

05.03.2014

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Stadt Jena

mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
und integriertem Grünordnungsplan

### VBB-Lb 04.1

## Modernisierung und Erweiterung Gartencenter OBI Bau- u. Heimwerkermarkt



### Textteil (Teil B)

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

**Dieser Textteil ist nur gültig in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 26. Juli 2013 und der Vorhabensbeschreibung (Teil C) vom 26. Juli 2013.**

## **I Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## **II Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Arten der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt und gem. § 1 (4) BauNVO in die Teilgebiete SO 1 und SO 2 gegliedert.

#### **1.1 Allgemein zulässige Nutzungen**

Allgemein zulässig ist im SO 1 die Errichtung baulicher Anlagen mit der Zweckbestimmung Baumarkt.

Im SO 2 sind bauliche Anlagen mit dem Nutzungszweck Gartenmarkt allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen ist im nachfolgenden Punkt 5 geregelt.

#### **1.2 Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen**

Entsprechend § 1 (9) BauNVO werden die allgemein zulässigen Anlagen gemäß Punkt 1.1 wie folgt beschränkt:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im **SO 1** beträgt 8.150 m<sup>2</sup>. Auf diesen Wert sind überdachte Freiverkaufsflächen und nicht überdachte Freiverkaufsflächen zu jeweils 100% anzurechnen.

Es sind nur Baumärkte mit nachfolgenden Sortimenten zulässig:

##### Kernsortiment:

Baustoffe (Schwerbaustoffe und chemische Baustoffe)  
Baulemente (Fenster, Türen u.ä.)  
Holz, Holzzuschnitte  
Kleineisenwaren / Beschläge  
Handwerkzeuge / Elektrowerkzeuge und Werkzeugmaschinen sowie Zubehör  
Waren für Elektroinstallation  
Heizung / Sanitär / Fliesen  
Tapeten, Lacke, Farben  
Bodenbeläge  
Auto- und Zweiradzubehör

##### Randsortiment:

Haushaltswaren  
Leuchten  
Mitnahmemöbel  
Heimtextilien

Fachbücher  
 Artikel des Arbeitsschutzes

Der Anteil der Randsortimente wird auf 815 m<sup>2</sup> (10% der Verkaufsraumfläche) beschränkt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im **SO 2** beträgt 3.400 m<sup>2</sup>.

Es sind nur Gartenmärkte mit nachfolgendem Sortiment zulässig:

Kernsortiment:

Holz, Holzzuschnitte  
 Gartenbedarf  
 Gartenmöbel

Randsortiment:

Zoobedarf, Kleintiere  
 Fachbücher  
 Artikel des Arbeitsschutzes  
 Campingartikel

Der Anteil der Randsortimente wird auf 340 m<sup>2</sup> (10% der Verkaufsraumfläche) beschränkt

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 - 20 BauNVO)

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind jeweils als Höchstgrenze über einem auf NN bezogenen Höhenpunkt (h = 143,5 m NN) durch Einschrieb im Plan festgesetzt.

### 2.2 Zulässige Grund- und Geschossflächen

(§§ 19 und 20 BauNVO)

Die Obergrenze der baulichen Nutzung ist durch folgende Grundflächen bestimmt:

Teilgebiet	Grundfläche	Geschossfläche
SO1 (Baumarkt)	10.630m <sup>2</sup>	11.400 m <sup>2</sup>
SO2 (Gartenmarkt)	3.600m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Bauweise im SO 1

Gem. § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen mit mehr als 50 m und weniger als 130 m Länge sind zulässig. Sie sind an der Süd-West-Seite an die bestehende Grenzbebauung zum Plangebiet anzubauen, an der Nord-West und der Süd-Ost-Seite sind die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

### 3.1 Bauweise im SO 2

Gem. § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen mit mehr als 50 m und maximal 110 m Länge sind zulässig. Die Gebäude sind an der Süd-West-Seite an die bestehende Bebauung des SO 1 anzubauen, in allen anderen Richtungen sind die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) ist durch Einzeichnungen im Plan festgesetzt.

#### **5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### **5.1 Nebenanlagen**

In den im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich die in § 14 (2) BauNVO sowie die nachfolgend benannten Nebenanlagen zulässig:

Wagenboxen für Einkaufswagen

Fahrradabstellanlagen

Imbissstand

Wechselfläche

Die Größe der Fläche für Nebenanlagen ist auf insgesamt 450 m<sup>2</sup> beschränkt.

