

**Entwurf für den
Bebauungsplan**
mit integriertem Grünordnungsplan

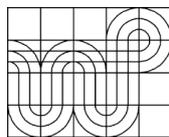
**Nr. B-J 03
Inselplatz**



Begründung

für das Gebiet zwischen dem Löbdergraben im Westen, dem Lutherplatz im Norden, der Straße Am Anger im Osten und dem Steinweg im Süden
(Gemarkung Jena, Flur 7)

erarbeitet durch



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

18.09.2013

Inhalt

1ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
2PLANGEBIET.....	4
2.1LAGE UND ABGRENZUNG.....	4
2.2EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
2.2.1Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2.2Flächennutzungsplan.....	5
2.2.3Landschaftsplan 2002.....	5
2.2.4Verkehrsentwicklungsplan 2002.....	5
2.2.5Parkraumkonzept.....	6
2.2.6Sanierungssatzung.....	6
2.2.7Einzelhandelskonzept.....	6
2.3BESTANDSSITUATION INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
2.3.1Angrenzende Gebiete und Nutzungen.....	6
2.3.2Vorhandene Nutzungen und Bausubstanz.....	6
2.3.3Erschließungssituation.....	7
2.3.4Stadttechnische Erschließung.....	7
2.3.5Altlastenverdachtsflächen.....	8
2.3.6Baugrundbedingungen.....	8
2.3.7Archäologische Funde.....	9
2.4ERMITTLUNG DER UMWELTEINWIRKUNGEN UND -AUSWIRKUNGEN.....	10
2.4.1Lärmbelastung.....	10
2.4.2Mikroklimatische Auswirkungen.....	10
3ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	11
4PLANUNGSKONZEPT.....	11
5PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
5.1ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
5.1.1Sonstige Sondergebiete	14
5.1.2Misch- und Kerngebiete.....	15
5.2MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	18
5.3BAUWEISE.....	20
5.4ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	20
5.5FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND DEREN EINFahrTEN.....	21
5.6VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG.....	21
5.7FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	22
5.8FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG.....	22
5.9IMMISSIONSSCHUTZ.....	23
5.10BEREICHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	23
5.11BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	23
5.12ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	23
5.13FLÄCHEN MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN.....	23
6BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	24
6.1GESTALTFESTSETZUNGEN.....	24
6.2ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTÄNDE.....	26
7FLÄCHENBILANZ.....	27

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Jena verfolgt das Ziel, die Innenstadt zu einem vitalen Zentrum für Stadt und Region zu entwickeln. In den letzten Jahren konnte eine Vielzahl von Vorhaben realisiert werden, die wesentliche Impulse für die Innenstadtentwicklung gaben. Dennoch bestehen in der Stadtmitte beträchtliche Brachflächen, deren Entstehung hauptsächlich auf Kriegszerstörungen sowie Flächenabriss der Nachkriegs- und Vorwendezeit zurückgeht. Dazu gehört der Bereich Inselplatz, welcher zurzeit überwiegend als Parkplatz von der Stadt bewirtschaftet wird. Es liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor, die das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigen.

Die Entwicklung dieser Fläche ist neben der weiteren Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, der Schließung von Baulücken sowie der Neugestaltung der öffentlichen Räume Schwerpunktaufgabe für die Revitalisierung des Stadtzentrums.

Das Areal grenzt unmittelbar östlich an die Altstadt und ist eine der zwei großen Brach- und potenziellen Bauflächen in zentraler Lage Jenas. Der Standort bietet aufgrund seiner Lage sowie der guten verkehrlichen Anbindung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und zugleich die Chance, in Gestalt und Inhalt ein vitales Stadtquartier zu verwirklichen. Für eine geordnete funktionale und räumliche Entwicklung des Gebiets zu einem intensiv genutzten lebendigen Stadtquartier ist dabei eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar.

Bisheriger Planungsablauf

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans. Um die Bestandsgebäude am Steinweg und am Inselplatz erhalten und sanieren zu können, wurden für einen abgegrenzten Bereich 1991 eine Sanierungssatzung und ein Rahmenplan beschlossen. 1998 wurde der gesamte Planungsbereich als Sanierungsgebiet "Modellvorhaben der Stadtsanierung Jena, Teilgebiet V - Steinweg/ Inselplatz" förmlich festgelegt, um insbesondere die Voraussetzungen für eine den Entwicklungszielen entsprechende Bodenreueordnung zu sichern.

Der Planungsbereich befindet sich darüber hinaus im Fördergebiet „Stadtumbau Ost – Innenstadt“. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit aktualisierten Entwicklungszielen wurde 1999 gefasst. Alle Versuche, im Rahmen von Investitionsvorrangverfahren bzw. Investorenausschreibungen die Probleme zur Bebauung des Inselplatzes zu lösen, schlugen bislang fehl.

Im Frühjahr 2007 wurde eine „Arbeitsgruppe Inselplatz“ mit Vertretern aller Stadtratsfraktionen und der Stadtverwaltung gebildet, welche in einem aufwändigen Prozess konsensfähige Nutzungsvorgaben für den Entwicklungsbereich Inselplatz erarbeitete. Umfangreiche Diskussionen galten dabei auch der Frage der erwünschten Kleinteiligkeit, bezogen sowohl auf die städtebaulich-architektonische Gestalt als auch auf die künftigen Eigentumsverhältnisse. Dabei wurde auch für möglich erachtet, im Sinne der Wirtschaftlichkeit der Lösung größere funktionale Einheiten bilden zu können. Die favorisierten Nutzungen sowie die weitere Verfahrensweise zur Revitalisierung des Inselplatzes wurden im Juli 2008 vom Stadtrat beschlossen.

Darauf erfolgte im November 2008 ein von der Stadt Jena ausgelobter städtebaulicher Ideenwettbewerb mit nachfolgendem Realisierungsteil „Entwicklungsbereich Inselplatz Jena“. Ziel war es, ein langfristig tragfähiges Konzept für die Bebauung des Inselplatzes zu finden und eine hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen. Die Ergebnisse des Siegerentwurfs wurden in einen Rahmenplan überführt, welcher vom Stadtrat im November 2009 beschlossen wurde und die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans bildet.

Am 15.12.2011 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplanverfahren gefasst. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde der bisherige Aufstellungsbeschlüsse vom 09.06.1999 aufgehoben.

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss wurden vordringlich folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Baurecht auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplans Inselplatz, ergänzt um die Nutzungsziele „Universitäre Einrichtungen, Forschung und Lehre sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe“
- Ausweisung von Kerngebieten im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs
- Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung am Steinweg
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für belebte Erdgeschosszonen für Handelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungen
- Schaffung öffentlichen Parkraumangebots im Sinne des Parkraumkonzepts für das Zentrum

Fortschreibung des Planentwurfs

Mit dem Beschluss über das Nutzungsziel „Universitäre Einrichtungen, Forschung und Lehre sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe“ ist das Planungs- und Nutzungsprogramm gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag und der Rahmenplanung um diesen Nutzungsaspekt ergänzt worden und erlaubte gleichzeitig eine Konkretisierung der Planung von Seiten der Universität für den Standort Inselplatz. Hieraus ergaben sich für den Bebauungsentwurf eine inhaltliche Fortschreibung gegenüber der Rahmenplanung bezüglich Gebäudehöhen und Baugrenzen zum Lutherplatz am Nordrand des Quartiers.

Bis zur Jahresmitte 2013 hat sich die Ansiedlungsabsicht der Universität im Sinne einer Campus-Erweiterung in der Innenstadt verfestigt und führt zur tatsächlichen Festsetzung der universitären Nutzung in Form von Sondergebieten im überwiegenden Flächenteil des Planbereichs.

Dabei kann an der städtebaulichen Konzeption der kleinteiligen Bauflächen um die wiederhergestellte Mitte des Inselplatzes und an der stadträumlichen Vernetzung mit der Umgebung durch Gassen festgehalten werden. An dem auf eine hohe Flexibilität der Flächenzuschnitte ausgerichteten Entwurfskonzept des Wettbewerbsbeitrags kann auch bei dieser Nutzungsänderung festgehalten werden. Das Plankonzept wird unter Ziffer 4 näher erläutert.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Innenstadt Jenas und umfasst eine Größe von ca. 2,8 ha. Es grenzt im Westen an die Altstadt sowie an das denkmalgeschützte Hauptgebäude der Friedrich-Schiller-Universität und im Nordwesten an das Hotel „Schwarzer Bär“. Im Norden befinden sich Verwaltungsbauten und -einrichtungen. Östlich des Areals liegt hinter der Bahntrasse die Aue der Saale als wichtiger Naherholungsraum. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird räumlich begrenzt:

- Löbdergraben im Westen
- Lutherplatz im Norden
- Am Anger im Osten
- Steinweg im Süden

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in Teilen den Darstellungen des seit 09.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplans, zuletzt geändert am 21.06.2012 (3. Änderung). Der Inselplatz ist hier überwiegend als Kerngebiet (MK) dargestellt. Lediglich der noch von Bestandsgebäuden geprägte Block am Steinweg ist als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Des Weiteren stellt der FNP-2006 im Nord-Osten eine Fläche für Verkehrsanlagen mit der näheren Zweckbestimmung Parkhaus dar und sichert damit Flächen für die Errichtung eines Parkhauses entsprechend der Zielstellungen des Verkehrsentwicklungsplans 2002. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche für eine Parkierungsanlage festgesetzt.

Da das verfolgte Planungsziel des Bebauungsplans, universitäre Nutzungen am Inselplatz unterzubringen, der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht, und da gemäß dem Entwicklungsgebot in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens soll im Wesentlichen die Umwidmung der gegenwärtig als Kerngebiet dargestellten Bereiche in eine Sonderbaufläche „Forschung, Lehre und gewerbliche Dienstleistungen“ sein. Die FNP-Änderung dient der Anpassung der FNP-Darstellungen an die geänderten Planungsziele des Entwurfs zum Bebauungsplan „Inselplatz“ und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die funktionelle Ausrichtung im Änderungsbe-
reich.

