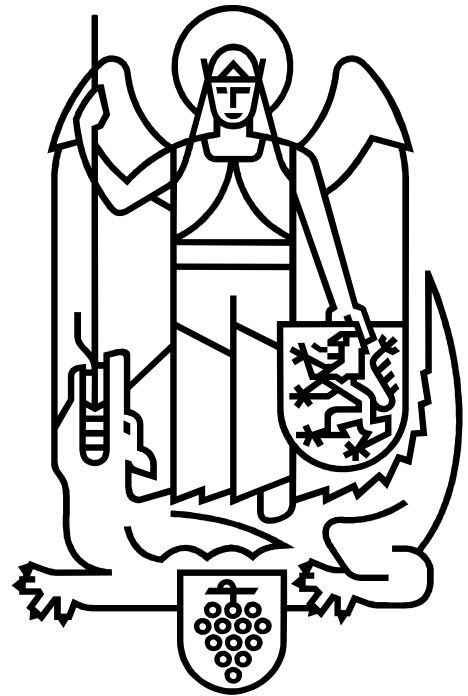


3. Entwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-J 12 Eichplatz

Begründung



für das Gebiet zwischen dem Leutragraben im Westen, der
Johannisstraße im Norden, der Rathausgasse
im Osten und der Kollegiengasse im Süden
(Gemarkung Jena, Flur 1)

erarbeitet durch **quaas-stadtplaner**
Schillerstraße 20
99423 Weimar

Telefon: 03643 / 494921
Telefax: 03643 / 494931
Email: buero@quaas-stadtplaner.de

21.09.2010

Inhalt

1. Allgemeine Begründung Bebauungsplan

- 1.1. Planerfordernis
- 1.2. Übergeordnete Planungen
- 1.3. Geltungsbereich
- 1.4. Bestandsdarstellung
- 1.5. allgemeine Planungsziele

2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Jenaer Innenstadt war in der Zeit nach dem II. Weltkrieg bis zur Wiedervereinigung starken Veränderungen unterworfen. Kriegszerstörungen und großflächige Abrisse in Zusammenhang mit einer geplanten "sozialistischen" Umgestaltung der Innenstadt sowie Verfall in Folge unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung zerstörten über weite Teile das gewachsene Gefüge der historischen Altstadt. Überdimensionale (Aufmarsch-) Plätze und Brachen waren die Folge.

So auch im Bereich des Eichplatzes. Die gegenwärtige baulich-räumliche und funktionale Situation ist hier aus städtebaulicher Sicht als gravierender Missstand zu bewerten. Eine Reparatur des *Organismus Stadt* ist an diesem Ort nur durch eine Neubebauung nachhaltig zu sichern. Für eine geordnete funktionale und räumliche Entwicklung des Gebietes zu einem intensiv genutzten lebendigen Stadtquartier ist dabei eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar.

Das Verfahren für den Bebauungsplan „B-J 12 Eichplatz“ wurde 1993 mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung eingeleitet. Nach einem bundesweiten, städtebaulichen Wettbewerb, der Tätigkeit von Bürgerarbeitskreisen sowie der Erstellung und Überarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs wurde der erste Bebauungsplanentwurf 2003 vom Stadtrat gebilligt und öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der zahlreichen Hinweise, Bedenken und Anregungen der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und Versorgungsunternehmen sowie der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Tiefgarage folgte eine Phase der Überarbeitung und weiteren Abstimmung. Mit dem Stadtratsbeschluss zur teilweisen Überarbeitung der Planungsziele für den Bebauungsplan Eichplatz aus dem Jahr 2004 wurde dann die Grundlage für den 2. Entwurf geschaffen, der 2005 durch den Stadtrat gebilligt und 2006 öffentlich ausgelegt wurde.

2008 wurde ein externes Büro mit der Erarbeitung einer Realisierbarkeitsstudie für die geplante Bebauung beauftragt, deren Ergebnisse im Dezember 2009 vorlagen. Im Ergebnis dieser Studie sowie aus mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen wie der Wohnraumsituation, dem Parkraumkonzept und der gewünschten Reduzierung der Festsetzungstiefe wurde der Planinhalt überarbeitet und liegt hiermit als 3. Bebauungsplanentwurf vor.

Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geht es vor allem auch um eine weitgehende Investitionssicherheit an diesem exponierten Standort. Auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung können in der Folge konkrete Schritte zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der wichtigsten Aufwertungsmaßnahme im Rahmen der Stadtsanierung unternommen werden. Das Planerfordernis ist insbesondere auch mit Blick auf die Möglichkeit einer schrittweisen Realisierung dieses komplexen Bauvorhabens durch mehr als einen Maßnahmenträger gegeben.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Jenas als Oberzentrum. Die geplante Kerngebietsnutzung dient der Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Jena.

