

BEGRÜNDUNG ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN LOBEDA SÜD

LS 1,

LS 3 und LS 4 mit integriertem Landschaftsplan

1. Geltungsbereich
2. Planungsgrundlagen
 - Konzeption, Geltungsabsicht
 - Naturräumliche Bedingungen
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
Bauweise
4. Erschließung
 - Äußere Erschließung
 - Innere Erschließung
 - Öffentlicher Personennahverkehr
5. Freiflächen/Bindungen für die Bepflanzung
und Erhaltung der Vegetation/Grünordnung
6. Technische Versorgung
7. Immissionen
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Jena, 13.05.1993

BEGRÜNDUNG ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN LS 3 UND LS 4 UND LS 1 (§ 9, Abs. 8 BauGB)

GEWERBEGEBIET LOBEDA-SÜD, STADT JENA

1. Geltungsbereich - Lage im Gesamtgebiet

Das Gewerbegebiet Lobeda-Süd liegt südlich des Neubauwohngebietes Jena-Lobeda und der Bundesautobahn A 4, Frankfurt a.M. - Dresden. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt etwa 500 m, die Ost-West-Ausdehnung etwa 1100 m.

Als Grenze des Geltungsbereiches sind im Norden der derzeitige Fahrbahnrand der Autobahntrasse A 4 und im Süden die nördliche Begrenzung der DR-Trasse Weimar-Gera festgelegt, die im Westen zusammenlaufen. Östliche Begrenzung ist das bereits im Bau befindliche Gebiet mit Autohaus, Tankstelle und Imbißrestaurant.

Zunächst ist der südliche Teil (ca. 1/2 der Gesamtfläche) für die Bebauung vorgesehen. Dieser teilt sich in 4 Baubereiche, welche als Ganzheit, ggf. aber auch voneinander unabhängig, baulich genutzt werden.

Die Baubereiche sind als LS 1, LS 2, LS 3 und LS 4 gekennzeichnet.

LS 1 wird nach einer Bebauungsplanänderung während des laufenden Planverfahrens gesondert behandelt.

Der Bereich LS 2 sowie die nördliche an die Autobahn angrenzende Teil der Gesamtfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen.

Das Gebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Tiefbrunnens Rutha 1.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Konzeption, Gestaltungsabsicht

Die Planung verfolgt die Absicht, nahe der Stadt Jena ein leistungsfähiges, verkehrsgünstig gelegenes und in die Landschaft integriertes Gewerbegebiet mit ca. 2000 neuen Arbeitsplätzen zu schaffen. Begünstigt durch die Nähe zum Wohngebiet Jena-Lobeda mit seinem hohen Arbeitskräftepotential und dem nahen Autobahnanschluß kann das Gebiet zu einem bedeutenden Gewerbestandort an der Thüringer Entwicklungsachse entlang der A 4 werden. Die Stadt Jena wirkt darauf hin, daß die Autobahn im Bereich Lobeda-West und-Ost überdeckelt werden soll, da diese Maßnahme die Forderungen nach wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Verflechtung des Südraumes erfüllt.

Entsprechend der baulichen Nutzung soll auch die Gestaltung und Einbindung des Bebauungsgebietes nach behutsamen, landschaftsplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten erfolgen.

Neben der Anpassung der Bebauung an die Geländebewegung umfaßt dieses Konzept vor allem folgende Ziele:

- Schutzanpflanzungen gegen Wind und Lärm
- Erhaltung eines gesunden Mikroklimas
- größtmögliche Fläche für Begrünung und Bepflanzung
- möglichst geringe Flächenversiegelung
- Regulierung des Gebäudeabstandes für verschattungsfreie Südfassaden
- Regenwassersammlung bzw. Oberflächenwasserversickerung
- nahtloser Übergang zum Landschaftsraum.

Städtebauliche Gestaltungsabsicht ist es, die Bebauung organisch in die Landschaft einzufügen und in sich geschlossene Räume zu schaffen, die im Wechsel mit platzartigen Aufweitungen dem Benutzer die bebaute Landschaft erlebbar machen.

Neben dem vorhandenen Hohlweg ist eine verkehrsberuhigte Achse in Ost-West-Richtung des Bebauungsgebietes vorgesehen. Die Bebauung wird durch wegbegleitende alleearartige Baumbepflanzungen nicht als dominierend erlebt.