Das FNP-Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Umgriff und Inhalt der FNP-Änderung entsprechen denen des Entwurfs zum Bebauungsplan, es besteht ein planerischer Zusammenhang.

2.2.3 Landschaftsplan 2002

Im Landschaftsplan der Stadt Jena (2002) werden für das Bebauungsplangebiet folgende Entwicklungsziele beschrieben: Erhalt bzw. Neupflanzung von Baumalleen in den Umgebungsstraßen „Löbdergraben“, „Am Anger“ und „Lutherplatz“. Die Ziele werden mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2.4 Verkehrsentwicklungsplan 2002

Das Hauptverkehrsstraßennetz ist insbesondere im Innenstadtbereich zeitlich stark belastet und zeitweise auch überlastet. Der Verkehrsentwicklungsplan 2002 sieht in dem Handlungskonzept für den fließenden Kraftfahrzeugverkehr einen vierspurigen Ausbau der Osttangente vor, da sie als Rückgrat des innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes eine Bündelung der saaleparallelen Fahrzeugströme, eine Entlastung anderer innerstädtischer Straßen und eine verbesserte Erschließung des Bereichs Inselplatz erwarten lässt.

In diesem Zusammenhang soll auch der geplante Knotenpunktumbau „Am Anger“ umgesetzt werden. Dies bedeutet mittel- bis langfristig einen vierspurigen Ausbau nicht nur der B7 (Lutherplatz, Löbstedterstr.), sondern auch der B88. Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 26.06.2008 zur Änderung des Beschlusses zum Ausbau der Ostumfahrung wird der Weg geebnet zu einer modifizierten Planung der Verkehrsräume mit dem Ziel, auch den Aspekten Fußgänger- und Radverkehr, ruhender Verkehr, Verkehrsbegleitgrün und Gestaltung des öffentlichen Raumes verstärkt Rechnung tragen zu können. Der Bebauungsplan sieht die entsprechend notwendigen Verkehrs- und Gestaltungsräume vor.

2.2.5 Parkraumkonzept

Im Parkraumkonzept, beschlossen am 24.03.2010 durch den Stadtrat, sind im Rahmen der Empfehlungen für ein Zielkonzept zum Parkraumangebot im Jenaer Zentrum neben der Eigenbedarfsdeckung am Standort zusätzlich 400 öffentliche Stellplätze in der östlichen Innenstadt benannt.

Mit der Beschlussvorlage „Parkhaus Inselplatz“ vom 09.10.2013 wurde der Grundsatzbeschluss zur Festsetzung eines Parkhausstandortes in diesem Gebiet gefasst.

2.2.6 Sanierungssatzung

In Ergänzung zu der bereits 1991 beschlossenen Sanierungssatzung für die Bestandsgebäude auf dem Inselplatz wurde am 20.03.1998 das „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Erweiterung Teilgebiet V, Steinweg/ Inselplatz“ für den kompletten Inselplatz beschlossen. Ziel ist es, durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme das Gebiet wesentlich zu verbessern und neu zu gestalten. Die wichtigsten Sanierungsziele werden durch die vorliegende Planung weiter verfolgt.

2.2.7 Einzelhandelskonzept

Die besondere Bedeutung im Sinne der Aufwertung des Stadtzentrums kommt der gezielten Entwicklung der Einzelhandelslagen der westlichen, zentralen und östlichen Innenstadt zu. Zur künftigen Umsetzung der Entwicklungsstrategie für die Innenstadt zählen Neubaumaßnahmen zur Schaffung von Wohn- und/ oder Gewerbeflächen, die auch hinsichtlich der weiteren Belebung des Steinwegs durch entsprechende Zulässigkeit von Läden in den Erdgeschossen ausstrahlen, um die Lauflage zwischen Innenstadt und Jena-Ost zu stärken.

2.3 Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

2.3.1 Angrenzende Gebiete und Nutzungen

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Altstadt an und ist ein städtebaulich wichtiges Bindeglied zu den östlich der Saale gelegenen Wohngebieten. Das städtebauliche Umfeld ist wesentlich durch die breiten Verkehrsschneisen der angrenzenden Straßenzüge sowie durch die historischen Blockrandbebauungen der verschiedenen Epochen und einiger Solitärbauten in einem vergleichbaren Maßstab geprägt. Besonders hervorzuheben ist das denkmalgeschützte Universitätshauptgebäude westlich des Areals. Kulturdenkmale dürfen gemäß § 13 Abs. 2 ThürDSchG durch Vorhaben in ihrer Umgebung nicht in ihrer Wirkung sowie ihrem historischen Erscheinungsbild beeinträchtigt werden, in so weit bestehen für die Bebauung an der Nordwestecke des Inselplatzes aufgrund des Lagebezugs entsprechende Anforderungen.

Für den nördlich angrenzenden Bereich wurde 2007/08 ein Rahmenkonzept erarbeitet. Der Teilbereich an der Gerbergasse entsprechend des Konzepts zum Verwaltungszentrum der Stadt wurde erweitert. An der Südseite des Steinwegs ist die räumliche Fassung der Straßenecken Steinweg/ Am Eisenbahndamm und Steinweg/ Frauengasse durch eine Neubebauung mit jeweils ca. 4-7 Geschossen beabsichtigt.

Der östlich des Planungsbereichs gelegene Bahndamm stellt eine optische und funktionale Barriere dar, die den Zugang zu den dahinterliegenden Freiflächen der Saaleaue auf die Durchlässe der Löbstedter Straße und des Steinwegs reduziert. Die Entwicklung der Saaleaue zu einem für die Kernstadt wichtigen Naherholungsraum soll entsprechend der Ziele des 2009 förmlich festgelegten Sanierungsergänzungsgebiets „Teilgebiet Saaleufer“ erfolgen.

2.3.2 Vorhandene Nutzungen und Bausubstanz

Bei dem Plangebiet „Inselplatz“ handelt es sich um eine weitestgehend brachliegende Fläche, auf welcher noch einzelne Gebäude vorhanden sind. Lediglich im Bereich des Steinweges bestehen zusammenhängende Gebäudestrukturen. Diese werden zum Teil als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt.

Der überwiegende Teil des unbebauten Plangebiets wird als Parkplatz mit ca. 240 öffentlichen Parkplätzen und ca. 170 privaten Stellplätzen (zwischen)genutzt.

2.3.3 Erschließungssituation

Der Geltungsbereich ist an allen Seiten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

ÖPNV

Die Anbindung des Inselplatzes an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Vier Straßenbahnlinien und zwei ebenfalls in dichtem Takt verkehrende Stadtbuslinien bedienen das Areal. Die Verknüpfung zum regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr ist über den ICE-Halt Jena-Paradies (600 m, gleichzeitig regionaler Busbahnhof), den Saalbahnhof (700 m) und den Bahnhof Jena-West (etwa 1.500 m) gegeben.

Fußläufiger Verkehr, Radverkehr

Der wichtigste Zugang zum Planungsbereich und zugleich der hauptsächlichste Verknüpfungspunkt mit der Altstadt ist der Platz am „Kupferhütchen“ östlich des früheren Saaltors. Bedeutende Fußwegebeziehungen verlaufen entlang der Südseite und der Westseite des Gebiets. Bevorzugte Punkte für die Hauptzugänge zum Gebiet sind daher die Ecken des Quartiers, vor allem die Südwestecke („Kupferhütchen“) und die Nordwestecke (Lutherplatz), aber auch der Inselplatz selbst von der Ecke Steinweg/ Frauengasse sowie die Nordostecke des Plangebietes durch ihre Nähe zum Verwaltungsstandort (Am Anger 15 und 26).

2.3.4 Stadttechnische Erschließung

Allgemein

Generell kann davon ausgegangen werden, dass die äußere stadttechnische Erschließung des Entwicklungsbereichs für die neu einzuordnenden Gebäude und baulichen Anlagen gesichert ist bzw. sichergestellt werden kann. Leitungen fast aller Medienträger befinden sich vor allem in den Randzonen der Straßenräume. Diese sind bei einer Überbauung gegebenenfalls umzuverlegen. Quer durch den südöstlichen Teilbereich am Steinweg verläuft ein stillgelegter Fernwärmesammelkanal, der sich im Eigentum der Stadt befindet. Beim Rückbau dieses Kollektors wird ein Zu- und Abluftbauwerk erforderlich. Am Löbdergraben ist der im Bett der früheren Mühlflache verlaufende große Hauptabwassersammler zu beachten.

Bezüglich der stadttechnischen Erschließung liegen folgende Untersuchungen/ Konzeptionen vor:

- „Jena – Inselplatz Medieneerschließung Konzeption“, HI Bauprojekt GmbH im Auftrag der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, Jena, Mai 2011
- „Jena – Inselplatz Medieneerschließung“, HI Bauprojekt GmbH im Auftrag der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, Jena, April/Mai 2012

Von Seiten der Stadtwerke Jena-Pößneck liegt eine Vorentwurfsplanung zur technischen Erschließung des Plangebiets vor, die die komplexe Infrastruktur unter den teils kritischen Anschlussbedingungen darstellt.

Sowohl Bestandsleitungen wie auch geplante Trassen sind in der räumlich engen Situation zu koordinieren.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung. Gemäß § 5 der Fernwärmesatzung der Stadt Jena besteht für diese Gebiete ein Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung. Der von Süden kommende, quer durch den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets am Steinweg verlaufende Fernwärmesammelkanal darf nicht verlegt werden. Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH.