1.2.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena. Das Stadtzentrum ist danach als Gemischte Baufläche (M) dargestellt – im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die Nutzung als Kerngebiet (MK) konkretisiert.

Die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Jenaer Innenstadt kann auch aus der Sicht der Flächennutzungsplanung festgestellt werden.

1.2.3. Landschaftsplan

- siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Kapitel 1.5

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtzentrum von Jena und umfasst ca. 3,7 ha. Er wird von folgenden Straßen und Gassen begrenzt:

- Leutragraben im Westen
- Johannisstraße im Norden
- Rathausgasse im Osten
- Kollegiegasse im Süden.

1.4. Bestandsdarstellung

1.4.1. Erschließung

Der Geltungsbereich ist im Westen durch den gut ausgebauten Leutragraben, im Süden durch die Kollegiengasse und den Nonnenplan sowie im Osten über die Weigelstraße an das städtische Straßennetz angeschlossen. Fußläufig ist das Gebiet darüber hinaus noch über die Johannisstraße, den Markt und die Löbderstraße erschlossen.

Eine sehr gute ÖPNV-Erschließung ist über folgende Haltestellen gesichert:

- Straßenbahn: Löbdergraben, Holzmarkt
- Stadtbus: Teichgraben, Holzmarkt, Löbdergraben
- Regionalbus: Busbahnhof

1.4.2. Lärmbelastungen

Im gesamten Planungsgebiet sind Lärmbelastungen durch Straßenverkehr und Straßenbahn gegeben. Besonders im Leutragraben im Westen des Planungsgebietes ist das Verkehrsaufkommen sehr hoch. In der Kollegiengasse ist zukünftig mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da von hier die Tiefgaragen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erschlossen werden. Im Gegenzug führt dies zu einer Entlastung der Weigelstraße. Im Bereich des Rathauses, der Johannisstraße, der künftigen Leutrastraße und des dann verkleinerten Eichplatzes beschränkt sich das Verkehrsaufkommen auf die Anlieferung in den dafür vorgesehenen Zeiten. Sonstige Lärmbelastungen bestehen nicht.

1.4.3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Planes bestehen keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.

1.4.4. Grundwasser

Im Untergrund des Geltungsbereichs sind starke unterirdische Grundwasserströme vorhanden, die von West bzw. Nordwest nach Süd bzw. Südost in Richtung Saaleaue fließen. Der Grundwasserstand steigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 145,5 m NN unmittelbar westlich des Rathauses auf 149,5 m NN im Bereich des Johannistores. Beeinträchtigungen durch Nutzung des unterirdischen Bauraumes sind zu vermeiden, da anderenfalls Auswirkungen auf die umgebende Bebauung nicht ausgeschlossen werden können. Eine zweigeschossige Unterbauung bedarf aus diesem Grund der ausdrücklichen Genehmigung seitens der Unteren Wasserbehörde beim Fachdienst Umweltschutz Jena.

1.4.5. Abfallentsorgung

Es besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang an die städtischen Entsorgungseinrichtungen – diese Verpflichtungen umfassen auch die getrennte Erfassung und Sammlung von Abfällen zur Verwertung im Holsystem. Hausmüll einschließlich der Abfälle zur Verwertung ist in den dafür vorgesehenen Behältern auf dem Grundstück innerhalb der Gebäude zu sammeln, um die umgebenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht durch Entsorgungsbehältnisse zu beeinträchtigen.

1.5. Allgemeine Planungsziele

Eine der letzten großen "Brachen" im Bereich der historischen Altstadt soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist ein modernes Stadtquartier, in dem Jena als Wissenschafts- und Technologiestandort eine adäquate räumliche, funktionale und architektonische Ausdrucksform findet. In der Wechselwirkung überlieferter und innovativer Strukturen soll die Altstadt nicht nur an Anziehungskraft und Zentralität gewinnen, sondern auch wegweisende zukunftsorientierte urbane Qualitäten entwickeln. Anstelle der unmaßstäblichen, altstadtuntypischen großen Freifläche soll eine spannungsreiche Folge von Straßen, Gassen und Plätzen entstehen. Der Eichplatz soll wieder eine räumliche Fassung und maßstäbliche Dimension erhalten, die ihn als einen, dem Marktplatz nachgeordneten, Stadtplatz ausweist.

- Planungsziele der Grünordnung: siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Kapitel 4.1

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

→ Festsetzung - Nr.: 1.1, 1.2

- Kerngebiet

Die Festsetzung der Nutzungsart Kerngebiet entspricht der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Jenaer Innenstadt. Ziel der Wiederbebauung dieser überdimensionalen Freifläche ist die nachhaltige Stärkung der Zentrumsfunktion und Belebung der Altstadt. Die verloren gegangene Urbanität soll baulich-räumlich und funktional wieder hergestellt werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dabei der gewachsenen Nutzungsstruktur der umliegenden innerstädtischen Baugebiete.

Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Städtebaulichen Konzepts (Planungsgruppe Eichplatz, April 2001) sowie den Ergebnissen der Realisierungsstudie von 2009. Nach Einschätzung des Fachbereichs Einzelhandel – in o.g. Zusammenhang – werden z. B. die entstehenden Handelsflächen als A – bzw. B – Lagen charakterisiert.

In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Festsetzungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO zur allgemeinen Zulässigkeit einzelner Ausnahmen in bestimmten Geschossen getroffen, was durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist (§ 9 Abs. 3 BauGB).

→ Festsetzung - Nr.: 1.3

- Zulässigkeit von Wohnungen nur oberhalb des I. Obergeschosses im Baufeld MK 1.1 und MK 2 und oberhalb des Erdgeschosses im Baufeld MK 3

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in den unteren Geschossen wird wegen der hier eingeschränkten Besonnung ausgeschlossen.

→ Festsetzung - Nr.: 1.4

- zwingende Festsetzung von Wohnungen oberhalb des II. OG in den Teilflächen MK 3.1 und MK 3.2

Das Wohnen gehört neben Handel, Dienstleistungen und Kultur zu den Säulen einer gemischt genutzten Innenstadt. Die Funktionalität der Innenstädte wäre ohne Wohnnutzung stark eingeschränkt. Gerade die Wohnnutzung bewirkt – im Gegensatz zum Einzelhandel oder dem Gewerbe – in der Innenstadt die Belebung über alle Tages- und Wochenzeiten. Zudem erhöht innerstädtisches Wohnen das allgemeine Sicherheitsgefühl. Nach Geschäfts- oder Dienstschluss verlassene Kernstädte können dieses Sicherheitsgefühl nicht bieten. Daneben entstehen gerade durch das Wohnen vielfältige Sozialkontakte, die in reinen Wohnsiedlungen meist durch die homogene Einwohnerschichtung nicht bestehen.

Im Stadtratsbeschluss zum Stadtentwicklungskonzept vom 20.02.02 (Nr.02/02/33/0821) heißt es dazu:

- ... die Attraktivität des Wohnstandortes Jena muss weiter gesteigert werden;
- ... Kernstadt und Zentrum sollten stärker als Wohnstandort entwickelt werden;
- ... eine qualitative und nachfragegerechte Verbesserung des Wohnungsangebotes (ist) notwendig;

Ohne den Nutzungscharakter (Kerngebiet) grundsätzlich in Frage stellen zu wollen, soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Mindestanteil von Wohnungen gesichert werden, speziell im Baufeld MK3 (Stadhäuser). Bei Umsetzung der zwingenden Festsetzung ergibt sich ein Anteil Wohnen von ca. 7 % bezogen auf die gesamte (maximale) Bruttogeschossfläche im Geltungsbereich. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen eine weitere Erhöhung des Wohnflächenanteiles an der (maximalen) Gesamtbruttogeschossfläche auf bis zu 20 %. Insbesondere die Staffelgeschosse mit den möglichen Freiraumanteilen (Dachgärten) bieten sich für eine solche Nutzung auch in der Innenstadt Jenas an. (Definition Staffelgeschoss: von der Baulinie an Straßenverkehrsflächen um min. 3,5 m zurückgesetztes Geschoss oberhalb der Traufkante.)

→ Festsetzung - Nr.: 1.5

- Vergnügungsstätten

Dem gewünschten Kerngebietscharakter entsprechend sollen Vergnügungsstätten nicht generell ausgeschlossen werden. Um jedoch Störungen bzw. Beeinträchtigungen anderer im Kerngebiet zulässiger Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Ausnahmen beschränkt. Ein wesentliches Kriterium für die Gewährung einer Ausnahme ist das störungsfreie Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Stadt Jena hat damit die Möglichkeit der Einflussnahme auf Art und Größe sich ansiedelnder Vergnügungsstätten, was auch mit Blick auf die beschränkte Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung und Kapazität der Tiefgaragen am Eichplatz notwendig ist.

→ Festsetzung - Nr.: 1.6

- Tankstellen

Tankstellen müssen aus städtebaulich-räumlichen, gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden.

→ Festsetzung - Nr.: 1.7

- Garagengeschoss

Auf Grund des großen oberirdischen Flächenangebotes in den drei Baufeldern rund um den Eichplatz kann eine darüber hinausgehende Nutzung des unterirdischen Bauraumes ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit einer zwingenden Festsetzung eines Garagengeschosses ergibt sich durch den zumindest für die Wohnungen (minimal festgesetzt ca. 40 WE) und ggf. Beherbergungseinrichtungen zu führenden Stellplatznachweis. Von einer uneingeschränkten Verfügbarkeit des unterirdischen Bauraumes (z.B. 2 Ebenen) kann zudem nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht ausgegangen werden (s.o. Pkt. 1.4.4).

