

*Reh*  
*17.1.2014*

**Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan**

**Stadt Jena**

**mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
und integriertem Grünordnungsplan**

**VBB-Lb 04.1**

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

**Vorhabensbeschreibung (Teil C)**



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

## **1 Erläuterungsbericht**

### **1.1 Beschreibung der geplanten Maßnahme**

- Anlass und Ziel der Planung
- Grundstück
- Umweltverträglichkeit, Altlasten
- Modernisierung / Erweiterung Gartencenter
- Zufahrt, Erweiterung / Neustrukturierung Kundenparkplatz
- Durchführung

### **1.2 Fotodokumentation Bestand**

## **2 Nachweise**

### **2.1 Gebäudeeinstufung**

### **2.2 Nachweis der notwendigen Stellplätze**

### **2.3 Flächenbilanz**

## 1 Erläuterungsbericht

### 1.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme

#### Anlass und Ziele der Planung

Durch einen Grundstückstausch zwischen dem Kommunalservice Jena und dem Eigentümer des „OBI-Grundstückes“ erhält der OBI Bau- und Heimwerkermarkt zusätzliche Flächen. Dies wurde zum Anlass genommen den Bereich des Gartencenters sowie einen Großteil des bestehenden Kundenparkplatzes neu zu ordnen.

Für das Plangebiet existiert ein rechtsgültiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Dieser wurde erforderlich, da das Vorhaben den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überstieg und damit in einer anderen als dem ausgewiesenen Gebietskategorie planungsrechtlich nicht zulässig war. Das aktuelle Vorhaben umfasst auch Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung, so dass eine Planänderung notwendig wurde.

Das bestehende Gartencenter entspricht nicht mehr den heutigen Maßstäben und wird komplett abgebrochen. An gleicher Stelle wird ein neues, größeres Gartencenter errichtet. Neben einem Gewächshaus mit Warm- und Kaltbereich erhält das neue Gartencenter einen großzügigen Freibereich, welcher etwa zur Hälfte mit einer zu öffnenden Überdachung (Cabriodach) versehen wird. Stirnseitig wird eine Anlieferungsfläche geschaffen, welche zur Pufferung des Lieferverkehrs, aber auch zur direkten Belieferung des Gartencenters dient.

Die geplante Maßnahme bezieht sich ausschließlich auf das Gartencenter. Die Flächen des Baumarktes bleiben unberührt.

#### Grundstück

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Jena. Es wird im Nordwesten durch das Gelände der Deutschen Bahn und im Südosten durch die Löbstedter Straße begrenzt. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.850 m<sup>2</sup>.

Betroffen sind die Flurstücke 1/4 z.T.; 1/12 z.T.; 1/13; 1/14 und 1/17 z.T. der Flur 10, Gemarkung Jena. Die Flurstücke 1/4; 1/12 und 1/17 werden im Zuge des Flächentausches anteilig den beiden Nachbarn, dem Eigenbetrieb KSJ einerseits und dem OBI-Verpächter andererseits zugeordnet.

Nach Umsetzung der Baumaßnahmen hat eine entsprechende Trennvermessung zu erfolgen. Die Grenzen der neu zu bildenden Flurstücke verlaufen anschließend deckungsgleich mit der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die künftige Bezeichnung der Flurstücke ist noch nicht bekannt.

Das Gebiet hat eine Höhenlage von ca. 143,50m ü.NN und liegt somit ca. 1,20m oberhalb der Löbstedter Straße.

### Luftbild Plangebiet



### Umweltverträglichkeit, Altlasten

Um die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend bewerten zu können, wurde für das Vorhaben gemäß UVP-Gesetz eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurde durch den Fachdienst Umwelt mit Schreiben vom 01.12.2010 mitgeteilt, dass die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine UVP erfordert. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter gem. § 2 Abs. 1 UVPG wurden als nicht erheblich eingestuft.

Das jetzige Gelände des OBI Bau- und Heimwerkermarktes ist frei von Altlasten-Verdachtsflächen. Im Bereich der Erweiterungsfläche sind Kontaminationsbereiche vorhanden. Im Zuge der anstehenden Baugrunduntersuchung wurde die Altlastensituation erneut überprüft. Eine Beseitigung vorhandener Altlasten durch den Vorhabensträger war nicht erforderlich, da die betreffenden Flächen vollständig versiegelt bleiben bzw. werden.

Im Zuge des Vorhabens war ursprünglich eine mit der Neuordnung des Kundenparkplatzes einhergehende Entsiegelung von Flächen geplant. Die Möglichkeit der Verwendung von sickerfähigen Belägen für die neu zu ordnenden Stellplätze wurde im Zuge der Planung untersucht. Da durch Sickerwasser jedoch Schadstoffe aus den vorhandenen Auffüllungen gelöst und in das Grundwasser eingetragen werden können, wurde das Vorhaben, sämtliche Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, fallen gelassen. Statt dessen wird außerhalb jener Flächen, deren Untergrund belastet ist, nach jeweils etwa 8 Stellplätzen ein Baum gepflanzt. Mit dieser Regelung konnten gestalterischen, ökologischen und Bodenschutz-Belangen gleichermaßen Rechnung getragen werden.

Die Ausweisung der insgesamt 34 Baumstandorte steht zwar einer möglichen Erhöhung der Zahl der Kundenparkplätze entgegen, ist jedoch ökologisch sinnvoll und kann aber mit aus den am Standort vorliegenden Erfahrungen begründet werden. Die Möglichkeit einer Begrenzung der herzustellenden Stellplätze ist gemäß § 49 Satz 3 ThürBO gegeben und würde das angestrebte Ziel einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas unterstützen.

Das im Bereich des Gartencenters anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll aufgefangen und zur Bewässerung der Pflanzen in diesem Bereich genutzt werden.