Sonstige

Im Plangebiet sind folgende Anlagen vorhanden und zu berücksichtigen:

Verkehrszeichenbrücke: In der Straße Am Anger in Höhe von Haus Nr.12, gegenüber SO3

Abspannung der
Straßenbahn-Oberleitung: Im Bereich des Gebäudevorsprungs am nord-östlichen Steinweg MK3.3 muss der erforderliche Freiraum für den Fahrdrat einschließlich der Abspannung in Höhe von 4,50 m gewährleistet werden; die Abspannung der Fahrleitung der Gleisschleife soll an den Gebäuden erfolgen

Straßenbeleuchtung: Es sind Anpassungen am nord-östlichen Steinweg MK 3.3 im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich

2.3.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Thüringer Altlastenverdachtsflächenkataster sind für das Entwicklungsgebiet „Inselplatz“ mehrere Verdachtsflächen vermerkt, diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für diese Altlastenverdachtsflächen liegen im Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena bisher keine Gutachten zur Altlastenuntersuchung vor.

Nach einer Bewertung der Berichte zur historischen Erkundung des Altlastenverdachts innerhalb des Geltungsbereichs kommt das Thüringische Landesverwaltungsamt zur Einschätzung, dass bezüglich der Altlastenverdachtsflächen –Tankstelle, Max Luge, Steinweg 6 (THALIS-Nr. 01419)–, –Tankstelle, Fa. Fritsch & Erhardt, Inselplatz (THALIS-Nr. 01452)–, und –verfüllte Mühlache (THALIS-Nr. 01631)– orientierende Erkundungen zur Klärung des Altlastenverdachts vorzunehmen sind.

Zur Lösung möglicher altlastenbedingter Planungskonflikte sind altlastenfachliche Untersuchungen und gutachterliche Bewertungen der Verdachtsflächen erforderlich. Werden z.B. bei Baumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 400 Umweltüberwachung, Weimarplatz 4, 99423 Weimar, zu informieren.

2.3.6 Baugrundbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in der Talaue der Saale. Die westliche Begrenzung des Gebiets bildet die ehemalige Mühlache, ein Altarm der Saale. Diese wurde in früheren Jahren mit Bauschutt und Bodenaushubmaterial aus Baumaßnahmen verfüllt.

Der Standort ist gemäß einer Vorstudie zum Baugrund (Geotechnischer Bericht der BEB Jena Consult GmbH vom 2. Juli 2008) für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Je nach Nutzungsart und Konstruktion der Gebäude ergeben sich erhöhte Aufwendungen in folgenden Bereichen:

Bei Unterkellerung der Gebäude sind zusätzliche Wasserhaltungsmaßnahmen (Grundwasserabsenkung) notwendig. Für die Gründung nichtunterkellerten, kleinerer Gebäude ist ein Bodenaustausch (Gründungspolster) erforderlich. Für Gebäude mit größeren Lasten ist eine Tiefgründung bis in den Saalekies oder Tiefgründung im Sandstein notwendig.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass in Teilbereichen archäologische Untersuchungen sowie Altlastenerkundungen erforderlich werden. Dies hat keine konzeptionellen Auswirkungen, wird aber in der weiteren Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu zusätzlichem Aufwand führen.

Folgende weitere Gutachten liegen vor:

- „Baugrundgutachten mit Deklarationsuntersuchung Jena/ Inselplatz“ vom 25.02.2010, Baugrunduntersuchung Naumburg UG
- „Hydrogeologisches Gutachten, Inselplatz Jena“, vom 10.03.2011, JenaGeos GmbH

2.3.7 Archäologische Funde

Wie die vorbereitenden archäologischen Untersuchungen belegen, ist im Geltungsbereich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher wurde in Auswertung aller zugrunde liegenden historischen Daten in Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie die archäologisch relevante Kernfläche im Bereich nördlich des ehemaligen Kaufhauses sowie eine ergänzende Fläche an der SO-Ecke des Kaufhauses mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt.

Des Weiteren wird das nördlich des Steinweges nahe der Camsdorfer Brücke gelegene Areal als archäologisch relevante Fläche mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt. Im Zuge von Leitungsverlegungen traten im Jahre 2008 in den straßenseitigen Arealen Baubefunde einer historischen Randbebauung zutage. Ein damaliges Baugrundgutachten weist darüber hinaus im hofseitigen Areal anthropogene Auffüllungen (Kulturschichten) über dem anstehenden Boden nach, die archäologisch relevantes Material (Keramikscherben) enthielten.

Übersicht der festgelegten archäologisch relevanten Kernflächen.



archäologisch relevante Kernfläche

Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind darüber hinaus unverzüglich dem Denkmalamt der Stadt Jena oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. (§ 16 ThDSchG).

2.4 Ermittlung der Umwelteinwirkungen und -auswirkungen

2.4.1 Lärmbelastung

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Schallschutzbüro Dipl.-Ing. Hans-Joachim Zubrinna erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. Lä-001/2012 mit Stand vom 24.02.2012 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Festlegung von Bereichen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Unterbringung des entstehenden Parkierungsverkehrs in Tiefgaragen und/oder in einem geschlossenen Parkhaus
- räumliche Einschränkung für gewerblicher Zu- und Abfahrtsverkehr

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der beabsichtigten Ausweisung von „Sondergebieten“ mit den Schutzansprüchen von „Kerngebieten“ bzw. Teile davon als „Mischgebiet“ Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es deshalb erforderlich, geeignete Maßnahmen zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen vorzusehen und diese in den textlichen Vorgaben zum B-Plan festzusetzen.

Bei der Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu beachten, dass die Ausführung entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik schallgedämmt erfolgt, so zum Beispiel bei Tiefgaragenrolltoren und Regenrinnen.

Aufgrund der Festsetzung von Sondergebieten ergeben sich schalltechnisch keine Änderungen zum Immissionsschutz, da die zulässigen Nutzungen denen eines kerngebietstypischen Nutzungskatalogs entsprechen. Der Schutzanspruch der Sondergebiete ist somit dem eines Kerngebiets gem. DIN 18005 - Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1 gleichgesetzt.

2.4.2 Mikroklimatische Auswirkungen

Aufgrund der zunehmend größer werdenden Bedeutung klimatischer Fragestellungen in der Raumplanung wurden die mikroklimatischen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans durch das ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz qualitativ beurteilt. Das Ergebnis liegt als „Stellungnahme zu den mikroklimatischen Auswirkungen der Umsetzung der im Bebauungsplan B-J 03 Inselplatz (Stand: 02.11.2012) enthaltenen Planaussagen“ vor, Bearbeitungsstand ist März 2013. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

Anpassungsoptionen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation umfassen eine Erhöhung der Durchgrünung im Straßen- und Fußgängerraum durch Bäume, Büsche, etc., die Umsetzung der bereits vorgesehenen Wasserelemente, eine großflächige Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung, die Verbesserung der Verschattung durch Markisen, Sonnensegel u.a. und die Verwendung heller Baumaterialien. Die lufthygienische Situation kann im Bebauungsplangebiet hauptsächlich durch eine erhöhte Durchgrünung, die als Luftfilter wirke, verbessert werden. Auch der Düseneffekt des Windfeldes in der Plangasse A kann mittels Straßenbaum als Strömungshindernis vermindert werden.

Damit kann konstatiert werden, dass eine Erhöhung des Grünanteils durch Bäume, Büsche und Fassadengrün die größten synergetischen Effekte für die Gesamtheit der Belastungssituationen erbringt und bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden sollte.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. So ist die Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen verpflichtend festgelegt. Baumpflanzungen durch Pflanzgebote sind in den Straßenräumen um den Inselplatz wie Löbdergraben, Am Lutherplatz und Am Anger ebenfalls festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel, Alleestraßenräume am Rande des Areals Inselplatz zur Weiterführung und Vervollständigung der baumbestandenen Straßen am Rande der Innenstadt Jenas nachgekommen.

Die öffentlichen Räume im Quartier sollen einen stadträumlich innerstädtischen Charakter haben, ihr Querschnitt und ihre Gestaltung werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert. Auch hier werden punktuell Baumpflanzungen vorgesehen werden, insbesondere am Inselplatz und am südwestlichen Platzraum an der Ecke Steinweg-Löbdergraben am Quartierszugang zu Plangasse A. Die endgültige Ausbildung hängt auch von der weiteren Planung zur Konkretisierung der Straßenbahnwendeschleife ab.

Eine Fixierung der Baumstandorte durch die Festsetzung von Pflanzgeboten ist deshalb in diesen Bereichen noch nicht möglich; da es sich um öffentliche Flächen handelt, steht einer späteren Festlegung nichts entgegen.

3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch den Fachdienst Umweltschutz im Dezernat Stadtentwicklung erfolgte eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zum Bebauungsplan mit dem Fazit, dass die Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde ergibt, dass voraussichtlich keine für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung relevanten Belange vorliegen und deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist.

4 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan „Inselplatz“ ist die aus dem Wettbewerbsentwurf erarbeitete Rahmenplanung, die aus einer Rahmenplan-Grundkonzeption und einer Rahmenplan-Option besteht. Für die Erarbeitung des Bebauungsplans werden beide Varianten untereinander und gegeneinander sowie mit anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen und fließen in den Bebauungsplan ein.

Leitgedanke des Entwurfs ist es, den Inselplatz in seinen historischen Raumkanten aufzugreifen und als alte und neue Mitte des Quartiers wieder aufleben zu lassen. Wichtige Wegeverbindungen aus der Innenstadt, historische Wegeachsen und die Wegebeziehung zum Quartier der Stadtverwaltung bleiben unverbaut. Diese Wegeachsen, die das Quartier mit den angrenzenden Stadträumen verknüpfen, gliedern das Gesamtquartier in einzelne „Schollen“. Diese Schollen besetzen die äußeren Quartiersränder und bilden die Raumkanten der quartiersinternen Freiräume. Sie stellen die potentiell bebaubaren Flächen dar. Sie entsprechen in Größe und Form der Stadtmorphologie der Jenaer Innenstadt.