Die Ausnahme zugunsten von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ergibt sich durch die Unzulässigkeit eben dieser Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude (Bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.3). Durch den Platzbedarf dieser Anlagen ist der Ausschluss anderer Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche ebenso begründet wie durch den Stellplatzbedarf.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

→ Festsetzung - Nr.: 2.1

- Grundflächenzahl

Entsprechend der innerstädtischen Lage wird eine vollständige Über- bzw. Unterbauung der Grundstücke zugelassen. Die festgesetzte Grundflächenzahl für die drei Baufelder entspricht dabei der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

→ keine Festsetzung

- Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl wird nicht numerisch festgesetzt. Durch die baukörperähnliche Bestimmung der oberirdisch überbaubaren Grundfläche und die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist zugleich die maximal realisierbare Geschossflächenzahl bestimmt. Eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Geschossflächenzahl ist – mit Blick auf die noch nicht absehbare Grundstücksteilung – nicht auszuschließen. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert werden, liegen vor.

- besondere städtebauliche Gründe: (§ 17 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept, welches im Auftrag der Stadt Jena erstellt wurde (Planungsgruppe Eichplatz, Stand: April 2001). Aus der Lage inmitten des historischen Stadtkernes allgemein und dem Ziel der Wiederherstellung urbaner städtischer Räume (Straße, Gasse, Platz) speziell, resultiert das Erfordernis einer hohen baulich-räumlichen Dichte. Darüber hinaus kann mit der geplanten intensiven Nutzung dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

- Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über das an innerstädtischen Standorten generell übliche nicht anzunehmen. Der Nachweis der Belichtung kann erbracht werden.

- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt: (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden.

- Bedürfnisse des Verkehrs: (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Das vorhandene und geplante Erschließungssystem stellt bereits auf die ermöglichte bauliche Dichte ab.

- sonstige öffentliche Belange: (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Stehen nicht entgegen.

→ Festsetzung - Nr.: 2.2

- Zahl der Vollgeschosse

Dem Städtebaulichen Konzept entsprechend, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung. Die Differenzierung zwischen Baufeld MK 1 (Turmcarré) und den anderen beiden Baufeldern entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der jeweils als Höchstmaß festgesetzten Geschossigkeit innerhalb der Baufelder MK 1.2, MK 2 sowie MK 3 durch ein Staffelgeschoss nach Festsetzung 2.3 resultiert aus der städtebaulich wünschenswerten Vielfalt der architektonischen Gestaltung – analog dem historischen Vorbild. Gestalterische und funktionale Beeinträchtigungen können in Folge der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe ausgeschlossen werden.

Die Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse resultiert aus der ausschließlichen Zulässigkeit eben dieser unterhalb der Geländeoberfläche.

→ Festsetzung - Nr.: 2.3

- Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung wird eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es einerseits möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren, andererseits ist auch eine davon abweichende geringere Geschossigkeit bei größeren Raumhöhen möglich.

Gleichzeitig wird zur Begrenzung der Gebäudehöhen eine maximale Traufhöhe bestimmt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der vorhandenen Bebauung in der Johannisstraße, Rathausgasse und Kollegiengasse und sichert eine ausreichende natürlichen Beleuchtung und Belüftung sowohl für die vorhandenen als auch die geplanten Gebäude.

Die Bestimmung von Ausnahmen dient der adäquaten Nutzung des Bauvolumens bei Flachdachlösungen. Zur Gewährleistung eines deutlichen Zurücktretens der Geschosse von den Außenwänden auf den Baulinien wird ein Mindestabstand festgesetzt. In Korrespondenz mit den Festsetzungen zur Traufhöhe wird damit eine optische Beschränkung der Gebäudehöhe aus der Fußgängerperspektive auf das Maß der umgebenden Bebauung bewirkt, ohne die bauliche Nutzung jenseits der Traufe – traditionell: Dachgeschoss - einzuschränken.

→ Festsetzung - Nr.: 2.4

- Höhe der baulichen Anlagen: Oberkante Gebäude

Entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf sollen zur Belebung und Nutzung der Dachlandschaft Staffelgeschosse errichtet werden können. Die Beschränkung auf bestimmte Teilflächen ist der jeweiligen baulich – räumlichen Situation geschuldet. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen insgesamt wird für diese Teilflächen zusätzlich zur Traufhöhe die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

Da neben dem Flachdach auch andere Dachformen ausnahmsweise zulässig sind, wird die Firsthöhe der Oberkante des Gebäudes gleichgestellt. Damit soll vermieden werden, dass Dachflächen oberhalb der maximal zulässigen Traufhöhe stärker als die zurückgesetzten Staffelgeschosse in den öffentlichen Straßenraum hinein räumlich wirksam in Erscheinung treten. Ausreichend Spielraum für andere Dachlösungen ist diesbezüglich durch die flexible Traufhöhe gegeben.