2.2. Naturräumliche Bedingungen

Das Bebauungsgebiet besitzt Nord-Süd-Gefälle. Der höchste Punkt des Bebauungsgebietes befindet sich im Nordosten (ca. 185 m ü. NN) und der tiefste Punkt im Süden (ca. 163 m ü. NN).

Im mittleren Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Hohlweg, der unter der Autobahn A4 hindurch vom Wohngebiet Jena-Lobeda nach Süden in Richtung Talau der Roda führt. Dieser Hohlweg soll erhalten werden als fußläufige Verbindung in die Natur und findet bei der weiteren Bebauungsplanung Berücksichtigung. Entsprechende Begrünung und Bepflanzung unterstreicht diese Absicht.

Das zur Zeit brachliegende Bebauungsgebiet soll eine relativ niedriggeschossige, behutsam den topographischen Gegebenheiten angemessene Bebauung erhalten und wird durch intensive Begrünung in die Landschaft integriert.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet soll vorwiegend einer gewerblichen Nutzung dienen und wird dementsprechend gem § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu 1200 qm Geschoßfläche bzw. 700 qm Verkaufsfläche zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Diese Festsetzung ist aufgrund der Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandel im Südraum der Stadt notwendig.

Zur Vermeidung optimaler Beeinträchtigungen sind Lagerplätze grundsätzlich nicht zulässig. In begründeten Fällen können Lagerplätze ausnahmsweise in vorher festzulegenden Größen zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

Für die Beurteilung der Gewerbeansiedlung ist in LS 3 und LS 4 der Abstandserlaß - Abstände zwischen immitierenden gewerblichen Anlagen und Wohngebieten - im Rahmen der Bauleitplanung des Landes NRW zugrunde zu legen.

3.2. Bauweise

Zielgruppe der Ansiedlung sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Lagerhäuser. Dementsprechend ist eine flexibel handhabbare Einteilung der Gewerbeflächen zu gewährleisten um sinnvolle Parzellierungen für Einzelinvestoren vornehmen zu können.

Aufgrund der Stadtrandlage ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Gebäude bis zu einer Länge von 160 m werden zugelassen, sofern ihre Fassade zur Straße hin durch Vor- und Rücksprünge in kleinere Abschnitte gegliedert ist. Durch diese Festsetzungen ist den Gewerbebetrieben ausreichender Spielraum zur individuellen Darstellung eingeräumt. Andererseits ist gewährleistet, daß eine strukturierte Bebauung gesichert und erhalten wird.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, werden nach 14 (2) BauNVO zugelassen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung:

Angesichts der Nähe zum freien Landschaftsraum werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in den Bereichen LS 1 und LS 4 nach § 17 BauNVO unterschritten.

Diese Unterschreitung ist auf die Absicht zurückzuführen, durch gestaffelte, überleitende Bebauung eine Höhenabzonung vorzunehmen und die geplanten Bauvorhaben verträglich in die Landschaft einzubinden.

Durch die Festsetzung der zulässigen Geschößzahlen wird der 11-geschossigen Silhouette des Wohngebietes Lobeda-West und -Ost ein abgestuftes und an die Topographie angepaßtes Ensemble gegenübergestellt, welches die Bebauung organisch einfügt.

4. Erschließung

4.1. Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt nach derzeitigem Planungsstand im östlichen Bereich über das Grundstück Reichstein/Opitz und führt im weiteren Verlauf über die Ortsverbindungsstraße Rutha zur L 10 77. Als Zwischenlösung ist die Anbindung in Höhe "Neue Schänke" vorgesehen. Diese Verkehrsführung ermöglicht die Integration in ein endgültiges Verkehrskonzept. Von Seiten der Stadt Jena wird für den Bereich Lobeda die Konzeption eines über der Autobahn auszubildenden "Kreisels" bevorzugt, der eine Direktanbindung des Gewerbegebietes ermöglicht.

