

Begründung zur 1. Änderung der Bebauungspläne „Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 2 und 3 Gemeinde Zöllnitz

Planungsstand vom 21.05.2019

Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (s. § 13a Abs. 4) finden keine Anwendung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

In einer gemeinsamen Beratung mit Vertretern des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL), dem Thüringer Landesverwaltungsamt, dem Landratsamt SHK, der Stadt Jena, der Gemeinde Zöllnitz sowie der VG „Südliches Saaletal“ wurde die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Zöllnitz erörtert. Dies betrifft die Planungsgebiete Nr. 2 und 3 „Lerchenfeld West“. Die Gemeinde beabsichtigt die Baurechtschaffung für die Vorhaben „Logistikunternehmen Böttcher“ (Plangebiet Nr. 3) und „Neubau eines Kindergartens“ (Plangebiet Nr.2). Für die Planung des Logistikunternehmens wird gegenwärtig ein eigenständiges Planverfahren (vorhabenbez. B-Plan) durchgeführt. Die Ansiedlung hat jedoch Auswirkungen auf das angrenzende Plangebiet außerhalb des (eigenständigen) Geltungsbereiches und somit auf das laufende Änderungsverfahren insbesondere für das Plangebiet Nr. 3. In den nachfolgenden Ausführungen wird näher darauf eingegangen und detaillierter beschrieben.

Für beide konkreten Vorhaben wurden bereits frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu den Vorentwürfen durchgeführt. In den abgegebenen Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Planungen wurden im Januar und Februar 2019 die Anforderungen zum Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs.4 BauGB und dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verdeutlicht.

Ziel der Gemeinde ist schnellstmöglich, unter Wahrung der geltenden Rechtsvorschriften, Baurecht für die o. g. Vorhaben zu erlangen. Im Ergebnis der Beratung wurden, im Einvernehmen aller Beteiligten, Abstimmungen im Hinblick der nach § 1 Abs. 4 BauGB und nach § 8 Abs. 2 BauGB bestehenden Anforderungen getroffen.

Verfahrensablauf

Die aktuelle Nutzung und Planungsabsicht (*entsprechend der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – im Parallelverfahren wird gegenwärtig die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt*), widersprechend den in den Bebauungsplänen Nr. 2 und 3 getroffenen Festsetzungen eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und weitere Gewerbebetriebe und eines Mischgebietes. Aufgrund dieses Widerspruchs sowie im Hinblick des Anpassungsgebotes zum Konzentrationsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die o. g. Bebauungspläne zu ändern. Es wird der Empfehlung entsprochen, die Änderungsverfahren der beiden Bebauungspläne zusammen zu fassen. Hierbei werden beide Änderungen auf einem Plandokument zusammengefasst, wobei zwei Geltungsbereiche zu den Änderungsplanungen festgesetzt werden. In der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen geht rechtseindeutig hervor, welche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu welchem Änderungsplan gelten sollen. Dies gilt analog auch für die Begründung und den Umweltbericht.

1. Plangebiet Nr. 2 – Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet

Ursprungsplanung der Plangebietes Nr. 2 Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel „Lerchenfeld West“

Für den Bebauungsplan Nr. 2 Sondergebiet „Lerchenfeld West“ wurde am 16.09.1994 mit Bestätigung der Auflagenerfüllung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt die Genehmigung erteilt. Das Satzungsgebiet ist als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind demnach:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit den Sortimenten:
 - Möbel, Bau- und Garten, Auto-Elektronik, Lebensmittel mit Festsetzung max. Verkaufsflächen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Die Festsetzungen der ansässigen Betriebe und Unternehmen werden eingehalten.



Abb. Bebauungsplan Nr. 2 Sondergebiet „Lerchenfeld West“

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Zöllnitz und umfasst eine Fläche von ca. 16,5 ha. Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren wurden die unmittelbar angrenzenden Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Lerchenfeld West“ (Gewerbe-/Mischgebiet) aufgestellt.

Zum damaligen Planungskonzept der Gemeinde gehört zudem noch das Plangebiet Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ was mit seiner nunmehr 5. Änderung aus dem Jahr 2018 ausschließlich Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässt. Das Plangebiet ist bis auf einzelne Grundstücke im gewerblichen Bereich restlos ausgelastet.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes im Plangebiet Nr. 2 bestand die Planungsabsicht der Gemeinde Zöllnitz darin, die Ansiedlung eines Einkaufszentrums vorzusehen. Das Plangebiet hat aus Sicht der damaligen Betrachtungsweise in den 1990er Jahren eine außergewöhnliche Standortgunst im Südraum unmittelbar der Stadt Jena. Der Südraum von Jena ist gekennzeichnet als Entwicklungsraum der Stadt Jena. Das damals erforderliche und durchgeführte Raumordnungsverfahren zur Errichtung des geplanten Einkaufszentrums wurde mit Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Außenstelle Gera, vom 26.06.1992 positiv beschieden. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens, ist die Aufstellung einer Satzung in Form eines Bebauungsplanes.

1.1 Aktuelle Nutzungsentwicklung und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 2

Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Teilfläche Sondergebiet West

Der östliche Geltungsbereich des Plangebietes Nr. 2 im Sondergebiet „Lerchenfeld West“ für Verkaufseinrichtungen hat von Anfang an eine gute Entwicklung erfahren. So sind hier ein Baumarkt, ein Möbelfachgeschäft sowie ein Sonderpostenmarkt entstanden. Die Nutzung des Baumarktes ist in den letzten Jahren jedoch aufgegeben wurden. Nach jahrelangen Leerstand gab es immer wieder Bemühungen von Investoren, den vorhandenen Gebäudebestand durch diverse Gewerbenutzungen zu aktivieren. Was sich anfangs schwierig erwies, geschuldet den Eigentumsverhältnissen, so hat sich zuletzt ein Grundstückseigentümer finden können, der eine Nutzung durch kleinteilige Gewerbeeinheiten vorsieht. Gegenwärtig gibt es hierfür bereits mehrere Interessenten. Für den ehemaligen Praktiker-Baumarkt wird durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer derzeit die erforderliche Nutzungsänderung beantragt. Der bisherige Einzelhandelstandort des Baumarktes wurde mit Nutzungsaufgabe aufgegeben, so dass entsprechend des Konzentrationsgebotes gem. § 1 Abs. 4 BauGB der Bauleitplan den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Somit erfährt dieser Bereich (ehemaliger Baumarkt) eine Umwidmung zu einer eingeschränkten Gewerbefläche. Die nach wie vor bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet – Sonderpostenmarkt „Thomas Phillips“ und Möbelfachgeschäft „Roller“ – werden im Bestand weitergeführt und durch sortiments- und verkaufsflächenbezogene Festsetzungen aufgrund des landesplanerischen Konzentrationsgebotes festgeschrieben. Das Thüringer Landesverwaltungsamt Ref. 310 wies in einer gemeinsamen Arbeitsberatung zur städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Zöllnitz im Bereich „Lerchenfeld West“ daraufhin, dass nach dem VG Freiburg, Urteil 24.02.2010 – 1 K 1204/08 bei einer Bestandsfestschreibung ein „atypischer Fall“ vorliegt, der keinen Widerspruch zum Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB auslöst.

Um die privaten Belange stärker zu berücksichtigen, wird der Spielraum zur Nachnutzung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe durch die zusätzliche Zulässigkeit von (eingeschränkten) Gewerbebetrieben erweitert (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind bereits mit der Ursprungsplanung zulässig).

Im Ergebnis wird mit der tatsächlich erfolgten Entwicklung im Sondergebiet „Lerchenfeld West“ für Verkaufseinrichtungen Rechnung getragen. Die Fläche des vorhandenen Möbel- und Sonderpostenmarktes wird konkret als Sondergebiet für „großflächiger Möbel-, Bau- und Gartenmarkt/ Gewerbe (eingeschränkt)“ festgesetzt. Der einstige Baumarkt soll gewerblich nachgenutzt werden. Eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird vorgenommen.



Des Weiteren befinden sich im westlichen Plangebiet Nr. 2 derzeit ungenutzte Sondergebietsflächen. Auf dieser Fläche ist seitens der Gemeinde Zöllnitz die Ansiedlung eines Kindergartenneubaus vorgesehen. Dieser ist dringend erforderlich und soll zeitnah realisiert werden. Die Fläche stellt das Ergebnis der kommunalen Flächenprüfung auf Eignung und Verfügbarkeit dar. Für den geplanten Standort des Kindergartens wurde zunächst die Aufstellung einer partiellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sondergebiet Lerchenfeld West“ vorgenommen.



Abb. Geplanter Standort Kita im Sondergebiet



Abb. Vorentwurf zur partiellen Änderung des B-Planes

Im Ergebnis der durchgeführten Behördenbeteiligung Anfang 2019 stellte sich jedoch heraus, dass analog der Nutzungsaufgabe des Baumarktes auch für die ungenutzten Sondergebietsflächen zum Zeitpunkt der Änderung die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB aktiviert wird. Die Anpassungspflicht zielt hier insbesondere darauf ab, dass der von den Zielen der Raumordnung abweichende Bebauungsplan geändert wird. Dies gilt unabhängig vom Umfang der Änderung. Eine partielle Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht möglich. Im Ergebnis ist daher der Bebauungsplan insgesamt den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der bisherige Standort des geplanten Kindergartens soll nunmehr durch Ausweisung eines Wohngebietes auf der bisher westlich ungenutzten Sondergebietsfläche integriert werden. Gegenüber der Gemeinde wurde durch einen Flächeneigentümer zudem die Errichtung einer Beherbergungseinrichtung angezeigt (gem. Ursprungsplanung bereits zulässig). Zwischen den Flächen des Kindergartens und der Beherbergungseinrichtung ist eine zweigeschossige Wohnbebauung durch Ein-/Zweifamilienwohnhäuser geplant.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist die festgesetzte Ausweisung des Überschwemmungsgebietes für das Einzugsgebiet der Roda zu beachten und in die Planung zu integrieren. In der Folge erfährt der westliche Bereich dadurch eine nicht unerhebliche

Flächenreduzierung zu Ungunsten einer weiteren Überbauung, jedoch zum Vorzug weiterer Ausweisungen von Grünflächen. In der Summe werden die mittels Ursprungsplanung festgesetzten Ausgleichsflächen im Plangebiet Nr. 2 mit der Änderungsplanung erweitert.

