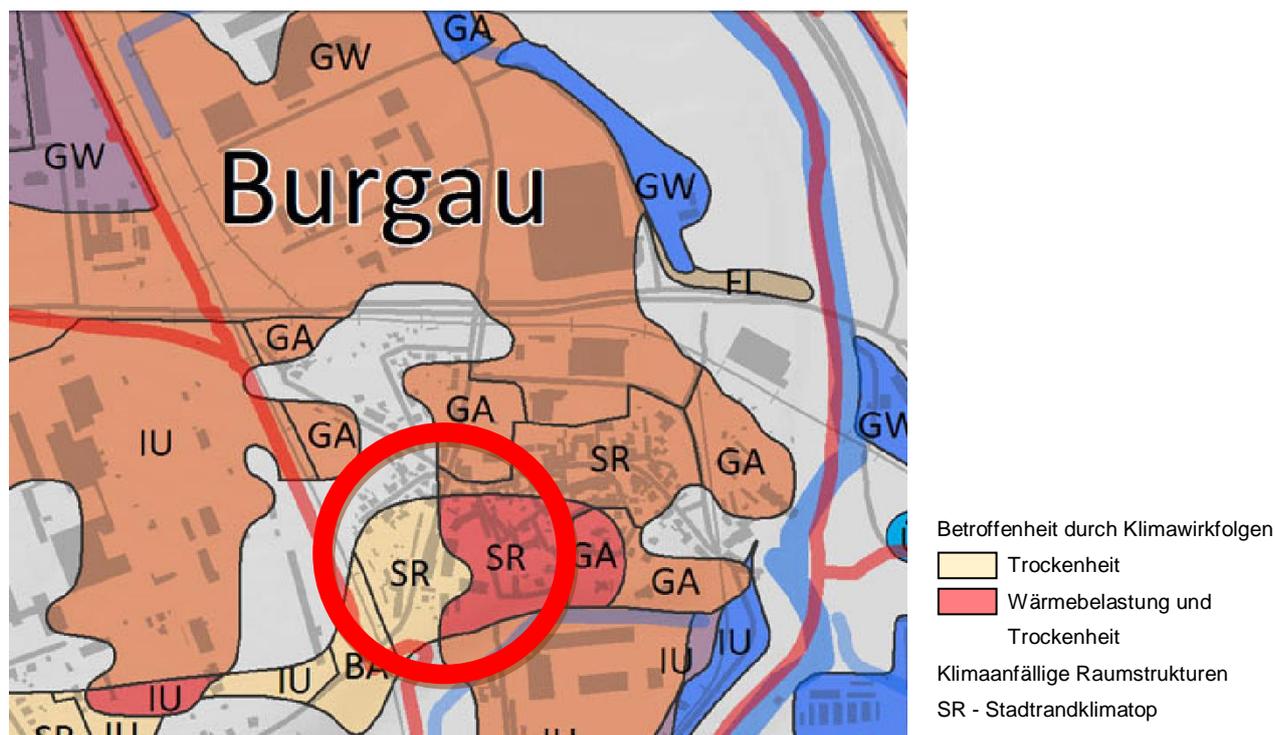


Abb. 11: Ausschnitt JenKAS – Risiko-Konflikt-Karte (Quelle: © Stadt Jena)

Für den Ortsteil Burgau wurde hierbei eine Betroffenheit hinsichtlich zunehmender Wärmebelastung und Trockenheit festgestellt und entsprechende Handlungsempfehlungen gegeben, die im Verfahren bewertet und in den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

1.3.5. Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel - Stadtbaumkonzept

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

1.3.6. Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne

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

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

- Bewahrung des Ortsteils mit seinem kulturhistorisch wertvollen Dorfkern, Unterstützung der engagierten Bürgerarbeit
- Wahrung der städtebaulichen Eigenart des traditionell geprägten, dörflichen Ortskerns mit seinen Denkmalensembles zur Bereicherung der regionalen Kulturlandschaft

- Bewahrung des überkommenen Straßenraumbildes der Geraer Straße mit den ortsbildprägenden Toranlagen und Portalen
- Aufwertung des Hangbereichs Grüngürtels „Am Schloßweidigt“
- Aufwertung der ortsteilverbindenden Wege
- im Zusammenhang mit der Überplanung des alten Gutes Einordnung von Parkplätzen für die KITA an der Geraer Straße
- Revitalisierung / Neubebauung der Gesamtfläche des Alten Burgauer Gutes durch die Ernst-Abbe-Stiftung
- gestalterische Aufwertung des Angers; Ausstattung mit Freiraummobiliar etc. als Baustein und Rastplatz innerhalb einer attraktiven Wegeverbindung von Lobeda über Burgau nach Winzerla
- Gestaltungsaufwertung Nebenflächen im westlichen Abschnitt der Geraer Straße (Baumpflanzungen, Bänke etc.).

1.3.7. Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Jena 2014

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

1.4 Planverfahren

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „... aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ...“ einer Kommune erforderlich ist. Wie bereits ausgeführt, erfordert die Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungsziels, Baurecht für eine kompakte Wohnbebauung zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Bereich der Ortslage Burgau zu betreiben, die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll dabei gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 17.700 m². Die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche wird unterschritten. Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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

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

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

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB datiert vom 05.05.2016 (Amtsblatt Nr. 18/16). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 16.05. bis 27.05.2016. Es wurden fünf Stellungnahmen von direkten Anliegern bzw. aus dem erweiterten Umfeld der Planung abgegeben. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft und entsprechend in die Erarbeitung des Planentwurfs einbezogen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, welcher in den Bebauungsplan integriert wurde. Eine vollumfängliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – war mit Blick auf die naturräumlichen Gegebenheiten ebenso wenig erforderlich wie eine Artenerfassung oder die Erstellung einer umfänglichen Abschichtungstabelle. Artenschutzrechtliche Aussagen wurden in verkürzter Form in einem Fachbeitrag getroffen (vergl. Anlage 3.3). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Biotopstruktur wurden darin insbesondere Aussagen zu (potentiell) vorhandenen Arten (z.B. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Mehlschwalbe) getroffen. Darüber hinaus trifft die B-Planbegründung Aussagen zu geplanten Baumfällungen und vorhandenen Gehölzstrukturen sowie darüber, in wie weit die Auslösung von Verbotstatbeständen vermieden werden kann. In Zusammenarbeit mit der Unteren Natur-schutzbehörde wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

1.5. Allgemeine Planungsziele

1.5.1 Städtebau

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt, indem die vorhandene inhomogene und in der bestehenden Form funktionell nicht nutzbare Bebauung rückgebaut und durch Wohnbauten ersetzt wird. Das Plangebiet bildet einen sinnvollen Lückenschluss innerhalb der Ortslage Burgau. Am nördlichen Ende wird es Bestandteil des Ortskernes, der sich entsprechend der Einordnung Burgaus „... in den Typus eines Straßendorfes ...“ (Quelle: Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der Stadt Jena, 03/2015) besonders entlang der Geraer Straße entwickelt. Am südlichen Ende rundet es die vorhandenen östlichen und westlichen Bebauungsstrukturen logisch ab.