Die Neuordnung des Areals Inselplatz wird durch ein robustes städtebauliches Grundgerüst bestimmt, welches dieser ehemaligen Vorstadt eine charakteristische und unverwechselbare Struktur verleiht, das Areal strukturell in die Innenstadt integriert und es mit den umgebenden Stadtquartieren vernetzt. Dabei wird im Rahmen des dargestellten städtebaulichen Leitbilds eine Offenheit der Quartiersentwicklungen angeboten, um auf wechselnde Anforderungen flexibel antworten zu können.

Folgende übergeordnete Aspekte sind von Bedeutung.

Städtebaulich-stadträumliche Ziele:

- Bildung von Quartierseinheiten, die multifunktional nutzbar sind, zu größeren Einheiten verbunden werden können und ein spannungsreiches Netz an Plätzen, Wegen und Gassen ausbilden
- Bildung von Wegevernetzungen zur Umgebung

- Alleestraßenräume am Rande des Areals Inselplatz zur Weiterführung und Vervollständigung der baubestandenen Straßen am Rande der Innenstadt Jenas
- Gestaltung charakteristischer Platzräume im Areal Inselplatz mit einem Auftaktplatz zur Altstadt hin, dem Inselplatz im Zentrum, der südlichen Fassung des Lutherplatzes als Abschluss des Fürstengrabens und einem kleinen Vorplatz zur geplanten städtebaulichen Dominante

Funktional-nutzungsbezogene Ziele im nördlichen Bereich:

Das Land Thüringen und die Universität planen mit einem neuen Innenstadtcampus als Erweiterung des Hauptstandorts die funktionale und räumlich-bauliche Qualität der Universität weiter zu steigern. Universitäten befinden sich in ständiger Konkurrenz auf nationaler und internationaler Ebene, bei der auch die Standortqualität und bauliche Ausstattung ein Aspekt sind.

Folgende Ziele werden hiermit verfolgt:

- Verbesserung der inneruniversitären Vernetzung durch eine räumliche Konzentration der auf verschiedene Standorte verteilten universitären Einrichtungen,
- Abbau bestehender Flächendefizite,
- Schaffung eines zeitgemäßen Campus, der durch seine innerstädtische Lage urbane Qualitäten schafft,
- Ansiedlung außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Campusnähe,
- Ermöglichen einer Nutzungsmischung in den Erdgeschossen,
- Räumliche Vernetzung der Campusbereiche über den Löbdergraben und
- Vernetzung mit den angrenzenden Stadtquartieren zur Förderung „kurzer Wege“ zwischen wissenschaftlichem Arbeiten, Wohnen und Leben.

Funktional-nutzungsbezogene Ziele im südlichen Bereich:

- Nutzung der Erdgeschosszonen für handelsorientierte Dienstleistungen, Gastronomie, kleinteiliger und -flächiger Einzelhandel und Handwerk in dem der Altstadt zugewandten Bereich,
- Etablierung von Wohnnutzung in den Obergeschossen zur ganztägigen Belebung des Gesamtareals und Stärkung eines innerstädtischen Nutzungsmixes,
- Flexibilität in der Nutzungsverteilung und möglicher Nutzungsänderungen, damit eine langfristig wirtschaftlich tragbare Nutzung gewährleistet ist,
- Flächenangebot für Büro- und Dienstleistungsnutzungen zur Schaffung innerstädtischer Arbeitsplätze.

Das Oberziel des Verkehrskonzepts des Rahmensplans ist die weitmöglichste Verkehrsreduzierung und damit –beruhigung auf dem Inselplatz und den inneren Quartiersgassen. Dies wird durch das Parkierungskonzept, Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen beziehungsweise im Parkhaus unterzubringen und deren Zu- und Abfahrt über wenige dezentrale Grundstückszufahrten zu führen, erreicht.

Der westlich zum Inselplatz angrenzende Löbdergraben als Straßenraum gegenüber zum Hauptgebäude der Universität ist gestalterisch sehr stark verkehrstechnisch ausgebaut und bildet eher eine Barriere zwischen Inselplatz und Altstadt. Mit der Umsetzung verschiedener flankierender Erschließungsmaßnahmen des Verkehrskonzepts (Neugestaltung umgebender Verkehrsräume) reduziert sich die bisherige verkehrsbelastete Erschließungsfunktion des Löbdergrabens für den MIV. Eine Umgestaltung zu einem attraktiven Stadtraum auch im Sinne einer verbesserten Vernetzung zwischen den Universitätsstandorten erscheint dann möglich; diese Planung erfolgt außerhalb dieses Bebauungsplanverfahren.

Inhaltliche Fortschreibung des Planungskonzepts

Um die Raumbildung am Lutherplatz zu stärken, tritt die Baulinie des nördlichen, mittleren Bau-felds entlang der Straße Lutherplatz (SO 2.2) gegenüber dem westlichen Bau-feld um einige Meter vor und ist parallel zur gegenüberliegenden Baukante des Verwaltungsneubaus Lutherplatz 3 ausgerichtet. Mit dem Versatz gegenüber der westlichen Baulinie des Bau-felds SO 1.2 wird der Lutherplatz auch gegenüber der ortsprägenden Bebauung der Alten Universität und des Hotels Zum Schwarzen Bären stadträumlich besser erlebbar. Der Zuschnitt des Bau-feldes SO 2.2 ist auch vorteilhaft bezüglich der Tiefgaragenkonzeption, der vorgesehenen universitären Nutzung und der Baukörperrealisierung.

Die inhaltliche Abstimmung der Planfestsetzungen mit der Universität sowie deren Festlegung der universitären Nutzungen und der Konkretisierung ihrer Gebäudeplanung führten zudem zur Änderung der Gebäudehöhen im nördlichen Planbereich (SO 1.1 – SO 4) entlang der Straße Lutherplatz sowie SO 2.1, der nördlichen Begrenzung des Inselplatzes. Hier erfolgte eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss, was in Bezug auf den Platzraum Lutherplatz und den Straßenraum nach Osten aufgrund deren breiten Querschnitte die städtebauliche Raumwirkung unterstützt und der starken Verkehrsachse eine entsprechende begleitende Bau-masse zugesteht.

An der bereits im Rahmenplan festgelegten Höhenkonzeption einer überwiegend einheitlichen Ge-bäudehöhe wird durch die Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen nachgekommen. Damit soll das Quartier als städtebauliche Einheit im Sinne einer die europäische Stadt prägenden Block-randbebauung verstanden werden. An zwei räumlich definierten Standorten, zum einen an der Kreuzung Lutherplatz / Am Anger als nordöstliche Ecke des Quartiers, zum anderen an der Kreuzung Steinweg / Am Anger als südöstliche Ecke, werden durch die Zulässigkeit höherer Gebäude Quartiersdominanten ermöglicht.

Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich des Quartiers Inselplatz hinaus wirksam werden, wurden parallel zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfs Potenziale und Auswirkungen von Hochpunkten im Stadtraum der südlichen und östlichen Innenstadt ermittelt und bewertet. Die Untersuchung definiert einen sichelförmigen Potenzialbereich östlich der Altstadt, der über ausreichend Flächen verfügt und in dem eine Einbindung in den Stadtgrundriss gegeben ist. Zehn mögliche Standorte wurden weiter mittels vorab aufgestellter Kriterien analysiert, bewertet und schließlich als geeignet oder ungeeignet beurteilt. Sieben der insgesamt zehn Quartiere, darunter der Inselplatz, zeichnen sich besonders durch die Lage an Stadteingängen aus. Hochpunkte können hier zusätzlich eine sinnvolle Ergänzung der Silhouette sein.

Im Ergebnis wird für den Inselplatz festgestellt, dass er sich durch eine hohe Präsenz im Stadt-raum, durch seine Zentralität und sein Entwicklungspotenzial als Standort von einem bis zwei Hochpunkten eignet, bevorzugt an der Nord-Ost-Ecke.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

→ Festsetzung – Nr.: 1.1, 1.2 und 1.3

Auf Grundlage des städtebaulich räumlichen Gesamtkonzepts erfolgt eine Gliederung der Nutzungen des Plangebiets in den nördlichen Bereich für die universitäre Nutzung einer Campuserweiterung durch die Festsetzung von Sondergebieten, den südöstlichen Bereich für vielfältige innerstädtische Nutzungen mit der Festsetzung von Kerngebieten, und das südliche Quartier am Steinweg mit einer gemischten Nutzung unter Berücksichtigung des Bestands mit der Festsetzung eines Mischgebiets. Im östlichen Bereich ist ein Standort für eine Parkgarage als Sondergebiet festgesetzt.

5.1.1 Sonstige Sondergebiete

Sondergebiete Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen

Für die Sondergebiete ist die Art der baulichen Nutzung auf universitäre Nutzungen abgestimmt. Dies umfasst alle Nutzungen im Zusammenhang der Friedrich-Schiller-Universität Jena.

Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Instituts-, Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude, Prüf- und Versuchsanlagen, Lehr- und Ausbildungsstätten, wie sie den universitären Lehr- und Forschungstätigkeit entsprechen. Die Flächen sind damit vorrangig für eine Nutzung durch die Universität bestimmt. Die Standortentscheidung am Standort Inselplatz wird sowohl von Seiten der Universität, des Landes Thüringen und der Stadt Jena unterstützt.