4.2. Innere Erschließung

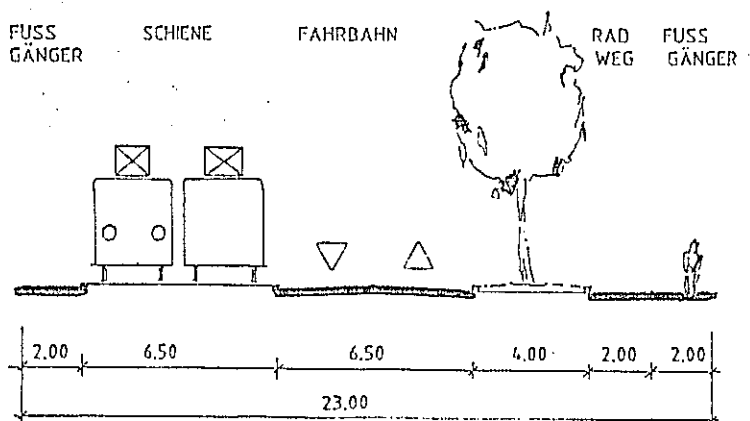
Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt entlang der Grundstücksgrenzen der drei Teilgebiete. Dieser Planstraße mit Wendemöglichkeit für Kfz im Bereich von LS 3 und LS 4 wird die Haupterschließungsfunktion des Gewerbegebietes zugewiesen. Dementsprechend wurde hier aus Sicherheitsgründen das Separationsprinzip gewählt. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, daß ein Radwegenetz, Gehwege und Raum für Baumpflanzungen sowie ein Vorhaltestreifen zur Führung der Straßenbahnlinie über Lobeda-West hinaus zur Verfügung stehen. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Aufteilung in Fahrbahnen, Gehwege, Pflanzstreifen und dergleichen zeigt die Grundzüge der beabsichtigten Gestaltung; sie ist aber nicht Bestandteil der Festsetzungen und kann im einzelnen bei der weiteren Ausführungsplanung besonderen örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden.

4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Standes der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt und der Region ist es sinnvoll, die Straßenbahnlinie doppelgleisig in die Schwerpunktlage der Bebauung zu führen, sofern davon ausgegangen werden kann, daß die Reichsbahn ihre geplante Citybahnlinie um den Haltepunkt Lobeda-Süd erweitert. Durch diese Maßnahme wird das Gewerbegebiet bzw. auch die Wohngebiete Lobeda-West und -Ost durch die Vorortbahn erschlossen und damit das ÖPNV-Netz verdichtet.

Bis zu einer endgültigen Klärung soll der Vorhaltestreifen als öffentliche Stellplatzfläche genutzt werden.

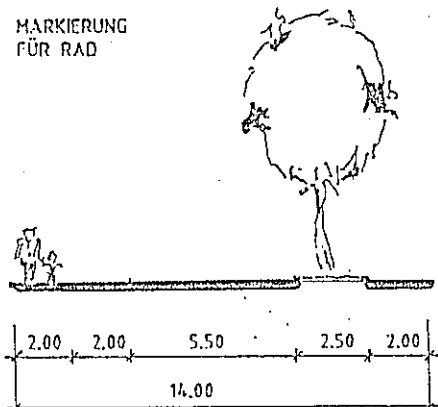
QUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGS- STRASSE



Die Einmündung der Seitenstraßen auf die Haupterschließungsstraße sollen zur weiteren Sicherung baulich besonders gestaltet werden.

Die übrigen Verkehrswege werden als Mischflächen ausgebildet, um den Gewerbebepark-Charakter zu betonen.

QUERSCHNITT VERKEHRS - BERUHIGTER BEREICH



5. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung der vorhandenen Vegetation, Grünordnung

Privat genutzte Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Grundstücksfreiflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3 m, Grundstückszufahrten max. 6 m Breite) vom Eigentümer vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Kletterpflanzen) zu begrünen. Auf je 200 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und zu unterhalten. Nach jeweils 6 Stellplätzen ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Südseite des Baugebietes grenzt unmittelbar an die freie Landschaft in topografisch exponierter Lage. Zur Sicherung einer ansprechenden und situationsangemessenen Randgestaltung werden im direkten Übergangsbereich entlang der Bahnlinie Flächen festgesetzt, auf denen das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgeschrieben wird.

Auf 30 m Breite sind im Abstand von 15 m großkronige einheimische Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und zu unterhalten. Außerdem ist auf der vollen Länge eine mindestens 5 m breite, nischenreiche Feldhecke anzupflanzen. In den Heckennischen sind Erdhügel und Feldsteinhaufen für Trockenbiotope herzustellen.

