

**Begründung**  
**zum**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Wohnanlage „Leutrapark“  
Talstraße  
07743 Jena**

**Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers  
JM GmbH & Co.  
Grundstücksverwaltungs KG  
Bachstraße 26 / 27  
07743 Jena**



## Inhaltsverzeichnis

1. **Erfordernis**
2. **Ziel und Zweck**
3. **Rechtsgrundlage**
4. **Beschreibung des Plangebietes**
5. **Inhalt des Vorhabens**
6. **Umweltverträglichkeit**
7. **Erschließung**
8. **Realisierungszeitraum**



Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage „Leutrapark“, Talstraße, Jena

---

**1. Erfordernis**

Die Notwendigkeit eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich daraus, daß das bezeichnete Vorhaben nicht bereits nach den §§ 30 sowie 30-35 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig ist.



## 2. Ziel und Zweck

Die Zweckbestimmung der Grundstücke sind durch die heutige Nutzung und Bebauung nicht eindeutig vorgegeben.

Die noch bestehenden eingeschossigen Gebäude dienten vormals der Firma Jenaer Maler als Betriebsgebäude, die heute jedoch nicht mehr genutzt werden. Sämtliche auf dem Grundstück stehende Gebäude sind abbruchreif und nicht mehr nutzbar.

Die Umgebungsbebauung dient eindeutig und fast ausschließlich der Wohnnutzung und kleineren Gewerbeeinheiten zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs. Ebenso sind in den Hinterhöfen der Umgebungsbebauung kleinstrukturiertes Handwerk und Gewerbe vereinzelt angesiedelt.

Deshalb ist die Zielsetzung zur Neubebauung der Grundstücke die Stärkung der gewachsenen Umgebungsbaustruktur und Baunutzung: vornehmlich Wohnbebauung, Seniorenwohnen- und Seniorenpflege, Kleingewerbe und Pkw-Parkierung auf eigenem Grund, da die Talstraße und angrenzende Straßen nicht zur Straßenparkierung geeignet sind und der ruhende Verkehr deshalb nicht auf den Erschließungsstraßen der näheren Umgebung bleiben kann.

Die Wohnbebauung soll die attraktive Umgebung des Leutra-Ufers nutzen für die erhöhte Wohnqualität an diesem Standort.

Die städtebauliche Zielsetzung soll die geschlossene Bauweise des Gebietscharakters wiederaufnehmen mit der Bildung von Innenhöfen, bauliche Höhenentwicklung und Dachformen der typischen Gründerzeit Bebauung der Jahrhundertwende.

Durch diese vorgeschlagenen Baumaßnahmen wird die bestehende, gestörte Baustruktur zum geschlossenen Stadtbild bereinigt.



**3. Rechtsgrundlage**

Die Begründung erfolgt nach § 9 (8, BauGB) zur Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (im selben Sinne wie zur Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen eines Bebauungsplanes).

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKo) vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23 S. 501)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) (nicht zwingend)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553)



#### 4. Beschreibung des Plangebietes

##### 4.1 Topographie / Geologie

Minimale Geländeneigung vom Leutra-Ufer zur Talstraße (Nord-Süd-Richtung). Geländeneigung in Ost-West-Richtung.

Höhendifferenz der Uferböschung an der „Leutra“ zwischen 2 m und 3 m.

Die Bodenbeschaffenheit ist anzunehmen als Auelehmboden, der Bodenklasse 2 - 3. Es ist hochstehendes Grundwasser anzunehmen. Deshalb sollten die drei Einzelgebäude am Leutra-Ufer ein Sockelgeschoß haben, maximal 2 m unter Boden.

Für die Tiefgarage ist eine „weiße Wanne“ gleich wasserdichter Beton vorzusehen. Die Grundwasserverdrängung durch Unterbauten sind im Bauantragsverfahren zu behandeln.

##### 4.2 Bebauung

Gewerbehalle und Betriebsschuppen ehemals Gewerbefläche der Firma Jenaer Maler, Bachstraße 26 / 27, Jena heute Leerstand. Die Gebäude befinden sich in einem desolaten Zustand und sind abzubrechen.

Oberflächenbeläge zum Großteil befahrbare Schotterbeläge mit Oberflächenwasserversickerung. Betonplattenboden vor Betriebshalle und in Betriebshalle. Oberflächenwasser der Betonplatten im Freien entwässern in das umliegende Gelände. Rasenflächen, Bäume, Sträucher, Pflanzenwildwuchs am Leutra-Ufer und auf der Leutra-Böschung.