Das einstige Sondergebiet für Verkaufseinrichtungen „Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 2 wird somit folgendermaßen umstrukturiert:



Abb. Plangebiet Nr. 2 südlich der Zöllnitzer Straße

- ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Möbel, Bau- und Gartenmarkt/Gewerbe (eingeschränkt) – Bereich der Bestandsbetrieb Roller und Sonderpostenmarkt Th. Phillips

Untergliedert nach:

Teilgebiet 1 „Bau- und Gartenmärkte/Gewerbe (eingeschränkt)
Teilgebiet 2 „Möbelmärkte/Gewerbe (eingeschränkt)

- ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Bereich des ehemaligen Praktikerbaumarktes sowie

- ein Wohngebiet

Abb. Geplantes Wohngebiet

Das Sondergebiet wird dahingehend umstrukturiert, dass dies nicht mehr als allgemein „großflächiger Einzelhandel/Gewerbe“ sondern konkret als Sondergebiet „großflächiger Möbel-, Bau- und Gartenmarkt/Gewerbe (eingeschränkt)“ erklärt werden. Textlich werden die dem genehmigten Bestand entsprechenden Verkaufsflächen festgesetzt, damit ein atypischer Fall bezüglich des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB an das raumordnerische Konzentrationsgebot vorliegt. Die Festsetzungen der Verkaufsflächen widersprechen zugleich nicht dem Verbot, wonach vorhabenunabhängig keine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden dürfen. Daher wurde in der Planzeichnung eine zeichnerische Gliederung des Sondergebietes (mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.14 der PlanZV) vorgenommen. Durch Festsetzung zweier Teilgebiete wurde die Aufgliederung so vorgenommen, dass entsprechend des Bestandes nur „Bau- und Gartenmärkte/Gewerbe (eingeschränkt)“ = Teilgebiet 1 - und „Möbelmärkte/Gewerbe (eingeschränkt)“ = Teilgebiet 2 – zulässig sind.

Neben der Bestandsnutzung verbleibt dem Grundstückseigentümer die Nutzungsänderung in eine gewerbliche Nutzung.

Im Teilgebiet 1 – „Bau- und Gartenmarkt/Gewerbe (eingeschränkt)“ wurde zunächst mit Bescheid vom 08.03.1995 eine Baugenehmigung zur „Errichtung einer Verkaufsfläche für Lebensmittel, Auto- und Elektronikartikel“ durch das Landratsamt Saale-Holzland-Kreis – Dienststelle Jena erteilt.

Im Jahr 1996 wurde eine Nutzungsänderung beantragt und mit Nachtrag vom 22.07.1996 genehmigt. Gegenstand der Nutzungsänderung ist die Umnutzung der bisher genehmigten Fläche als Sonderpostenmarkt. Diese Nutzung hat bis heute Bestand.

Der im gleichen Gebäude befindliche genehmigte Lebensmittelmarkt wurde nicht verändert, so dass die Nutzung bis heute mittels der damaligen Baugenehmigung zulässigerweise ausgeführt wird.

Die Verkaufsfläche für den Sonderpostenmarkt beträgt 2.021,20 m² und setzt sich folgendermaßen zusammen:

Verkaufsraum	= 1.978,30 m ²
Flure	= 15,87 m ²
Kunden-WC	= 7,22 m ²
Windfang	= 19,81 m ²

Folgende Sortimente werden angeboten:

(1) Textilien (diverse Decken, Kissen)	20 %
(2) Haushalt	7 %
(3) Reinigungsmittel	3 %
(4) Geschenkartikel	7 %
(5) Pflanzen-Garten	10 %
(6) Kleinmöbel	10 %
(7) Camping	10 %
(8) Lebensmittel	7 %
(9) Autozubehör	3 %
(10) Kosmetik	2 %
(11) Hobby-Spielzeug	5 %
(12) Lederwaren	7 %
(13) Teppiche usw.	2 %

Im Teilgebiet 2 – „Möbelmarkt/Gewerbe (eingeschränkt)“ wurde mit Bescheid vom 22.07.1993 eine Baugenehmigung zur „Errichtung eines Möbel-Abhol-Marktes“ durch das Landratsamt Jena erteilt.

Diese Nutzung hat bis heute Bestand.

Die Verkaufsfläche beträgt 6.776,60 m² und setzt sich folgendermaßen zusammen:

Verkaufsraum	= 6.661,14 m ²
Nebenraum- Bereich Verkauf	= 103,66 m ²
Fluchtwege	= 11,80 m ²

Neben der Bestandsnutzung verbleibt dem Grundstückseigentümer die Nutzungsänderung in eine gewerbliche Nutzung. Zulässig sind hier neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in geringem Umfang zentrenrelevante Sortimente gemäß als Randsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche. Mit diesen Festsetzungen soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB).

Parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 (südlich der Zöllnitzer Straße) wird der Flächennutzungsplan mittels 4. Änderung für den gesamten Bereich „Lerchenfeld West“ geändert.

Im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 2 bisher festgesetzten Sondergebiet wird

- Im östlichen bebauten Teilgebiet ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel/Gewerbe“ – im Bereich der bestehenden Betrieb Möbelmarkt Roller und Sonderpostenmarkt) sowie ein Gewerbegebiet (im Bereich des ehemaligen Praktiker Baumarktes) dargestellt
- Im westlichen un bebauten Teilgebiet wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Demografische Entwicklung

Auch die Gemeinde Zöllnitz muss sich den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen. Im Hinblick der hervorragenden infrastrukturellen Lage der Gemeinde hat Zöllnitz im Gegensatz vieler anderer Kommunen, nicht das Problem eines künftigen Bevölkerungsschwundes. Es ist in der langfristigen Prognose auch über den Zeitraum nach 2020 mit einer steigenden Einwohnerzahl zu rechnen. Das belegt zum einen die Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde, wonach seit 1994 ein stetiger Anstieg zu verzeichnen ist. Waren es Mitte der 90er Jahre um die 450 Einwohner, so waren es Ende 2011 bereits 770 Einwohner. Mit Stichtag 30.05.2013 betrug die Einwohnerzahl 796 Einwohner und liegt gegenwärtig mit Stand vom 15.05.2019 bei 898 Einwohnern (jeweils mit Haupt- und Nebenwohnsitz – Quelle: Datenerfassung des Bürgerbüros der VG „Südliches Saaletal“). Innerhalb von 25 Jahren hat sich die Einwohnerzahl demnach verdoppelt.

Verdeutlicht wird dies durch eine sehr aktive Wanderungsbewegung mit deutlicher Ausrichtung hin zu Zuzügen. Im Verhältnis der Zu- und Fortzüge, ist ein eindeutiger Überschuss zugunsten der Zuzüge in der Gemeinde zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2000 – 2017 ist ein Überschuss von 225 Einwohnern zu verzeichnen.

Tendenziell lässt sich eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Zöllnitz abzeichnen. Zu belegen ist dies anhand der statistischen Erfassung der Geburten- und Sterberate ab 2000. Gab es lediglich in 2003, 2006, 2007 und 2015 leicht geburtenschwache Jahre und einen minimalen Überschuss der Sterbefälle so wurden in den anderen Jahren, speziell ab 2008 ein kontinuierlicher Zuwachs verzeichnet. Einen deutlichen Zuwachs gab es insbesondere in den Jahren 2010 – 2014 und dann wieder ab dem Jahr 2017 (Quelle: Landesamt für Statistik in Thüringen).

So gab es zusätzlich der Zuzüge neuer Einwohner in den letzten Jahren einen „gemeindeeigenen“ Zuwachs von 35 Einwohnern im Zeitraum von 2000 bis 2017 (2000-2011 = 15 Zuwächse; ab 2011 bis 2017 = 20 Zuwächse) (Überschuss 35 Einwohner: 105 Geburten; 70 Sterbefälle) (Quelle: Landesamt für Statistik in Thüringen).

Die Gemeinde Zöllnitz profitiert natürlich von einer ausgesprochen guten Standortgunst in der Nähe zur Stadt Jena sowie den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch die Autobahn A 4, die Landesstraße L 1077 und die 2gleisige Bahntrasse mit direktem Haltepunkt gegenüber dem Plangebiet „Lerchenfeld West. Zudem erweist sich das Plangebiet als attraktiver Einzelhandel- und Gewerbestandort.

Bereits durch Volkszählung der Gemeinde Zöllnitz im Jahr 2011 wurde bereits ein hoher Anteil junger Einwohner verzeichnet. Umgesetzt wird dies auch auf Grundlage der erfassten Altersgruppenstruktur in der Gemeinde Zöllnitz (Quelle: Datenerfassung des Bürgerbüros der VG „Südliches Saaletal“)

So liegt der Anteil der Bevölkerung bis zum 40. Lebensjahr bei 417 Einwohnern. Ab dem 40. bis zum vollendeten 70. Lebensjahr liegt der Anteil in der Gemeinde ebenfalls bei 417 Einwohnern. Das höhere Alter ab dem 70. bis zum 80. und darüber hinaus liegt bei 65 Einwohnern. Diese Altersstruktur hat gewissermaßen auch Auswirkungen auf die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Zöllnitz. Statistisch betrachtet, werden die meisten Häuser in Form von Einfamilienhäusern im Alter zwischen 30 und 40 Jahren erbaut. Das Durchschnittsalter liegt bei ca. 38 Jahren. Praktikabel wird diese Aussage dahin bestätigt, da speziell in den letzten 10 Jahren im Wohngebiet Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ sowie im einstigen Mischgebiet vermehrt Einfamilienhäuser von Einwohnern im Bereich dieses Alters errichtet wurden. Perspektivisch ist in den nächsten 10 Jahren mit einem weiteren erhöhten Bedarf nach Wohnbauflächen zu rechnen. Die Altersgruppe der heute 21 bis 30-jährigen umfasst - mit Stichtag vom 15.05.2019 – 57 Einwohner, die der 31 bis 40-jährigen 151 Einwohner. Demnach wird in dem oben genannten Zeitraum ein Bedarf von ca. 50 neuen Einfamilienwohnhäusern prognostiziert (hierbei wird angenommen, dass von den Einwohnern der 21-40jährigen = 208 Einwohner gut ein Viertel (25%) Neuerrichtungen von Einfamilienhäusern vorsehen, **mit der Tendenz = steigend**).

Die steigende Tendenz wird durch die aktuelle Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vor (Auszüge siehe nachfolgende Seite) bekräftigt.

Ein immer wieder befürchteter Leerstand einzelner Wohngebäude wird in Anbetracht der gegebenen Voraussetzungen in der Gemeinde Zöllnitz für die nächsten Jahre so gut wie ausgeschlossen. Zumal auch die Lebenserwartung immer mehr ansteigt. Nach Angaben des statistischen Bundesamts werden Männer durchschnittlich ca. 79 und Frauen sogar ca. 83 Jahre alt. Die Entwicklung geht auch dahin, dass ältere Menschen sich auch im hohen Alter in Ihren eigenen vier Wänden sicher und wohl fühlen. In der Praxis wird ein vorhandener Leerstand größtenteils durch eine Weiternutzung der nächsten Generation bzw. eine Weiterveräußerung an einen Kaufinteressenten kompensiert.