In Anlehnung an das historische Ortsbild Burgaus und in Umsetzung der festgelegten Planungsziele weist der B-Planentwurf eine überwiegend straßenbegleitende, zwei- bis viergeschossige Bebauung aus, welche eine Quartierbildung für unterschiedliche Wohnformen und die Ansiedlung von ergänzenden Dienstleistungen ermöglicht.

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

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



Abb. 12: Städtebauliches Konzept der Ernst-Abbe-Stiftung Jena – mögliche Gestaltung der Dächer und Freianlagen (Quelle: Ernst-Abbe-Stiftung Jena)

Im nördlichen, dem Ortskern von Burgau zugewandten Teil des Geltungsbereiches soll eine geschlossene, in einzeln erkennbare Fassadenabschnitte gegliederte Blockrandbebauung entstehen, welche die bestehenden Straßenräume fasst und die historische Struktur neu interpretiert. In Korrespondenz mit der umgebenden Bebauung sind hier Satteldächer in unterschiedlicher Ausrichtung vorgesehen. Die Gebäude werden durch Loggien sowie Dachterrassen, welche für die oberen Wohnungen qualitativ hochwertige Freiräume bieten, gegliedert. Diese kleinteilige Dachstruktur mit Vor- und Rücksprüngen, Dachterrassen usw. fügt sich in die umgebende Dachlandschaft des Ortskernes ein. Die Bebauung steigt entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf an. Im Innenbereich entsteht ein begrünter Wohnhof. Hier stehen für die Erdgeschosswohnungen private Grünbereiche sowie vielfältig nutzbare, halböffentliche Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Im nördlichen Grundstücksteil sind insgesamt ca. 50 – 60 Wohnungen für überwiegend gemischte Wohnformen mit einer deutlichen Ausprägung für gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen vorgesehen. Die Wohnungsangebote sollen von kleineren 2-Raum-Wohnungen bis hin zu Wohnungen für Großfamilien bzw. Wohngemeinschaften reichen. Das nachbarschaftliche Miteinander wird dadurch gefördert, dass sich alle Wohnungen zum Wohnhof orientieren und über eine großzügige Terrasse, Balkon o.ä. verfügen. Im Bereich des Wohnhofes ist ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen. Dimensionierung und Gestaltung erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung.



Abb. 13: Gestaltungsbeispiel - Perspektive Straße Hinterm Gut mit Blick zum Quartiersplatz (Quelle: Ernst-Abbe-Stiftung Jena)

Im südlichen Teil soll sich die Bebauung offener gestalten. Hier sollen vor allem vielfältig differenzierte Angebote für Senioren unterbreitet werden. Hierzu zählen Pflegebereiche (ambulant betreute Wohngruppen), Tages- oder Nachtpflegeeinrichtungen, eventuell in Kombination mit einem Nachtcafe. Außerdem sind hier sogenannte Service-Wohnungen vorgesehen, die als eigenständige Apartments barrierefrei oder barrierearm gestaltet und mit einer Notruf Funktion ausgestattet sind. Für die Bewohner soll die Möglichkeit bestehen, ergänzend und "nach-und-nach" die benötigten Pflege- und Betreuungsleistungen dazu zu buchen. Das Angebot richtet sich insbesondere auch an Seniorenpaare, bei denen nur eine Person Pflege oder Betreuung benötigt. Ergibt sich die Notwendigkeit eines Umzuges in eine der vorgesehenen Pflegegruppen, soll für den Partner die Möglichkeit bestehen, in unmittelbarer Nähe wohnen zu können. Ergänzend sind im Konzept Angebote für weitere Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Wohnbedarf wie z.B. Menschen mit Behinderung vorgesehen. An der Südgrenze des Plangebietes soll ein privater Gartenbereich den Bewohnern eine geschützte Naturraumnutzung ermöglichen. Die Bebauung öffnet sich hier über den Felsbach hinweg in Richtung Saaleaue und bietet entsprechende Aus- bzw. Einblicke.

Als verbindendes Element innerhalb des Gebäudeensembles soll ein öffentlich zugänglicher Platz in der Quartiersmitte fungieren. Als den Fußgängern vorbehaltenen Freiraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität stellt dieser Platz den zentralen Bereich und kommunikativen Treffpunkt des Gesamtareals dar. Ein exponiertes Gebäude auf dem Platz soll Informationsstelle und Begegnungsort sein. Zudem werden in diesem Gebäude ergänzende Angebote wie ein kleines Cafe / Backshop, Raumangebote für das Vereins- und Gemeinschaftsleben (z.B. Tanzkurse, Gymnastik...) sowie das Quartiersmanagement angestrebt, die Anlass und Anreiz für die Bewohner im Quartier und aus den umliegenden Bereichen sind, mit der Gemeinschaft in Kontakt zu treten.

Von Seiten des Eigentümers ist vorgesehen, die neu zu errichtenden Gebäude in hellen Farbtönen zu verputzen, wobei die Putzflächen durch unterschiedliche Putzstrukturen und farbliche Ton-in-Ton-Abstufungen gegliedert werden. An Stelle einer „großen Geste“ sollen einzelne Akzente in Holz, Metall und Naturstein die „Liebe zum Detail“ betonen.

1.5.2 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

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

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

Ruhender Verkehr

Um die weitgehend autofreie Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, soll der ruhende Verkehr grundsätzlich in einer unterirdischen Parkebene angeordnet werden, welche ca. 100 Stellplätze umfasst und von allen neu zu errichtenden Wohnungen aus gut zu erreichen ist. Dabei sollen die Stellplätze in Nähe der Aufzüge mobilitätseingeschränkter Personen und gemeinschaftlich genutzten Fahrzeugen vorbehalten bleiben. Auch die im Zusammenhang mit den übrigen Funktionen erforderlichen Stellflächen (Mitarbeiter, Kunden, externes Pflegepersonal, Besucher, u.ä.) sollen auf der unterirdischen Parkebene untergebracht werden. Haltebereiche, die von Kranken- und Behindertentransporten sowie Taxis genutzt werden können, werden voraussichtlich im Bereich Grenzstraße angeordnet. Im Bereich der Grenzstraße sowie der Brunnengasse ist die Anordnung von einzelnen oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird im Zuge der weiteren Planungen nach den vorgesehenen Nutzungsarten differenziert und unter Bezugnahme auf die Vollzugsbekanntmachung der ThürBO vom 13. März 2014 ermittelt bzw. nachgewiesen.

Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge

Sofern für jede Wohnung zumindest an einer Seite (straßen- oder hofseitig) die maximale Anleiterhöhe von 8,00 m eingehalten wird sind keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit Drehleiter erforderlich. Voraussichtlich ist damit die Befahrbarkeit des Weges Am Schloßweidigt, sowie des Wohnhofes im nördlichen Teil durch Rettungsfahrzeuge nicht erforderlich.

Die für die vorgesehenen Nutzungen anzuliefernden und abzutransportierenden Mengen werden voraussichtlich so gering sein, dass sie in der Regel mit Kleintransportern befördert werden können. Der zu erwartende Lieferverkehr soll zum überwiegenden Teil über die Tiefgarage abgewickelt werden. Kurzzeitige Haltemöglichkeiten sind an der Grenzstraße im Bereich des Gebäuderücksprungs des Baufeldes WA₂ ange-dacht.