→ Festsetzung - Nr.: 2.5

- Höhe der baulichen Anlagen: Oberkante Fußboden Erdgeschoss

Zur Sicherung eines direkten funktionalen und gestalterischen Bezug der Erdgeschosszone in Teilbereichen der Baufelder MK 2 und MK 3 zu den jeweils angrenzenden Straßenräumen ist infolge der besonderen topografischen Situation eine Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußboden erforderlich. Dabei geht es in erster Line um die Vermeidung von Barrieren im Zugang zu den Gebäuden. Neben der Sicherung einer größtmöglichen Offenheit der Erdgeschosszone soll im Umkehrschluss die Ausbildung geschlossener "Rückfronten" vermieden werden. Eine einseitige Orientierung der Erdgeschossnutzungen zum Beispiel in Richtung Leutrastraße kann zu einer Abwertung der Kollegiengasse und der Johannisstraße führen, dabei ist gerade eine Aufwertung dieser Straßenräume ein wesentliches Planungsziel.

2.1.3 Bauweise

→ Festsetzung - Nr.: 3.1

- Geschlossenen Bauweise

Den Baustrukturen einer historischen Altstadt sowie dem angestrebten (Kerngebiets-)Charakter des Stadtquartiers folgend, wird eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände (geschlossene Bebauung) festgesetzt.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

→ Festsetzung - Nr.: 4.1

- Baulinien / Baugrenzen

In allen Bereichen, wo Abstandsflächen zur umgebenden vorhandenen bzw. geplanten Bebauung in Zusammenhang mit den geforderten Gebäudehöhen nicht eingehalten werden können, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien zwingend baukörperähnlich festgesetzt. Zur Umsetzung der gewünschten Bau- und Raumstrukturen (Straßen, Gassen und Plätze) ist die Einhaltung dieser Baufluchten unabdingbar. Im Weiteren werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen umfahren. Im Bereich des Baufeld MK 3 (Stadthäuser) dient dies insbesondere der Sicherung einer ausreichenden Größe des Hofes oberhalb des Erdgeschosses.

→ Festsetzung - Nr.: 4.2

- nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem Ausschluss einer über das festgesetzte Maß hinausgehenden baulichen Nutzung der Grundstücke soll eine weitere bauliche Verdichtung vermieden werden.

→ Festsetzung - Nr.: 4.3

- Über- oder Unterschreiten von Baulinien

Das mehr als geringfügige Über- bzw. Unterschreiten von Baulinien ist nicht allgemein zulässig. Entwurfsbedingte Abweichungen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch soll in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen die Gestaltungsmöglichkeit für die Baukörper erweitert werden.

→ keine Festsetzung

- Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1, Satz 2a BauGB können durch ausdrückliche, zwingende Festsetzungen geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Diese ausdrückliche Festsetzung erfolgt im vorliegenden Plan durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (TH min/max) und durch Festsetzung von Baulinien. Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben:

- ausreichende Beleuchtung:

Mit beispielhaften Darstellungen der Verschattungssituation (s. Anlage: Schnittdarstellung) kann der Nachweis erbracht werden, dass selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen (März / September) eine für innerstädtische Standorte vertretbare Beleuchtung gewährleistet ist.

- ausreichende Belüftung:

Bei den bestehenden Gebäudeabständen regelmäßig als gegeben anzusehen.

- Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt.

2.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten

→ Festsetzung - Nr.: 5.1

- oberirdische Garagen

Im Stadtzentrum – im Bereich von A- bzw. B-Lagen des Einzelhandels – müssen oberirdische Garagen aus gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden.

→ Festsetzung - Nr.: 5.2

- Ein- und Ausfahrten

Auf Grund der vorhandenen Anbindung an das städtische Straßennetz und dessen Leistungsfähigkeit ist im Ergebnis der bisherigen Planungen ein Bereich für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sowie Andienung des Turmcarrés (TGA 1) bestimmt wurden. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage (TGA 2) unterhalb der Baufelder MK 2 und MK 3 können nur auf einem begrenzten Teilstück im Bereich der Kollegien-gasse sowie unterirdisch im Bereich der Weigelstraße erfolgen, da alle weiteren umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Flächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt sind. Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit der unterirdischen Verbindung der Tiefgaragenflächen der Baufelder MK 2 und MK 3.

→ Festsetzung - Nr.: 5.3

- Tiefgaragen

Die geplante Nutzung des unterirdischen Bauraumes durch Garagengeschosse weicht zum Teil von den oberirdischen Baufluchten ab. Die Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit von unterirdischen Garagen auf ausgewiesene Einzelflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hiermit wird eine großflächige und damit effektive Tiefgaragengestaltung ermöglicht.

2.1.6 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich besteht Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung (siehe: Hinweise).

