

Begründung

A. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Ortsteil Maua ist stark geprägt durch seine Nähe zum Stadtgebiet Jena. Von hier kommt ein erheblicher Siedlungs- und Investitionsdruck zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Der daraus resultierende Flächenbedarf kann im Stadtgebiet Jena allein nicht abgedeckt werden.

Aufgrund seiner Lage nahe Jenas unmittelbar an der Bundesautobahn A 4 und der Bundesstraße B 88 ist der Ortsteil Maua als künftiger Schwerpunkt gewerblicher Ansiedlungen besonders geeignet. Durch eine solche Schwerpunktbildung kann eine unkontrollierte Zersiedelung des Gesamttraumes des südlichen bzw. mittleren Saaletales vermieden werden.

Ausgehend von dieser Situation und um die künftige Nutzung des Geländes planungsrechtlich zu sichern sowie geltendes Baurecht zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Maua/Leutra am 17.06.1991 gemäß §§ 1 und 8 Baugesetzbuch(BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maua-Südwest" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf soll die Rechtsgrundlage für eine zügige und geordnete gewerbliche Besiedlung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes schaffen. Gleichzeitig sollen über die Vorgaben der Bebauungsplanung die Voraussetzungen für eine standortgerechte Nutzung geschaffen werden.

Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete werden weiterhin Arbeitsplätze geschaffen, die dringend benötigt werden.

Schließlich dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die im Vollzug der Planung zuzuweisenden notwendigen Flächennutzungen sowie den damit verbundenen bodenordnenden Maßnahmen und der Erschließung der zu schaffenden Grundstücksflächen. Der Anspruch, Flächen für eine künftige gewerbliche Nutzung zu sichern und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine räumliche Gliederung der Teilregion südlich Jenas zu schaffen, erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet des Ortsteiles Maua/Leutra grenzt unmittelbar an den südlichen Stadtrand von Jena. Das eigentliche Planungsgebiet liegt südlich der Ortslage direkt an der Bundesstraße B 88, die es östlich begrenzt; von hier erstreckt es sich ca. 400 m nach Westen. Die südliche Begrenzung bildet die Gemeindegrenze zur Gemeinde Rothenstein.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von rund 23 Hektar.

Zum Gebiet gehören folgende Flurstücke der Flur 4:

319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330a, 330/1, 330/2*, 341/1, 341/2*, 342/1, 342/2*, 344/2, 344/3, 345/2, 345/3, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371.

*Grundstück ist teilweise enthalten.

Es handelt sich um ein leicht hängiges Gelände, das mit Höhenunterschieden zwischen 10 und 15 m (auf ca. 350 m) von Westen nach Osten zur Bundesstraße hin abfällt. Im Norden wird es durch einen Feldweg begrenzt, der von der B 88 abzweigend zunächst in einem Einschnitt in ostwestlicher Richtung verläuft. Die Böschungskanten des Einschnittes sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen (Vgl. Abschnitt B.4). Im Bereich der Mündung des Feldweges zur B 88 befinden sich mehrere Garagenbauten. Im südlichen Drittel, an der Westgrenze des Gebietes, befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich, der von einer außerhalb gelegenen Quelle gespeist wird. Von dem Teich geht ein teilweise verrohrter Bachlauf aus, der das Gebiet in West-Ost-Richtung quert.

3. Planerische Ausgangssituation

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten wird das Gebiet durch die B 88 begrenzt. Daran schließt sich eine weitere gewerbliche Baufläche - Gewerbegebiet Maua-Süd - an.

Darüber hinaus sind weitere planerische Vorgaben zu berücksichtigen:

Der südwestliche Bereich des Planungsgebietes grenzt an einen gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Landschaftsbestandteil bzw. gemäß § 20c BNatSchG geschützte Flächen (Bereich Lichtersberg/Spitzenberg). Hier sind Maßnahmen für eine wirksame Abschirmung zu den gewerblichen Nutzungen vorzusehen.