1.5.3 Stadttechnische Erschließung

Elektroenergie

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

Niederschlagswasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser sollte ursprünglich im Sinne der ökologischen Optimierung am jeweiligen Anfallort, d.h. auf den Baugrundstücken selbst verwertet und / oder versickert werden. Nachdem die Baugrundvoruntersuchung auf die mangelnde Eignung des Untergrundes zur Versickerung hingewiesen hat, wird für das Plangebiet eine Einleitung anfallender, unverschmutzter Niederschlagsmengen in die Mischkanalisation erforderlich. Hierfür steht in ca. 100 m Entfernung im Bereich Ecke Keßlerstraße / Göschwitzer Straße ein Bestandskanal DN 400 zur Verfügung. Alternativ kann die Regenrückhaltung über eine Retentionszisterne erfolgen. Die erforderliche Dimensionierung von Regenrückhaltesystemen wurde für die geplante Bebauung überschläglich berechnet. Bei einer späteren Anbindung an ein größeres Kanalnetz kann diese ggfs. optimiert / verkleinert werden.

Brandschutz / Löschwasserversorgung

Sofern für jede Wohnung zumindest an einer Seite (straßen- oder hofseitig) die maximale Anleiterhöhe von 8,00 m eingehalten wird sind keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit Drehleiter erforderlich. Somit ist eine Befahrbarkeit des Wohnhofes im nördlichen Teil des Quartiers im WA₁, des südlichen Gartenhofes im WA₂ sowie des Weges Am Schloßweidigt für Rettungsfahrzeuge nicht erforderlich. Entsprechende Flächen zum Anleitern sind freizuhalten. Der Quartiersplatz ist befahrbar für Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge (Belastung bis 16t) ausulegen. Bereiche, welche für eine Nutzung von hilfsbedürftigen Personen vorgesehen sind, müssen mit zwei baulichen Rettungswegen (Treppenhäuser) ausgestattet sein. Je nach dem

noch zu konkretisierendem Nutzungskonzept kann dies im südlichen, u-förmigen Teil der Quartiersbebauung erforderlich sein.

Zur Löschwasserversorgung muss gem. „DVGW-Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2h zur Verfügung stehen. Mit Schreiben vom 28.10.2016 bestätigt der Versorgungsträger (JenaWasser) die Entnahmemöglichkeit der entsprechenden Löschwassermenge aus zwei vorhandenen Unterflurhydranten direkt innerhalb des Plangebietes (Grenzstraße 2 und 8). Eine darüberhinausgehende Löschwasserbevorratung ist somit nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

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

Die Straße „Hinterm Gut“ oberhalb Brunnengasse kann zur Vermeidung der Rückwärtsfahrt von den im Entsorgungsgebiet eingesetzten Fahrzeugen nicht befahren werden. Für die Bereitstellung der Mülltonnen der betroffenen Anwohner ist deshalb ein Platz, vorzugsweise im Kreuzungsbereich Brunnengasse/ Hinterm Gut, festzulegen.

1.6. Grünordnung

1.6.1. Freiraumgestaltung

Einen besonderen Stellenwert für die Lebens- und Wohnqualität im neu geplanten Quartier soll eine weitgehend autofreie sowie barrierearme Gestaltung der Freiflächen erhalten. Hiermit soll dem besonderen Sicherheits- und Schutzbedürfnis für die jüngsten und älteren Bewohner Rechnung getragen werden. Die Zufahrt zum Quartiersinneren auf Ebene der Freiflächen (Quartiersplatz) ist Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Bewirtschaftung / Instandhaltung vorbehalten.

Die nicht unterbauten Bereiche werden, mit Ausnahme des Quartierplatzes, zu großen Teilen als Pflanzflächen ausgeführt und begrünt. Der Wohnhof im nördlichen Grundstücksteil soll als Raum mit halböffentlichem Charakter fungieren. Der sich nach Süden öffnende Gartenbereich im südlichen Grundstücksteil ist dagegen einer rein privaten Nutzung vorbehalten.

Eine besondere Qualität im Freiraum soll der zentrale Quartiersplatz erhalten, der nicht nur für das neu zu schaffende Quartier, sondern auch für die Bewohner der umgebenden Bebauung zum Treffpunkt und Aufenthaltsraum werden soll. Die Sicherung einer Nutzung mit öffentlichem Charakter wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

1.6.2. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Modellprojekt Jenaer Klimaanpassungsstrategie JenKAS wird für den Ortsteil Burgau zukünftig vor allem aufgrund der zunehmenden Wärmebelastung eine Beeinträchtigung für die menschliche Gesundheit angenommen. Die in Frage kommenden Handlungsansätze wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes geprüft und soweit wie möglich innerhalb der Festsetzungen berücksichtigt. Insbesondere wur-

den dabei auf die Handlungsempfehlungen HUM-15, HUM-16, HUM-22, HUM-26, HUM-27 der JenKAS-Strategie eingegangen, um die Wärmebelastung zu senken.

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

- Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Pflanzung standortgerechter und widerstandsfähiger Gehölze in festgesetzter Pflanzqualität unter Berücksichtigung des Modellprojektes JenKAS – Handlungsempfehlungen für den Ortsteil Burgau sowie der Schriftenreihe „Bäume in Jena – Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel“. Dies stellt geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der lokalen Abkühlung des Bereiches und zur Verbesserung der Luftqualität dar. (HUM-22)
- Anordnung extensiver Dachbegrünungen auf den Flachdächern der Gebäude sowie über der Tiefgarage zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Gründächer begünstigen das Kleinklima des Umfeldes durch Niederschlagsrückhalt und langsamere Verdunstung, bieten Lebensraum für verschiedene Insekten, binden Staub und führen insgesamt zu einer thermischen Entlastung des Gebietes. (Handlungsempfehlung HUM-15 i.V. mit MAN-10)
- Zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sind für die vorgesehenen Bereiche vorzugsweise wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden.
- Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna durchzuführen, d.h. vom 01.10 – 28./29.02.
- Geplante und notwendige Gebäudeabrisse sind für den Schutz von potentiell betroffenen Fledermäusen in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen.
- Im Baufeld WA₁ und WA₂ sind mindestens 10 Fledermausersatzquartiere in unterschiedlicher Exposition und Höhenlage anzubringen. Ausführung und Lage sind im Zuge der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme ist durch die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag sicherzustellen

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN / ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vorbereitet werden soll mit der vorliegenden Bauleitplanung die bauliche Entwicklung des überplanten Areals zu einem Wohnquartier mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung sowie kulturellen und sozialen Angeboten. Insbesondere auf der südlichen Grundstückshälfte sind explizit Angebote für Seniorenwohnen in unterschiedlicher Ausprägung vorgesehen. Gleichzeitig sind im nördlichen Grundstücksteil in einem „Wohnhof“ verschiedene Wohnungstypologien realisierbar, die ein Mehrgenerationen-Wohnen ermöglichen und befördern.