Daneben sind Anlagen und weitere Nutzungen zulässig, die einer Nutzungsmischung und damit einer weiteren Belebung des Quartiers dienen. Dies umfasst Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechen und benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören. Sie bilden Ergänzungsnutzungen einer Campusanlage.

Darüber hinaus wird der Nutzungskatalog durch Wohnungen für Studenten, Lehrpersonen und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ergänzt; aus Gründen des Lärmschutzes sind im SO2.3 und SO 2.4 keine Wohnungen zulässig, da keine Grundrissorientierung zu straßenabgewandten Fassadenseiten möglich ist.

Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind als ergänzende Nutzungen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die Nutzungsmischung dient einer intensiver genutzten Erdgeschosszone, die auch eine Belebung der öffentlichen Räume unterstützen kann.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind. Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst. Der Nutzungskatalog der Sondergebiete lässt ausreichend unterschiedliche Nutzungen zu, die das städtebauliche Ziel eines gemischt genutzten Stadtquartiers, gewährleisten können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und soziale Einrichtungen sind insoweit zulässig, als sie der Versorgung der Sondergebiete dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind. Auch sie dienen den städtebaulichen Zielvorstellungen einer verträglichen Nutzungsmischung. Die Vorgabe des untergeordneten Umfangs bezieht sich insbesondere auf Flächenansprüche um Verdrängung zu vermeiden beziehungsweise um den primär beabsichtigten Nutzungen ausreichend Raum einzuräumen.

Zur Campusentwicklung können im untergeordneten Maß auch die Ansiedlung von Einrichtungen und Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung beitragen. Die Bedeutung einer engen Vernetzung von universitären und außeruniversitären Einrichtungen nimmt stetig zu. Die Festsetzung formuliert entsprechende Entwicklungschancen.

Die Ergänzungen der Hauptnutzung universitäre Einrichtungen durch weitere Nutzungen ist aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich sinnvoll, um keine Monofunktionalität des Quartiers entstehen zu lassen und unterstützt das Leitbild eines attraktiven Innenstadt-Campus.

Zur Sicherung eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden allgemein und im besonderen aufgrund der innerstädtischen Lage sind Stellplätze und Parkieranlagen (außer Kurzzeitparkplätze und Behindertenparkplätze) ausschließlich in Untergeschossen zulässig.

SO Parkhaus

Im SOP ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, um notwendig werdende öffentliche und private Stellplätze für den Ziel- und Quellverkehr im Kerngebiet zu sichern. Ein mögliches Parkhaus ist zur Vermeidung schalltechnischer Beeinträchtigungen mit geschlossenen Fassaden zu errichten.

Die Lage an der Hauptverkehrsstraße Am Anger ermöglicht es, von dieser leistungsfähigen Verkehrsachse ein zügiges An- und Abfahren abzuwickeln. Durch die Trennwirkung der gegenwärtigen Mittelstreifen der Straße Am Anger ist die Parkhauszufahrt ausschließlich als Rechtsein-/Rechtsausfahrt möglich.

Die Anlage eines Parkierungsstandorts am Inselplatz wird bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und im Parkraumkonzept Innenstadt vorgeschlagen. Die Beschränkung auf das Baugebiet SOP gewährleistet eine flächensparende Realisierung durch ein Parkhaus. Die Realisierung eines Parkhauses am vorgesehenen Standort ist durch einen aktuellen Beschluss des Stadtrates unter setzt.

Aufgrund der integrierten Lage zu den anderen Sondergebieten Universität, Lehr, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen sollen diese Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein und damit eine hohe Entwicklungsflexibilität bieten. Damit kann auch hier eine belebte, nutzungsintensive Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum geschaffen werden.

5.1.2 Misch- und Kerngebiete

Innerhalb der Misch- und Kerngebiete soll durch eine differenzierte Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO ein hoher Grad der Nutzungsmischung erzielt werden. Die zulässigen Nutzungen unterliegen differenzierten funktionalen Anforderungen und haben gleichzeitig vielfache Auswirkungen untereinander und gegenüber der Nachbarschaft. Um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist eine geschossweise differenzierte Festsetzung gerechtfertigt.

Die jahrelange Brachflächensituation des Inselplatzes führt dazu, dass hier ein Stück Stadt fehlt, das Vernetzungsfunktion nach Osten aufbauen könnte. Auch die Lagen im näheren Umfeld haben dadurch eine Abwertung erfahren. Es gilt somit in besonderer Weise, durch eine sensible Nutzungsansiedlung eine Aufwertung dieses Stadtbereichs im Sinne einer Stadtreparatur zu erreichen.

Kerngebiete

Die Festsetzung eines Kerngebiets entspricht der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Jenaer Innenstadt mit räumlicher Anbindung über den Steinweg nach Westen zum Altstadt kern. Ziel der Wiederbebauung ist die nachhaltige Stärkung der Zentrumsfunktion und Belebung der Randgebiete der Altstadt.

Mit der Lage an der Hauptentwicklungssachse gemäß Zentrenkonzept der Stadt Jena soll hier baulich-räumlich sowie funktional ein Lückenschluss erfolgen, welcher die verlorengegangene Urbanität wieder herstellt, um einen guten Übergang von der Innenstadt in die angrenzenden Quartiere zu schaffen. Um diesen Übergang adäquat zu gestalten, liegt deshalb ebenso eine Prämisse nicht

nur in den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes, sondern auch in der allgemeinen Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet. Insbesondere das innerstädtische Wohnen trägt zu einer Belebung der Quartiere bei.

Allgemein ist die „Wiederentdeckung der Innenstadt“ als Wohnstandort zum einen von Seiten der Nutzer im Sinne der wachsenden Nachfrage wie auch aus Sicht städtebaulicher Zielsetzungen im Sinne der Urbanität aktuell. Der südliche Entwicklungsbereich des Inselplatzes stellt hierzu ein beispielhaftes Quartier dar. Die allgemein zulässigen wie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen den umliegenden innerstädtischen Baugebieten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes – (Hotel u.a.)

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Altstadt über den Steinweg stellt der südliche Bereich des Inselplatzes einen möglichen Standort dar. Aus dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA, vom März 2008) und der Hotelmarktstudie der NPC-Hotelentwicklungs- & -management GmbH, 25.11.2010 geht ebenso hervor, dass es durch eine Neuan siedlung eines Hotels am Inselplatz je nach Kategorie zu erheblichen Umverteilungen auf dem bestehenden Hotelmarkt in der Stadt kommen kann. Das Flächenangebot der Misch- und Kerngebiete erscheint im Flächenumfang noch angemessen, so dass eine weitere Konsolidierung des Hotelbestands nicht gefährdet wird.

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und die gesondert aufgeführten Anlagen für kulturelle Zwecke bilden eine wichtige Ergänzungsnutzung auch mit dem Ziel einer urbanen Nutzungsmischung und Belebung des Quartiers.

Universitäre Nutzungen

Aufgrund der Ansiedlung einer Campuserweiterung im nördlichen Plangebietsbereich und der Nähe zur Universität sind in den Kerngebieten explizit auch Hochschulnutzungen und hochschulnahe Nutzungen, wie universitäre Einrichtungen für Forschung, Lehre und Verwaltung sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe als allgemein zulässig formuliert. Universitäre Nutzungen sollen weitergehend als Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, die ab dem 1.OG zugelassen sind und denen sie im Sinne des Nutzungskatalogs des Kerngebiets nach BauNVO zugeschrieben werden können, zulässig sein. Damit könnte auch einem kurzfristigen weiteren Flächenbedarf der Universität innerhalb der Kerngebiete nachgekommen werden. Auch der südliche Planbereich kann somit in die Campuserweiterung eingebunden werden.

Im MK3.1 sind Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. In diesem Baufeld kann durch die planungsrechtlich festgelegte Innenhofsituation eine Grundrissorientierung erfolgen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Zulässigkeiten in einzelnen Geschossen

In den Festsetzungen werden nach § 1 Abs. 7 BauNVO Festsetzungen zur allgemeinen Zulässigkeit einzelner Ausnahmen in bestimmten Geschossen getroffen, was durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Innerhalb der Baugebiete wird eine geschossweise Gliederung in den allgemeinen Zulässigkeiten einzelner Nutzungen sowie einzelner Arten baulicher oder sonstiger Anlagen vorgenommen, um eine gezielte Differenzierung sowie Verortung einzelner Nutzungen entsprechend den Übergängen zur Innenstadt sowie zu den angrenzenden Wohnquartieren zu gestalten.

Somit sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften nur im EG zulässig, da sie mit Publikumsverkehr verbunden und somit auf die werbewirksamen Lagen angewiesen sind. Sie beleben das Quartier am Steinweg und können auf das Innere des Inselplatzes ausstrahlen, führen die Handelsachse zur Innenstadt weiter und schaffen Arbeitsplätze.

Mit der Beschränkung des Einzelhandels auf die EG-Lagen können kleinteilige Handelslagen geschaffen werden ohne Verdrängung anderer Nutzungen, die dadurch in den oberen Geschossen angesiedelt werden können. Dies ist städtebauliche dringend geboten, um eine Belebung auch außerhalb von Geschäftszeiten zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan wurde eine Verkaufsflächengröße von 4.000 m² am Standort Inselplatz zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung vorgesehen. Das maximale Verkaufsflächenpotenzial für den gesamten Inselplatz wurde 2008 entsprechend des damaligen Ansatzes gemischt genutzter Quartiere in einer gesamtinnerstädtischen Betrachtung durch die GMA mit 10.000 m² prognostiziert.

