

Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Lobeda Süd

Inhalt:

1. Geltungsbereich
2. Planungsgrundlagen
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
4. Erschließung
5. Grünordnung
6. Immissionen
7. Denkmalschutz
8. Flächenbilanz
9. Durchführungsverpflichtung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 45.840 qm. Davon umfaßt das Grundstück des Investors 41.114,63 qm, der Rest entfällt auf die Erschließungsstraße.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich: Gemarkung Lobeda, Flur 4, Parzellen 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 58, 6, 7/4, 9, 10, 11, 13. Davon sind die Parzellen 6, 7/4, 9, 10, 11, 13 lediglich für die Anlage der Verkehrserschließung vorgesehen. Das Gebiet wird im Süden durch die Bahnlinie Weimar - Gera begrenzt. Im Osten befindet sich ein Hohlweg mit Garagen und dahinter das Gebiet mit Aral-Tankstelle, Autohaus und Imbißrestaurant Mc Donald. In nördlicher und westlicher Richtung schließen die Gewerbeflächen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne an.

In nordöstlicher Richtung erfolgt die Anbindung an die Landstraße 1. Ordnung 77.

Die Möglichkeit der Anbindung an das Straßenbahnnetz der Stadt Jena wird durch eine Vorbehaltsfläche im Straßenraum gewährleistet. Die spätere Grundfläche des Investors umfaßt etwa ein Zwölftel des geplanten Baugebietes Lobeda Süd.

2. Planungsgrundlagen

Für das Gebiet liegt derzeit kein bestätigter Flächennutzungsplan vor. Die Baumaßnahme entspricht jedoch dem Entwurf des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Für die Flächen erfolgte ein Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung für einen Bebauungsplan für den dann auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung erfolgte.

Die Belange des Umweltschutzes wurden durch die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne und die Integration des landschaftspflegerischen Begleitplanes in den Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Kommunale Gestaltungssatzungen, die die Planung direkt beeinflussen liegen nicht vor.

Die vorgesehene Nutzung ist auf die Lagegunst von Auto**o**bahn und Zentrumfunktion der Stadt angewiesen. Die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung des Gewerbestandortes kann als gesichert gelten. Die Auswirkungen auf die Ortslage Rutha sind durch die günstige Topographie und die Abschirmung durch die Bahnanlage gering.

Altlasten sind in diesem Bereich nicht vorhanden, die bestehende 20 KV Elektroleitung wird im Rahmen der Erschließung verlegt. Die Planung verfolgt mit der Erschließung des Gebietes Lobeda Süd die Absicht, nahe der Stadt Jena ein leistungsfähiges, verkehrsgünstig gelegenes und in die Landschaft integriertes Gewerbegebiet zu schaffen, das den geplanten Bau- und Gartenmarkt einbinden

kann. Begünstigt durch die Nähe zum Wohngebiet und dem unmittelbaren Autobahnanschluß kann das Gebiet Lobeda Süd zu einem bedeutenden Gewerbestandort an der Thüringer Entwicklungsachse entlang der A 4 werden. Die Stadt Jena wirkt darauf hin, mit dem Umbau des Autobahnanschlusses eine bessere Verflechtung zwischen den Bereichen nördlich und südlich der Autobahn zu erreichen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorgesehene Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffzentrum, stellt besondere Anforderungen an die Verkehrsanbindung und die Lage. Er ist als Sondergebiet gemäß BauNVO ausgewiesen. Im Stadtgebiet von Jena gibt es kaum Flächen, die diese Anforderungen erfüllen. An dem vorgesehenen Standort ist eine Integration der Bebauung ohne Beeinträchtigungen der Umgebung möglich. Eine Anpassung an die zukünftig angrenzende Bebauung ist vorgesehen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen unter denen der Bebauungspläne für die angrenzende Bebauung. Nach der vollständigen Realisierung von Lobeda Süd ist nicht mit auffälligen störenden Sichtbeziehungen zu rechnen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Stadtrandlage ist eine offene Bauweise zulässig. Gebäudelängen bis 160 m werden zugelassen, sofern ihre Fassade zur Straße hin durch Vor- und Rücksprünge in kleinere Abschnitte gegliedert ist.