Neben den Hauptfunktionen (Wohnen und Pflege) sollen orts- und nutzungsbezogene Dienstleistungen und Handelseinrichtungen wie z.B. ein „Tante-Emma-Laden“, ein Kaffee, ein Friseur, Arztpraxen oder ähnliches zugelassen werden. Darüber hinaus sind Angebote für die Gemeinschaft wie Vereinsräume oder Räume für den Ortschaftrat u.ä. gewünscht. Da die Wohn- und Gewerbenutzungen in einem Verhältnis von etwa 8:1 stehen sollen (80% Wohnen, 20% Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie soziale Nutzungen) wird kein Mischgebiet ausgewiesen, sondern ein allgemeines Wohngebiet.

Die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, weil sie im Widerspruch zum städtebaulichen Grundkonzept stehen. Gartenbaubetriebe haben zudem einen erheblichen Flächenbedarf, Tankstellen verursachen Emissionsprobleme. Beide Nutzungen würden am konkreten Standort kaum zu bewältigende planerische und Nutzungskonflikte verursachen. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von anderen, das Wohnen nicht störenden Nutzungen wie ergänzenden Dienstleistungen und ortsbezogenen Handelseinrichtungen zulässig

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl

In Anwendung des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zulässige Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet WA₁ um 50% (oder 0,2) und für das allgemeine Wohngebiet WA₂ um 25% (oder 0,1) erhöht. Analog dazu wird die zulässige Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet WA₁ auf 1,5 und für das allgemeine Wohngebiet WA₂ auf 1,4 erhöht. Die städtebaulichen Gründe hierfür liegen zum einen in der Tatsache, dass damit das städtebauliche Ziel unterstützt wird, in unmittelbarer räumlicher Nähe zur historischen, denkmalgeschützten Kirche Burgaus ein neues Ortszentrum zu schaffen, das durch seine Baumasse und städtebauliche Kompaktheit als solches erkennbar ist. Zum anderen wird der Eigentümer der privaten, für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sowohl an der Grenzstraße als auch an der Straße Hinterm Gut einen Teil seiner Grundflächen der Stadt Jena als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stellen, da beide Straßenräume bislang nicht die verkehrstechnisch erforderlichen Breiten aufweisen. Dadurch verkleinert sich die Bezugsfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl. Die geplanten Baustrukturen ergänzen in ihrer Dichte auch die vorhandenen „... historisch geprägten Straßenräume von hoher baulicher Geschlossenheit...“ (Quelle: Entwicklungskonzept Ländliche Ortsteile und historische Ortskerne der Stadt Jena, 2015). Darüber hinaus sollen die im Stadtgebiet Jena mobilisierbaren Restflächen möglichst intensiv baulich nachgenutzt werden. Auf diese Art kann eine Flächeninanspruchnahme im ökologisch sensiblen Außenbereich Jenas vermieden und zugleich eine vergleichsweise kosten- und ressourcenschonende Erschließung der vorgesehenen Neubebauung mit Verkehrsflächen und technischer Infrastruktur gewährleistet werden. Der geschlossenen Randbebauung, auf die die höhere städtebauliche Dichte teilweise zurückzuführen ist, kommt zudem eine lärmabschirmende Funktion in Bezug auf die zum innenliegenden Wohnhof orientierten Wohn- und Außenwohnbereiche zu. Schließlich soll die Neubebauung auf die gewachsene, vergleichsweise kompakte Struktur der umgebenden historischen Bebauung (überwiegend Haus-Hof-Struktur mit hoher Nutzungsdichte der Grundstücke) Bezug nehmen.

Der Unterschied zwischen dem zulässigen Nutzungsmaß im WA₁ und dem zulässigen Nutzungsmaß im WA₂ resultiert aus dem Ziel, die größere bauliche Masse nördlich vis-a-vis der Kirche anzuordnen und in Richtung Felsbach bzw. den anschließenden Gewerbeflächen eine geringere bauliche Dichte zu etablieren. Zudem soll ein Großteil der Wohneinheiten im WA₂ privat nutzbare Freiräume in Form von Balkonen oder Terrassen

erhalten. Zusätzlich können ein nach Süden großflächig verglastes Foyer mit vorgelagerter Gemeinschaftsterrasse und ein gut besonnener, gemeinschaftlich genutzter Garten das nachbarschaftliche Zusammenleben der künftigen Bewohner fördern.

Durch die konkrete Anordnung der Baukörper ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in jedem Einzelfall gewahrt bleiben. Das bislang vorgelegte Nutzungskonzept ermöglicht im WA₁ mittels von Ost nach West „durchgesteckter“ Wohnungen die Belichtung der Neubebauung von zwei Seiten sowie eine Querlüftung der Wohneinheiten. Größtenteils sollen die Wohnungen darüber hinaus nach Süden, Südosten oder Südwesten orientierte, barrierearme private Außenräume in Form von Balkonen oder Terrassen erhalten.

Derzeit kann wegen der strukturellen Ausrichtung der ausgewiesenen Bauflächen grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass nicht nur eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen und Freiflächen auf Nachbargrundstücken gewährleistet ist, sondern auch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der geplanten Neubebauung. Für das WA₁ wurden die Verhältnisse exemplarisch mit Hilfe eines 3D Modells für den 17. Januar sowie den 21. März untersucht. Zugrunde lag hierfür ein Gestaltungsbeispiel der durch die Festsetzungen des B-Planes ermöglichten Bebauung. Dabei wurde das „Markthaus“, welches den Schattenwurf im Hofbereich maßgeblich bestimmt, mit einer von Nord nach Süd gestaffelten Höhe von ca. 6,5 / 12,5 / 15,5 m angenommen. Die Berechnungen ergaben, dass selbst am 17.01. ca. die Hälfte der Hoffläche für mindestens eine Stunde besonnt wird. Am 21.03. ist der größte Teil des Hofes von ca. 9:00-15:00 besonnt. Für einen Großteil der zum Wohnhof gerichteten Wohnungs-Fassaden ergibt die Berechnung sowohl am 17. Januar als auch am 21. März eine DIN-gerechte Besonnung.

Ausgeglichen wird die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgte Erhöhung der zulässigen Grundfläche unter anderem durch die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen in den Innenhöfen der WA₁ und WA₂.

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

Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen wird im WA₁ für die geplante Tiefgarage, bei der es sich um eine in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichnete Nutzung handelt, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 1,0 zugelassen. Damit wird eine vollständige Unterbauung des Wohnhofes und des westlichen Zugangs in den Quartierhof mit einer Tiefgarage ermöglicht. Dies entspricht dem Ziel, die Freiflächen im Bereich der Neubebauung sowie die umgebenden Straßenverkehrsflächen weitgehend autofrei zu halten und damit dem besonderen Sicherheits- und Schutzbedürfnis für die jüngsten und älteren Bewohner des neuen Gebietes Rechnung zu tragen. Um die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu reduzieren wird für die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche teilweise eine Dachbegrünung festgesetzt. Für eine Nichtanrechnung der Unterbauung des Wohnhofes auf die Grundflächenzahl wäre eine gut bepflanzbare Bodenüberdeckung von mind. 1,00 m erforderlich. Dies ist aus statischen Gründen sowie wegen der nach Süden ansteigenden Topografie und der gewünschten barrierearmen Anbindung an Wohnungen und Freiflächen nicht realisierbar.