Im nun aufzustellenden Bebauungsplan ist eine mögliche Einzelhandelsnutzung nur noch innerhalb der Baugebiete Mischgebiete MI und Kerngebiete MK bei einer Bruttogrundfläche (EG) von ca. 4.500 m² zulässig. Unter Abzug der Konstruktions- sowie Funktions- und Verkehrsflächen (insg. ca. 30%) ist langfristig theoretisch von einer maximalen Nutzfläche von ca. 3.150 m² auszugehen. Bei den Abzugsflächen sind auch ausreichend vertikale Erschließungselemente für die Obergeschossnutzungen zu berücksichtigen.

Verkaufsflächen sind in der Regel auf bis zu $\frac{2}{3}$ der Nutzfläche zu realisieren, damit wären entlang des Steinwegs maximal ca. 2.100 m² kleinteilige Verkaufsfläche möglich. Damit bleibt die maximal zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche unter der 2008 gutachterlich festgestellten und unter der im FNP vorgeschlagenen Verkaufsflächengröße und bewegt sich im Rahmen der gutachterlich untersuchten Potentiale zur Weiterentwicklung der Einzelhandelslage des Oberzentrums Jena. Der Charakter dieser Lagen knüpft an weitere zum Stadtzentrum hinführende kleinteilige Straßen und Gassen, wie Neugasse, Bachstraße, Zwätzengasse an. Hieraus erwachsen keine Umverteilungstendenzen hinsichtlich der innerstädtischen Einzelhandelslagen.

Zulässigkeit von Wohnungen in den einzelnen MKs:

In den Kerngebieten MK 3.2 und MK 3.3 sind Wohnungen ab dem 1.OG zulässig. Eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in den Erdgeschossen wird hier wegen der z.T. eingeschränkten Besonnung ausgeschlossen. Zudem wird dadurch der innerstädtische Charakter durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss mit Außenwirkung, insbesondere zum Steinweg, gesichert. Die Festsetzung ermöglicht einen Anteil Wohnen im Kerngebiet, was dem gesamtstädtischen Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum und Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt beiträgt.

Das Wohnen gehört neben Handel, Dienstleistungen und Kultur zu den Säulen einer vielfältig 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 eine Belebung über alle Tages- und Wochenendzeiten.

Es ist davon auszugehen, dass sich auch im allgemeinen Trend der städtebaulichen Entwicklung der südliche Inselplatz als Wohnstandort etablieren kann. Um in der Nutzungsmischung jedoch höchste Flexibilität bis in die Realisierung zu erhalten, wird von einer Festsetzung eines Mindestwohnanteils in den Kerngebieten abgesehen. Mit der Ausweisung des Mischgebiets ist ein Wohnanteil auf dem Inselplatz gesichert.

Mit der Flächensicherung des nördlichen Plangebiets für die Universitätsentwicklung und der daraus konsequent erfolgten Sondergebietsausweisung ist in diesem Bereich keine sonstige Wohnnutzung mehr möglich. Das ursprünglich angestrebte Wohnbauflächenangebot am Inselplatz kann im südlichen Bereich allein nicht erreicht werden. Der Campusentwicklung wurde aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Hauptstandort der Schiller-Universität Vorrang eingeräumt.

Die innerstädtische Wohnbauentwicklung wird an alternativen Standorten weiterverfolgt werden. Hierzu kann wiederum die Entwicklung eines innerstädtischen Unicampus am Inselplatz beitragen, weil hierdurch derzeitige dezentrale Standorte der Universität (teilweise in ehemaligen Wohngebäuden) frei werden und u.a. auch einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Mischgebiete

Mit der Festsetzung des Mischgebiets am Steinweg wird dem Bestand und der Ausweisung im Flächennutzungsplan nachgekommen. Mit dem Nutzungskatalog des Mischgebiets ist auch eine zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers, Nachverdichtung oder Umstrukturierung, sichergestellt. Dabei wird mit der Mischgebietsausweisung dem hohen Wohnanteil Rechnung getragen.

→ Festsetzung – Nr.: 1.2.3, 1.3.3

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen:

Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) müssen aus städtebaulich-räumlichen, gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden. E-Tankstellen sind nicht ausgeschlossen, da sie Parkplätze mit Stromanschluss darstellen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenanspruchs in dieser innerstädtischen Lage nicht standortgerecht und daher im Mischgebiet unzulässig.

Vergnügungsstätten

Den gewünschten Gebietscharakteren entsprechend sollen Vergnügungsstätten nicht generell ausgeschlossen werden. Um jedoch Störungen bzw. Beeinträchtigungen anderer im Baugebiet zulässiger Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten 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.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um Störungen zu vermeiden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit in Kerngebieten ist dieser Nutzung aufgrund der innerstädtischen Lage ausreichend Raum gegeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

→ Festsetzung – Nr.: 2.1

Die Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster entsprechend der innerstädtischen Lage eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

Für die Kerngebiete MK ist eine GRZ von 1,0 gemäß der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Situation wird auch für die Sondergebiete SO und das Mischgebiet eine maximale GRZ von 1,0 ausgewiesen. Den Sondergebieten wird aufgrund ihrer Nutzungen der Schutzanspruch von Kerngebieten zuerkannt. Mit den Bestandsgebäuden im MI wird bereits heute der Wert von 1,0 teilweise erreicht. Das Quartier ist stadt- und baustrukturell im Zusammenhang des gesamten Plangebiets zu sehen, wie dies sowohl im Wettbewerb wie auch in der Rahmenplanung erfolgte. Eine Ausweisung als Mischgebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung im Bestand begründet, die auch zukünftig in diesem Maße gewünscht ist. Der Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO stehen keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

→ keine Festsetzung –

Es wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die max. zulässige GRZ, die max. Zahl der Vollgeschosse sowie über die max. Höhe der baulichen Anlagen sind die möglichen entstehenden Baukörper bestimmt sowie entsprechend auch die max. realisierbare Geschossflächenzahl. Aufgrund der noch nicht absehbaren Grundstücksaufteilungen und der schon im Vorhinein relativ eng bemessenen Grundstücke zugunsten des Freiraums, lassen sich Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ nicht ausschließen. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert sind, liegen sowohl für die GFZ allgemein und die GRZ im Mischgebiet vor:

- besondere städtebauliche Gründe (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO):
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan. Aus innerstädtischen historischen Lage 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 Umgangs mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Weiterhin spricht dafür die spezielle Tallage Jenas innerhalb geologisch gestörter Hanglagen, welche eine Außenentwicklung erschwert. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene sehr gute Anbindung an den ÖPNV, die kurze Wege innerhalb der Stadt ermöglicht.
- 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. Im Rahmen der differenzierten Nutzungsfestsetzungen werden weitere Beeinträchtigungen reduziert.
- 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):
Der Verkehr wird über das vorhandene Straßennetz abgewickelt. Der Stellplatznachweis wird durch den Bau der Tiefgaragen erbracht. Weitere benötigte Stellplätze können im Parkhaus realisiert werden.
- Weitere sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

→ Festsetzung – Nr.: 2.2

Dem städtebaulichen Rahmenplan entsprechend erfolgt die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die Geschossigkeit der Umgebung. Das neue Quartier soll sich städtebaulich harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die Festsetzung eines möglichen zusätzlichen Staffelgeschosses in einigen Baugebieten ermöglicht eine städtebaulich, architektonische Vielfalt in der Gestaltung – analog zum historischen Kontext. Dieses zusätzliche Raum-/ Geschossangebot wirkt sich aufgrund einer festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht negativ auf die umliegenden Strukturen aus, da die zusätzlichen Geschosse von der maximalen Traufhöhe zurückspringen müssen. Gestalterische Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

Fügen sich die geplanten Gebäudestrukturen in den städtebaulichen Kontext ein, so sind in den Kreuzungsbereichen Lutherplatz/ Am Anger und Steinweg/ Am Anger städtebauliche Hochpunkte ausformuliert.

Der dominante Hochpunkt im Bereich Lutherplatz/ Am Anger fasst nicht nur städtebaulich den weiten Kreuzungsbereich, sondern definiert und verortet als Merkzeichen den Inselplatz im Stadtgefüge. Ein baulicher Hochpunkt am Steinweg/ Am Anger definiert räumlich das Eingangstor zur Innenstadt von Osten.

In der bereits unter Ziffer 5 verwiesenen Hochpunktstudie werden Auswirkungen potenzieller Hochpunkte am Inselplatz dargestellt. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien zum Stadtbild, zu übergeordneten Sichtbezügen, zu städtebaulichen und stadträumlichen Einbindung, zum Nutzungsgefüge sowie zur Erschließung werden die beiden Quartiersdominanten auch in der übergeordneten Betrachtung als verträglich eingeschätzt. Städtebaulich ist aufgrund des breiten Straßenquerschnitts der Straße Lutherplatz nach Westen die Bebauungshöhe zur stadträumlichen Fassung angemessen.

Auch entlang des Steinwegs ist eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf III – VI + (I) gegenüber dem Rahmenplan zur stärkeren räumlichen Fassung des Steinwegs vollzogen worden. Mit der Freihaltung des Blockinnenbereichs von Überbauung durch Definition der überbaubaren Fläche mit einer „inneren“ Baugrenze werden wesentliche Einschränkungen durch die nun zulässige Gebäudehöhe vermieden.

→ Festsetzung – Nr.: 2.3

Für das Plangebiet werden unterschiedliche minimale wie maximale Traufhöhen sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Figur wird eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Gleichzeitig wird zur Begrenzung der Gebäudehöhen eine maximale Traufhöhe bestimmt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umgebenen Bebauung.

Die Bestimmung von Ausnahmen – hier dem zusätzlichen Staffelgeschoss – dient der adäquaten Nutzung des Bauvolumens bei Flachdachlösungen. Zur Gewährleistung eines deutlichen Zurücktretens der Geschosse (Staffelgeschosse) 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.