Bestimmend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m ist die Absicht eine Staffelung in der Höhe der Baukörper zum Baugebietsrand zu erreichen, andererseits aber auch den Erfordernissen der Topographie und den Nutzungserfordernissen Rechnung zu tragen. Es soll mit einer Höhenabzonung eine verträgliche Einbindung in die Landschaft erfolgen.

Die im Bauantrag vorgesehenen Werte von Grundflächen- und Geschoßflächenzahl liegen deutlich unter den eingetragenen planerischen Höchstwerten von

GRZ = 0,6 Bauantrag: GRZ = 0,44

GFZ = 0,6 GFZ = 0,285

Dabei sind zur Ermittlung der GRZ die Stellplätze und ihre Zufahrten nicht angerechnet (nach Par.19 Abs.4 S.3 BauNVO zulässig).

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind gemäß Par. 14 (22) BauNVO zulässig.

4. Erschließung

Verkehr

Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, daß Rad- und Gehwege, Raum für Baumpflanzungen und ein Vorbehaltsstreifen zur Führung der Straßenbahnlinie über Lobeda West hinaus zur Verfügung stehen. Eine Anpassung des Querschnitts in der Phase der Ausführungsplanung ist vorgesehen. Das trifft besonders die Gestaltung der Vorbehaltsfläche und die Einfahrten.

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt in nordöstlicher Richtung oberhalb des Imbißrestaurants. Damit kann direkt an die LIO 77 angebunden werden. Die Entfernung zum Autobahnanschluß beträgt ca. 100 m. Diese Straßenführung ist auf das endgültige Erschließungskonzept Lobeda Süd abgestimmt und ermöglicht eine Verkehrserschließung in Schwerpunktlage der Bauflächen. Ein dreispuriger Ausbau wird durch die zu erwartende Verkehrsbelastung und die Abbiegeströme wünschenswert. Dabei kann die dritte Spur z.B. die Verziehung und die Aufstellräume der Linksabbieger aufnehmen.

Der öffentliche Personenverkehr kann ggf. mittelfristig mit Bussen erfolgen. Der Bauraum für die doppelgleisige Führung der Straßenbahn wird freigehalten. Eine Korrektur in der Nähe der L 1. 0. 77

ist zu erwarten und ist nicht als Verletzung der Satzung zu werten.

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

Trinkwasserversorgung

In der Verlängerung der Straße nach Osten wird die Trinkwasserleitung verlegt. Der Anschluß an die im Hohlweg liegende Leitung DN 400 wurde mit "Dorsch Konsult" und der "Ostthüringer Wasserversorgung und Abwasserberhandlung GmbH" abgestimmt und vorbereitet. Der Abstand zum Geltungsbereich beträgt etwa 220 m.

Energieversorgung

Die vorhandene 20 kV Leitung wird verlegt.

Der Versorgungsträger, die Ostthüringer Energieversorgung AG (OTEV) will im Bauraum der Straße die Versorgung mittels 20 kV Erdkabel sichern.

Fernmeldeversorgung

Es liegt die Zusage der Telekom vor, das Gebiet ggf. kurzfristig zu versorgen. Die Kabelführung wurde im Straßenquerschnitt vorgesehen.

Erdgas

Die Verlegung einer vorhandenen Erdgasleitung soll in den Bauraum der Straße erfolgen. Die genaue Einhaltung der Abstandswerte von 3m wird auf diese Weise gesichert. Zuständig ist die Ostthüringer Gasgesellschaft mbH (OTG).

Abwasser

Das Gebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone 3 des Tiefbrunnens Rutha.