Tendenziell geht der Trend nach neuen Eigenheimen vor allem bei jungen Menschen/Familien eindeutig nach oben. Die Gemeinde Zöllnitz steht dieser Entwicklung nicht entgegen. Eine Erweiterung des Wohngebietes hätte zur Folge das vor allem junge Leute dauerhaft im Ort bleiben und selbst eine Familie gründen. Dadurch werden sich die Einwohnerzahlen künftig positiver gestalten. Unter dem Aspekt der schwierigen finanziellen Haushaltslage hätte dies auch positive Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde.

1.3.1 Auszüge zur Wohnungsmarktprognose 2030

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten bis 2030

- Zunahme der Haushalte in der Prognose 2015 bis zum Jahr 2030 um gut 500.000
- Miete, Wohneigentum, Geschosswohnung beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum erheblich
- Die BBSR- Wohnungsmarktprognose sagt bis 2030 einen weiteren Anstieg der Eigentumsquote voraus – um ca. 43 %¹
- Pro-Kopf-Wohnflächen werden weiter zunehmen – auf 49 qm²
- Steigende Wohnflächennachfrage durch Eigentümerhaushalte – Zuwachs um + 16,2 %
- Wohnflächennachfrage aller Haushalte = 3,5 Mrd. m² = Steigerung um 7 %
- Wohnungsmarktprognose gibt Auskunft darüber, welches Neubauniveau kurz- bis mittelfristig erreicht werden sollte, um auf die erhöhte Nachfrage ausreichend zu reagieren
- Künftige Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern > Geschosswohnungen

Neubaubedarf in regionaler Sicht

- Umland der Städte bzw. der ländlichen Kreise weisen eine hohe Nachfrage nach Bauland und daher ein hohes Neubaupotential für Ein- und Zweifamilienhäuser auf
- sehr dynamische Entwicklung der Bautätigkeiten anhand der Baugenehmigungen
- spürbare Zunahmen der Genehmigungszahlen für Wohnungsbau seit 2011
- spiegelt sich auch im Gemeindegebiet der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaleetal wieder
 - 2011 < 40 Wohnungsneubauten
 - 2016 > 70 Wohnungsneubauten³
 - 2018 ca. 50 Wohnungsneubauten⁴
- Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf für den Saale-Holzland-Kreis liegt bei 10 bis unter 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner (2015-2020) bezogen auf Ein-/Zweifamilienhäuser

Fazit:

In den meisten Regionen insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen ist in den nächsten 15 Jahren mit überwiegend stabilen bzw. mit noch wachsenden Nachfragezahlen zu rechnen.

Des Weiteren kommt der Wohnungsmarktbericht für Thüringen kommt zum Ergebnis, das eine sinkende Bevölkerungszahl nicht zu einer Reduzierung der Haushalte führen wird, da zwischenzeitlich die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt. Dies führt auch zu einem veränderten Bedarf im ländlichen Raum und in den kleineren und mittelgroßen Städten, so dass auch abseits der Großstädte Wohnungsneubau erforderlich sein wird (Quelle: 2.Thüringer Wohnungsmarktbericht)

Um der Zielstellung den prognostizierten und in unseren Gemeinden bereits real vorkommenden Wohnbauflächenbedarf durch ein erhöhtes Angebot von Neubauflächen, insbesondere im ländlichen Raum, zu kompensieren, ist es auf landes- und raumordnerischen Ebene eine Verpflichtung gegenüber den Kommunen dieser Zielstellung gerecht zu werden. Eine derart einschränkende Siedlungsentwicklung, wie sie aus dem Entwurf zum Regionalplan Ostthüringen verankert ist, wird sich mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit kontraproduktiv auf dessen auswirken, woraus sich die Regionen Thüringens auszeichnen:

- durch dynamisch, innovative Wirtschaftsstandorte in der Mitte Europas.
- durch beste Rahmenbedingungen für erfolgreiche Investitionen und Unternehmen: zentrale Lage, gut ausgebaute Infrastruktur, hochmotivierte und qualifizierte Fachkräfte, hervorragende Bildungs- und Betreuungsangebote, Investoren- und Unternehmerservice aus einer Hand sowie eine hohe Lebensqualität in einem kulturell und landschaftlich reizvollen Umfeld

^{1,2} bezogen auf die neuen Bundesländer

³ deutlicher Zuwachs durch vorhandenes Wohnbauflächenangebot

⁴ leichter Rückgang durch fehlendes Wohnbauflächenangebot, jedoch immer noch höher gegenüber 2011

1.4 Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Kooperationsvereinbarung

Auch wenn eine Kooperation im Sinne des Grundsatzes G 1-1 zur aktuell rechtswirksamen Fassung des Regionalplanes Ostthüringen zwar noch nicht unterschiftet vorliegt, befinden sich die Stadt Jena und die Gemeinde Zöllnitz gegenwärtig im Abstimmungsprozess einer gemeinsamen Kooperation. Dies betrifft sowohl die Wohnbau- als auch Gewerbeentwicklung. Am Beispiel zur Ansiedlung des Logistikzentrums der Vermietung & Logistik Böttcher AG in der Gemeinde Zöllnitz wird verdeutlicht, dass an dieser Stelle bereits eine konstruktive Zusammenarbeit beider Gebietskörperschaften stattfindet und auch funktioniert. Die Abstimmungen im Sinne des Gebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB gingen in den vergangenen Monaten über die Verwaltungsebene hinaus, so dass über die gegenwärtige Planungsabsichten der Gemeinde, insbesondere der Umwidmung der Bauflächen zu Gunsten der Wohnbebauung, vorangegangene Gespräche und Beratungen unter Federführung der (Ober)Bürgermeister/-in beider Kommunen stattgefunden haben.

1.5 Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist über die nördlich angrenzenden Landesstraßen L 1077 und die nahe liegende Autobahnanschlussstelle Jena-Zentrum sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Eine zweite Anbindungsmöglichkeit ausschließlich für den PKW-Verkehr besteht im Süd-Osten des Geltungsbereiches über die Gerhard-Ost Straße und Zöllnitzer Straße. Eine verkehrstechnische Anbindung der Plangebiete Nr. 2 und 3 ist somit gegeben.

Die Plangebiete selbst werden durch die notwendigen Erschließungsanlagen erschlossen.

Die Entfernung zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs im Wohngebiet „An der Schiere“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den vorgenannten Plangebieten in Richtung Südosten. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich an der Stadtrodaer Straße (L1077) „Abzweig Zöllnitz“.

An diesen Haltestellen halten aktuell zwei Buslinien:

- Linie 427: Jena, Busbahnhof – Stadtroda – Hermsdorf
- Linie 820: Jena, Westbahnhof – Schleiz

Nördlich der Bahn in einer Entfernung von ca. 450m gibt es die Bushaltestelle „Neue Schenke“, die von folgenden Buslinien angefahren wird:

- Linie 42: Lobeda-West – Lobeda-Ost
- Linie 427: Jena, Busbahnhof – Stadtroda – Hermsdorf
- Linie 477: Gernewitz – Jena – Schlöben
- Linie 820: Jena, Westbahnhof – Schleiz

Zudem ist der Bahnhaltepunkt „Neue Schenke“ an der Bahnstrecke Weimar-Gera, auch „Holzlandbahn“ oder „Mitte-Deutschland-Verbindung“ genannt, in einer Entfernung von knapp 100 m vom Planungsgebiet in nordöstlicher Richtung zu erreichen. Die fußläufige Anbindung an die Ortslage Zöllnitz und über Rutha bis nach Jena, führt über einen bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg, der parallel zur Landesstraße verläuft.

1.6 Topographie

Topographisch fällt das Gelände von der Gerhard-Ost-Straße in Richtung Zöllnitzer Straße und darüber hinaus bis zum Gewässer der Roda ab.

Das Gebiet nördlich der Zöllnitzer Straße fällt stärker Richtung Süden ab, als dies südlich der Zöllnitzer Straße der Fall ist.

Der Höhenunterschied zwischen der Gerhard-Ost-Straße (am Hochpunkt auf dem „Plateau“ mit 175 m ü. NN und der Zöllnitzer Straße (ca. 160 m ü. NN im Zufahrtsbereich des ehemaligen Praktikerbaumarktes) beträgt ca. 15 m

1.7 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7

und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

1.8 Bodenschutz

Das Plangebiet stellt derzeit vorwiegend bebaute Flächen dar. Gegenwärtig ungenutzte Flächen befinden sich im rechtskräftigen Misch- bzw. Sondergebiet, so dass durch die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 2 und 3 keine Flächenneuausweisungen vorgenommen werden. Somit erfolgt kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen der Umwidmungen der Bauflächen erfolgt eine Anpassung der Grundflächenzahl. Der Versiegelungsgrad der bisherigen Mischgebietsflächen und der unbebauten Sondergebietsflächen wird dabei um 20 % reduziert. Auf den Sondergebietsflächen im Bestand wird der Versiegelungsgrad dagegen um 20 % erhöht. Durch Anpassung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden zudem bestehende Bauflächen entzogen. Dadurch, dass keine Verlagerung „auf die grünen Wiese“, sondern eine Erweiterung im Planbereich und hier auch noch in einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich erfolgt, entspricht das Vorhaben der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

1.8.1.) Bodenaushub: Das Bodenmaterial der Baumaßnahmen im Plangebiet wird auf dem Grundstück zum Ausgleich bzw. zur Nivellierung genutzt. Überschüssige Bodenmassen werden gemäß den Anforderungen des Bodengrundgutachtens bzw. der zuständigen Abfallbehörde ordnungsgemäß entsorgt.

1.9 Versorgungstechnische Erschließung

1.9.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie bzw. Gas ist derzeit nicht gegeben. Zuständiger Netzbetreiber ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

1.9.1.1 Elektroversorgung:

Die Elektro-Versorgung erfolgt über das Leitungsnetz des öffentlichen Versorgers. Die Elektrozuleitung erfolgt über das Elektroversorgungsunternehmen und unterliegt dessen Anschlussbedingungen.

Von Seiten der TEN sind keine Planungen im Geltungsbereich vorgesehen.

1.9.1.2 Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen:

Vor Baubeginn ist ein aktueller Schachterlaubnisschein einzuholen. Bei der Zustimmung der TEN wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV VORSCHRIFT 3, DGUV VORSCHRIFT 38, DGUV REGEL 100-500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 ist ein Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) einzuhalten. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

1.9.2 Gasversorgung:

Die Versorgung erfolgt über das Erdgasnetz des öffentlichen Versorgers. Die Erdgaszuleitung erfolgt über das Gasversorgungsunternehmen und unterliegt dessen Anschlussbedingungen.

Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Hauptleitungen von Ferngasanlagen:

- Hochdruckgasleitungen der Ferngas Netzgesellschaft mbH.
- Erdgasleitung der GASCADE Gastransport GmbH, Begünstigter des Leitungsrechtes
- LWL Trasse der WINGAS GmbH

Im Geltungsbereich bzw. Näherungsbereich befinden sich die folgenden Anlagen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen).