Für das WA₂ wird eine derartige Überschreitung wie im nördlichen Bereich nicht zugelassen, weil hier – auch mit Blick auf den erforderlichen Ausgleich der zulässigen GRZ-Überschreitung – das städtebauliche Ziel einer gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen überwiegt. Dieses Ziel ist mit einer Unterbauung nicht vollständig zu erreichen. Der öffentlich nutzbare Quartiersplatz im Süden des WA₂ allerdings soll befestigt werden. Hierfür ist es erforderlich, die gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 zuzulassen. Bei dem genannten Quartiersplatz handelt es sich um ein zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes, das als „steinerner Raum“ den urbanen Charakter des neuen Ortszentrums vermitteln soll. Zur Kompensation der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen getroffen.

Gebäudehöhe

Die mit der Festsetzung verbundene Begrenzung der Gebäudehöhen soll aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung gewährleisten und das neue Quartier als Erweiterung des historischen Ortskernes darstellen. Besonders die

geplante Bebauung an der Geraer Straße orientiert sich an dem gegenüberliegenden Gebäude (Alte Schule) mit seiner besonderen Höhe im Ortskontext. Die vorhandene topografische Situation mit einem charakteristischen Nord-Süd-Gefälle wird insbesondere im nördlichen Quartierbereich thematisiert und spiegelt sich dort in abgestuften Gebäudehöhen wider.

Im WA₂ wurden die maximal zulässigen Höhen nach der Dachform (Satteldach, Flachdach) differenziert, so dass der primär aus dem Straßenraum erlebbare Traufpunkt sowohl bei der Ausführung eines Flachdaches als auch eines Satteldaches ähnlich hoch liegt.

In der Mitte des Quartiers und mit Orientierung zum Quartiersplatz soll mit der zugelassenen größeren Gebäudehöhe ein städtebaulich prägendes Gebäude ermöglicht werden, das auf seiner (südlichen) Hauptfläche die Höhe der Bebauung im restlichen Quartier um max. 5,5 m überschreiten kann, nach Norden dagegen deutlich abgetreppt einen Übergang zu dem Wohnhof bildet. In Verbindung mit dem „steinernen Platz“ kann mit diesem Gebäude ein klar erkennbares, identitätsstiftendes Quartierszentrum geschaffen werden, welches seiner räumlichen und funktionalen Bedeutung gerecht werdend eine städtebauliche Dominante bildet und auch über die Bauflächen hinaus eine Signalwirkung in den öffentlichen Raum hinein entfaltet und damit auf die im Inneren des Quartiers stattfindenden öffentlichen Nutzungen hinweist. Die deutliche Höhenstaffelung nach Norden begünstigt dabei die Besonnung und Belichtung des angrenzenden Wohnhofes. Im Bereich der (südlichen) Hauptfläche des Markthauses wird auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bewusst verzichtet, da hier in der Planausführung aus der besonderen Funktionalität auch abweichende Geschosshöhen möglich sind.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um zum einen die Gebäudehöhen annähernd auf die Höhe der umgebenden Bebauung zu begrenzen, zum anderen aber auch die Schaffung einer der Ortsmitte angemessen kompakten Bebauung zu garantieren. (Geschosse gelten dabei als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.) Die Zulässigkeit von bis zu vier Vollgeschossen an der Nordseite des WA₁ begründet sich in der ansteigenden Geländetopografie und der städtebaulichen Dominanz der Platzsituation an der Geraer Straße mit der Betonung seiner Funktion als „Auftakt“ des Quartiers und als Bestandteil des Ortskernes. In den beiden südlich anschließenden Bereichen soll die Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses die teilweise Nutzung des über die Geländeoberfläche ansteigenden Untergeschosses für Kellerräume mit einer Raumhöhe >2,30 m entsprechend der Raumhöhe der angrenzenden Tiefgarage ermöglichen. Dies gewährleistet eine barrierearme Verbindung zwischen Kellern und Stellplätzen im Untergeschoss sowie zwischen Wohnungen und privaten Außenräumen im Erdgeschoss. Das Fußbodenniveau der Tiefgarage ist dabei durch die Höhenlage der Straße im Zufahrtbereich bestimmt.

Durch die gewünschte barrierearme Erreichbarkeit von Wohnungen, Tiefgarage, Kellerräumen und Außenanlagen kann das Garagengeschoss resultierend aus der nach Süden ansteigenden Topografie im Bereich der Tiefgaragenzufahrten in der Grenzstraße und der Straße Hinterm Gut und der anschließenden Bebauung über die Geländeoberfläche herausragen (siehe auch: schematische Ansichten auf der Planzeichnung). Die Festsetzung, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, dient hier der klaren Definierbarkeit der Vollgeschosse in allen Teilbaufeldern.

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

2.1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen Baufelder sollen den vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit seinen Raumstrukturen ermöglichen.

Im Wohngebiet WA₁ erzwingt die geschlossene Bauweise die Bildung einer geschlossenen Straßenrandbebauung als Ergänzung der vorhandenen Ortsstruktur und unterstützt somit den innerörtlichen Zentrumscharakter. Der festgesetzte Wechsel zwischen Baulinien- und Baugrenzenabschnitten resultiert aus der städtebaulichen Zielsetzung, die Formensprache der ortsbildtypischen vorhandenen Strukturen (überwiegend traufständige Gebäude im Wechsel mit zur Straße gerichteten Giebeln bzw. giebelständigen Gebäuden) auf-

greifen zu können sowie die historischen Straßenräume zeitgemäß zu interpretieren. Die teilweise Festsetzung von Baugrenzen soll gerade auch in Verbindung mit der Zurücksetzung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss eine möglichst differenzierte Baukörper- bzw. Fassadengestaltung zu ermöglichen. Im Bereich der festgesetzten Baulinien in der Straße Hinterm Gut kann in Abhängigkeit der tatsächlichen Ausformung der Baukörper und bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhen die erforderliche Regelabstandsfläche nach §6 ThürBauO möglicherweise abschnittsweise nicht eingehalten werden. Dies wird insofern billigend in Kauf genommen, da diese auf einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen würde. Die ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Wohnbebauung wäre in diesem Fall in der Baugenehmigungsphase explizit nachzuweisen.

Für das Wohngebiet WA₂ wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen hier die geplante Baukörperform hinreichend definieren. Die festgesetzte Baulinie an der Grenzstraße sichert in Korrespondenz mit der gegenüberliegenden Baulinie des WA₃ aus südlicher Richtung im Anschluss an die Aufweitung der Verkehrsfläche eine gewünschte städtebauliche Raumsituation in der Grenzstraße. Mit der Festsetzung von Baugrenzen im sonstigen Baufeld bleibt für diesen Übergangsbereich zwischen dem Ortskern und Gewerbegebiet eine gewisse Variabilität in der Baukörpergestaltung erhalten. Die Zulässigkeit von relativ großen Gebäudetiefen resultiert aus dem Umstand, dass die gewünschte Nutzung (altengerechtes Wohnen, Servicewohnen etc.) aus funktionalen Gründen häufig nach einer zweihüftigen Gebäudestruktur verlangt, die damit realisiert werden kann.

