

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stadt Jena

mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und integriertem Grünordnungsplan

Nr. VBB-Lb 04.1

Modernisierung und
Erweiterung Gartencenter
OBI Bau- u. Heimwerkermarkt



Begründung

für das Gebiet

Jena, Gemarkung Jena, Flur 10
nordwestlich der Löbstedter Straße und
südöstlich der Deutschen Bahn

Vorhabenträger

OBI Bau- und Heimwerkermarkt
S.O.B.I.G. Baumarkt Saaletal GmbH & Co.KG
Löbstedter Straße 54, 07745 Jena

Telefon: 03641 / 4 57 50
Telefax: 03641 / 42 41 47
e-mail: obi-jena@t-online.de

Planung

Bürogemeinschaft Freie Architekten
Architekturbüro Flach
Dipl. Ing. (FH) Stefan Flach, Architekt
Göschwitzer Straße 6, 07745 Jena

Telefon: 03641 / 28 21 15
Telefax: 03641 / 28 21 28
e-mail: info@architekt-flach.de

Jena, den 26. Juli 2013

Inhaltsverzeichnis

I Vorbetrachtungen

- 1 Allgemeines zum Baugebiet
 - 1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Gebietes
 - 1.2 Übergeordnete Planung
- 2 Anlass der Planung
 - 2.1 Ziel der Planung
 - 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept
- 3 Verfahren

II Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maße der baulichen Nutzung
- 3 Bauweise
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- 6 Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- 7 Verkehrliche Erschließung
- 8 Ver- und Entsorgungsleitungen
- 9 Pflanzgebote

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 2 Werbeanlagen
- 3 Einfriedung

IV Geltungsbereich

V Hinweise

I Vorbetrachtungen

1 Allgemeines zum Baugebiet

1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Gebiete

Das beplante Gebiet liegt westlich der Saale im Norden der Stadt Jena, ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt.

Es wird von der Löbstedter Straße im Süd-Osten, dem Gelände der Deutschen Bahn AG im Nord-Westen, sowie im Nord-Osten und Süd-Westen von privaten Grundstücken begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.850 m². Betroffen sind die Flurstücke 1/4 (teilweise), 1/12 (teilweise), 1/13, 1/14 und 1/17 (teilweise), der Flur 10, Gemarkung Jena.

Für das Vorhaben verfügbar wurden Teile des Geltungsbereiches durch einen Flächentausch mit dem Eigenbetrieb KSJ, welcher im Nord-Osten Grundstücksnachbar ist. Nach Abschluss des Planverfahrens wird eine Trennvermessung erfolgen. Es wird ein neues, einheitliches Baugrundstück gebildet, dessen Bezeichnung zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt war.

Das Plangebiet wird derzeit durch Gewerbebauten geprägt. Diese werden als Bürogebäude sowie Werkhallen genutzt. Alle zwischen den Gebäuden liegenden Flächen sind versiegelt, ausgenommen kleinere Bereiche an den Stellflächen.

Die Haupteinschließung des OBI-Geländes erfolgt über die Löbstedter Straße. Um den Höhenunterschied von > 1,2 m zwischen Straße und Plangebiet auszugleichen, wurde die Zufahrt als Rampe ausgebildet. Entlang der restlichen Verkehrsfläche steht eine Stützmauer, welche das öffentliche Gelände vom privaten abgrenzt.

1.2 Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Planung wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jena entwickelt. In diesem ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche / Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 19.08.2010 kann das Vorhaben mit den raumordnerischen Erfordernissen für Oberzentren in Übereinstimmung gebracht werden. Eine gesonderte raumordnerische Prüfung ist nicht notwendig

2 Anlass und Zweck der Planung

2.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage für die Modernisierung und Erweiterung des Gartencenters des bereits am Standort betriebenen OBI Bau- und Heimwerkermarktes.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

Städtebaulich sollen an der bestehenden Situation im Plangebiet kaum Veränderungen erfolgen.

Die zu Zeit auf den Flurstücken 1/4, 1/12 und 1/13 stehenden, ungenutzten Gebäude werden ebenso abgerissen, wie das bestehende Gartencenter. An gleicher Stelle wird ein neues, modernes und den heutigen Anforderungen entsprechendes Gartencenter errichtet. Das neu zu errichtende Gebäude wird an den Gebäudebestand angeschlossen und in seiner Höhen der umgebenden Bebauung angepasst. Die im Plangebiet vorrangig vorhandene geschlossene Bebauung bleibt bestehen.