Das Planungsgebiet liegt zum Teil in der Trinkwasserschutzzone III der Fassungsanlagen „Saaletal“. Diese Anlagen werden zur Trinkwasserversorgung der Stadt Jena genutzt.

Die in den geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu beachten, insbesondere

- 3. DVO zum Wassergesetz (EG) vom 02.07.1982 (Gbl. I Nr. 26 S. 487,
- TGL 43850/01-06 Trinkwasserschutzgebiete vom April 1987,
- §§ 1a und 19 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529,1654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

B. Planinhalt

1. Leitbild der Planung

Ziel der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzungen für eine rasche wirtschaftliche Entwicklung herzustellen und damit durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglichst viele qualitativ möglichst hochwertige Arbeitsplätze zu schaffen sowie eine gute, den Standortvoraussetzungen und -qualitäten des Gebietes entsprechende, Gewerbeentwicklung zu gewährleisten.

Das künftige Gewerbegebiet soll sich städtebaulich und landschaftlich als verträgliches Element in die vorhandene Situation einfügen. Umgebung und Landschaft, Einbettung der Büro-, Gewerbe- und sonstiger Bauten und Flächen, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität der

Bauten und Produktionsabläufe sind ebenso zu berücksichtigen, wie intensive Durchgrünung der Gewerbezonon.

Es muß insgesamt jedoch ein in wirtschaftlicher Hinsicht ausgewogenes Verhältnis zwischen Baulandnutzung und Durchgrünung bestehen.

Basierend auf diesen Grundlagen wurde im Spätsommer 1991 ein Bebauungsplan -Vorwurf erarbeitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung und vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ergebnisse dieser Beteiligungsverfahren wurden in dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Maua-Südwest erfolgt über die Bundesstraße B 88 durch einen Knotenpunkt ca. 350 m südlich der Ortslage Maua.

Es ist geplant, die B 88 im Zuge ihres bestehenden Trassenverlaufs zu begradigen und eventuell bis zu vierspurig auszubauen.

Da der zukünftige Ausbaugrad wie auch die genaue Lage der zukünftigen B 88 noch nicht bekannt sind, ist die Grenze des Geltungsbereiches die Grenze des Straßengrundstückes. Der gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschriebene Bereich von 20 m entlang der Bundesstraße, der von Bebauung freizuhalten ist, wurde berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Geländes erfolgt in einem kreuzförmigen Achsensystem in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung. Dabei übernimmt die von der B 88 abzweigende ost-westlich verlaufende geplante Straße gleichzeitig Funktionen einer Verbindungsstraße zum geplanten Baugebiet auf dem Sande.

Die innere Erschließung ist so ausgelegt, daß bei einem sparsamen Verbrauch von Flächen gleichzeitig ein großes Maß an Flexibilität zur Erschließung der einzelnen Grundstücke erreicht wird.

Rechtsträgerschaften sind durch die dargestellte Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die örtliche Verkehrsfläche setzt sich aus Verkehrsgrün, Gehweg, Fahrbahn und öffentlicher Parkfläche entsprechend Darstellung in der Planzeichnung zusammen.

Im nördlichen und nordwestlichen Gebietsbereich des Gewerbegebietes ist die Ansiedlung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe beabsichtigt.

2.2 Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Maua ist an die Zentralkläranlage Maua angeschlossen. Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bereits erschlossene Gewerbegebiet Maua-Süd östlich der B 88.

Das Ableiten der Regen- und Abwässer erfolgt über ein Trennsystem. Die Führung der Entwässerungskanäle erfolgt weitgehend im öffentlichen Straßenraum. Das im Planungsgebiet anfallende abzuleitende Regenwasser ist über das Regenwasserrückhaltebecken, mit Standort Gewerbegebiet Maua-Süd, einzuleiten. Von hier fließt das Regenwasser in die Saale.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist gesichert.