Die offene Bauweise im Wohngebiet WA₃ lässt sowohl Einzelgebäude als auch eine durchgehende Bebauung zu. Dies kann an dieser vom Ortskern wegführenden Verkehrsachse beides eine gewünschte Raumbildung bewirken. An der südlichen Grenze zum öffentlichen Straßenraum wird die gewünschte städtebauliche Raumsituation geschaffen. Darüber hinaus ist mit der Festsetzung der Baugrenzen trotz der relativ geringen Tiefe des Baufeldes eine flexible Anordnung möglicher Gebäude im Baufeld gegeben.

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

Die Zulässigkeit des Vor- und Rücktretens von Gebäudeteilen ermöglicht die erwünschte Kleinteiligkeit der Fassaden und dient außerdem der Erhaltung einer hohen Flexibilität in der Ausführungsplanung von Baukörpern und Fassaden.

Die räumlich definierte Festsetzung eines deutlichen Rücksprungs des obersten zulässigen Vollgeschosses von mindestens 1,50 m im Sinne eines zurückgesetzten Staffelgeschosses verlagert in diesen Bereichen den aus dem Straßenraum erlebbaren Traufpunkt um ein Geschoss nach unten und lässt dadurch die Baukörper weniger kompakt erscheinen. Sie dient damit dem denkmalgerechten Einfügen der geplanten Bebauung in Maß und Form in die bebaute Umgebung. Die konkrete architektonische Ausformulierung der Fassadengestaltung wird im Zuge der weiteren Planung erfolgen und im Baugenehmigungsverfahren nochmals detailliert mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden. In diesem Rahmen kann auch im Sinne einer kleinteiligen Baukörperkubatur der Rückversatz für alle einzelnen Bereiche abgestimmt werden.

Die mögliche Überschreitung von Baugrenzen im WA₂ im Bereich des Quartiersplatzes durch Vordächer / Windfänge dient der Erhaltung einer hohen Flexibilität in der Ausführungsplanung.

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die geplante Tiefgaragen-Nutzung des unterirdischen Bauraumes erfordert teilweise eine Abweichung von den oberirdischen Baufluchten, die mit der entsprechenden Festsetzung im Lageplan zeichnerisch geregelt wurde. Die Zulässigkeit ist – neben den festgesetzten Baufeldern – auf die ausgewiesenen Einzelflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Hiermit wird eine großflächige und damit effektive Tiefgaragengestaltung ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine Beschränkung auf das für die Umsetzung des

geplanten städtebaulichen Konzeptes unbedingt erforderliche Maß vorgenommen, sodass die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird. Mit der nahezu kompletten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer unterirdischen Parkebene wird der vorhandene, relativ eng dimensionierte Straßenraum entlastet und gleichzeitig eine weitgehend autofreie Gestaltung der Freiflächen ermöglicht. Die Beschränkung der Zufahrtsbereiche für die Tiefgarage ergibt sich aus dem Ziel einer weitestgehend ebenerdigen Anbindung in Abhängigkeit von der Höhenentwicklung des Geländes sowie aus verkehrstechnischer Hinsicht. Durch die festgesetzten Breiten der Zufahrtsbereiche ist in der Grenzstraße sowohl die Anordnung einer Ein- und Ausfahrt, in der Straße Hinterm Gut dagegen nur einer Ein- oder Ausfahrt möglich.

2.1.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Straßenräume dienen deren Ertüchtigung als Haupteinschließung für das zukünftige Quartier.

Die Grenzstraße wird in ihrer Verbindungsfunktion im gesamtstädtischen Straßennetz in einer Breite gesichert, die trotz des zu erwartenden Erschließungsverkehrs des neuen Quartiers Behinderungen des fließenden Verkehrs vermeidet.

Die Ausbildung der Straße Hinterm Gut und der Brunnengasse als Mischverkehrsfläche, wobei Fahrbahn und Gehweg auf gleicher Höhe liegen und nicht oder nur optisch voneinander getrennt sind, dient der Verkehrsberuhigung und gewährleistet eine dem Verkehr gleichrangige Anliegernutzung für Kommunikation, Begegnung und Spiel.

Die Bauflächen für das neue Quartier sollen zu den vorhandenen Straßenräumen derart begrenzt werden, dass an der Ostseite der Grenzstraße ein entsprechend breiter Gehweg angeordnet werden kann, um dem Anspruch an altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu genügen und eine barrierearme fußläufige Verbindung in Richtung Keßlerstraße / Burgaupark zu ermöglichen. Auch die Straße Hinterm Gut soll im Bereich zwischen Geraer Straße und Brunnengasse durch ein Zurücksetzen der Bauflucht von der Grundstücksgrenze um ca. 1,50 m gegenüber dem jetzigen Zustand verbreitert werden.

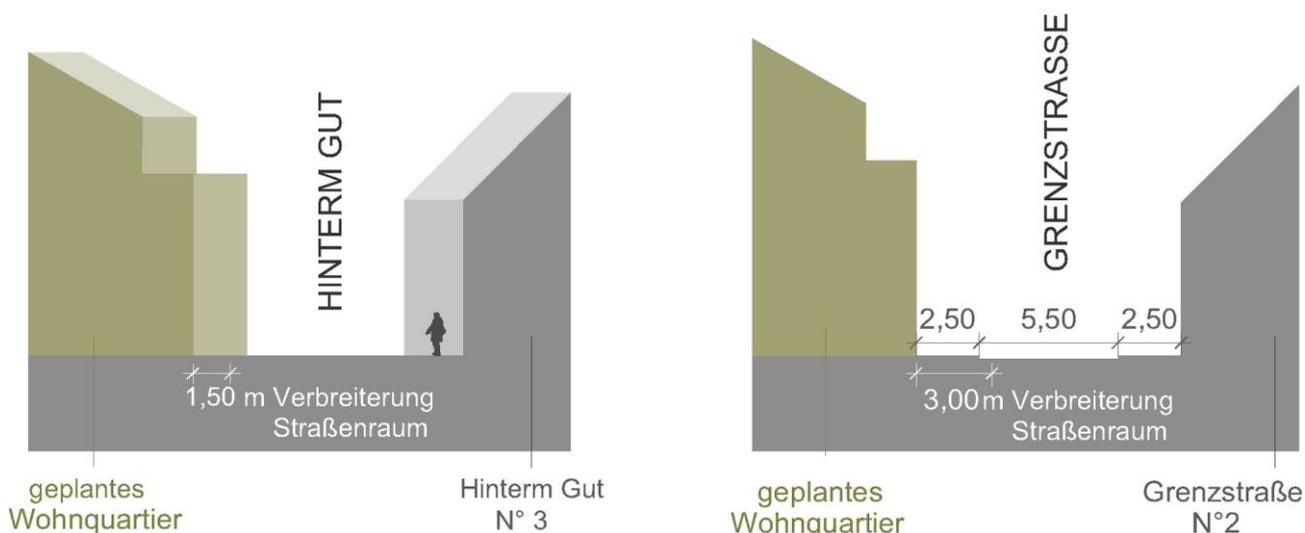


Abb. 14: Schemaschnitte der Verbreiterung der Straßenräume (Quelle: Ernst-Abbe-Stiftung Jena)

Für die Verkehrsflächen sind (mindestens) folgende Regelquerschnitte vorgesehen:

Regelquerschnitt Sammelstraße: 2,50 m Gehbahn - 5,50 m Fahrbahn – 2,50 m Gehbahn (Grenzstraße und Geraer Straße)

Regelquerschnitt Wohnweg: 0,50 m Seitenstreifen – 4,00 m Fahrbahn – 0,50 m Seitenstreifen (Straße Hinterm Gut, Brunnengasse)

Regelquerschnitt Geh-/Radweg: > 2,50 m (Am Schloßweidigt).