##### 4.3 Städtebauliche Belange

Gestörtes Stadtquartier aus der Jahrhundertwende (Gründerzeit). Keine städtebauliche Ordnung im Sinne der vorherrschenden geschlossenen Quartierbebauung mit Hofbildung.

##### 4.4 Nutzung

Große ehemalige Betriebshalle Nutzung als Lagerfläche, restliche Gebäudenutzung durch 35 Pkw-Garagen und eine Kfz-Werkstatt, Freiflächennutzung als Lagerfläche oder notwendige Verkehrsfläche der angeführten Nutzungen.



## 5. Inhalt des Vorhabens

Im Erdgeschoß an der Talstraße sind Ladengeschäfte mit ca. 410 qm Geschäftsfläche geplant, sowie die Aus- und Einfahrt der Unterflurgarage.

In sämtlichen anderen Geschossen der Bebauung an der Talstraße sowie in der gesamten Bebauung zur Leutra hin sind insgesamt 108 Wohnungen als 1 - 4-Zimmer-Wohnungen oder alternativ eine zweckmäßig geänderte Aufteilung für Seniorenwohnen und Seniorenpflege geplant.

An der Talstraße werden für Kurzparker der Ladengeschäfte 6 Pkw-Stellplätze eingerichtet. Für die Ladenflächen sind insgesamt bei 410 qm Geschäftsfläche durch 40 qm je Stellplatz = 10 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Für die Wohnungen sind insgesamt 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit (1 STP/WE) nachzuweisen.

Somit sind insgesamt 118 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis von einem STP/WE wird als ausreichend erachtet, da der Standort durch den ÖPNV gut erschlossen ist (Abstand zur nächsten Bushaltestelle 250 m) und sich gleichzeitig noch in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum befindet.

### Nachweis zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Entlang der Talstraße 6 Pkw-Stellplätze                 | (ohne Bewertung)           |
| Unterflurgarage im Innenhof                             | 77 Pkw-Stellplätze         |
| <u>Oberirdische Pkw-Stellplätze im Hinterhofbereich</u> | <u>41 Pkw-Stellplätze</u>  |
| <u>Gesamt Pkw-Stellplätze auf eigenem Grund</u>         | <u>118 Pkw-Stellplätze</u> |



## 6. Umweltverträglichkeit

6.1 Es wird auf den gesonderten Grünordnungsplan zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan Stock und Ehrensberger, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Naumburger Str. 72, 07743 Jena, Telefon 03641-425160 hingewiesen.

### 6.2 Immissionsschutz

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung der Gesamtgebäudekomplexe sind über Zentralheizungsanlagen zu versorgen. Somit ist der Verbrennungsausstoß der Abgase insgesamt besser zu filtern.

Im Planungsgebiet dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, die die Luft besonders verunreinigen. Hierzu gehören insbesondere feste Brennstoffe nach § 3 Abs. 1, Nr. 1-8 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung sowie Heizöl EL.

Anstatt der 35 oberirdischen Garagenstellplätze und der ca. 5 Stellplätze der Werkstatt entstehen 41 ebenerdige Stellplätze.

Durch die ausschließliche Erschließung von 33 Stellplätzen über die Unterflurgarage im Innenhof und den Entfall der Werkstatt reduziert sich die Verkehrsbelastung im Gebiet zur Leutra hin und in der westlichen Stichstraße. Nur noch 7 Stellplätze werden über die Stichstraße angefahren.

Die Parkierung entlang der engen Talstraße wird auf 6 Stellplätze neben der Talstraße verlegt. Mit dem neu, breiter nutzbaren Straßenraum kann der Verkehr flüssiger und geräuschärmer geführt werden.

Die zusätzlich neu erforderliche Pkw-Parkierung erfolgt mit 77 unterirdischen Stellplätzen in einer Unterflurgarage. Diese ist direkt an die Talstraße angebunden, so daß keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu befürchten sind.

Durch den Nutzungsschwerpunkt Wohnen, der dem Gebietscharakter entspricht, die im oberirdischen Bereich reduzierte Verkehrsbelastung und die unterirdische Anordnung zusätzlicher Stellplätze, werden keine neuen Belastungen als schon im Bestand entstehen.



## 7. Erschließung

- 7.1 Abwasser- und Zuwasser befindet sich in der Talstraße und in der Sickingenstraße. Abwasserrohrdurchmesser, Wassermenge und Wasserdruck sind ausreichend zur Aufnahme der vorgesehenen Nutzungsgrößen. Eine Ver- und Entsorgung von der Talstraße aus ist anzustreben.

Die Hauptstromversorgung des Quartiers befindet sich derzeit auf dem anderen Leutra-Ufer an der Sickingenstraße. Verteilungsleitungen befinden sich in der gesamten Sickingenstraße.