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Erdgasleitung (EGL)	401	800	8,00	STREICHER Tief- und Ingenieurbau Jena GmbH & Co. KG
Erdgasleitung (EGL)	437	600	8,00	
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der EGL 401)	40301	nicht relevant	1,00	Thüringer Netkom GmbH Bereich Kundenservice
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln (teilweise im Schutzstreifen der EGL 401)	2xKSR	nicht relevant	2,00	
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der EGL 437)	40401	nicht relevant	1,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Die Schutzanweisung der Anlagenbetreiber ist zwingend zu beachten.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Dienstleiters festgestellt wurde.

1.9.2.1 Hinweise der Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) über die GDMcom:

1. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
2. Im Bereich des Schutzstreifens der Anlagen sind keine Baumaßnahmen zulässig.
3. Der Schutzstreifen darf weder überbaut noch eingefriedet werden.
4. Eventuelle Zaunbaumaßnahmen sind an der westlichen Grenze des Schutzstreifens zu planen.
5. Der Schutzstreifen der Anlagen sind auch während der Bauphase freizuhalten, so dass diese jeder Zeit begehbar, befahrbar sowie sichtbar sind.
6. Die Bepflanzung ist so zu planen, dass folgende lichte Mindestabstände zu Ferngasleitungen nicht unterschritten werden: flachwurzeln Sträucher und Hecken außerhalb der Schutzstreifen, jedoch nicht näher als 2,5 m, kleinkronige Bäume im Abstand von 5 m, tiefwurzeln Bäume und Hecken im Abstand von 5 m, großkronige Bäume im Abstand von 10 m.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführten Anlagen von GASCADE Gastransport GmbH bzw. WINGAS GmbH betroffen:

lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung STEGAL	800	90,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	LWL Trasse	LWL Kabel				WINGAS GmbH

GASCADE handelt im Namen und Auftrag u.a. des Anlagenbetreiber WINGAS GmbH

1.9.2.2 Hinweise von GASCADE Gastransport GmbH:

- Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungssachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung der Anlagen mit GASCADE abzustimmen.
Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb des Schutzstreifens errichtet werden. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.
- Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nur nach gesonderter Antragstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.
- Ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zwischen Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Fahrbahn bzw. Parkplatz darf **nicht** unterschritten werden. Für den Aufbau ist unser Merkblatt „Straßenaufbau für SLW 60“ als **Mindestanforderung** zu berücksichtigen.

Im Bereich der Anlagen von GASCADE ist grundsätzlich unter die Tragschicht aus gebrochenem Material ein Geotextil GRK 4 (Vliesstoffe - mind. 250 g/m²) in ausreichenden Abmessungen einzubringen. Die Zufahrt und die Stellplätze dürfen nicht gasundurchlässig gebaut werden. Um dies zu gewährleisten, müssen „Riech- oder Schnüffelrohre“ im Bereich der geschlossenen Fahrbahndecke installiert werden. Die erforderliche Anzahl und Position ist mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort abzustimmen.

- Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich der Anlagen in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder dgl. nicht zulässig ist. Bei kreuzenden Leitungen ist ein lichter Abstand von mind. 0,40 m zu unseren Anlagen einzuhalten.

Grundsätzlich ist bei offenen Entwässerungsgräben und -mulden ein lichter Abstand von mind. 1,5 m zum Rohrscheitel unserer Anlagen einzuhalten. Sollte dieser Abstand aus planungstechnischen Gründen nicht einzuhalten sein, müssen zum Schutz der Anlagen die Graben- / Muldensohlen, z.B. mit Wasserbausteinen, gesichert werden. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über das Leitungsrohr hinausgehen. Ein lichter Abstand zwischen Graben-/ Muldensohle und Rohrscheitel < 1,0 m ist nicht zulässig.

- Im Bereich unserer Anlagen ist die Errichtung jeglicher Schächte und Armaturen grundsätzlich außerhalb der Schutzstreifen auszuführen.
- Im Bereich einer Parallelführung, bei offener Bauweise, sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Eine Überlappung der Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht erfolgen.

Um die Erdüberdeckung und die Lage der Anlagen nicht zu beeinträchtigen, müssen erforderlichenfalls die Grubenwände der Baumaßnahme gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit dem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.

- Im Kreuzungsbereich der Anlagen sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder eines Kabelpfluges nicht zulässig ist. Ein lichter Abstand zu unseren Anlagen von mind. 0,40 m ist einzuhalten.

Die Kreuzung sollte möglichst rechtwinklig erfolgen. Die vorgefundene Lage des rohrbegleitenden Fernmeldekabels darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.

Kreuzende Kabel sind in einem Schutzrohr zu verlegen. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdungsbänder nicht über die Anlagen verlegt werden dürfen. Es wird bereits an dieser Stelle auf Folgendes hingewiesen: Wenn der kathodische Korrosionsschutz der Anlagen durch die Verlegung von Kabeln beeinträchtigt wird, so behält sich GASCADE vor, die Kosten für nachträgliche Schutzmaßnahmen an ihren Anlagen dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

- Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist der Zustimmung von GASCADE erforderlich.

Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme, ist für den Bereich des Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

- Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit der Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb des Schutzstreifens. Zum Schutz der Anlagen wird im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durchgeführt, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.

- Bei der Errichtung von Zäunen ist im Kreuzungsbereich darauf zu achten, dass bis 2,0 m rechts und links der Anlagen keine Fundamente für Pfosten und dgl. gesetzt werden. Im Parallelverlauf sind Zäune außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für Aktivitäten (u. a. Reparaturen) an den eigenen Anlagen das Recht haben, einen Zaun zu demontieren. Mauern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

- Im Bereich zur geplanten Maßnahme des Logistikzentrums befinden sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) der GASCADE. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht des GASCADE Pipeline-Service zu sichern.

1.9.2.3 Mitteldruck-Erdgasleitung:

Auf der Südseite der Gerhardt-Ost-Straße befindet sich eine Mitteldruck-Erdgasleitung der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Derzeit bietet diese Leitung Reserven von ca. 2,5 MW Nennwärmeleistung.

Gasleitungen < 5 bar

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind insbesondere die Bestimmungen der Arbeitsblätter des DVGW Regelwerkes G 459-1, G 462-1, G462-2, G 463, G 472, G 491 sowie die DIN 4124 einzuhalten.

Während Ihrer Baumaßnahme darf der sichere Betrieb und die Instandhaltung der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit/Befahrbarkeit der Trassen muss, auch bei geplanter Einfriedung von Grundstücken mittels Hecken, Zäunen oder ähnlichem, während und nach Ihren Maßnahmen gewährleistet sein.

Die Schutzstreifenbreiten für die Leitungen im Maßnahmenbereich beträgt bei:
Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis 4 bar 2,0 m.

Innerhalb der Schutzstreifen sind folgende Forderungen einzuhalten:

- Baustelleneinrichtungen sowie das ständige Lagern von Material und Gerät sind nicht gestattet.
- Eine Überbauung der Gasleitungen und des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container, etc.), die Aufstellung von Spielgeräten ist nicht gestattet.

Bei Tiefbauarbeiten längs zur Trasse unserer Gasleitungen darf lokal der Abstand von mindestens 1,0 m nicht unterschritten werden. Ausgenommen sind hiervon Leitungsverlegungen anderer Versorgungsträger. Sämtliche Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich der Gasversorgungsanlagen dürfen grundsätzlich nur in Handschachtung ausgeführt werden und bedürfen einer Vor-Ort-Einweisung durch das Betriebsteam der TEN vor Arbeitsbeginn. Für die Pflanzabstände von Gehölzgewächsen zu Erdgas-Versorgungsleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW Richtlinie GW 125 ein lichter Mindestabstand zwischen Leitung und Baumachse von mindestens 2,50 m zu beachten. Übersteigt die Breite des Schutzstreifens die angegebenen 2,50 m, ist als lichter Mindestabstand zwischen Erdgas-Versorgungsleitung und Baumachse die Schutzstreifenbreite vorzusehen. Besonders breit- und tiefwurzelnde Baumarten sind durch Pflanztröge oder Einbau von Trennwänden zur Gasleitung zu sichern.

Niveauperänderungen der Leitungsüberdeckungen sind ohne Zustimmung der TEN nicht zulässig. Die vorhandene Leitungsüberdeckung muss im Endausbauzustand ihrer Baumaßnahme gewährleistet sein. Ein Absenken der Oberfläche ist nur in Abstimmung mit der TEN durchzuführen. Hierfür sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Unternehmen festzulegen. Sollte eine höhere Überdeckung erforderlich werden so ist dies ebenfalls im Vorfeld mit der TEN abzustimmen.

1.9.3 Telekommunikation

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH in Erfurt. Die Zuleitung bis zum Übergabepunkt erfolgt über das Telekommunikationsunternehmen und unterliegt dessen Anschlussbedingungen.

1.9.4 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Löschwasserversorgung/Niederschlagsentwässerung

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband JenaWasser übernommen.

1.9.4.1 Trinkwasserversorgung:

Der Anschluss der unbebauten Flächen erfolgt an das öffentliche Trinkwassernetz.

In der Zöllnitzer Straße befindet sich eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung.

Zur Verlängerung der Zöllnitzer Straße in westlicher Richtung und der damit verbundenen Bebauung des Wohngebietes südlich der Zöllnitzer Straße bedarf es einer Neuverlegung von Trinkwasser (Regelung erfolgt über Abschluss eines Erschließungsvertrages).

1.9.4.2 Löschwasser:

Die Löschwasserbereitstellung im Gemeindegebiet obliegt grundsätzlich der Gemeinde Zöllnitz. Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz ist in der Regel nicht möglich. Der Zweckverband JenaWasser gestattet es jedoch der Gemeinde zur Verfügung stehendes Trinkwasser zur Löschwasserversorgung durch vorhandene Unterflurhydranten im Plangebiet zu nutzen.

Durch die Gemeinde Zöllnitz wurde das Gemeindegebiet auf der Grundlage der Thüringer Feuerwehr Organisationsverordnung mit der Beurteilung von allgemeinen Brandgefahren und allgemeinen technischen Gefahren in die Risikoklasse 2 eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung hält die Gemeinde die erforderliche Technik für die Stufe I vor und untersetzt diese personell. Die Gemeinde Zöllnitz ist jedoch nicht in der Lage mit der eigenen Feuerwehr die Stufe I sicherzustellen. Es gibt jedoch bereits

objektbezogene Ausrückeordnungen mit Stadtroda und Jena. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Jena ist in Vorbereitung.

1.9.4.3 Abwasserentsorgung:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich öffentliche Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes JenaWasser. Die Erschließungssituation stellt sich analog der Trinkwasserversorgung dar.