Die Abfallbeseitigung des geplanten Gewerbegebietes wird durch eine vertragliche Müllabfuhr sichergestellt und organisiert. Anfallende Abfälle aus Gewerbebetrieben, die nicht in Hausmüllbeseitigungsanlagen entsorgt werden können sowie gewerbliche Sonderabfälle, sind entsprechend Abfallgesetz (AbfG) und Abfall-Reststoffüberwachungsverordnung zu beseitigen.

3. Nutzungskonzept

Durch die Festsetzung relativ tiefer Bauflächen ist es möglich große Grundstücke zu vergeben, aber auch bei Bedarf eine kleinteilige Nutzung durch geringere Grundstücksbreiten zu erreichen.

Der Plan weist als Art der Nutzung für die bebaubaren Flächen „Gewerbegebiet (GE) aus. Im Norden des Gebietes ist ein Teilbereich, der einer Grundstückstiefe entspricht, als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE+) festgesetzt. Im mit GE+ gekennzeichneten Bereich wird die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen eingeschränkt, um die benachbarte Mischbaufläche vor Lärmemission zu schützen.

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen /gas- oder staubförmig) ausgehen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, um das Gebiet hauptsächlich gewerblicher Nutzung zuzuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die gewerblichen Bauflächen wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Die Grundflächenzahl ist um 0,2 niedriger als maximal gemäß den in § 17 der BauNVO festgesetzten Obergrenzen für Gewerbegebiete möglich gewählt, um zwar eine flächenintensive Nutzung zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Eingriff in den Naturhaushalt zu mildern, indem die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird.

Als weitere Festsetzung enthält der Bereich der gewerblichen Bauflächen:

- Maximale Gebäudehöhen: 12 m

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch max. Gebäudehöhen festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei die im Bauantrag nachzuweisende neue Geländeoberfläche, wobei die Höhe immer die maximale talseitige Höhe darstellt, um auszuschließen, daß auf Grund der Hangsituation die Gebäudehöhe überschritten werden kann.

Auf eine Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da insbesondere im Gewerbebau aufgrund unterschiedlicher betrieblicher Anforderungen die Höhen der Vollgeschosse stark differieren.

- Dachform

Dächer sollen als Satteldächer ausgebildet werden, um der Stadtrandlage und der Hangsituation gerecht zu werden. Bei eingeschossigen Gebäuden sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Diese Festsetzung wird erforderlich, um den durch die Bebauung gegebenen Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen. Gleiches gilt für fensterlose Fassaden über 50 qm.

- Gliederung der Baukörper

Im Zusammenhang mit der Gliederung der Baukörper wurden textliche Festsetzungen, die maximale Gebäudelänge und Gestaltung der Baukörper betreffen, getroffen. Damit ist beabsichtigt, den Anforderungen an die Ortsrandgestaltung gerecht zu werden.

Im östlichen Bereich des Gebietes wird parallel zur B 88 eine Baugrenze festgesetzt, die der erforderlichen Abstandsfläche zur Verkehrsfläche entspricht.

Maßnahmen zur Begrünung und Grünordnung im Zusammenhang mit der Planung des Gebietes werden im nachfolgenden Abschnitt behandelt. Diese Festsetzungen sind, resultierend aus der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (erarbeitet durch das Umweltbüro Thüringen), auch als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt zu verstehen.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Durch die vorgesehene Bebauung und künftige Nutzung werden Flächen in dem Gebiet versiegelt. Der damit verbundene Verlust an Versickerungsflächen und unbebauter Fläche soll durch Ausweisung von Grünflächen und deren Ausgestaltung sowie andere begleitenden Maßnahmen soweit als möglich kompensiert und gemildert werden.

Die großflächige Umnutzung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebietes zu Gewerbeflächen stellt einen Eingriff in natürliche Wirkungskreisläufe dar, der sich vor allem im Verlust von Bodenoberfläche äußert.