Der Bestand des Bau- und Heimwerkermarktes im SO 1 bleibt von der Baumaßnahme unberührt.

Die zusätzlich notwendigen Stellflächen für Kunden-PKW werden auf dem Gelände selbst untergebracht.

3 Planverfahren

Da im Zuge der Modernisierung und Erweiterung des Gartencenters des OBI Baumarktes bislang nicht überplante Grundstücksteile einbezogen werden, war eine Änderung des rechtskräftigen V/E-Planes erforderlich.

Es erfolgt eine teilweise Wiedernutzbarmachung brach liegender Industrie- und Gewerbeflächen und somit eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die Änderung nicht berührt. Der Stadtrat Jena hat deswegen mit seinem Aufstellungsbeschluss bestimmt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP-Gesetz wurde auf Grund der Größe des Vorhabens durchgeführt. Da die Auswirkungen der geplanten baulichen Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Untere Naturschutzbehörde als unerheblich eingestuft wurden, war gemäß § 2 Abs. 1 UVPG eine UVP nicht erforderlich.

Nachdem der Stadtrat Jena im Oktober 2012 die Satzung über die Planänderung beschlossen hatte und die Verfahrensunterlagen der zuständigen Prüfbehörde vorgelegt worden waren, hat das Landesverwaltungsamt auf neue Entwicklungen (OVG-Urteil) in Bezug auf die Anrechenbarkeit nicht bzw. nur teilweise überdachter Freiflächen auf die zulässigen Handelsflächen hingewiesen und einen Beitrittsbeschluss empfohlen. Dieser wurde im November 2013 gefasst. Nachteile für den Vorhabenträger ergaben sich hieraus nicht. Die Korrekturen sind mit OBI abgestimmt.

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der Dimension des Bauvorhabens (Handelsfläche > 800 m²) wurde für das Plangebiet ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entsprechend § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt.

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Das Plangebiet wurde geteilt, da im Bereich der Flächen des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes keine baulichen Maßnahmen stattfinden sollen, die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen also nicht geändert werden brauchen. Lediglich das Gartencenter wird erweitert, so dass hierfür neue Regelungen erforderlich werden.

1.2 Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen

Die zulässigen Verkaufsflächen sind so festgesetzt, dass sie gleichermaßen dem Bedürfnis der Stadt Jena nach Schutz der Innenstadt, den vor Ort anzutreffenden Rahmenbedingungen (Grundstücksverfügbarkeit, angrenzende Bebauung etc.) und den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Vorhabenträgers Rechnung tragen.

Zwecks besserer Vergleichbarkeit verwendet die Stadt Jena einheitliche Standards für die planungsrechtliche Zulassung von Handelseinrichtungen, die auf der aktuellen Rechtsprechung und auf Empfehlungen des Landesverwaltungsamtes fußen (vergl. BVerwG-Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04 und 4 C 14.04). Auf die Verkaufsfläche anzurechnen sind demnach auch im Falle von Baumärkten

alle Flächen, die "nicht Lager, sondern dazu bestimmt [sind], Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern."

Mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. 99/03/58/2154 vom 03.03.1999 („Konzeption für die Entwicklung des Einzelhandelsnetzes in der Stadt Jena“) wurde der Verwaltung die Pflicht zur konsequenten Prüfung des Angebotes zentrenrelevanter Sortimenten im Bereich des großflächigen Einzelhandels entsprechend der Hierarchie Hauptzentrum und ggf. Nebenzentren auferlegt. Dieser Pflicht wird mit der Ausweisung entsprechender Sortimentslisten Rechnung getragen

Die Beschränkung der Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche erfolgt auf der Grundlage des durch den Stadtrat mit Beschluss vom 24.05.2012 Nr. 06/04/22/0463 unter Punkt 02 bestätigten sortimentsbezogenen Leitbildes zur Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Versorgung. Zielsetzung dieses Bechlusses ist es, die im Leitbild genannten Sortimente – soweit es die Flächenverfügbarkeit zulässt – zukünftig ausschließlich in den definierten Versorgungszentren und im Hauptzentrum (Stadtzentrum) in Jena zu etablieren.

2 Maße der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Um einer harmonische Eingliederung des Gebäudekomplexes in die bauliche Umgebung zu gewährleisten, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15 m über dem nächstgelegenen Höhepunkt festgesetzt. Ähnliche Dimensionen finden sich auch in der baulichen Umgebung des Marktes.