2.1.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die Belastung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen G mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung einer öffentlichen Nutzbarkeit der Durchwegung des Gebietes im Bereich des Quartiersplatzes sowie des Vorplatzes an der Geraer Straße als wichtige Teilbereiche des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes. Die Abweichungsmöglichkeit von der zeichnerisch festgesetzten Lage des Gehrechts soll eine größere Flexibilität in der Bauausführung erhalten. Eine entsprechende Last wird im Baulastkataster der Stadt Jena eingetragen.

2.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In den gekennzeichneten Bauflächen kommt es zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch Verkehrslärm. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände können in diesem innerstädtischen Bereich nicht realisiert werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgerausche (Straße / Schiene) entsprechend der durchgeführten Schallimmissionsprognose.

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

2.1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

Als Ersatz für Bestandsbäume, die bei Umsetzung der städtebaulichen Ziele innerhalb der Flächen WA₁ und WA₂ entfallen müssen, sind nach Absprache mit dem Fachdienst Umweltschutz Jena 18 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens StU 18/20 (3xv) zu ersetzen. Die zwei Totholzbäume (Baum Nr.10 u. Nr.20, siehe Baumbestandsliste Kap.1.2.4.) werden nicht ersetzt. Da anlagebedingt im genannten Bereich lediglich 15 Ersatzpflanzungen möglich sind, sollen 6 der 15 Bäume in einer höheren Qualität (StU 20/25, 3xv) gesetzt werden. Hier erfolgt eine Verrechnung der zu fällenden Bäume gegen neu zu pflanzende mit dem Faktor 1:1,5. Die Zahl der Ersatzpflanzungen ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben. Ihre (ungefähre) Lage wurde zeichnerisch festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann der Baumschutzsatzung entsprochen werden.

Die zeichnerische Festsetzung der geplanten Baumpflanzungen im WA₂ dient der Sicherung der gewünschten Begrünung des Quartiershofes sowie einer auch aus der Umgebung erlebbaren Begrünung des Plangebietes.

Die Anordnung der auch zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Grenzstraße dient der im Landschaftsplan der Stadt Jena 2016 vorgesehenen Schaffung einer Grünverbindung von dem Grünbereich am Felsbach über die Keßlerstraße bis zur Saaleaue nördlich des Burgauparks. Auf Grund der geringen Straßenbreite der Grenzstraße sowie der vorhandenen bzw. gerade im nördlichen Baufeld WA₁ geplanten innerstädtisch dichten Bebauung ist eine Begrünung entlang der Grenzstraße nur in Form von Baumpflanzungen an Einzelstandorten möglich. Ein Zurücksetzen der Baugrenze im Baufeld WA₃ (Flurstück 81) zur Einordnung weiterer Baumstandorte erscheint auf Grund der geringen Grundstückstiefe nicht als sinnvoll. Die genauen Baumstandorte können erst nach Untersuchung, Prüfung und festgestellter Baufreiheit im unterirdischen Bauraum festgelegt werden.

Die Festsetzung zusätzlicher Einzelbäume (z.B. im Bereich der Geraer Straße) dient der städtebaulichen Betonung wichtiger öffentlicher Räume oder der Markierung wichtiger Zugänge.

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

Mit der Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten wird sichergestellt, dass die Bäume in einem angemessenen Zeitraum ihren gestalterischen und funktionalen Zweck erfüllen können. Die Eingrenzung der zu verwendenden Arten auf widerstandsfähige Arten ist erforderlich, da der Ortsteil Burgau als trockenheitsgefährdet eingestuft wird („JenKAS – Jenaer Klima-Anpassungsstrategie“ 2012).

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

Die Festsetzung einer Mindestfläche für extensive bzw. intensive Dachbegrünungen auf baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dient der Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet (Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verzögerung / Reduzierung von Regenwasserabfluss, Staubbindung) und soll gleichzeitig die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die mögliche Überschreitung der Höchstgrenzen der Grundflächenzahl begrenzen. Die Differenzierung in extensiv und intensiv begrünte Flächen begründet sich in der unterschiedlichen Überdeckung der unterbauten Tiefgarage auf Grund der Höhenentwicklung im Gebiet. Auf den verbleibenden Flächen ist die Anlage von Wegen und Rampen sowie von privaten Terrassen für die Erdgeschosswohnungen vorgesehen.

Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung eines Teiles des Quartiersplatzes soll die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens mindern und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet beitragen.

Mit der Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA₂ soll im direkten Anschluss an den begrünten Hangbereich des Felsbaches eine ökologische Gestaltung der Flächen und die damit verbundene Schaffung von Lebensräumen unterstützt werden. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Bereichen. Die Begrenzung der Festsetzung auf mindestens 75 % der Flächen ermöglicht die Einordnung von Terrassen als private Freiräume für die Erdgeschosswohnungen sowie die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen bzw. kleineren Treffpunkten zur Gestaltung der Gartenflächen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1. Dachgestaltung

Durch die Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll dem Baugebiet WA₁ eine einheitliche Dachlandschaft gegeben werden, deren Erscheinung sich in die Umgebung einfügt und der regionalen Typik entspricht. Hier ist besonders in direkter Nachbarschaft zur Dreifaltigkeitskirche Burgau und dem Denkmalensemble „Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche“ die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern erforderlich. Die Zulässigkeit großzügiger Dachterrassen ermöglicht auch den höher gelegenen Wohnungen attraktive Freibereiche. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung zwingend parallel zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche erzwingt mit Ausnahme der zulässigen Quergiebel die Traufständigkeit der Gebäude und erreicht damit eine größere Weite im Eindruck des Straßenraumprofils.

In der Dachgestaltung der umgebenden Bebauung ist eine Mischung aus einer vorherrschend traufständigen Ausrichtung der Häuser in Kombination mit unregelmäßig eingestreuten giebelständigen Häusern und Quergiebel anzutreffen. Auch am ehemals auf dem Baugrundstück vorhandenen Scheunenkomplex zur Straße Hinterm Gut fand dieses Motiv Anwendung. Die Festsetzung soll als Reminiszenz an die ehemalige Bebauung die Fortführung dieses ortstypischen Motivs ermöglichen.