In der Zöllnitzer Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal. Es kann davon ausgegangen werden, dass die anfallenden Schmutzwassermengen über das bestehende öffentliche Schmutzwassernetz abgeleitet werden können. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben und Richtlinien sowie den Forderungen des Abwasserentsorgungsunternehmens.

1.9.4.4 Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasserseitig ist das Plangebiet über den vorhandenen Regenwasserkanal DN 600 in der Gerhard-Ost-Straße erschlossen. Das westliche Plangebiet kann über den der Flurstücke 151, 136/11 und 133/5 querenden Regenwasserkanal DN 1200 entwässert werden. Dieser Regenwasserkanal ist grundbuchrechtlich mit einer Schutzstreifenbreite von 10m für den Zweckverband JenaWasser gesichert.

Das Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 57 Abs. 3 ThürWG (Thüringer Wassergesetz) vorrangig am Anfallort bzw. auf den Grundstücken zu verwerten und/oder zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben. Ein Benutzungsrecht für die leitungsgebundene Einrichtung besteht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit sollte daher im Rahmen der weiteren Planungen überprüft werden. Aufgrund der baulichen Nutzung als Gewerbefläche und der Lage in einer Trinkwasserschutzzone bedarf eine mögliche Versickerung jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Sollte eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation aufgrund Versickerungsunfähigkeit oder wasserrechtlicher Ablehnung erforderlich sein, ist dies aus Kapazitätsgründen nicht uneingeschränkt möglich. Die anfallenden Niederschlagswassermengen sind in geeigneter Form (Regenrückhaltung) für die Gesamtfläche zurückzuhalten. Die max. zulässige Einleitmenge beträgt 3 l/s*ha in Bezug auf die Gesamtfläche und gilt für beide Regenwasserkanäle. Um das Rückhaltevolumen zu reduzieren, wird von JenaWasser empfohlen den Versiegelungsgrad der abflusswirksamen Flächen auf ein Minimum zu verringern (z.B. Dachbegrünung, Ökopflaster). Gemäß § 15 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes darf Grund- und Quellwasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Regenentwässerung erfolgt in das öffentliche Mischwassernetz.

Das einstige im Plangebiet Nr. 2 südlich festgesetzte Regenrückhaltebecken entfällt im Rahmen der Änderungsplanung. Seitens des ZV JenaWasser wurde der Gemeinde Zöllnitz mitgeteilt, dass die Beschaffung entsprechender Grundstücksrechte zugunsten von JenaWasser mit dem damaligen Erschließungsträger bis heute nicht zustande gekommen sind. Die wesentlichen Übernahmeveraussetzungen zur Übernahme durch JenaWasser sind daher bis heute nicht gegeben. Die Becken sind mittlerweile nicht mehr bestimmungsgemäß zu betreiben. Zur Bebauung des Plangebietes (Nr. 2 und 3) „Lerchenfeld West“ werden durch den Zweckverband nunmehr grundstücksbezogene Regenrückhaltemaßnahmen bei den einzelnen Bauvorhaben durchgesetzt. Die Becken werden daher nicht mehr benötigt.

Aufgrund der Funktionsuntüchtigkeit der letzten Jahre, hat sich mittlerweile ein stehendes Gewässer entwickelt. In der Folge hieraus, sind gesetzlich geschützte Biotop entstanden, welche als diese kartiert wurden sind.

1.10. Immissionsschutz

Als schützenswerte Nutzung handelt es sich um das im westlichen Plangebiet festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Aufgrund der angrenzenden Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in östlicher Ausrichtung entsprechen die Immissionswerte nach TA-Lärm denen eines Mischgebietes. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unmittelbar neben ein Allgemeines Wohngebiet ist zulässig.

Durch die Festsetzung des Wohngebietes im Teilgebiet nördlich der Zöllnitzer Straße sind ebenfalls wird ebenfalls keine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage ausgelöst.

1.11. Art und Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Festsetzung

Gemäß §§ 4, 8 und 11 BauNVO werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Gewerbegebiet (eingeschränkt – GE e) sowie ein Sondergebiet (SO) „großflächiger Möbel-, Bau- und Gartenmarkt/Gewerbe (eingeschränkt) festgesetzt.

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die Baunutzungsverordnung bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Dabei wird auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 9.876 m²(Verkaufsflächenobergrenze entsprechend Bestandsnutzung) für den Bereich Möbelmarkt/Gewerbe (eingeschränkt) und 3.653 m² für den Bereich Bau-/Gartenmarkt/Gewerbe (eingeschränkt) festgesetzt.

Neben der Bestandsnutzung verbleibt dem Grundstückseigentümer die Nutzungsänderung in eine gewerbliche Nutzung. Zulässig sind hier neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in geringem Umfang zentrenrelevante Sortimente gemäß als Randsortiment bis max.10 % der Verkaufsfläche. Mit diesen Festsetzungen soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei ist der Vorhabenbezug von Verkaufsflächenbegrenzungen zu beachten. „Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Es ist nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle in einem Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem de Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen soll.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen.“ **(BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).**

Zulässig wäre demzufolge eine Beschränkung eines Möbel-, Bau- und Gartenmarkt auf eine bestimmte Verkaufsflächenobergrenze, da sich diese Festsetzung auf ein Vorhaben und damit auf einen bestimmten Anlagentyp bezieht.

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt und richtet sich analog der vorhandenen Bebauungen im Wohngebiet „An der Schiere“. Für das Gewerbegebiet wird als Obergrenze eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese richtet sich anhand des vorhandenen Bestandes, da das Gebiet bereits bebaut ist. Dies gilt analog für das SO – wobei bei sich die überbaubare Fläche der Hauptnutzung anhand des vorhandenen Bestandes richtet. Es findet eine Bestandsfestschreibung statt, so dass es sich hierbei um einen „atypischen Fall“ handelt.

Für die Ermittlung der GRZ sind gem. § 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO bei der Ermittlung der (nach der GRZ-Festsetzung) zulässigen Grundfläche im Planvollzug die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen baulichen Anlagen mitzurechnen. Der praktische Umgang mit Bebauungsplänen lehrt, dass die Regelungen umso besser funktionieren, je einfacher und klarer die Festsetzungen sind.

Die Geschossigkeit im Sonder- und Gewerbegebiet von 1 bis max. 4 Vollgeschossen wird aus der Ursprungsplanung übernommen und entspricht der Bestandsnutzung.
Für das Wohngebiet werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe von max. 8 m Höhe im Wohngebiet wird eine übermäßige Bebauung auf der bisher unbebauten Fläche vermieden. Die geplanten Gebäude führen im Verhältnis zu den im oberen nördlichen Bereich des Wohngebietes vorhandenen Gebäuden (nördlich der Zöllnitzer Straße – Plangebiet Nr. 3) zu einer ortsbildverträglichen Bebauung. Das Ortsbild wird angemessen ergänzt.

Im Satzungsplan sind unter den textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die entsprechenden Zuordnungen der geltenden Festsetzungen auf die einzelnen WA- und GEe- und SO-Flächen getroffen worden.

Die Festsetzung unter der Art der baulichen Nutzung, dass im Gewerbe- und Sondergebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung getroffen.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richtet sich die Dachneigung der Wohngebäude im Wohngebiet nach den zur Dachgestaltung getroffenen Festsetzungen bezogen auf das Wohngebiet „An der Schiere“.

2. Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet

Ursprungsplanung des Plangebietes Nr. 3 „Gewerbe- und Mischgebiet (GE/MI) Lerchenfeld West“

Für den Bebauungsplan Nr. 3 „GE/MI Lerchenfeld West“ wurde am 08. 11. 1994 mit Nebenbestimmungen durch das Thüringer Landesverwaltungsamt die Genehmigung erteilt (Az.: 210-4621.20 EIS-114-GE/MI „Lerchenfeld West“).

Das Satzungsgebiet ist als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind demnach:

Im Mischgebiet

- Wohngebäude
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten mit Ausnahmen
-

Im Gewerbegebiet

- Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für sportliche Zwecke
- Sowie die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO



Abb. Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbe-/Mischgebiet „Lerchenfeld West“

Der ursprüngliche Anlass zur Überplanung der Planfläche Nr. 3 in den 1990er Jahren ergab sich daraus, dass eine zunehmende wirtschaftliche Verflechtung, der rasche Strukturwandel auf dem Arbeitsmarkt, das Entstehen neuer Wirtschaftszentren, die Neuordnung der wirtschaftlichen Beziehungen im innerdeutschen Raum, im Binnenmarkt der EU die Rahmenbedingungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte grundlegend verändern werden.

Diese Veränderungen sind natürlich auch verstärkt im Raum Jena zu spüren. Das grundlegende Ziel bestand darin, den Wissenschafts- und Forschungsstandort Jena als Wirtschaftsraum attraktiv zu unterstützen. Hierzu zählte die Ausweisung des vorgenannten Plangebietes Nr. 2 in der Gemeinde Zöllnitz unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze zur Stadt Jena. Mit der Neuausweisung von zukunftsorientierten Gewerbeflächen sollten Investoren gewonnen werden.

Mit der Errichtung des Misch- und Gewerbegebietes „Lerchenfeld West“ sollte so mit der Ausweisung von den vorgenannten Zulässigkeiten in den Nutzungsgebieten Verluste von Arbeitskräften (hervorgerufen durch Strukturwandel) kompensiert werden und das Beschäftigungsniveau gehalten bzw. gesteigert werden. Der Abwanderung von qualifiziertem Arbeitspersonal sowie Wohnbauwilligen sollte so entgegengewirkt werden.

2.1 Aktuelle Nutzungsentwicklung und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 3

Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilfläche GE/MI-Gebiet West

Vergrößerung Gewerbefläche

Im nördlichen Teil der Planfläche ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Teilaufhebung des Ursprungsplanes zur Realisierung des "Logistikzentrums Zöllnitz" in Aufstellung befindlich. Die durch diese Planung beanspruchte Fläche reicht bis in den Bereich des Ursprungsplans Nr. 3 in das festgesetzte Mischgebiet hinein. Aufgrund der gegenwärtigen Festsetzung ist eine Ansiedlung des Logistikunternehmens unzulässig. Hierzu wird ein eigenständiges B-Planverfahren durchgeführt, was nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist, jedoch auch Auswirkungen auf die angrenzenden Flächennutzungen entfaltet. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Anforderung des § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, bedarf es für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Änderung des o. g. Bebauungsplanes. Aufgrund der geplanten Gewerbeerweiterung zugunsten des Logistikzentrum und der damit resultierenden Verkleinerung des Mischgebietes, ist eine Vollzugsfähigkeit dieses Gebietes gem. § 6 BauNVO nicht mehr möglich.

2.1.1 Umwandlung Mischgebietsfläche in Wohnbaufläche

In der Folge ist das südlich der Gerhard-Ost-Straße und nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet als Wohngebiet festzusetzen.

