

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

VBB-J 41

## „Steinweg Tower“

- Vorentwurf -



## Teil B – Textliche Festsetzungen

(nur gültig im Zusammenhang mit Teil A – Planzeichnung vom 18.04.2019)

für das Gebiet

zwischen der Frauengasse im Westen, dem Steinweg im Norden, der Straße Am Eisenbahndamm im Osten und dem Grundstück einer Kindertagesstätte im Süden

(Gemarkung Jena, Flur 6)

im Auftrag von



GW Projects GmbH  
Mierendorffstr. 3  
60320 Frankfurt am Main

erarbeitet durch



AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main

# I Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 41 „Steinweg Tower“ umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 6 liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Flurstücks-Nr.: 53/4 (teilweise) 54/34, 54/30 (teilweise), 54/31 (teilweise), 54/35, 54/36, 60 (teilweise), 62/4 (teilweise), 62/5, 62/6, 62/8 (teilweise), 76/2 (teilweise).

# II Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 760)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 743)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997
- Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016

# III Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

In Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) wird festgesetzt:

## 1. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In dem Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen (GW) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

## 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

### 2.1. Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen

Das gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen (GW) umfasst alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Steinweg Tower“ mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen (GW) ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil hinsichtlich seiner Art und des Maßes der baulichen Nutzung abgegrenzt und setzt sich aus den Teilbaugebieten „GW 1“, „GW 2“ und „GW 3“ zusammen.

### 2.2. Zulässig sind im Baugebiet „GW 1“:

- Erdgeschoss: Anlagen und Fahrradabstellplätze, die den Hauptnutzungen Wohnen oder Geschäfts- und Bürogebäude oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Schank- und Speisewirtschaften dienen,
- ab dem ersten Obergeschoss: Wohnnutzung.

### 2.3. Zulässig sind im Baugebiet „GW 2“:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### 2.4. Zulässig sind im Baugebiet „GW 3“:

- Erdgeschoss: Einzelhandelsbetriebe,
- ab dem ersten Obergeschoss: Geschäfts- und Bürogebäude.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

#### **3.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Mindesthöhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK min.) sowie die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) sind gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil differenziert für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen („Teilbaufläche 1-11“) festgesetzt.

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „Teilbaufläche 10“ ausnahmsweise auf einer Fläche von bis zu 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses durch technische Aufbauten um bis zu 3,0 m Höhe überbaut werden.

Die technischen Aufbauten sind einzuhausen und müssen mindestens 2,50 m von den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „Teilbau 5“ ist ausnahmsweise eine Antennenanlage bis zu einer Höhe von 239,0 m ü NHN zulässig.

#### **3.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Für das Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen ist die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **3.3. Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

Für das Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen ist die zulässige Geschossfläche (GF) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil differenziert für die einzelnen Teilbaugebiete „GW 1“, „GW 2“ und „GW 3“ festgesetzt.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Im Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO sowie ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen über die Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### **5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)**

Im Teilbaugebiet „GW 1“ beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Teilbaugebiet „GW 2“ sind keine Abstandsflächen erforderlich.

Im Teilbaugebiet „GW 3“ beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,1 H gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.

## 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

### 6.1. Unterirdische Stellplätze

Im Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen sind unterirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

### 6.2. Oberirdische Stellplätze

Im Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

## 7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sowie das erforderliche Schalldämmmaß sind in nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Etagen EG - 21. OG	Maßgeblicher Außenlärmpegel* in dB (min.-max.)	Erf. Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB der Fas- saden nach DIN 4109 (2018)
GW 1 Wohngebäude	1-5	Tags: 53-70	33-46
		Nachts: 51-66	
GW 2 Betriebe des Beherbergungs- gewerbes	5-11	Tags: 55-73	33-49
		Nachts: 52-69	
GW 2 Geschäfts- und Bürogebäude	EG-4	tags: 55-75	33-40
	12-21	tags: 60-72	33-37
GW 3 Geschäfts- und Bürogebäude	1-7	tags: 54-76	33-41

\*ohne Schienenbonus

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

## **8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

### **8.1. Anpflanzung von Einzelbäumen**

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Bereichs zum Anpflanzen von Einzelbäumen ist die gemäß Planeintrag festgesetzte Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen, sofern nicht andere Planungen (Ausbau B88) entgegenstehen.

Es sind stadtklimafeste Bäume gemäß der in den Hinweisen dargelegten Pflanzempfehlung mit einem Stammumfang von 20-25 STU (4 x v, mDb) zu verwenden.

Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

### **8.2. Intensive Dachbegrünung**

Mit Ausnahme der Dächer von baulichen Anlagen innerhalb der Teilbaufläche 5 sind alle Dächer von baulichen Anlagen im Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft intensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 25 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

## **IV Örtliche Bauvorschriften (§ 88 ThürBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**

*[Wird in Abstimmung mit dem geplanten Fassadenwettbewerb zum Entwurf ergänzt.]*

### **2. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

#### **2.1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Im Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen sind 197 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

*[Die rechnerisch verbleibende Differenz zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.]*

#### **2.2. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**

Im Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen sind 84 Fahrradabstellplätze herzustellen.

*[Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden im weiteren Verlauf der Planung zum Entwurf konkretisiert.]*

## **V Hinweise**

### **1. Rechtsvorschriften**

Die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Jena, Dezernat 3, Stadtentwicklung & Umwelt, Am Anger 26, 07743 Jena zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### **2. Grundwasser**

Gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bedarf die Einbindung des Vorhabens in das Grundwasser und die bauzeitliche Wasserhaltung der behördlichen Erlaubnis durch die

untere Wasserbehörde. Mit dem Antrag ist der gutachterliche Nachweis der geplanten bautechnischen und hydraulischen Maßnahmen sowie deren Funktionsfähigkeit vorzulegen.

### 3. Archäologische Bodenfunde

Auf die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe gemäß §§ 13 und 14 ThürDSchG wird hingewiesen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Stadt Jena, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 4. Fundmunition

Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

### 5. Baumschutzsatzung

Die auf dem Grundstück Gemarkung Jena, Flur 6, Flurstück Nr. 54/31 (Kindertagesstätte „Glühwürmchen“), stehende Esche (*Fraxinus excelsior*) unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997. Um anlagebedingte oder baubedingte Schäden des Wurzelraums möglichst zu vermeiden, werden zur detaillierten Prüfung des Ausdehnungsradius der oberflächennahen Wurzeln Suchschachtungen empfohlen.

### 6. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 01/17 S. 2 vom 05.01.2017, in einem Fernwärmeversorgungsgebiet.

### 7. Pflanzempfehlung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn

Botanischer Name	Deutscher Name
Aesculus x carnea Hayne	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus L.*	Hainbuche
Celtis reticulata Torr.	Netznerviger Zürgelbaum
Crataegus monogyna Jacq.	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus x lavalleyi Henricq. Ex Lavalleye `Carrierei`	Lederblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos L.*	Amerikanische Gleditschie
Phellodendron sachalinense	Sachalin-Korkbaum
Platanus x hispanica*	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudoaccacia L.*	Gemeine Robinie
Tilia cordata*	Winter-Linde
Ulmus x hollandica*	Holländische Ulme
Zelkova serrulata	Japanische Zelkove

*Die mit \* gekennzeichneten Bäume sind aus Gründen des städtebaulichen Maßstabs bei der Anpflanzung besonders geeignet.*