Unter Schutz zu stellen ist der südliche Teil des Hohlweges bis unmittelbar vor die Unterführung der Bahnlinie, weil dieser Bereich durch seinen schluchtartigen Charakter und den offen zutage tretenden Fels einen ökologisch hochwertigen Biotoptypen darstellt. Desweiteren ist der Hohlweg oberhalb Rutha als ökologisch schutzwürdig zu bezeichnen. Langfristig ist vorgesehen, die vorhandenen Garagen zu entfernen und den Hohlweg sukzessiv der Natur überlassen.

Entlang der Erschließungsstraße sind im Abstand von 15 m großkronige einheimische Laubbäume (Stammumfang 20/25 cm, 3 x verpflanzte) in die Pflanzstreifen einzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzstreifen mit einer Breite von 4 m sind von Leitungen freizuhalten.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen.:

Großkronige Laubbäume:

Acer plat. columnare	- Säulenahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Aesculus	- Roßkastanie
Quercus robur	- Stieleiche

Zu pflanzende Größen: Hochstämme 18 - 20 cm Stammumfang.

Strauchpflanzung:

Acer campestre	- Feldahorn	10 %
Cornus sanguinea	- Hartriegel	15 %
Corylus avellana	- Hasel	15 %
Crataegus monogyna	- Weißdorn	10 %
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	10 %
Rosa canina	- Hundsrose	15 %
Salix caprea	- Salweide	5 %
Sambucus nigra	- Holunder	10 %
Viburnum opulus	- Schneeball	10 %

Zu pflanzende Größen: Sträucher 80 - 100 cm Höhe
Abstand 1,5 m

Die einzelnen Standorte können im Vollzug der Planung aufgrund der jeweiligen örtlichen Standortgegebenheiten korrigiert werden, soweit die Grundzüge der städtebaulichen Gestaltung gewahrt bleiben.

Die Befestigung der im Freien angeordneten Stellplätze darf nur in Rasenpflaster oder wassergebundener Decke erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in Wasserzisternen mit Überlauf einzuleiten. Ein Überlaufanschluß an das städtische Kanalnetz ist vorzusehen.

Begrünte Dächer und Wandbegrünung sind zulässig und können als Ausgleichsmaßnahme bewertet werden.

6. Technische Versorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch

- die Ostthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH Betriebsdirektion Jena (OWA)
- die Ostthüringer Energieversorgung AG (OTEV)
- die Stadtwerke Jena GmbH, Bereich Gasversorgung sichergestellt.

Trinkwasserversorgung

Durch das Gewerbegebiet (Kreuzung AB A 4, Hohlweg bis DR-Querung) wird eine Trinkwasserleitung DN 400 verlegt.

Abwasserversorgung

Das Gebiet wird im Zuge des Entwässerungssystems Kläranlage Maua entsorgt. Die Entwässerung erfolgt als modifiziertes Trennsystem (örtliche Versickerung, differenzierte Ableitung von Oberflächenwasser).

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Wasserzisternen einzuleiten, ein Überlauf an das öffentliche Kanalsystem ist vorzusehen. Darüberhinaus kann das Niederschlagswasser zur Speisung von Teichanlagen mit naturnahen Bepflanzungen in den Außenanlagen der Grundstücksflächen und im 30 m Pflanzstreifen entlang der Bahnlinie genutzt werden. Der Ausbau und die Gestaltung wird mit in der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Für LS 3 wird festgelegt daß diese Flächen im Pflanzstreifen zur Bahnlinie im LS 1 + 4 geschaffen werden können. Pflege und Unterhaltung muß durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Versorgungserschließung Elektroenergie

Die Erschließung mit Elektroenergie erfolgt mit 20 KV vom Wohngebiet Lobeda-West durch die Autobahn zur Versorgung der geplanten Gewerbegebiete.

Die vorhandene im Geltungsbereich LS 1 liegende 20 KV Leitung wird verlegt.

Versorgungserschließung Erdgas

Es ist anzustreben, eine neue Versorgungsstrasse Erdgas vom Bereich Reichstein/Opitz in die Haupterschließungsstraße zu verlegen, da bei Beibehaltung der vorhandenen Gasleitung ein 30 m breiter Sicherheitsstreifen von der Bebauung freigehalten werden muß. Nach heutigen Bauniveau ist ein Schutzstreifen mit jeweils 4 Metern Achsabstand erforderlich.