Aufgabe der den Bebauungsplan begleitenden grünordnerischen Maßnahmen ist einerseits der Ausgleich der Inanspruchnahme von Flächen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergeht sowie andererseits die Erarbeitung von Grundsätzen zur Begrünung, die auch für private Baumaßnahmen durch die Übernahme in den Bebauungsplan relevant sind.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst innerhalb des Planungsgebietes realisiert werden. Das Erarbeiten eines Eingriffs- Ausgleichs-Planes durch das Umweltbüro Thüringen vom Januar 1993 ergab jedoch, daß der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen kann. Im Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde eine unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche von ca. 17 ha gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben.

Darüber hinaus ist eine Begrünung innerhalb des Zufahrtsknotens zum Gebiet von der B 88 her als private Grünfläche festgesetzt.

Sowohl als Sicht- wie auch Immissionsschutz sind die Ränder im Süden und Westen mit einem Pflanzgebot belegt. Dieser Streifen von 10 m Breite soll in Form eines naturnahen Waldsaumes gestaltet werden, der in aufgelockerter Form mit Sträuchern, Gebüsch und Großgrün bepflanzt wird. Die Artenzahl der Neupflanzungen sollte sich an der natürlichen Beschaffenheit des Standortes orientieren. Es sind ortstypische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, wobei nur ein sparsamer Umgang mit immergrünen Arten, insbesondere Nadelgehölzen, empfohlen wird.

Aufgrund der Topographie sowie Vorgaben der Straßenplanung (Lage des Knotenpunktes zur B 88) erfolgt die Haupteerschließung des Gebietes über eine neu zu bauende Verbindungsstraße nach Leutra. Diese Straße führt durch eine Geländemulde im südlichen Bereich des Planungsgebietes, in der auch ein schmaler Bach vorhanden ist.

Der vorhandene Bachlauf ist teilweise durch unzureichende Einfassungen und Verrohrung in Teilabschnitten sowie aufgrund von Müllablagerungen als devastiert zu bezeichnen. Eine charakteristische Ufervegetation (z.B. Weidengebüsch) ist nur in geringem Maße vorhanden. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der gewerblichen Bauflächen vorzusehen, um die Auswirkungen dieses Eingriffes zu mildern. Die Nachteile der Flächenversiegelung sollen durch Begrünungsmaßnahmen reduziert werden. Dabei darf die Grünordnung des Planungsgebietes nicht als isolierte Maßnahme gesehen werden, sondern muß sich nach den natürlichen Gegebenheiten des Umfeldes richten.

Nachteile des Landschaftsbildes und der Landschaftsästhetik werden durch jede bauliche Maßnahme hervorgerufen.

Einer visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinsichtlich der Fernwirksamkeit soll durch die Einbettung der Gebäude- und Geländestrukturen in umfassende kaschierende Begrünungsmaßnahmen (Abstandsgrün, Stellplatzgrünung, Dachbegrünung) entgegengewirkt werden.

Um dem Grundwasserschutz gerecht zu werden, müssen Fahr- und Stellplatzflächen versiegelt werden. Bei Flächen mit unverschmutztem Niederschlagswasser ist der Belag durch entsprechende versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine) auszubilden. In den Bauanträgen ist die Einhaltung der gärtnerisch angelegten Flächen in einem Gestaltungsplan nachzureichen.

Die wichtigsten Leitsätze für Neupflanzungen und Neugestaltung sind demnach:

- einheimische Baum- und Straucharten verwenden,
- Pflegemaßnahmen reduzieren (z.B. Schnitthäufigkeit verringern),
- vielfältige Zusammensetzung der Vegetation sicherstellen (z.B. Angebot an Blüten und Früchten beachten),
- vielfältige Biotopstrukturen schaffen, einschließlich undurchdringlicher Zonen in privaten Grünflächen und Gehölzen.

Durch die Festsetzung von zu pflegenden Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan wird somit, wenn auch kein flächengleicher, aber zumindest wertgleicher Ersatz für die zu versiegelnden Flächen geschaffen.