Bereiche ohne Zulässigkeit eines Staffelgeschosses wie SO 1.1 (am Löbdergraben) und SO 2.3, SO 2.4 (nordöstlicher Hochpunkt) bilden in Ergänzung zum allgemeinen Thema Höhengliederung durch ein Dachgeschoss klare kubische Baukörper und definieren so wiederum besondere städtebauliche Situationen.

5.3 Bauweise

→ Festsetzung – Nr.: 3

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um den städtebaulich gewollten an historische Strukturen und Blockrandbebauung angelehnten stadträumlichen Kontext und eine Gassenausbildung zu gewährleisten.

5.4 überbaubare Grundstücksfläche

→ Festsetzung – Nr.: 4

Der Entwicklungsbereich Inselplatz soll funktional und städtebaulich-architektonisch zu einem attraktiven Teilbereich der Innenstadt entwickelt werden. Hierbei gilt eine besondere Aufmerksamkeit dem nur noch in Fragmenten vorhandenen historischen Inselplatz. Wichtiges städtebauliches Ziel ist es, am Standort des ursprünglichen Inselplatzes einen urbanen öffentlichen Platz zu schaffen, der eine neue maßstäbliche und architektonisch hochwertige Raumfassung erhält und durch eine entsprechende funktionale und räumliche Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Um diesen historischen Charakter wieder herzustellen bzw. aufleben zu lassen und eine raumbildende Bebauung zu den angrenzenden Stadtstraßen zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen überwiegend durch Baulinien zwingend festgesetzt. Raumkanten, welche für die historische Charakteristik eher eine untergeordnete Rolle spielen, werden mit Baugrenzen festgesetzt.

Über- und Unterschreitung der Baulinien

Zur Sicherung einer besonderen Gestaltqualität im historischen Kontext (Vermeidung von homogenen, „glatten“ Fassaden) ist ein Vor- und/ oder Zurückspringen der Fassade zur deren Gliederung/ Gestaltung und Belebung zugelassen.

Um einen belebten Straßenraum zu erhalten sowie attraktive Eingangsbereiche zu den Läden gestalten zu können, ist ein Zurückspringen der Fassade im EG auf ein beschränktes Maß zulässig. Diese Strukturierung, das „Springen“ in der Fassade, kommt auch dem Ziel eines mittelalterlich

geprägten Siedlungsbereiches nahe und verhindert Straßenraumbegrenzungen „wie mit einem Lineal gezogen“.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten

→ Festsetzung – Nr.: 5

Stellplätze sind nur in Untergeschossen zulässig. Dies sichert eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume, damit diese frei von oberirdischen Stellplätzen gehalten werden. Die Ausweitung von Kurzzeitparkplätzen oder Behindertenparkplätzen bleibt davon unberührt und kann in geringem Maße ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenso können mit bestimmten Ein- und Ausfahrtsbereichen der Inselplatz und die umgebenden Straßen und Gassen nahezu autofrei gehalten werden.

Auf Grund der vorhandenen Anbindung an das städtische Straßennetz und dessen Leistungsfähigkeit wurden im Ergebnis der bisherigen Planungen Bereiche für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sowie der Grundstückszufahrten bestimmt. Die möglichen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen/ Grundstückszufahrten sollen an wenigen festgesetzten Stellen erfolgen. Aufgrund der Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen ist zur Gewährleistung des Verkehrsflusses jeweils nur die Rechtsabbiegung für Ein- und Ausfahrt möglich.

Voraussetzung ist teilweise eine unterirdische Verbindung der Tiefgaragenflächen innerhalb der Baugebiete. Durch die Beschränkung der Tiefgaragenzufahrten sowie der Grundstückszufahrten wird der innere Inselplatz nahezu „verkehrsfree“ gehalten und somit die Aufenthaltsqualität und Sicherheit der Fußgängerflächen erhöht, sowie eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit innerhalb dieser Bereiche ermöglicht.

Die geplante Nutzung des unterirdischen Bauraums durch Tiefgaragen weicht zum Teil von den oberirdischen Baulinien- und -grenzen ab. Die Festsetzung schränkt die Zulässigkeit von unterirdischen Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf ausgewiesene Einzelflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hiermit wird eine großflächige und damit effektive Tiefgaragengestaltung ermöglicht.

Aufgrund der Beschränkung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen auf wenige Standorte wird die Nutzung dieser Zufahrten von Grundstücken ohne Ein- und Ausfahrten sowie die unterirdische Verbindung und Überfahrtsrechte durch Baulasten o.ä. sicherzustellen sein. Eine Regelung auf Bebauungsplanebene erscheint nicht ausreichend wirksam möglich, weil Grundstückszuschnitte und dadurch bedingt entstehende Überfahrtsnotwendigkeiten auf dieser Planungsebene nicht ausreichend bekannt sind.

5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

→ Festsetzung – Nr.: 6

Das städtebauliche Ziel attraktiver Stadträume wird durch das Erschließungssystem mit seiner Abstufung der Haupteerschließung über die angrenzenden Straßen und der Verkehrsberuhigung innerhalb des Quartiers erreicht. Die Verkehrsflächen sind entsprechend festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen ist der speziellen Funktion Rechnung zu tragen. Die Flächengestaltung und genaue verkehrsrechtliche Ausweisung erfolgt im Zug der weiteren Planung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrsflächen des verkehrsberuhigten Bereichs eine große Attraktivität als Vor- und Umfeld der Nutzungen sowie eine hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger bieten sollen. Eine notwendige Erschließungsfunktion soll lediglich untergeordnet ausgebildet sein.

Die angrenzenden Straßen dienen stärker der Erschließungsfunktion durch ÖPNV und MIV. Insbesondere der fußläufigen Anbindung des Quartiers über die Flächen vor der Bebauung bis zur Straßenkante (Gehwegbereiche) sowie der Anbindung zu ÖPNV-Haltstellen und über Kreuzungsbereiche soll ein hoher Gestaltungsanspruch beigemessen werden.

Trasse für eine geplante Straßenbahnwendeschleife

Mit der Darstellung von Flächen für eine geplante Straßenbahnwendeschleife im südlichen Plangebiet wird den Anforderungen an eine Straßenbahnwendeanlage nachgekommen. Die Wendeschleife wird von der Trasse im Löbdergraben zum geplanten Inselplatz und dann nach Süden im Steinweg wieder auf die bestehende Trasse geführt. Damit soll zusätzlich zu der bestehenden Endhaltestelle der Jenaer Straßenbahn am Ernst-Abbe-Platz in der westlichen Innenstadt eine zusätzliche Wendestelle in der östlichen Innenstadt ermöglicht werden. Dies verbessert die Flexibilität und verringert die Störanfälligkeit des innerstädtischen Straßenbahnnetzes.

Bei der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005, Beiblatt 1, bzw. die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für die jeweilige Gebietskategorie eingehalten werden.

Für Erschütterungsimmissionen in Gebäuden gelten die Werte nach der DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“. Bei Einhaltung der dort enthaltenen Anforderungen und Anhaltswerte werden erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen in der Regel vermieden. Zur Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen in Gebäuden sind somit die Anhaltswerte nach Tabelle 1 der DIN 4150 Teil 2 einschlägig. Nach Pkt. 6.5.3.3 der DIN 4150-2 sollen bei städtebaulichen Planungen von Baugebieten die Anhaltswerte nach Tabelle 1 eingehalten werden.

Bautechnische Vorkehrungen an der Trasse sind zum Schutz vor Erschütterungen in benachbarten Gebäuden in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

→ Festsetzung – Nr.: 7

Aus städtebaulichen Gründen sind Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu führen. Dies erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend im öffentlichen Straßen- und Gehwegraum. Die technische Erschließung des Plangebiets kann damit gewährleistet werden.

Sowohl Bestandsleitungen wie auch geplante Trassen sind in der räumlich engen Situation zu koordinieren. Es ist daher bei Bauvorhaben grundsätzlich die Leitungssituation zu prüfen. Insbesondere bei der Notwendigkeit von Arbeitsräumen auf öffentlichen Flächen sind die bestehenden und geplanten Leitungstrassen zu ermitteln und das Vorhaben mit den Erschließungsträgern abzustimmen.

Von Seiten der Stadtwerke Jena-Pößneck liegt eine Vorentwurfsplanung zur technischen Erschließung des Plangebiets vor, die die komplexe Infrastruktur unter den teils kritischen Anschlussbedingungen darstellt.

5.8 Flächen für die Abfallbeseitigung

→ Festsetzung – Nr.: 8

Mit der Ausweisung eines Standorts für Altglasentsorgung wird der bestehende Standort an anderer Stelle gesichert. Der derzeitige IGLU-Standplatz ist für die geordnete Glasentsorgung über das Plangebiet hinaus von Bedeutung. Eine Sicherung der Glasentsorgung am Inselplatz ist notwendig.

Der neue Standort wurde aus städtebaulich-gestalterischen Gründen gewählt und gewährleistet die störungsarme Entsorgung. Weiterhin wird aus gestalterischen Gründen eine Unterfluranlage festgesetzt, die in den neuen Stadtraum integriert werden kann.

5.9 Immissionsschutz

→ Festsetzung – Nr.: 9

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

5.10 Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

→ Festsetzung – Nr.: 10

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissausrichtungen oder Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse einschließlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen) schutzbedürftiger Nutzungen notwendig.

Die Bereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Planteil bezeichnet. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist entsprechend der im Schallgutachten Nr. LÄ-001/2012 vom 24.02.2012, Anlage 6e, erstellt vom Schallschutzbüro Zubrinna aus Jena, ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sicherzustellen.

5.11 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

→ Festsetzung – Nr.: 11

Zur Minderung des Schalleintrags in das Plangebiet und damit zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind Vorgaben für die bauliche Ausführung eines möglichen Parkhauses und für die Organisation des nächtlichen gewerblichen Anlieferungsverkehrs entsprechend den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung (Zubrinna, 24.02.2012) getroffen.