Durch die Vergrößerung der gewerblichen Baufläche entfällt die bisher dargestellte Ringstraße mit Anschluss zur Mittelstraße. Diese wird aufgrund der konkreten Flächennutzung nicht mehr benötigt und entspricht zudem nicht mehr der Planungsabsicht der Gemeinde.

Das im Ursprungsplan festgesetzte Mischgebiet ist im südlichen Teil hauptsächlich mit wohngebietstypischen Nutzungen belegt, so dass eine Anpassung an die tatsächlich erfolgte Nutzung vorgenommen werden soll.

Unter Beachtung der bereits erfolgten Bebauung im südlichen Bereich (Mischgebiet) und dem Verlust der für eine Mischnutzung vorgesehenen Flächenanteile (Zuordnung zur gewerblichen Baufläche) macht sich eine Klarstellung gemäß tatsächlicher Nutzung erforderlich. Die bisher mittels Bebauungsplan festgesetzte Ringstraße kann ebenfalls nicht mehr realisiert werden. Lediglich die in das Plangebiet westlich verlaufende Erschließungsstraße (Gerhard-Ost-Straße) wird als innere Erschließungsstraße festgesetzt. Unter Beachtung der noch verbleibenden, **wenigen unbebauten Flächen** erfolgt eine Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit Anpassung des Erschließungssystems.

2.1.2 Festsetzungen ohne inhaltliche Änderung bzw. als nachrichtliche Übernahme

Folgende Flächen sind Bestandteil des Änderungsbereiches, unterliegen jedoch keiner Nutzungsänderung:

- Fläche für Versorgungsanlagen – Gasregelstation;
- Gewerbegebiet westlich an die Mittelstraße angrenzend; Teilfläche der Verkehrsfläche der Gerhardt-Ost-Straße¹

Im östlichen Bereich ist bereits eine gewerbliche Nutzung erfolgt (Flächen sind mit Gewerbebetrieben bebaut - Neubau einer Lagerhalle mit Büroeinbau -Werkstattausrüstung GmbH; Neubau eines Autohauses), so dass diese Gewerbefläche beibehalten wird. Ebenfalls in den Änderungsplan übernommen wird die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas (Gasregelstation).

Des Weiteren erfolgt die Festsetzung der örtlich vorhandenen Zöllnitzer Straße als Erschließungsstraße mit abschließendem Wendehammer zwischen Plangebiet Nr. 2 und 3. Im hinteren westlichen Bereich des geplanten Wohngebietes im Plangebiet Nr. 3 (nördlich Zöllnitzer Straße) wird zur inneren Erschließung ebenfalls eine Straße mit Wendemöglichkeit festgesetzt. Die festgesetzte Straßenführung in Lage und Beschaffenheit (Gehwegs sowie öffentlicher und privater Grünstreifen) wird analog der Ursprungsplanung übernommen.

Der bisher im Mischgebiet festgesetzte Fuß- und Radweg entfällt. An dieser Stelle erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Dieser Bereich soll als Pufferzone der vorhandenen Wohnbebauungen untereinander dienen und das Plangebiet insgesamt nicht zu sehr verdichten. Der eigentliche Radweg

¹ Die bereits örtlich vorhandene Gerhard-Ost-Straße ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum „Logistikzentrum Zöllnitz“. Die innere Weiterführung einschließlich Wendehammer der Gerhard-Ost-Straße in das Wohngebiet wird mittels des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 3 festgesetzt

verläuft parallel der Landesstraße L 1077 sowie der unmittelbar angrenzenden Mittelstraße. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten privaten Grünflächen werden ebenfalls in den Änderungsplan nachrichtlich übernommen.

Das einstige Mischgebiet (zw. Zöllnitzer-/Gerhard-Ost-Straße) „Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 3 wird somit folgendermaßen umstrukturiert:



Abb.

Plangebiet Nr. 3 nördlich der Zöllnitzer Straße/südlich der Gerhard-Ost-Straße

- ein allgemeines Wohngebiet
- Übernahme aus der Ursprungsplanung:
 - Gasversorgungsanlage
 - Erschließungsstraßen
 - Gewerbegebiet
 - Grünflächen

2.2 Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB).

Parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 wird der Flächennutzungsplan mittels 4. Änderung für den gesamten Bereich „Lerchenfeld West“ geändert.

Im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 3 (nördlich der Zöllnitzer Straße) bisher festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiets wird

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlichen Anschluss daran zwischen der Gerhard-Ost-Straße und der Zöllnitzer Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (hier erfolgte bereits entgegen der aktuellen Bebauungsplan-Festsetzungen die Realisierung eines Wohngebietes)

2.3 Demografische Entwicklungen

Auch die Gemeinde Zöllnitz muss sich den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen. Im Hinblick der hervorragenden infrastrukturellen Lage der Gemeinde hat Zöllnitz im Gegensatz vieler anderer Kommunen, nicht das Problem eines künftigen Bevölkerungsschwundes. Es ist in der langfristigen Prognose auch über den Zeitraum nach 2020 mit einer steigenden Einwohnerzahl zu rechnen. Das belegt zum einen die Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde, wonach seit 1994 ein stetiger Anstieg zu verzeichnen ist. Waren es Mitte der 90er Jahre um die 450 Einwohner, so waren es Ende 2011 bereits 770 Einwohner. Mit Stichtag 30.05.2013 betrug die Einwohnerzahl 796 Einwohner und liegt gegenwärtig mit Stand vom 15.05.2019 bei 898 Einwohnern (jeweils mit Haupt- und Nebenwohnsitz – Quelle: Datenerfassung des Bürgerbüros der VG „Südliches Saaletal“). Innerhalb von 25 Jahren hat sich die Einwohnerzahl demnach verdoppelt.

Verdeutlicht wird dies durch eine sehr aktive Wanderungsbewegung mit deutlicher Ausrichtung hin zu Zuzügen. Im Verhältnis der Zu- und Fortzüge, ist ein eindeutiger Überschuss zugunsten der Zuzüge in der

Gemeinde zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2000 – 2017 ist ein Überschuss von 225 Einwohnern zu verzeichnen.

Tendenziell lässt sich eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Zöllnitz abzeichnen. Zu belegen ist dies anhand der statistischen Erfassung der Geburten- und Sterberate ab 2000. Gab es lediglich in 2003, 2006, 2007 und 2015 leicht geburtenschwache Jahre und einen minimalen Überschuss der Sterbefälle so wurden in den anderen Jahren, speziell ab 2008 ein kontinuierlicher Zuwachs verzeichnet. Einen deutlichen Zuwachs gab es insbesondere in den Jahren 2010 – 2014 und dann wieder ab dem Jahr 2017 (Quelle: Landesamt für Statistik in Thüringen).

So gab es zusätzlich der Zuzüge neuer Einwohner in den letzten Jahren einen „gemeindeeigenen“ Zuwachs von 35 Einwohnern im Zeitraum von 2000 bis 2017 (2000-2011 = 15 Zuwächse; ab 2011 bis 2017 = 20 Zuwächse) (Überschuss 35 Einwohner: 105 Geburten; 70 Sterbefälle) (Quelle: Landesamt für Statistik in Thüringen).

Die Gemeinde Zöllnitz profitiert natürlich von einer ausgesprochen guten Standortgunst in der Nähe zur Stadt Jena sowie den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch die Autobahn A 4, die Landesstraße L 1077 und die 2gleisige Bahntrasse mit direktem Haltepunkt gegenüber dem Plangebiet „Lerchenfeld West. Zudem erweist sich das Plangebiet als attraktiver Einzelhandel- und Gewerbestandort.

Bereits durch Volkszählung der Gemeinde Zöllnitz im Jahr 2011 wurde bereits ein hoher Anteil junger Einwohner verzeichnet. Unter setzt wird dies auch auf Grundlage der erfassten Altersgruppenstruktur in der Gemeinde Zöllnitz (Quelle: Datenerfassung des Bürgerbüros der VG „Südliches Saaletal“)

So liegt der Anteil der Bevölkerung bis zum 40. Lebensjahr bei 417 Einwohnern. Ab dem 40. bis zum vollendeten 70. Lebensjahr liegt der Anteil in der Gemeinde ebenfalls bei 417 Einwohnern. Das höhere Alter ab dem 70. bis zum 80. und darüber hinaus liegt bei 65 Einwohnern. Diese Altersstruktur hat gewissermaßen auch Auswirkungen auf die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Zöllnitz. Statistisch betrachtet, werden die meisten Häuser in Form von Einfamilienhäusern im Alter zwischen 30 und 40 Jahren erbaut. Das Durchschnittsalter liegt bei ca. 38 Jahren. Praktikabel wird diese Aussage dahin bestätigt, da speziell in den letzten 10 Jahren im Wohngebiet Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ sowie im einstigen Mischgebiet vermehrt Einfamilienhäuser von Einwohnern im Bereich dieses Alters errichtet wurden. Perspektivisch ist in den nächsten 10 Jahren mit einem weiteren erhöhten Bedarf nach Wohnbauflächen zu rechnen. Die Altersgruppe der heute 21 bis 30-jährigen umfasst - mit Stichtag vom 15.05.2019 – 57 Einwohner, die der 31 bis 40-jährigen 151 Einwohner. Demnach wird in dem oben genannten Zeitraum ein Bedarf von ca. 50 neuen Einfamilienwohnhäusern prognostiziert (hierbei wird angenommen, dass von den Einwohnern der 21-40jährigen = 208 Einwohner gut ein Viertel (25%) Neuerrichtungen von Einfamilienhäusern vorsehen, **mit der Tendenz = steigend**).

Die steigende Tendenz wird durch die aktuelle Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vor (Auszüge siehe nachfolgende Seite) bekräftigt.

Ein immer wieder befürchteter Leerstand einzelner Wohngebäude wird in Anbetracht der gegebenen Voraussetzungen in der Gemeinde Zöllnitz für die nächsten Jahren so gut wie ausgeschlossen. Zumal auch die Lebenserwartung immer mehr ansteigt. Nach Angaben des statistischen Bundesamts werden Männer durchschnittlich ca. 79 und Frauen sogar ca. 83 Jahre alt. Die Entwicklung geht auch dahin, dass ältere Menschen sich auch im hohen Alter in Ihren eigenen vier Wänden sicher und wohl fühlen. In der Praxis wird ein vorhandener Leerstand größtenteils durch eine Weiternutzung der nächsten Generation bzw. eine Weiterveräußerung an einen Kaufinteressenten kompensiert.

Tendenziell geht der Trend nach neuen Eigenheimen vor allem bei jungen Menschen/Familien eindeutig nach oben. Die Gemeinde Zöllnitz steht dieser Entwicklung nicht entgegen. Eine Erweiterung des Wohngebietes hätte zur Folge das vor allem junge Leute dauerhaft im Ort bleiben und selbst eine Familie gründen. Dadurch werden sich die Einwohnerzahlen künftig positiver gestalten. Unter dem Aspekt der

schwierigen finanziellen Haushaltslage hätte dies auch positive Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde.

