

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.  
für das Gebiet "Neue Schenke"  
Gemeinde Drackendorf - Landkreis Jena

1. Allgemeines

1.1 Planerische Verhältnisse

Die Gemeinde Drackendorf stellt derzeit einen flächen-  
deckenden Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde auf;  
aus diesem wurde der Bebauungsplan entwickelt.

1.2 Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Westen der Gemarkung Drackendorf  
und umfaßt die Flur-Nr. 362 der Gemarkung Drackendorf. Es  
wird begrenzt im Westen durch die Gemarkungsgrenze Jena-  
Lobeda, im Norden durch die Autobahn A 4 Dresden - Er-  
furt, im Osten durch eine Ortsstraße und im Süden durch  
die Staatsstraße St 0077. Im Flächennutzungsplan ist der  
Bereich als gewerblich genutzte Fläche ausgewiesen. Das  
Gebiet wird als "Sondergebiet" im Bebauungsplan festge-  
legt.

Die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen ist in der Ge-  
meinde Drackendorf sehr groß. Es wird erreicht, daß die  
Möglichkeit gegeben ist, nicht stadtzentrumsrelevante Be-  
triebe im vorgesehenen Geltungsbereich anzusiedeln.

Die Stadt Jena beabsichtigt auf dem westlich gelegenen  
Grundstück (Fl.-Nr. 159, Gemarkung Jena-Lobeda) ebenfalls  
ein Sondergebiet azuweisen. Planerisch und auch von der  
Nutzung her würden sich beide Bebauungspläne ergänzen und  
zu einer sinnvollen Nutzung beider Flächen führen.

Die vorgenannten Flächen werden derzeit als Gewerbegebiet  
von verschiedenen Firmen genutzt. Die dort befindlichen  
Bauten sind unregelmäßig verstreut und stellen somit  
keine geordnete Bebauung vor. Außerdem ist die Bausub-  
stanz der sich dort befindlichen Gebäude fraglich bis  
schlecht. Eine vorgeschlagene Nutzung würde den Eingangsbereich von Jena in städtebaulicher Sicht entgegenkommen und einer weiteren unkontrollierten Bebauung entgegenwirken.

Die Grundstücke können durch Investoren erworben werden

und in der vorgeschlagenen Form bebaut werden.

1.3 Nutzung des Baugebietes

*siehe Seite 6*

~~Der vorgesehene Geltungsbereich soll als "Gewerbegebiet" im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.~~

Wie bereits vorher erwähnt werden keine "stadtsentrumsrelevante Betriebe (lt. Satzung § 2, Abs.3) zugelassen. Vorgesehen sind folgende Betriebe, die bereits in engen Verhandlungen mit dem Bauträger, der AHD Gera, stehen.

~~1 Möbel- u. Einrichtungshaus und Sortimente nicht periodischen Bedarfs~~

Da in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches keine Wohnbebauung vorgesehen ist, sind entstehende Schall-Immissionen unproblematisch. Trotzdem werden in der Satzung maximale Werte für den Schalleistungspegel (LW") festgesetzt.

1.4 Grünbereiche

1.4.1 Vegetation

Eine reale Vegetation besteht aufgrund der derzeitigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Eine potentielle, natürliche Vegetation kann sich aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht entwickeln.

1.4.2 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt im Planungsgebiet bei ca. 3,50 m unter Erdgleiche.

1.4.3 Derzeitige Grünbereiche

Das Gebiet südlich der A 4 ist von intensiver gewerblicher Nutzung geprägt. Es gibt keine gegliederten Heckenpflanzungen und keine Randeingrünung.

1.4.4 Flächenversiegelung

Die geplante Bebauung beansprucht eine Fläche von ca. 1,8 ha. Durch Gebäude und Verkehrsflächen wird ein erheblicher Teil versiegelt.



Eine durchlässige Bauweise von Wegen, Stellplätzen und Lagerflächen reduziert den Oberflächenabfluß und läßt eine Versickerung von Niederschlagswasser zu. Die Grundwasserneubildung wird gefördert. Mit einer eventuellen extensiven Begrünung von Flachdächern, soweit dies durch die Neigung möglich ist, wird den negativen Folgen der Versiegelung entgegengewirkt.

Durch die Ableitung von Dachwasser in Versickerungsmulden oder in Zisternen zur Wiederverwendung kann das kommunale Leitungsnetz entlastet werden. Die Grundwasserneubildung wird gefördert. Die Sickermulden können innerhalb der Gehölzpflanzungen angelegt werden.

#### 1.4.5 Auswirkungen auf die Umgebung und das Landschaftsbild

Die zu erwartenden großen Gebäude im Gewerbegebiet stören das Orts- und Landschaftsbild im Ortseingangsbereich nicht, wenn durch Gehölzstreifen, Einzelbaumpflanzungen und Fassadenbegrünungen diese Bauten ihre Masse verlieren. In der Satzung ist eine solche Maßnahme festgelegt worden. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Die einzelnen Arten sind in der Satzung in einer Artenliste aufgeführt.

#### 1.5 Lärmschutz

Die von den umliegenden Straßen (A 4 und St 0077) ausgehenden Immissionswerte stören die Nutzung des Gewerbegebietes nicht, so daß Maßnahmen hierfür nicht erforderlich sind.