→ Festsetzung - Nr.: 6.1

- Fernwärme

Im Geltungsbereich besteht Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung (siehe: Hinweise). Ein Verbot für feste Brennstoffe ist aus Gründen der Luftreinhaltung im Plangebiet notwendig.

→ Festsetzung - Nr.: 6.2

- Lärmschutz

--- Begründung folgt nach Formulierung der Festsetzung

2.1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

→ Festsetzung - Nr.: 7.1

Mit den festgesetzten Baumstandorten wird das Konzept zur Freiflächengestaltung umgesetzt. Baumreihen und -alleen schaffen grüne Raumkanten und tragen zur Belebung und Gliederung der Straßenräume bei. Einzelbäume setzen gestalterische Akzente an ausgewählten Plätzen.

Die Festsetzung zur Pflanzung großer Baumqualitäten (StU 20-25, 4 x v, mDb) soll sicherstellen, dass die geplanten Bäume ihren gestalterischen und funktionalen Zweck in relativ kurzer Zeit erfüllen können. Außerdem werden große Bäume erfahrungsgemäß seltener durch Vandalismus beschädigt.

Dass die Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume auf Grundlage der Pflanzliste erfolgen soll, hat folgende Gründe: In der Kollegiengasse und in der Rathausgasse sollen die gleichen Arten und Sorten verwendet werden wie bei den bestehenden Bäumen, um ein einheitliches Pflanzenbild zu erzielen. Außerdem schlägt die Pflanzenliste Bäume vor, deren Verwendung den Straßenraum mit interessanten Blühaspekten, Laubformen sowie lebhafter Herbstfärbung belebt.

Die Auswahl der laut Pflanzenliste zu verwendenden Baumarten berücksichtigt zum einen die Standortbedingungen im innerstädtischen Bereich. So waren Verträglichkeit mit dem Stadtklima und relative Anspruchslosigkeit an den Boden Bedingung für die Aufnahme. Zum anderen wurden auch in Mitteleuropa ursprünglich nicht heimische Bäume aufgelistet, um die gestalterische Möglichkeit zu eröffnen, durch ungewöhnliche Laub- und Blühaspekte unverwechselbare Akzente in den Freiräumen zu setzen.

→ Festsetzung - Nr.: 7.2

Um die Pflanzungen durch eventuell auftretende technische Schwierigkeiten bei der Realisierung nicht zu gefährden, wurden die jeweiligen Standorte auf möglicherweise auftretende Konflikte mit unterirdischen Leitungen und Bauwerken sowie Rettungswegen geprüft. Um Konflikte zu vermeiden, die sich aus der Verschiebung von Baumstandorten ergeben können, wurde die Festsetzung getroffen, dass die festgesetzten Baumstandorte grundsätzlich einzuhalten sind.

Außerdem greifen Baumstandorte z.B. in der Rathausgasse Fluchten benachbarter Gebäude auf. Mit einer Verschiebung der Baumstandorte würde dieses gestalterische Konzept gestört.

→ Festsetzung - Nr.: 7.3

Die Festsetzung von einheitlichen Baumarten in Alleen und Baumreihen soll in Verbindung mit der Festsetzung 7.2 die Entstehung homogener Straßenbilder gewährleisten. So ist sichergestellt, dass Bäume mit gleichem Wuchs, gleicher Laubstruktur und -färbung sowie einheitlichen Pflanzabständen ein harmonisches Bild im Straßenraum entstehen lassen.

→ Festsetzung - Nr.: 7.4

Damit für die Ersatzpflanzungen auch günstige Wuchsbedingungen gesichert sind und die Bäume ihre Ersatzfunktion erfüllen können, wurde für die Bäume in Verkehrsflächen ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 2 m x 2 m x 1,5 m festgeschrieben.

→ Festsetzung - Nr.: 7.5 und 7.6

Die Festsetzung geeigneter Schutzvorkehrungen für Stamm- und Wurzelbereiche von Bäumen, die in Grün- und Verkehrsflächen oder in der Nähe von Leitungen stehen, dient der Sicherung der zu erhaltenden Bäume sowie der Ersatzpflanzungen. Sie sollen so vor ober- wie unterirdischen Beschädigungen und Beeinträchtigungen geschützt werden.

→ Festsetzung - Nr.: 7.7

Die festgeschriebenen Kronenansätze von mindestens 2,5 m für anzupflanzende Bäume verringern das Risiko von Beschädigungen durch Fahrzeuge oder Vandalismus.

→ Festsetzung - Nr.: 7.8

Für die Bäume in der Rathausgasse soll die Festsetzung wasserdurchlässiger Bauweise im Wurzelbereich besonders günstige Wuchsbedingungen durch reichliche Luft- und Wasserversorgung des Wurzelraumes sichern. Zugleich setzt diese Gestaltung einen besonderen gestalterischen Akzent mit hoher Aufenthaltsqualität in einem durch vollflächige Versiegelung gekennzeichnetem Stadtquartier.