2.3.1 Auszüge zur Wohnungsmarktprognose 2030

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten bis 2030

- Zunahme der Haushalte in der Prognose 2015 bis zum Jahr 2030 um gut 500.000
- Miete, Wohneigentum, Geschosswohnung beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum erheblich
- Die BBSR- Wohnungsmarktprognose sagt bis 2030 einen weiteren Anstieg der Eigentumsquote voraus – um ca. 43 %¹
- Pro-Kopf-Wohnflächen werden weiter zunehmen – auf 49 qm²
- Steigende Wohnflächennachfrage durch Eigentümerhaushalte – Zuwachs um + 16,2 %
- Wohnflächennachfrage aller Haushalte = 3,5 Mrd. m² = Steigerung um 7 %
- Wohnungsmarktprognose gibt Auskunft darüber, welches Neubauniveau kurz- bis mittelfristig erreicht werden sollte, um auf die erhöhte Nachfrage ausreichend zu reagieren
- Künftige Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern > Geschosswohnungen

Neubaubedarf in regionaler Sicht

- Umland der Städte bzw. der ländlichen Kreise weisen eine hohe Nachfrage nach Bauland und daher ein hohes Neubaupotential für Ein- und Zweifamilienhäuser auf
- sehr dynamische Entwicklung der Bautätigkeiten anhand der Baugenehmigungen
- spürbare Zunahmen der Genehmigungszahlen für Wohnungsbau seit 2011
- spiegelt sich auch im Gemeindegebiet der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaleetal wieder
 - 2011 < 40 Wohnungsneubauten
 - 2016 > 70 Wohnungsneubauten³
 - 2018 ca. 50 Wohnungsneubauten⁴
- Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf für den Saale-Holzland-Kreis liegt bei 10 bis unter 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner (2015-2020) bezogen auf Ein-/Zweifamilienhäuser

Fazit:

In den meisten Regionen insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen ist in den nächsten 15 Jahren mit überwiegend stabilen bzw. mit noch wachsenden Nachfragezahlen zu rechnen.

Des Weiteren kommt der Wohnungsmarktbericht für Thüringen kommt zum Ergebnis, das eine sinkende Bevölkerungszahl nicht zu einer Reduzierung der Haushalte führen wird, da zwischenzeitlich die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt. Dies führt auch zu einem veränderten Bedarf im ländlichen Raum und in den kleineren und mittelgroßen Städten, so dass auch abseits der Großstädte Wohnungsneubau erforderlich sein wird (Quelle: 2.Thüringer Wohnungsmarktbericht)

Um der Zielstellung den prognostizierten und in unseren Gemeinden bereits real vorkommenden Wohnbauflächenbedarf durch ein erhöhtes Angebot von Neubauflächen, insbesondere im ländlichen Raum, zu kompensieren, ist es auf landes- und raumordnerischen Ebene eine Verpflichtung gegenüber den Kommunen dieser Zielstellung gerecht zu werden. Eine derart einschränkende Siedlungsentwicklung, wie sie aus dem Entwurf zum Regionalplan Ostthüringen verankert ist, wird sich mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit kontraproduktiv auf dessen auswirken, woraus sich die Regionen Thüringens auszeichnen:

- durch dynamisch, innovative Wirtschaftsstandorte in der Mitte Europas.
- durch beste Rahmenbedingungen für erfolgreiche Investitionen und Unternehmen: zentrale Lage, gut ausgebaute Infrastruktur, hochmotivierte und qualifizierte Fachkräfte, hervorragende Bildungs- und Betreuungsangebote, Investoren- und Unternehmerservice aus einer Hand sowie eine hohe Lebensqualität in einem kulturell und landschaftlich reizvollen Umfeld

^{1,2} bezogen auf die neuen Bundesländer

³ deutlicher Zuwachs durch vorhandenes Wohnbauflächenangebot

⁴ leichter Rückgang durch fehlendes Wohnbauflächenangebot, jedoch immer noch höher gegenüber 2011

2.4 Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Kooperationsvereinbarung

Auch wenn eine Kooperation im Sinne des Grundsatzes G 1-1 zur aktuell rechtswirksamen Fassung des Regionalplanes Ostthüringen zwar noch nicht unterschiftet vorliegt, befinden sich die Stadt Jena und die Gemeinde Zöllnitz gegenwärtig im Abstimmungsprozess einer gemeinsamen Kooperation. Dies betrifft sowohl die Wohnbau- als auch Gewerbeentwicklung. Am Beispiel zur Ansiedlung des Logistikzentrums der Vermietung & Logistik Böttcher AG in der Gemeinde Zöllnitz wird verdeutlicht, dass an dieser Stelle bereits eine konstruktive Zusammenarbeit beider Gebietskörperschaften stattfindet und auch funktioniert. Die Abstimmungen im Sinne des Gebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB gingen in den vergangenen Monaten über die Verwaltungsebene hinaus, so dass über die gegenwärtige Planungsabsichten der Gemeinde, insbesondere der Umwidmung der Bauflächen zu Gunsten der Wohnbebauung, vorangegangene Gespräche und Beratungen unter Federführung der (Ober)Bürgermeister/-in beider Kommunen stattgefunden haben.

2.5 Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist über die nördlich angrenzenden Landesstraßen L 1077 und die nahe liegende Autobahnanschlussstelle Jena-Zentrum sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Eine zweite Anbindungsmöglichkeit ausschließlich für den PKW-Verkehr besteht im Süd-Osten des Geltungsbereiches über die Gerhard-Ost Straße und Zöllnitzer Straße. Eine verkehrstechnische Anbindung der Plangebiete Nr. 2 und 3 ist somit gegeben.

Die Plangebiete selbst werden durch die notwendigen Erschließungsanlagen erschlossen.

Die Entfernung zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs im Wohngebiet „An der Schiere“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den vorgenannten Plangebieten in Richtung Südosten. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich an der Stadtrodaer Straße (L1077) „Abzweig Zöllnitz“.

An diesen Haltestellen halten aktuell zwei Buslinien:

- Linie 427: Jena, Busbahnhof – Stadtroda – Hermsdorf
- Linie 820: Jena, Westbahnhof – Schleiz

Nördlich der Bahn in einer Entfernung von ca. 450m gibt es die Bushaltestelle „Neue Schenke“, die von folgenden Buslinien angefahren wird:

- Linie 42: Lobeda-West – Lobeda-Ost
- Linie 427: Jena, Busbahnhof – Stadtroda – Hermsdorf
- Linie 477: Gernewitz – Jena – Schlöben
- Linie 820: Jena, Westbahnhof – Schleiz

Zudem ist der Bahnhaltepunkt „Neue Schenke“ an der Bahnstrecke Weimar-Gera, auch „Holzlandbahn“ oder „Mitte-Deutschland-Verbindung“ genannt, in einer Entfernung von knapp 100 m vom Planungsgebiet in nordöstlicher Richtung zu erreichen. Die fußläufige Anbindung an die Ortslage Zöllnitz und über Rutha bis nach Jena, führt über einen bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg, der parallel zur Landesstraße verläuft.

2.6 Topographie

Topographisch fällt das Gelände von der Gerhard-Ost-Straße in Richtung Zöllnitzer Straße und darüber hinaus bis zum Gewässer der Roda ab.

Das Gebiet nördlich der Zöllnitzer Straße fällt stärker Richtung Süden ab, als dies südlich der Zöllnitzer Straße der Fall ist.

Der Höhenunterschied zwischen der Gerhard-Ost-Straße (am Hochpunkt auf dem „Plateau“ mit 175 m ü. NN und der Zöllnitzer Straße (ca. 160 m ü. NN im Zufahrtbereich des ehemaligen Praktikerbaumarktes) beträgt ca. 15 m

2.7 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7

und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

2.8 Bodenschutz

Das Plangebiet stellt derzeit vorwiegend bebaute Flächen dar. Gegenwärtig ungenutzte Flächen befinden sich im rechtskräftigen Misch- bzw. Sondergebiet, so dass durch die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 2 und 3 keine Flächenneuausweisungen vorgenommen werden. Somit erfolgt kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen der Umwidmungen der Bauflächen erfolgt eine Anpassung der Grundflächenzahl. Der Versiegelungsgrad der bisherigen Mischgebietsflächen und der unbebauten Sondergebietsflächen wird dabei um 20 % reduziert. Auf den Sondergebietsflächen im Bestand wird der Versiegelungsgrad dagegen um 20 % erhöht. Durch Anpassung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden zudem bestehende Bauflächen entzogen. Dadurch, dass keine Verlagerung „auf die grünen Wiese“, sondern eine Erweiterung im Planbereich und hier auch noch in einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich erfolgt, entspricht das Vorhaben der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bodenaushub: Das Bodenmaterial der Baumaßnahmen im Plangebiet wird auf dem Grundstück zum Ausgleich bzw. zur Nivellierung genutzt. Überschüssige Bodenmassen werden gemäß den Anforderungen des Bodengrundgutachtens bzw. der zuständigen Abfallbehörde ordnungsgemäß entsorgt.

2.9 Versorgungstechnische Erschließung

2.9.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie bzw. Gas ist derzeit nicht gegeben. Zuständiger Netzbetreiber ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

2.9.1.1 Elektroversorgung:

Die Elektro-Versorgung erfolgt über das Leitungsnetz des öffentlichen Versorgers. Die Elektrozuleitung erfolgt über das Elektroversorgungsunternehmen und unterliegt dessen Anschlussbedingungen.

Von Seiten der TEN sind keine Planungen im Geltungsbereich vorgesehen.

2.9.1.2 Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen:

Vor Baubeginn ist ein aktueller Schachterlaubnisschein einzuholen. Bei der Zustimmung der TEN wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV VORSCHRIFT 3, DGUV VORSCHRIFT 38, DGUV REGEL 100-500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 ist ein Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) einzuhalten. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

2.9.2 Gasversorgung:

Die Versorgung erfolgt über das Erdgasnetz des öffentlichen Versorgers. Die Erdgaszuleitung erfolgt über das Gasversorgungsunternehmen und unterliegt dessen Anschlussbedingungen.

Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Hauptleitungen von Ferngasanlagen:

- Hochdruckgasleitungen der Ferngas Netzgesellschaft mbH.
- Erdgasleitung der GASCADE Gastransport GmbH, Begünstigter des Leitungsrechtes
- LWL Trasse der WINGAS GmbH

Im Geltungsbereich bzw. Näherungsbereich befinden sich die folgenden Anlagen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen).

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Erdgasleitung (EGL)	401	800	8,00	STREICHER Tief- und Ingenieurbau Jena GmbH & Co. KG
Erdgasleitung (EGL)	437	600	8,00	
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der EGL 401)	40301	nicht relevant	1,00	Thüringer Netkom GmbH Bereich Kundenservice
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln (teilweise im Schutzstreifen der EGL 401)	2xKSR	nicht relevant	2,00	
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der EGL 437)	40401	nicht relevant	1,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Die Schutzanweisung der Anlagenbetreiber ist zwingend zu beachten.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Dienstleiters festgestellt wurde.