Das Baugebiet wird im Zuge des Entwässerungssystems Kläranlage Maua entsorgt. Die Entwässerung erfolgt als Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser und das auf der Straße anfallende Regenwasser wird der Kläranlage Maua zugeführt. Bis zur Inbetriebnahme der Kläranlage (voraussichtlich Ende 1994) kann die Entsorgung mittels Kleinkläranlage erfolgen. Die Entwässerung der Dachflächen und der umfangreichen PKW-Stellplätze erfolgt über einen Regenwasserkanal zum Vorfluter. Der Kanal ist Bestandteil der Gesamtentwässerung Lobeda Süd.

Wärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung des Gebietes erfordert die Einbindung in das gesamte Fernwärmesystem und kann nicht allein betrachtet werden. Deshalb wird der Bauraum für die Straße freigehalten. Eine Beheizung mit anderen Energieträgern muß als Alternative offengehalten werden, wenn bis zum Baubeginn ein Anschluß an die Fernwärmeversorgung technisch oder wirtschaftlich nicht möglich ist.

Abfallbeseitigung

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

5. Grünordnung

Entlang der Erschließungsstraße sind mindestens im Abstand von 15 m hochstämmige einheimische Laubbäume in die Pflanzstreifen einzupflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind nicht verbindlich und können z.B. bei den Einfahrten korrigiert werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden Kletterpflanzen) zu begrünen.

Nach jedem 6. Stellplatz ist ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Befestigung der im Freien angeordneten Stellplätze soll vorzugsweise in Rasenpflaster oder wassergebundener Decke erfolgen. Auf 5 m Breite ist entlang der Bahnlinie eine nieschenreiche Feldhecke anzupflanzen. Die Vegetation an der Bahnlinie ist mit der Deutschen Reichsbahn abzustimmen.

Dachbegrünung ist zulässig.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der den Bezug folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Großkronige Laubbäume:

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

(zu pflanzende Größe 18-20 cm Stammumfang)

Strauchpflanzungen:

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

6. Immissionen

Das Baugebiet wird durch Lärmemissionen der Bahn beeinträchtigt. Außerdem wird nach Fertigstellung der Gewerbeflächen die Erschließungsstraße stark belegt sein und entsprechende

Auswirkungen auf die Bauflächen haben. Der Abstand zur Autobahn beträgt ca. 350 m. Weiterhin ist mit aus den künftig angrenzenden Gewerbeflächen resultierenden Immissionen zu rechnen.

Für die vorgeschlagene Nutzung der Sonderbaufläche sind diese Beeinträchtigungen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Vom Bau- und Gartenmarkt selbst werden keine nennenswerten Immissionen ausgehen, mit Ausnahme des Zu- und Abfahrtsverkehrs. Diese Immissionen halten sich jedoch ersichtlich im Rahmen der Richtwerte, wie sie für ein Gewerbegebiet gelten. Außerdem ist durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Verkehrsträger (Autobahn, Straße und Bundesbahn) eine Lärmvorbelastung vorhanden, so daß allein durch den vom Baumarkt erzeugten Zu- und Abfahrtsverkehr eine nennenswerte Veränderung der Lärmsituation nicht eintreten dürfte.

Die Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 sind zu beachten und einzuhalten.

7. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufstellung der Bebauungspläne nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Es wird darauf hingewiesen, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

8. Flächenbilanz

Grundstücksfläche	41.114,60 qm	6.6-15
Dachfläche		
Summe	2.588,54 qm	
Gartencenter	1.229,64 qm	
Baustoffbereich	1.358,90 qm	
Baumarkt	5.285,80 qm	

Windfang	125,00 qm
Summe Baumarkt und Windfang	5.410,80 qm
Baustoffbereich	3.657,80 qm
Pagoden	1.307,40 qm
Gewächshäuser	530,40 qm
Summe Gebäudegrundflächen und Überdachungen	13.494,94 qm
Gartenfreigelände	646,00 qm

9. Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von mind. 15 Mill. DM, zuzüglich Mehrwertsteuer innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung durchzuführen.