##### **5.2 Stellplätze**

In den durch Einzeichnung im Plan festgesetzten Flächen ist die Errichtung von insgesamt 244 Stellplätzen zulässig, deren Gesamtfläche auf 7.800 m<sup>2</sup> beschränkt ist.

Zwischen den Stellplätzen sind entsprechend Planzeichnung und gemäß Punkt 9 insgesamt 31 Bäume neu zu pflanzen und 3 zu erhalten. Die Pflanzflächen sind auf die zulässige Gesamtfläche nach Absatz 1 anzurechnen.

#### **6 Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächenanteilen ist auf insgesamt 1.820 m<sup>2</sup> ausschließlich die Errichtung der erforderlichen Feuerwehrumfahrt sowie der für die Anlieferung erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.

#### **7 Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Gebiet ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung über die neue Erschließungsstraße an die Löbstedter Straße anzubinden. Falls erforderlich, sind Höhenunterschiede mit Stützmauern abzufangen.

#### **8 Ver- und Entsorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen verlaufen im Gebiet Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese dürfen außer mit nicht überdachten Stellplätzen weder über- noch unterbaut werden.

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind dergestalt zu verlegen, dass geplante Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert.

Leitungen, die in der Nähe von Bäumen liegen, sind vor Durchwurzelung zu schützen.

## 9 **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend Planzeichnung sind im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze auf ca. 600 m<sup>2</sup> unversiegelter Fläche insgesamt 31 mittel- bzw. großkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für die straßenbegleitenden Baumstandorte ist 10 mal Berg- oder Spitzahorn zu verwenden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen bis zu 5 m, im Bereich der Stellplätze sind zulässig.

Die drei in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

## III **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

### 1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

### 2 **Werbeanlagen**

(§ 83 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO)

Werbeanlagen sind allgemein zulässig. Unberührt bleibt § 13 Abs. 2 ThürBO. Gegenüber den Anlagen der DB AG ist Blendfreiheit zu gewährleisten.

### 3 **Einfriedung**

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Einzäunungen sind bis zu einer Höhe von 5m in den Bereichen Gartencenter / Anlieferung und entlang der Grenze zur Deutschen Bahn zulässig

## IV **Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Stadt Jena, Gemarkung Jena, Flur 10: 1/4 (teilweise), 1/12 (teilweise), 1/13, 1/14 und 1/17 (teilweise).

## V **HINWEISE**

1. Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.
2. Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt der Stadtverwaltung Jena und dem Zweckverband JenaWasser anzuzeigen.

Die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG i.V.m. § 27 der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS) mindestens sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena anzuzeigen.

Bauvorhaben, die in das Grund- bzw. Schichtenwasser eintauchen, sind wasserdicht und auf triebssicher auszuführen. Gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Binden Tiefgaragen etc. in das Grund- bzw. Schichtenwasser ein, so sind die entsprechenden Antragsunterlagen mit einem Baugrundgutachten für die wasserrechtliche Genehmigung in der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena einzureichen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage, die Zentrale Kläranlage in Jena-Zwätzen, anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Zur Behandlung von fetthaltigem Abwasser ist ein Fettabscheider gemäß DIN 4040 einzubauen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wasserrechtlichen Schutzgebiet.

3. Für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird empfohlen die Kontaminationsbereiche im Rahmen der durchzuführenden Baugrunduntersuchung zu überprüfen. Werden unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist die untere Bodenschutzbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena zu informieren.

Aufgrund des zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Grundstückseigentums der Stadt Jena an der überplanten Fläche ist gemäß § 11 Thür. Bodenschutzgesetz das Thür. Landesverwaltungsamt Weimar zuständige Bodenschutzbehörde (Obere Bodenschutzbehörde)

4. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena, die Polizei oder die vom Freistaat Thüringen mit der Kampfmittelbeseitigung beauftragte Firma zu benachrichtigen.
5. Das Auftreten von Erdfällen im Plangebiet ist nicht völlig auszuschließen aber eher selten zu erwarten. Vorzugsweise ist mit ausgleichenden Senkungen zu rechnen.
6. Im Planungsgebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen. Entsprechend § 11 i.V.m. § 44 Abs. 2 ThürBO ist für bewegliche Abfallbehälter für Abfälle zur Beseitigung sowie für Abfälle zur Verwertung (Sparten Biomüll, Papier und Leichtfraktion) ein befestigter Platz auf den Grundstücken vorzusehen.

Für jedes an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtige Grundstück ist mindestens ein zugelassenes Behältnis (120/240 l) aufzustellen. Alternativ dazu ist die Aufstellung von 1,1 m<sup>3</sup>-Rollcontainern möglich.

7. Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.