Eine Gasversorgungsleitung befindet sich in der Talstraße, sowie im Einmündungsbereich der Sickingenstraße in die Talstraße.

Telefon und sonstige Medien sind weder in der Talstraße noch in der Sickingenstraße in diesem Quartierbereich vorhanden.

Das Quartier kann fußläufig und mit Fahrzeugen direkt von der Talstraße erreicht werden, ebenso über die östlich gelegene Stichstraße und die nördlich gelegene Stichstraße, welche in die Sickingenstraße einmündet. Somit ist das gesamte Quartier von drei Seiten aus unabhängig voneinander erschließbar.

- 7.2 Erschließungsvorschlag der Medien für die Neuquartierbebauung

Die Stromversorgung des Ist-Zustandes ist für die Belange des Quartiers nicht ausreichend. Es wird daher vorgeschlagen eine neue Trafostation am Ende der östlich gelegenen Stichstraße für die gesamte Quartiersversorgung einzurichten.

Die Trinkwasserversorgung ist in ausreichender Dimension und Lage vorhanden. Die Bebauung der Talstraße ist direkt an die Talstraßenversorgung anzuschließen, die Bebauung zur Leutra hin kann auch über die nördliche gelegenen Stichstraße in die Sickingenstraße angeschlossen werden.

Zur Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls eine Löschwasserentnahmestelle an der Leutra zu errichten.

Die Abwasserversorgung (Schmutzwasser) der Bebauung entlang der Talstraße ist direkt in den bestehenden Kanal Talstraße (DN 350) anzuschließen. Die Bebauung zur Leutra hin kann aufgrund der Höhenlage der Unterflurgarage nicht direkt an die Talstraße angeschlossen werden. Hier sind die Abwässer zu sammeln und über die nördliche Stichstraße in die Sickingenstraße oder über die östliche Stichstraße in die Talstraße anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend § 57 (3) des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. S.445), geänd. d. l. Gesetz z. Änd. d. ThürWG vom 10.05.1994 (GVBl. S.478) vorrangig am Anfallort bzw. dem Grundstück zu verwerten und / oder zu versickern, andernfalls schadlos abzuleiten.

Siehe hierzu gesonderter Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Planverfasser siehe Pkt. 6.1). Versorgung der Straßen- und Mischflächenentwässerung über separate Sammelleitungen (Trennsystem) parallel zur Abwasserversorgung mit Anschluß in der Sickingen- und Talstraße.



Gasversorgung der Einzelbaukörper bzw. Heizzentralen erfolgt über die Talstraße und nördlich gelegene Stichstraße die an die Sickingenstraße anbindet.

Sonstige Medien sind ebenfalls über die nördlich gelegene Stichstraße, die östlich gelegene Stichstraße und die Talstraße anzubinden.

Müllver- und Entsorgung direkt über die Talstraße und die für Müllfahrzeuge mögliche Durchfahrt über die nördliche und östliche Stichstraße zur Bebauung zur Leutra hin. Müllzwischenlagerflächen der Bebauung Talstraße im Bereich Unterflurgaragen Ein- oder Ausfahrt, private Müllbereitstellung zur Abholung an der Talstraße. Mülllager- und bereitstellungsflächen der Bebauung zur Leutra hin auf Flächen bei den Hauszugängen.

Die Unterflurgarage zwischen der Bebauung an der Talstraße und der Bebauung zur Leutra hin ist von der Talstraße einzufahren und in die Talstraße auszufahren. Die oberirdische Pkw-Parkierung ist für die Bebauung zur Leutra hin über eine Unterfahrung der Bebauung an die Unterflurgarage anzubinden. Aus Übersichtlichkeitsgründen sollte die Unterflurgaragen- Ein- und Ausfahrt räumlich getrennt werden. Die nördlich gelegene Erschließungsstraße, die in die Sickingenstraße einmündet ist nur als Rettungs-, Feuerwehr- und Müllversorgungstrasse zu nutzen. Die oberirdische Pkw-Parkierung entlang der östlichen Stichstraße ist über Gegenverkehr zu regeln. Die Verbindung zwischen östlicher und nördlicher Stichstraße und der oberirdischen Parkierung der Bebauung zur Leutra hin ist nur für die Überfahrbarkeit von Rettungs-, Feuerwehr- und Müllfahrzeugen auszubilden.



**8. Realisationszeitraum**

**8.1 Baubeginn**

Gewünschter Baubeginn Juli 1995.

**8.2 Fertigstellung**

Späteste Gesamtfertigstellung Dezember 1996