### Zufahrt, Erweiterung / Neustrukturierung Kundenparkplatz

In Verlängerung der Straße „Am alten Gaswerk“ wurde eine neue Straße zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke gebaut. Diese sind auf der nordöstlichen Seite der Wertstoffhof der KSJ und auf der südwestlichen Seite der OBI Bau- und Heimwerkermarkt.

Zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen Löbstedter Straße und den zu erschließenden Grundstücken weist die Erschließungsstraße eine entsprechende Längs Neigung auf. Entlang der Grenze zum Plangebiet wird die vorhandene Stützmauer bis zur Grundstückseinfahrt weitergeführt.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt in Verlängerung der Achse Hauptzugang. Von hier aus wird der Besucherkehr über eine Haupttrasse geführt und richtungsgebunden in die einzelnen Parkplatzbereiche verteilt. Durch den Flächenzuwachs und die Umstrukturierung wird eine Erhöhung der Kundenparkplätze um 39 Stellplätze auf eine Gesamtzahl von 244 erreicht.

### **Durchführung**

Die Durchführung der Maßnahme erfolgt bei laufendem Betrieb des Bau- und Heimwerkermarktes und ist im Wesentlichen in zwei Bauabschnitten geplant.

#### **Bauabschnitt 1:**

Abbruch des bestehenden Gartencenter, Bau des neuen Gartencenters sowie des nordwestlichen Teils des Kundenparkplatzes und Anschluss des Plangebietes an die neue Erschließungsstraße. Während dieser Bauphase erfolgt die Zufahrt über die bestehende Grundstückszufahrt.

#### **Bauabschnitt 2:**

Rückbau der bestehenden Grundstückszufahrt und Bau des restlichen Bereiches des Kundenparkplatzes.

### 1.3 Fotodokumentation Bestand

Gartencenter Bestand mit Hauptzugang und Kundenparkplatz



Ansicht Rückseite Gartencenter / Anlieferung, angrenzend Deutsch Bahn



### Neue Anbindung Löbstedter Straße



### Neue Erschließungsstraße mit Zufahrt Kundenparkplatz ÖBI



## 2 Nachweise

### 2.1 Gebäudeeinstufung gemäß § 2 ThürBO

Die neu zu errichtenden Bauten sind einzuordnen in die Gebäudeklasse 3 (sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m).

Das Vorhaben zählt zu den Sonderbauten gem. § 2 ThürBO Abs. 4 Nr. 3 (Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude) bzw. Nr. 4 (Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben).

### 2.2 Nachweis notwendige Stellplätze gemäß § 49 ThürBO

Bei Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen geeignete Stellplätze hergestellt werden. Bei Änderung oder Nutzungsänderung ist nur der Mehrbedarf zu decken.

In den bisherigen Genehmigungsverfahren (B 241/95, Erweiterung Gartencenter sowie B 666/98, Erweiterung OBI Baumarkt) wurde 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> bzw. 50 m<sup>2</sup> nachgewiesen und genehmigt. Bezug nehmend hierauf wird auch im Folgenden 1 Stellplatz je 40m<sup>2</sup> erweiterter Verkaufsfläche nachgewiesen.

Verkaufsfläche Gartencenter Planung	ca. 3.400 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche Gartencenter Bestand	ca. 2.050 m <sup>2</sup>
<u>Differenz</u>	<u>ca. 1.350 m<sup>2</sup></u>

$$\text{Mehrbedarf} = 1.350 \text{ m}^2 / 1 \text{ Stellplatz je } 40 \text{ m}^2 \text{ VRF} = 34 \text{ Stellplätze}$$

Stellplätze Bestand	205
Stellplätze Mehrbedarf	34
<b>notwendige Stellplätze gesamt</b>	<b>239</b>

Nach Fertigstellung der geplanten Maßnahme stehen **244** Stellplätze zur Verfügung. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze kann somit als erbracht gelten.

## 2.3 Flächenbilanz

### Grundflächen lt. Planung (brutto)

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>23.850 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	
davon: Baumarkt inkl. Wareneingang, Lagerflächen, Büro	10.630 m <sup>2</sup>	44,6 %	
Gartencenter inkl. Wareneingang, Lagerflächen	3.600 m <sup>2</sup>	15,1 %	
Anlieferung, Hof (versiegelt)	1.820 m <sup>2</sup>	7,6 %	
Kundenparkplatz, Nebenanlagen (z.T. versiegelt)	7.800 m <sup>2</sup>	32,7 %	100,0 %
davon: Stellplätze, Fahrgassen (versiegelt)	6.750 m <sup>2</sup>		86,6 %
Wechselfläche (versiegelt)	110 m <sup>2</sup>		1,4 %
Imbiss (versiegelt)	260 m <sup>2</sup>		3,3 %
Wagenboxen (versiegelt)	80 m <sup>2</sup>		1,0 %
Baumscheiben (unversiegelt)	600 m <sup>2</sup>		7,7 %

### Gegenüberstellung der Verkaufsflächen

Bereich	Flächen absolut (gerundet)	
	Bestand	Planung
<b>Baumarkt</b>	<b>8.150 m<sup>2</sup></b>	<b>8.150 m<sup>2</sup></b>
davon: Baumarkt	7.400 m <sup>2</sup>	7.400 m <sup>2</sup>
Freifläche Baustoffe	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
<b>Gartencenter</b>	<b>2.050 m<sup>2</sup></b>	<b>3.400 m<sup>2</sup></b>
davon: Gewächshaus	1.200 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>
überdachte Freifläche	-	550 m <sup>2</sup>
sonstige Freifläche	850 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>	<b>10.200 m<sup>2</sup></b>	<b>11.550 m<sup>2</sup></b>