2.2 Zulässige Grund- und Geschossflächen

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Jena. Auf Grund der im Bestand vorhandenen Flächenversiegelung von annähernd 100% und mit Blick auf die geplante Funktion wurde entschieden, keine Grundflächenzahl auszuweisen, sondern statt dessen Absolutwerte für die Grund- bzw. Geschossfläche anzugeben. Parallel wurde ein Baufeld festgesetzt, welches ausschließlich die bereits vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Hochbauten umfasst.

Für die erforderlichen Nebenanlagen, die Stellplätze und die neu zu pflanzenden Bäume wurde eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesen (vergl. Pkt. 5). Für die Anlieferung und als Feuerwehrezufahrt wurden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB Flächen mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt, die von Hochbauten freizuhalten sind (vergl. Pkt. 6). In der Summe entsprechen die überbaubare Grundfläche, die Fläche für Nebenanlagen und die von Hochbauten freizuhaltenden Lieferfläche bezogen auf die Gesamtfläche des festgesetzten Sondergebietes einer GRZ von 1,0. Dieser Wert liegt über dem Wert, der in § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete festgelegt ist. Die laut § 17 (2) BauNVO für eine derartige Festsetzung erforderlichen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der vorgefundenen Vornutzung der beplanten Flächen und ihrer bereits seit Jahrzehnten bestehenden Vollversiegelung. Öffentliche Belange stehen ihr nicht entgegen.

Zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrades erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt die Neupflanzung von 31 Bäumen. Unter Berücksichtigung der notwendigen Fällungen erhöht sich der Baumbestand im Geltungsbereich von 9 auf 34. Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Schaffung der Baumscheiben eine Flächenentsiegelung von ca. 320 m².

Als weitere Maßnahme wird eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von 129 m³ errichtet. Diese ermöglicht die Rückhaltung und Verwertung der auf den Dachflächen des neu zu errichtenden Gartencenters anfallenden Niederschlagswasser.

3 Bauweise

Um der Besonderheit der in den Sondergebieten zu errichtenden Anlagen zu entsprechen, wurde eine abweichende Bauweise festgelegt. So übersteigen die Einzellängen der baulichen Anlagen die für eine offene Bebauung festgelegten Höchstmaße. Abweichend zur geschlossenen Bebauung sind jedoch seitliche Grenzabstände einzuhalten.

An der Nord-West-Seite ist zur Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn ist die Baugrenze so festgesetzt, dass der gemäß ThürBO erforderlichen Abstandsfläche Rechnung getragen wird.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen im Wesentlichen der Grundfläche der bestehenden bzw. geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände (vergleiche Punkt 2, Abs. 2).

5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Ausnahmsweise zulässig ist in allen Teilgebieten die Errichtung von Anlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, oder die aufgrund landesrechtlicher Vorschriften auf den Baugrundstücken hergestellt werden müssen. Damit soll die Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen gesichert werden.

Die darüber hinaus zulässigen Nebenanlagen dienen dem Nutzungszweck des Sondergebietes und widersprechen diesem in ihrer Eigenart nicht.

Da die zur Verfügung stehende Gesamtfläche knapp ist, wurden die für die Nebenanlagen vorgesehenen Flächen zeichnerisch festgesetzt. Auch die Beschränkung der zulässigen Gesamtfläche der Nebenanlagen soll der effizienten Nutzung der verfügbaren Baufläche dienen.

Es werden Flächen für die Herstellung von insgesamt 244 Stellplätzen ausgewiesen, die für die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit mindestens erforderlich sind. Eine darüber hinausgehende Bereitstellung von Stellplätzen ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

6 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Auf Grund der Größe der bestehenden bzw. geplanten Bebauung ist eine Feuerwehrumfahrt bauordnungsrechtlich notwendig. Diese ist mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächenanteile sichergestellt. Zusätzlich erfolgt der Lieferverkehr für die Sondergebiete 1 und 2 über diese Flächen, sodass der Kunden- und der Lieferverkehr weitgehend getrennt werden können und es nicht zu gegenseitigen Behinderungen kommt.

7 Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Lößstedter Straße erschlossen. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Komunalservice Jena eine neue Erschließungsstraße errichtet über welche die angrenzenden Grundstücke befahrbar sind.

8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet ist medienseitig von den entsprechenden Hauptleitungen im Bereich der Lößstedter Straße erschlossen. Die benötigten Anschlüsse zur Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie zur Entsorgung des anfallenden Abwassers sind im Plangebiet bereits vorhanden und werden mit der Planung gesichert. Die diversen Versorgungsträger haben somit bei Bedarf jederzeit die Möglichkeit des Zugriffs. Für die übrige Zeit ist eine nicht störende Nutzung möglich.