Versorgungserschließung Telekom

Eine provisorische Erstversorgung des Gebietes kann sofort erfolgen. Die Realisierung erfolgt 1993.

Auf die Fernwärmesatzung der Stadt Jena wird hingewiesen.

Für die Abfallbeseitigung besteht Anschluß- und Benutzerzwang an die städtischen Entsorgungseinrichtungen.

7. Immissionen

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Lärmimmissionen, die von der Autobahn ausgehen.

Es ist geplant, die Trasse zwischen den Anschlüssen Göschwitz und Lobeda a zuzubauen. Das Thüringer Autobahnamt geht derzeit von der bestehenden Lage der A 4 aus, die eine Erweiterung in südlicher Richtung auf einen Querschnitt von RQ 37,5 vorsieht. Um die Forderungen des Lärmschutzes zu erfüllen, ist im Bereich Lobeda eine Absenkung der Autobahn vorgesehen.

Von Seiten der Stadt Jena soll darauf hingewirkt werden, daß im Bereich Lobeda-West und-Ost die Autobahn überdeckelt wird. Erst diese Maßnahme erbringt den erforderlichen Lärmschutz.

Für das Gewerbegebiet gilt weiterhin:

Die Immissionsgrenzwerte der TA Luft vom 27.02.1986 (GMBI. S. 95) berichtigt 04.04.1986 (GMBI. S. 202) und die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt vom Mai 1987 sind heranzuziehen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufstellung der Bebauungspläne nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Es wird darauf hingewiesen, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

**10. Ergänzung zur Begründung zu den Bebauungsplänen Lobeda-Süd
LS 1, LS 3 und LS 4 für die Änderung des B-Planes LS 1
NR. 3/01.01**

10.1. Vorgang

Die Firma Hornbach Baumarkt AG in 6741 Bornheim-Landau, beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 45840 qm den Neubau eines Hornbach-Baumarktes in Jena, Lobeda-Süd. Das Grundstück des Investors umfasst 41114,63 qm, der Rest entfällt auf die Erschließungsstrasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LS 1 wurde dazu um die hierfür benötigte Fläche reduziert. Gleichzeitig wurde dieser Bereich in einem V+E-Plan gesondert überplant.

10.2. Grundlagen

Der V+E-Plan stellt als Bestandteil einer kommunalen Satzung die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für Investitionen in einem zügigen Verfahren dar. Wie der B-Plan durchläuft er ein Aufstellungsverfahren (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und betroffener Bürger), das jedoch insofern verkürzt ist, da nur eine Stufe der Bürgerbeteiligung durchzuführen ist.

Weitere Zeitvorteile entstehen dadurch, daß die technische Planerstellung durch den Vorhabenträger erfolgt, der auch im Verfahren unterstützend tätig werden kann.

Die sich daraus ergebenden Vorteile lassen in Anbetracht der Dringlichkeit des geplanten Vorhabens, die Durchführung dient der kurzfristigen Schaffung von ca. 120 Arbeitsplätzen, den V+E-Plan als das geeignete Instrument zur Vereinfachung und zügigen Realisierung des Bauvorhabens erscheinen.

Desweiteren ermöglicht der V+E-Plan im Gegensatz zum B-Plan die Maßnahme konkret durchzuplanen.

10.3. Planungsgrundlagen

Der reduzierte Geltungsbereich des LS 1 basiert auf den ausgelegten Bebauungsplänen LS 1, LS 3 und LS 4. Die maßgeblichen Planungsgrundlagen (Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, Grünordnung) wurden ohne Veränderung übernommen.

Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt, maßgebende Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Der Bauleitplan entspricht dem Entwurf des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes und fügt sich somit in das städtebauliche Gesamtkonzept (Flächennutzungskonzept) ein. Die erforderlichen Erschließungsanlagen können hergestellt und finanziert werden.

10.4. Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung wird eine Anbindung an die LI0 77 als notwendig angesehen. Dazu wird ebenfalls eine Änderung des Geltungsbereichs des LS 1 erforderlich. Der Geltungsbereich wird

bis zur Einmündung in die LI0 77 entlang der Erschließungsstraße
erweitert.

Bezüglich der Einmündung und Gestaltung der Verkehrsanbindung
erfolgte bereits eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen
Fachbehörde.