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

→ Festsetzung – Nr.: 12

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung. Baumreihen und -alleen schaffen grüne Raumkanten und tragen zur Belebung und Gliederung der Straßenräume bei. Vorhandene Gehölze sind in das Grünkonzept integriert und werden über Pflanzbindungen gesichert.

Um die Pflanzungen durch eventuell auftretende technische Schwierigkeiten bei der Realisierung nicht zu gefährden, dürfen diese in ihren Standorten geringfügig abweichen.

Die Festsetzung von einheitlichen Baumarten in Alleen und Baumreihen soll die Entstehung homogener Straßenbilder gewährleisten. Die Öffnung der Vorschlagsliste soll auf konkrete Standortbedingungen und aktuelle Entwicklungen, wie etwa aus dem Klimawandel erwachsende Anforderungen, reagieren.

5.13 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

→ Festsetzung – Nr.: 13.1

Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen dienen der Durchquerbarkeit der Quartiere – ein Grundanliegen der städtebaulichen Konzeption, in Analogie zu der historischen Raumstruktur. Dem Anspruch an eine lebendige Urbanität soll an diesem historischen Standort mit einer modernen Struktur von Plätzen, Gassen sowie Durchgängen (Passagen, Arkaden) entsprochen werden. Grundvoraussetzung ist dafür eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Wege.

→ Festsetzung – Nr.: 13.2

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Plangasse B und Plangasse C

In den öffentlichen Verkehrsflächen Plangasse B und C ist die Herstellung von Tiefgaragen möglich. Dabei muss die Medienerschließung berücksichtigt und abgesichert werden.

Deshalb sind in den Plangassen B und C bei Unterbauung durch Tiefgaragen Leitungstrassen zur Medienerschließung zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Eine Unterbauung ist nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern unter Gewährung notwendiger Leitungsrechte und Berücksichtigung der baulichen Anforderungen zulässig.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltfestsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung folgen dem in seinen Grundzügen für das gesamte Gebiet erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan vom November 2009. Die Festsetzungen dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Wesentliches Anliegen der städtebaulichen Konzeption war u.a. auch die Gestaltung der Dachlandschaft als "5. Fassade". Die nachfolgenden Begründungen zur Dachgestaltung untersetzen dieses Ziel.

→ Festsetzung – Nr.: 1.1

Dachgestaltung

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 auf überwiegend Flachdächer beschränkt. Allein im südlichen Bereich, wo noch überwiegend Gebäudebestand vorhanden ist, wird sich an diesen angepasst und neben Flachdächern auch Satteldächer zugelassen.

Die Präferenz des Flachdachs ergibt sich auch aus den geplanten Gebäudetiefen, die andere Dachlösungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhen i.d.R. nur andeutungsweise zulassen. Die Dachfarben sind auf die in der Umgebung üblichen Farbtöne beschränkt.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen der Speicherung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas bei und liefert gleichzeitig einen Beitrag zur Verringerung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades.

Staffelgeschosse

Trotz der Lage inmitten der Innenstadt zielt das städtebaulich-architektonische Konzept auf eine zeitgemäße, funktionale und zugleich ökonomische Formensprache. Um eine geschlossene, aber gestaltete Dachlandschaft realisieren zu können, werden Staffelgeschosse in den gekennzeichneten MKs zugelassen.

Die Bestimmung eines zusätzlichen Staffelgeschosses dient der adäquaten Nutzung des Bauvolumens bei Flachdachlösungen. Zur Gewährleistung eines deutlichen Zurücktretens der Geschosse (Staffelgeschosse) 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. Die Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umgebenen Bebauung ist somit gegeben.

→ Festsetzung – Nr.: 1.2

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und glänzende sowie grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen.

Zur Gliederung der Fassadenflächen und um abwechslungsreich gestaltete Fassaden im Quartier zu erhalten, sollen diese sich mit ihrem Erdgeschoss sowie auch Attikageschoss absetzen. Da die Erdgeschosszonen überwiegend für den Einzelhandel vorgesehen sind, soll sich diese Zone durch eine entsprechende Gestaltung/ Ausgestaltung hervorheben und präsentieren können.

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Diese Maßnahme trägt damit zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas bei und liefert gleichzeitig einen Beitrag zur Verringerung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades.

→ Festsetzung – Nr.: 1.3

Dachaufbauten, Technische Anlagen

Mit dieser Festsetzung sollen alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüftung, Klima u.ä.) unter die Dachhaut "gezwungen" werden, um eine geordnete Dachlandschaft zu sichern. Kann dies aus technischen Gründen nicht erfolgen, sind diese von der Straßenfassade abzurücken, so dass diese das Fassadenbild sowie die Dachlandschaft nicht stören.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind im Sinne einer regenerativen Energienutzung gewünscht und zugelassen. Das Abrücken von aufgeständerten Anlagen vom Dachrand bei Flachdächern und die neigungsgleiche Ausführung bei Satteldächern dienen der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen, insbesondere aus der Straßenebene.

Neben der Nahwirkung ist aufgrund der besonderen Tallage der Stadt auch das Stadtbild bezüglich der Dachlandschaft sensibel zu berücksichtigen. Die Festsetzung dient dem notwendigen Schutz dieser besonderen städtebaulichen Situation.

→ Festsetzung – Nr.: 1.4

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 (Werbeanlagensatzung) vom 24.03.2010 geregelt. Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Plangebiet abweichende Festsetzungen geregelt, um dem zentralen Charakter des innerstädtischen Kerngebietes Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen an Gebäuden

Mit der Beschränkung auf Werbeanlagen an Gebäuden soll gesichert werden, dass das Plangebiet maßgeblich vom städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild der Gebäude und nicht von solitär wirkenden Werbeanlagen geprägt wird.

Einbindung in die Fassadengestaltung

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

→ Festsetzung – Nr.: 1.5

Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, sofern sie ungeordnet in den Straßenräumen stünden, würden das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen beeinträchtigen und sind deshalb in die Gebäude zu integrieren.

→ Festsetzung – Nr.: 1.6

Im vorhandenen Stromnetz sind nur noch sehr geringfügige Kapazitäten zur Energieversorgung vorhanden. Für das gesamte Gebiet werden deshalb voraussichtlich neue Trafostationen benötigt. Diese sollen im Quartier entlang der Erschließungsstraßen angeordnet sein und sind innerhalb von Gebäuden zu realisieren.

Um Beeinträchtigungen der Erdgeschossfassadenzone wie Nutzungsverdrängung durch gestalterische wie auch funktional minderwertige Bereiche durch Versorgungsanlagen zu vermeiden, sind die Standorte im Untergeschoss anzuordnen.

Da aus technischen Gründen teilweise eine ebene Zugänglichkeit gewährleistet sein muss, ist die Anordnung im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn sich der Standort der Anlage lediglich mit untergeordnetem Flächenbedarf in der Fassade auswirkt und die Fassadendurcharbeitung mit Sorgfalt erfolgt. Ein Standort im Gebäudeinnern des Erdgeschosses ist folglich ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

6.2 Abstandsflächen, Abstände

→ Festsetzung – Nr.: 2

Nach § 83 Abs. 1, Nr. 5 ThürBO wird geregelt, dass § 6 Abs. 5 ThürBO für Außenwände entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung keine Anwendung findet und innerhalb der Sondergebiete und der Kerngebiete abweichend von § 6 Abs. 5 ThürBO die maximal notwendige Abstandsfläche auf 4,0 m, unabhängig von der Gebäudehöhe, reduziert ist. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (TH min./max.) und von Baulinien sind Außenwände zugelassen bzw. vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach § 6 Abs. 5 ThürBO liegen müssten.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 ThürBO ist durch das städtebauliche Ziel der Wiederherstellung des stadträumlichen Charakters des ehemaligen Quartiers am Inselplatz begründet. Eine hohe nutzungs- und bauliche Dichte wird der Innenstadtlage gerecht. Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde das vorliegende Konzept in Prüfung und Abwägung der Alternativen als angemessene und verträgliche Quartiersbildung ausgewählt.

Es ist nicht abzusehen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch über das an innerstädtischen Standorten generell Übliche beeinträchtigt werden, auch wenn der Gebäudeabstand im Bereich der öffentlichen Gassen minimal 8 m beträgt.

- ausreichende Belichtung:

Selbst unter ungünstigen jahreszeitlichen Verhältnissen (Winter) ist eine für innerstädtische Standorte vertretbare Belichtung gewährleistet. Da Wohnnutzung in relevanten Bereichen des Kerngebiets erst ab dem 1. OG überhaupt zulässig ist und darüber hinaus die Möglichkeiten des Zulassungskatalogs alternative Nutzungen im 1.OG ermöglichen, wird die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt.

- ausreichende Belüftung:

Bei den geplanten Gebäudeabständen ist eine ausreichende Belüftung als gegeben anzusehen.

- Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Anforderungen werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt beziehungsweise können durch bauliche Maßnahmen gewährt werden, wie zum Beispiel durch Herstellung eines zweiten baulichen Rettungswegs (Fluchttreppenhaus).

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche		
	anteilig in %	absolut in ha	max. mögliche BGF in m ²
Mischgebiet:	7	0,20	9400
Kerngebiete:	12	0,34	14700
Sondergebiete: - davon SO Uni	43	1,20	59400 49900
Verkehrsflächen:	38	1,05	
Geltungsbereich:	100	2,79	83500

Hinweis:

Bei der überschlägigen Ermittlung der BGF wurde der nach den Festsetzungen maximal mögliche Wert ermittelt. Eine denkbare niedrigere Blockinnenbebauung, Innenhöfe oder Lichtschächte wurden nicht berücksichtigt.