#### 1.6 Bauordnende Maßnahmen

Dadurch, daß nur ein Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches angesiedelt wird (vorgesehen ist ein Baumarkt) sind bauordnende Maßnahmen seitens der Gemeinde Drakendorf nicht erforderlich.

## 2. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen

### 2.1 Verkehrerschließung

Derzeit liegt das Grundstück an der Staatsstraße St 0077. Entsprechende Zufahrten werden derzeit auch über das Grundstück 159 der Gemarkung Jena-Lobeda vorgenommen. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen derzeit auch über die östlich des Geltungsbereiches liegende Gemeindestraße.

Es ist geplant, die Staatsstraße St 0077 als 4-spurige Schnellstraße auszubauen. Die derzeit vorliegenden Pläne wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Solange dieser Ausbau nicht besteht, wird nach wie vor die Zufahrt für das Grundstück von der derzeitigen Straße im Südosten über den Gemeindeverbindungsweg erfolgen. Die Erschließung des Grundstückes ist im Bebauungsplan aufgezeigt, wobei die vorgesehene Erschließungsstraße auch die Erschließung für das Grundstück 159 der Gemarkung Jena-Lobeda übernehmen soll.

Parkplätze sind in den einzelnen Bereichen vorgesehen. Die Parkplätze sind aufgrund der Verkaufsflächen ermittelt und ausreichend. Soweit diese Parkplätze nicht innerhalb der Außenanlagen untergebracht werden können, steht eine Tiefgarage zur Verfügung.

Flankierend zu diesem Bebauungsplan stehen zwei Bebauungsvorschläge zur Verfügung.

## 2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt den Stadtwerken der Stadt Jena. Das Versorgungsnetz wird entsprechend erweitert, so daß die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt ist.

## 2.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Grundstückes kann nur in Verbund mit der Stadt Jena durchgeführt werden. Da bereits im Süden der Staatsstraße St 0077 ein weiteres Gewerbegebiet vorgesehen ist, wird ein Verbundnetz mit anschließender Kläranlage notwendig sein.

## 2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt ebenfalls den Stadtwerken der Stadt Jena. Die notwendigen Anschlußanlagen sind vorhanden. Es ist noch zu überprüfen, wieviele Transformatorstationen im Geltungsbereich zu installieren sind. Die



niederspannungsseitige Verkabelung erfolgt im direkten Anschluß an die Trafostation.

2.5 Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Bundespost, Bereich TELEKOM schließt an ihr bestehendes Fernmeldenetz an und versorgt den Bereich des Gewerbegebietes.

3. Bodenbeschaffenheit

Der anstehende Boden besteht hauptsächlich aus lehmigen und sandigen Material. Der Grundwasserspiegel liegt derzeit ca. 3,50 m unter Erdgleiche. Der Baugrund eignet sich für die Errichtung von Bauwerken nach den üblichen Gründungsverfahren.

4. Kosten

Für die Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches werden folgende Kosten geschätzt:

|                                   |                  |           |
|-----------------------------------|------------------|-----------|
| 1. Planung                        | 18.600,--        | DM        |
| 2. Straßenbau                     | 110.000,--       | DM        |
| 3. Straßenbeleuchtung             | 50.000,--        | DM        |
| 4. Wasserversorgung               | 87.000,--        | DM        |
| 5. Entwässerungsanlagen           | 225.000,--       | DM        |
| 6. Ingenieurplanung und Sonstiges | <u>47.200,--</u> | <u>DM</u> |
|                                   | 537.800,--       | DM        |
|                                   | =====            |           |

5. Spezielle Zahlen

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Bruttofläche     | 18.003 m <sup>2</sup>       |
| bebaubare Fläche | <u>10.350 m<sup>2</sup></u> |
|                  | 7.653 m <sup>2</sup>        |

Verkehrsflächen 364 m<sup>2</sup>

Grünflächen 4.789 m<sup>2</sup>

Flächenverh. Bruttofläche = 10.350 = 0,57  
bebaubare Fläche 18.003

Stellplatzzahlen nach Bebauungsvorschlag 2 412 StPl

Nutzflächen 10.000

Architektur- u Ingenieurbüro

**DIPL.- ING. ERICH A. FICHTNER**

6. Träger öffentlicher Belange

An der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der einschlägigen Vollzugsvorschriften und nach den Angaben des Planungsträgers beteiligt.

Aufgestellt:  
Roth, den 30.10.91

Architektur- u. Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Erich A. Fichtner  
04021993



Redaktionelle Ergänzung gemäß Auflagen des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Höhere Bauaufsichtsbehörde, Bescheid vom 09.03.1993  
Zustimmung gemäß § 36 i.V.m. § 33 BauGB zum Bebauungsplan Sondergebiet Möbelmarkt „Neue Schenke“

1.3 Nutzung des Baugebietes

Vorgesehen sind nur Betriebe, die im Einklang mit dem 1992 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt, Außenstelle Gera, Referat Regionalplanung durchgeführten Raumordnungsverfahren stehen. Hierzu gehören Möbel- und Einrichtungshäuser bis zu einer Gesamtfläche (Summe aller Betriebe) von 15000 m<sup>2</sup>.

Jena, den 11.03.1997