2.1.8 Öffentliche und private Grünflächen

→ Festsetzung - Nr.: 8.1

Eine bauliche Nutzung wird in den Grünflächen ausgeschlossen, um Eingriffe im Kronen- und Wurzelbereiche der Gehölze und damit verbundene Schädigungen zu vermeiden. Somit kann sichergestellt werden, dass die neu angelegten Grünflächen ihre Funktion als "grüne Inseln" in der Innenstadt auch erfüllen können und nicht durch eine bauliche Nachverdichtung dezimiert werden.

→ Festsetzung - Nr.: 8.2

Die festgesetzte Spielfläche ergänzt das Netz vorhandener Spielplätze der Stadt Jena. Für die hier lebenden Kinder, aber auch für Besucher des Stadtzentrums hat die Fläche eine große Bedeutung und erhöht die Attraktivität der umgebenden Bebauung.

→ Festsetzung - Nr.: 8.3

Um den Verlust öffentlicher Grünflächen durch Überbauung zumindest teilweise auszugleichen, wird in der Kollegiegasse eine bestehende öffentliche Grünfläche erweitert und als Pflanzfläche ausgebildet.

2.1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

→ Festsetzung - Nr.: 9.1

Die Festsetzung für Ver- und Entsorgungsleitungen Mindestabstände zu Baumstandorten zu definieren, soll Konflikte zwischen unterirdischem Bau- und Wurzelraum mindern. Einer gegenseitigen Schädigung von Leitungen und Baumwurzeln soll so rechtzeitig entgegengewirkt werden.

2.1.10 Flächen / Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

→ Festsetzung 10.1

Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen in den Baufeldern MK 2 und MK 3 dienen der Durchquerbarkeit dieser Innerstädtischen Quartiere – ein Grundanliegen der städtebaulichen Konzeption, in Analogie zu der historischen Raumstruktur (Gassenverlauf). Insbesondere die Durchgängigkeit aus der Jenergasse heraus, zwischen den "Stadthäusern" hindurch, durch das "Leutraquartier" und weiter durch den Nonnenplan soll damit gewährleistet werden. Dem hohen Anspruch an eine lebendige Urbanität soll an diesem geschichtsträchtigen Standort mit einer modernen Struktur von Straßen, Plätzen, Gassen sowie Durchgängen (Arkaden) entsprochen werden. Grundvoraussetzung ist dafür eine öffentliche Zugänglichkeit und die möglichst barrierefreie Benutzbarkeit dieser Wege. Eine barrierefreie Verbindung zwischen Leutrastraße und Johannisstraße ist am Eichplatz vorgesehen. Der Durchgang durch das Bau- feld MK 3 wird daher wegen des erheblichen Höhenunterschiedes von der Barrierefreiheit ausgenommen.

Durch Einschriebe im Plan werden die mindestens einzuhaltenden Höhen und Breiten der öffentlichen Durchgänge (Arkaden) festgesetzt. Die Mindestmaße sollen einen respektablen öffentlichen Charakter gewährleisten bzw. unübersichtliche "Tunnelsituationen" verhindern.

→ Festsetzung 10.2

Die Abweichungsmöglichkeit von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Gehrechte ist dadurch begründet, dass hauptsächlich die Durchgängigkeit aus der Jenergasse heraus, zwischen den "Stadthäusern" hindurch, durch das "Leutraquartier" und weiter durch den Nonnenplan gesichert werden soll, die exakte Lage der Durchgänge jedoch weniger bedeutsam ist. Wesentlich hingegen ist, dass die Durchgänge eine hohe funktionelle und gestalterische Qualität aufweisen.

2.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.2.1 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung folgen dem in seinen Grundzügen für das gesamte Gebiet festgelegten städtebaulich-architektonischem Konzept (Planungsgruppe Eichplatz, April 2001), das seitdem in Teilen an geänderte Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Wesentliches Anliegen der städtebaulichen Konzeption war u.a. auch die Gestaltung der Dachlandschaft als "5. Fassade". Diesem Ziel dienen die nachfolgenden drei Festsetzungen zur Dachgestaltung.

→ Festsetzung 1.1

- Dachform

Trotz der Lage inmitten der historischen Altstadt zielt das städtebaulich-architektonische Konzept auf eine zeitgemäße, funktionale und zugleich ökonomische Formensprache. Jegliche Historisierung soll vermieden werden. Wesentliches Element ist dabei die Dachform. Um eine geschlossene, auch in der Draufsicht gestaltete Dachlandschaft zu realisieren, wird die Spannweite der Dachgestaltung beschränkt.