Die im Gestaltungsbeispiel vorgeschlagene Giebelstellung an der Fassade Ecke Geraer Straße / Grenzstraße schafft hier im Kreuzungs- und Aufweitungsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine gewisse Dominante, die in Lage und Ausformung mit der gegenüberliegenden Bebauung korrespondiert.

Das Baugebiet WA₂ stellt den Übergang zwischen der Ortskernbebauung Burgaus im Norden (Satteldächer) und der südlich anschließenden gewerblichen Bebauung (Flachdächer) dar. Dem Ortskern von Burgau eher abgewandt sind hier zeitgemäß gestaltete Gebäude sowohl mit Sattel- als auch mit Flachdächern denkbar, die eine zeitgemäße, funktionale und zugleich ökonomische Formensprache erlauben. Außerdem ermöglichen sie die Nutzung von Teilen der Dachflächen als Freiräume der oberen Wohnungen. Die Festsetzung von Dachbegrünungen dient dem Klimaschutz. Begrünte Flachdächer wirken ausgleichend auf Temperatur-extreme, erhöhen die Luftfeuchtigkeit, verzögern und reduzieren den Regenwasserabfluss, binden Staub und tragen somit zu einem günstigeren Mikroklima im Planungsgebiet bei.

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

2.2.2 Fassadengestaltung

Im Hinblick auf die Lage im bebauten Innenbereich und die Nachbarschaft zur Dreifaltigkeitskirche Burgau und dem Denkmalensemble „Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche“ sollen die Gebäudefassaden ein zurückhaltendes und sich am Bestand orientierendes Erscheinungsbild haben. Es sollen daher helle Pastell- bzw. Naturfarbtöne von gedeckter Farbigkeit verwendet werden, wobei die Putzflächen durch unterschiedliche Putzstrukturen und farbliche Ton-in-Ton-Abstufungen gegliedert werden können. Für Sockel, Eingänge und untergeordnete Bauteile sind geringere Hellbezugswerte und farbige Akzente in Holz, Metall oder Naturstein zulässig und betonen die „Liebe zum Detail“ statt der „großen Geste“. Gleichzeitig minimieren helle Fassadenfarben die Aufheizung und damit die Wärmebelastung. Die Verwendung greller Farbtöne wirkt sich visuell negativ auf die Umgebung aus und wird daher nicht zugelassen.

Die Grundprinzipien der Fassadengestaltung müssen sich an dem innerstädtischen Kontext orientieren. Um die daraus resultierende Anforderung an eine kleinteilige und differenzierte Fassadengestaltung zu erfüllen sowie blockweise umlaufende, einheitliche Fassaden auszuschließen, wird diese bauordnungsrechtliche Gestaltfestsetzung getroffen. Eindeutig voneinander zu unterscheidende Fassadenabschnitte können so zum Beispiel durch Wechsel der Putzfarbe und -struktur, des Materials oder mittels entsprechender Vor- / Rücksprünge erreicht werden.

2.2.3 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile

Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten generell in wasserdurchlässigen Befestigungsarten – versickerungsfähiges Pflastersystem mit Splittfugen – auszuführen. Damit wird die erforderliche Einleitung anfallender, unverschmutzter Niederschlagsmengen in die Mischkanalisation verringert. In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragenunterbauung im WA₁ (planungsrechtliche Festsetzung 8.3) sowie zur Ausbildung der Freiflächen im WA₂ (planungsrechtliche Festsetzung 8.4 und 8.5) wird trotz der gewünschten dichten Bebauung des innerörtlichen Bereiches die Funktion eines unversiegelten Bodens möglichst weitgehend gesichert.

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

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,77 ha und umfasst die Flurstücke 76/3, 76/4, 76/6, 76/7, 77, 78 und 81 sowie teilweise die Flurstücke 17, 41, 59, 75 und 79 der Flur 1 der

Gemarkung Burgau. Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

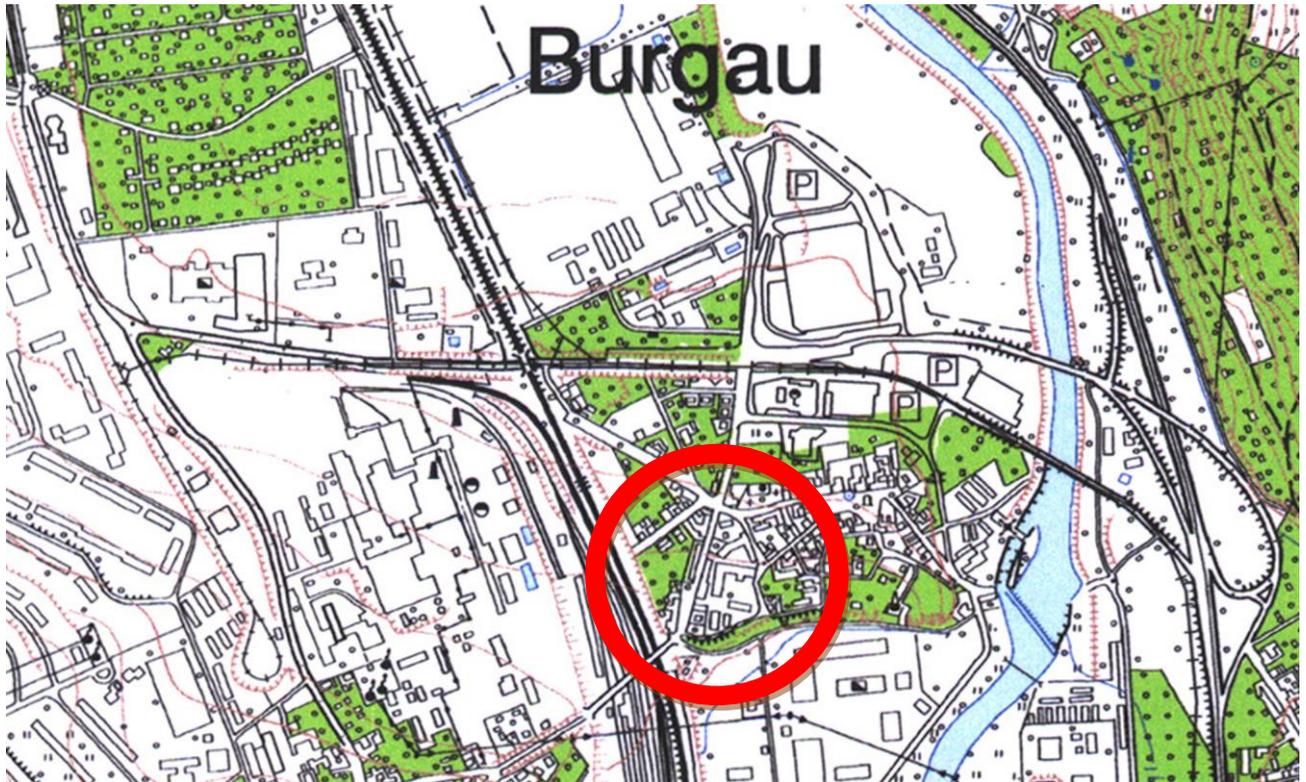


Abb. 15: Lage des Plangebietes im Ortsteil Burgau, Ausschnitt TK 10 (Quelle: © Stadt Jena)

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

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