Mit der Zulässigkeit von Ausnahmen soll darüber hinaus die Möglichkeit für andere, sich in die gewachsenen Dachlandschaft des Umfeldes einfügende Dachformen eröffnet werden, ohne jedoch gestalterischem Chaos durch ausgefallene Formen und Farben Vorschub zu leisten. Beispielsweise stören glänzende Oberflächen im Dachbereich, wie sie vereinzelt anzutreffen sind, die von oben gut einsehbare Dachlandschaft erheblich und müssen deshalb ausgeschlossen werden.

Die Präferenz des Flachdaches ergibt sich auch aus den geplanten Gebäudetiefen, die andere Dachlösungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhen i.d.R. nur andeutungsweise zulassen.

→ Festsetzung 1.2

- Dachbegrünung

Die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den flachen bzw. flach geneigten Dächern, die von umliegenden Gebäuden von oben gut einsehbar sind, dient der gestalterischen Aufwertung der Baukörper. So entsteht eine erlebbare fünfte Fassade.

Die begrünten Flachdächer wirken ausgleichend auf Temperaturextreme, erhöhen die Luftfeuchtigkeit, verzögern und reduzieren den Regenwasserabfluss, binden Staub und tragen somit zu einem günstigeren Mikroklima in der Innenstadt bei.

Die möglichst umfassende Begrünung der Dächer wurde somit auch im Interesse eines qualitätsvollen Siedlungsbildes festgesetzt.

→ Festsetzung 1.3

- Technische Gebäudeausrüstung

Mit dieser Festsetzung sollen alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüftung, Klima u.ä.) unter die Dachhaut "gezwungen" werden, um eine geordnete Dachlandschaft zu sichern.

→ Festsetzung 1.4

- Traufhöhenstaffelung

Die Festsetzung der Staffelung der Traufhöhen benachbarter Gebäude soll die teilweise noch vorhandene, kleinteilige Strukturierung der Bebauung im Bereich der Johannissgasse aufnehmen und eine entsprechende Strukturierung der geplanten Bebauung gewährleisten.

→ Festsetzung 1.5

- Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet in den Straßenräumen stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und sollen deshalb in die Gebäude integriert werden.

→ Festsetzung 1.6

- Einfriedungen

Zur Wahrung des öffentlichen Charakters aller Freiflächen im Geltungsbereich werden Einfriedungen ausgeschlossen. Die Ausnahme ist durch die Verkehrssicherungspflicht bedingt.

2.2.2 Werbeanlagen

Art und Umfang von Werbeanlagen im öffentlichen Raum in der Altstadt von Jena werden in der Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten (Werbeanlagen-satzung) vom 24.03.2010 geregelt. Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.4 werden für das Plangebiet abweichende Festsetzungen geregelt, um dem zentralen Charakter des innerstädtischen Kerngebietes Rechnung zu tragen.

→ Festsetzung 2.1

- Werbeanlagen an Gebäuden

Mit der hauptsächlichen Beschränkung auf Werbeanlagen an Gebäuden soll gesichert werden, dass die Altstadt maßgeblich vom städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild der Gebäude und nicht von Werbeanlagen geprägt wird.

→ Festsetzung 2.2

- Höhenbegrenzung

Die mögliche Höhenanordnung von Werbeanlagen wird auf die Fensterbrüstung des 2. Obergeschosses erweitert, um die gewünschte Kerngebietscharakteristik der geplanten Bebauung zu unterstützen.

→ Festsetzung 2.3

- Fassadengestaltung

Durch die Festsetzung soll gesichert werden, dass die architektonischen Details der Gebäude in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

→ Festsetzung 2.4

- Temporäre Werbeanlagen

Spruchbänder, Fahnen und Transparente sind Elemente, die zu besonderen Anlässen wie z.B. Feiertagen, Festen, Ausstellungen und Sonderaktionen, aber auch baustellenbedingten Umleitungen bzw. Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit, d.h. für einen begrenzten Zeitraum ihre Berechtigung haben. Außerhalb dieser zeitlich begrenzten Aktualität sollen sie nicht zu einer Dauererscheinung im Altstadtbereich führen, da sie im Allgemeinen bei längerem Gebrauch durch Materialermüdung, Ausbleichen bzw. Verschmutzung zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Die zeitliche Beschränkung auf den gemäß Thüringer Bauordnung genehmigungsfreien Zeitraum von zwei Monaten dient zugleich der Vermeidung von störenden Häufungen derartiger Werbeanlagen.

Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche	
	anteilig in %	absolut
Kerngebiet (Nettobauland)	52%	1,94 ha
▪ überbaubare Fläche:	49%	1,836
davon :		
MK 1 – Turmcarrè		0,804
MK 2 – Leutraquartier		0,675
MK 3 - Stadthäuser		0,351
▪ nicht überbaubare Fläche:	3 %	0,097
Flächen für Erschließung	48 %	1,80 ha
▪ Öffentliche Grünfläche:	1 %	0,047
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	30 %	1,124
▪ Straßenverkehrsflächen:	17%	0,631
Geltungsbereich (Bruttobauland)	100 %	3,74 ha