2.9.2.1 Hinweise der Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) über die GDMcom:

1. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
2. Im Bereich des Schutzstreifens der Anlagen sind keine Baumaßnahmen zulässig.
3. Der Schutzstreifen darf weder überbaut noch eingefriedet werden.
4. Eventuelle Zaunbaumaßnahmen sind an der westlichen Grenze des Schutzstreifens zu planen.
5. Der Schutzstreifen der Anlagen sind auch während der Bauphase freizuhalten, so dass diese jeder Zeit begehbar, befahrbar sowie sichtbar sind.
6. Die Bepflanzung ist so zu planen, dass folgende lichte Mindestabstände zu Ferngasleitungen nicht unterschritten werden: flachwurzeln Sträucher und Hecken außerhalb der Schutzstreifen, jedoch nicht näher als 2,5 m, kleinkronige Bäume im Abstand von 5 m, tiefwurzeln Bäume und Hecken im Abstand von 5 m, großkronige Bäume im Abstand von 10 m.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführten Anlagen von GASCADE Gastransport GmbH bzw. WINGAS GmbH betroffen:

lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung STEGAL	800	90,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	LWL Trasse	LWL Kabel				WINGAS GmbH

GASCADE handelt im Namen und Auftrag u.a. des Anlagenbetreiber WINGAS GmbH

2.9.2.2 Hinweise von GASCADE Gastransport GmbH:

- Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungssachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung der Anlagen mit GASCADE abzustimmen.
Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb des Schutzstreifens errichtet werden. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.
- Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nur nach gesonderter Antragstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.
- Ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zwischen Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Fahrbahn bzw. Parkplatz darf **nicht** unterschritten werden. Für den Aufbau ist unser Merkblatt „Straßenaufbau für SLW 60“ als **Mindestanforderung** zu berücksichtigen.

Im Bereich der Anlagen von GASCADE ist grundsätzlich unter die Tragschicht aus gebrochenem Material ein Geotextil GRK 4 (Vliesstoffe - mind. 250 g/m²) in ausreichenden Abmessungen einzubringen. Die Zufahrt und die Stellplätze dürfen nicht gasundurchlässig gebaut werden. Um dies zu gewährleisten, müssen „Riech- oder Schnüffelrohre“ im Bereich der geschlossenen Fahrbahndecke installiert werden. Die erforderliche Anzahl und Position ist mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort abzustimmen.

- Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich der Anlagen in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder dgl. nicht zulässig ist. Bei kreuzenden Leitungen ist ein lichter Abstand von mind. 0,40 m zu unseren Anlagen einzuhalten.

Grundsätzlich ist bei offenen Entwässerungsgräben und -mulden ein lichter Abstand von mind. 1,5 m zum Rohrscheitel unserer Anlagen einzuhalten. Sollte dieser Abstand aus planungstechnischen Gründen nicht einzuhalten sein, müssen zum Schutz der Anlagen die Graben- / Muldensohlen, z.B. mit Wasserbausteinen, gesichert werden. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über das Leitungsrohr hinausgehen. Ein lichter Abstand zwischen Graben-/ Muldensohle und Rohrscheitel < 1,0 m ist nicht zulässig.

- Im Bereich unserer Anlagen ist die Errichtung jeglicher Schächte und Armaturen grundsätzlich außerhalb der Schutzstreifen auszuführen.
- Im Bereich einer Parallelführung, bei offener Bauweise, sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Eine Überlappung der Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht erfolgen.

Um die Erdüberdeckung und die Lage der Anlagen nicht zu beeinträchtigen, müssen erforderlichenfalls die Grubenwände der Baumaßnahme gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit dem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.

- Im Kreuzungsbereich der Anlagen sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder eines Kabelpfluges nicht zulässig ist. Ein lichter Abstand zu unseren Anlagen von mind. 0,40 m ist einzuhalten.

Die Kreuzung sollte möglichst rechtwinklig erfolgen. Die vorgefundene Lage des rohrbegleitenden Fernmeldekabels darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.

Kreuzende Kabel sind in einem Schutzrohr zu verlegen. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdungsbänder nicht über die Anlagen verlegt werden dürfen. Es wird bereits an dieser Stelle auf Folgendes hingewiesen: Wenn der kathodische Korrosionsschutz der Anlagen durch die Verlegung von Kabeln beeinträchtigt wird, so behält sich GASCADE vor, die Kosten für nachträgliche Schutzmaßnahmen an ihren Anlagen dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

- Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist der Zustimmung von GASCADE erforderlich.

Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme, ist für den Bereich des Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

- Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit der Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb des Schutzstreifens. Zum Schutz der Anlagen wird im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durchgeführt, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.

- Bei der Errichtung von Zäunen ist im Kreuzungsbereich darauf zu achten, dass bis 2,0 m rechts und links der Anlagen keine Fundamente für Pfosten und dgl. gesetzt werden. Im Parallelverlauf sind Zäune außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für Aktivitäten (u. a. Reparaturen) an den eigenen Anlagen das Recht haben, einen Zaun zu demontieren. Mauern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

- Im Bereich zur geplanten Maßnahme des Logistikzentrums befinden sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) der GASCADE. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht des GASCADE Pipeline-Service zu sichern.

2.9.2.3 Mitteldruck-Erdgasleitung:

Auf der Südseite der Gerhardt-Ost-Straße befindet sich eine Mitteldruck-Erdgasleitung der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Derzeit bietet diese Leitung Reserven von ca. 2,5 MW Nennwärmeleistung.

Gasleitungen < 5 bar

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind insbesondere die Bestimmungen der Arbeitsblätter des DVGW Regelwerkes G 459-1, G 462-1, G462-2, G 463, G 472, G 491 sowie die DIN 4124 einzuhalten.

Während Ihrer Baumaßnahme darf der sichere Betrieb und die Instandhaltung der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit/Befahrbarkeit der Trassen muss, auch bei geplanter Einfriedung von Grundstücken mittels Hecken, Zäunen oder ähnlichem, während und nach Ihren Maßnahmen gewährleistet sein.

Die Schutzstreifenbreiten für die Leitungen im Maßnahmenbereich beträgt bei:
Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis 4 bar 2,0 m.

Innerhalb der Schutzstreifen sind folgende Forderungen einzuhalten:

- Baustelleneinrichtungen sowie das ständige Lagern von Material und Gerät sind nicht gestattet.
- Eine Überbauung der Gasleitungen und des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container, etc.), die Aufstellung von Spielgeräten ist nicht gestattet.

Bei Tiefbauarbeiten längs zur Trasse unserer Gasleitungen darf lokal der Abstand von mindestens 1,0 m nicht unterschritten werden. Ausgenommen sind hiervon Leitungsverlegungen anderer Versorgungsträger. Sämtliche Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich der Gasversorgungsanlagen dürfen grundsätzlich nur in Handschachtung ausgeführt werden und bedürfen einer Vor-Ort-Einweisung durch das Betriebsteam der TEN vor Arbeitsbeginn. Für die Pflanzabstände von Gehölzgewächsen zu Erdgas-Versorgungsleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW Richtlinie GW 125 ein lichter Mindestabstand zwischen Leitung und Baumachse von mindestens 2,50 m zu beachten. Übersteigt die Breite des Schutzstreifens die angegebenen 2,50 m, ist als lichter Mindestabstand zwischen Erdgas-Versorgungsleitung und Baumachse die Schutzstreifenbreite vorzusehen. Besonders breit- und tiefwurzelnde Baumarten sind durch Pflanztröge oder Einbau von Trennwänden zur Gasleitung zu sichern.

Niveauveränderungen der Leitungsüberdeckungen sind ohne Zustimmung der TEN nicht zulässig. Die vorhandene Leitungsüberdeckung muss im Endausbauzustand ihrer Baumaßnahme gewährleistet sein. Ein Absenken der Oberfläche ist nur in Abstimmung mit der TEN durchzuführen. Hierfür sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Unternehmen festzulegen. Sollte eine höhere Überdeckung erforderlich werden so ist dies ebenfalls im Vorfeld mit der TEN abzustimmen.

2.9.3 Telekommunikation

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH in Erfurt. Die Zuleitung bis zum Übergabepunkt erfolgt über das Telekommunikations-unternehmen und unterliegt dessen Anschlussbedingungen.

2.9.4 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Löschwasserversorgung/Niederschlagsentwässerung

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband JenaWasser übernommen.

2.9.4.1 Trinkwasserversorgung:

Der Anschluss der unbebauten Flächen erfolgt an das öffentliche Trinkwassernetz. In der Gerhard-Ost-Straße befindet sich im Gehwegbereich im Bestand eine Trinkwasserleitung DA 110 PE. Die Verlängerung der Gerhard-Ost-Straße in das Plangebiet ist über einen separaten Erschließungsvertrag zwischen dem ZV JenaWasser und dem Erschließungsträger abzuschließen.

Gegenwärtig wird durch den Neubau der Erschließungsanlage in das Plangebiet nördlich der Zöllnitzer Straße eine neue Trinkwasserleitung durch den ZV verlegt. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit dem Erschließungsträger bereits abgeschlossen.

2.9.4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung im Gemeindegebiet obliegt grundsätzlich der Gemeinde Zöllnitz. Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz ist in der Regel nicht möglich. Der Zweckverband JenaWasser gestattet es jedoch der Gemeinde zur Verfügung stehendes Trinkwasser zur Löschwasserversorgung durch vorhandene Unterflurhydranten im Plangebiet zu nutzen.

Durch die Gemeinde Zöllnitz wurde das Gemeindegebiet auf der Grundlage der Thüringer Feuerwehr Organisationsverordnung mit der Beurteilung von allgemeinen Brandgefahren und allgemeinen technischen Gefahren in die Risikoklasse 2 eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung hält die Gemeinde die erforderliche Technik für die Stufe I vor und untersetzt diese personell. Die Gemeinde Zöllnitz ist jedoch

nicht in der Lage mit der eigenen Feuerwehr die Stufe I sicherzustellen. Es gibt jedoch bereits objektbezogene Ausrückeordnungen mit Stadtroda und Jena. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Jena ist in Vorbereitung.

2.9.4.3 Abwasserentsorgung:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich öffentliche Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes JenaWasser. Die Erschließungssituation stellt sich analog der Trinkwasserversorgung dar.

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Gerhard-Ost-Straße erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die anfallenden Schmutzwassermengen über das bestehende öffentliche Schmutzwassernetz abgeleitet werden können. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben und Richtlinien sowie den Forderungen des Abwasserentsorgungsunternehmens.

2.9.4.4 Niederschlagsentwässerung

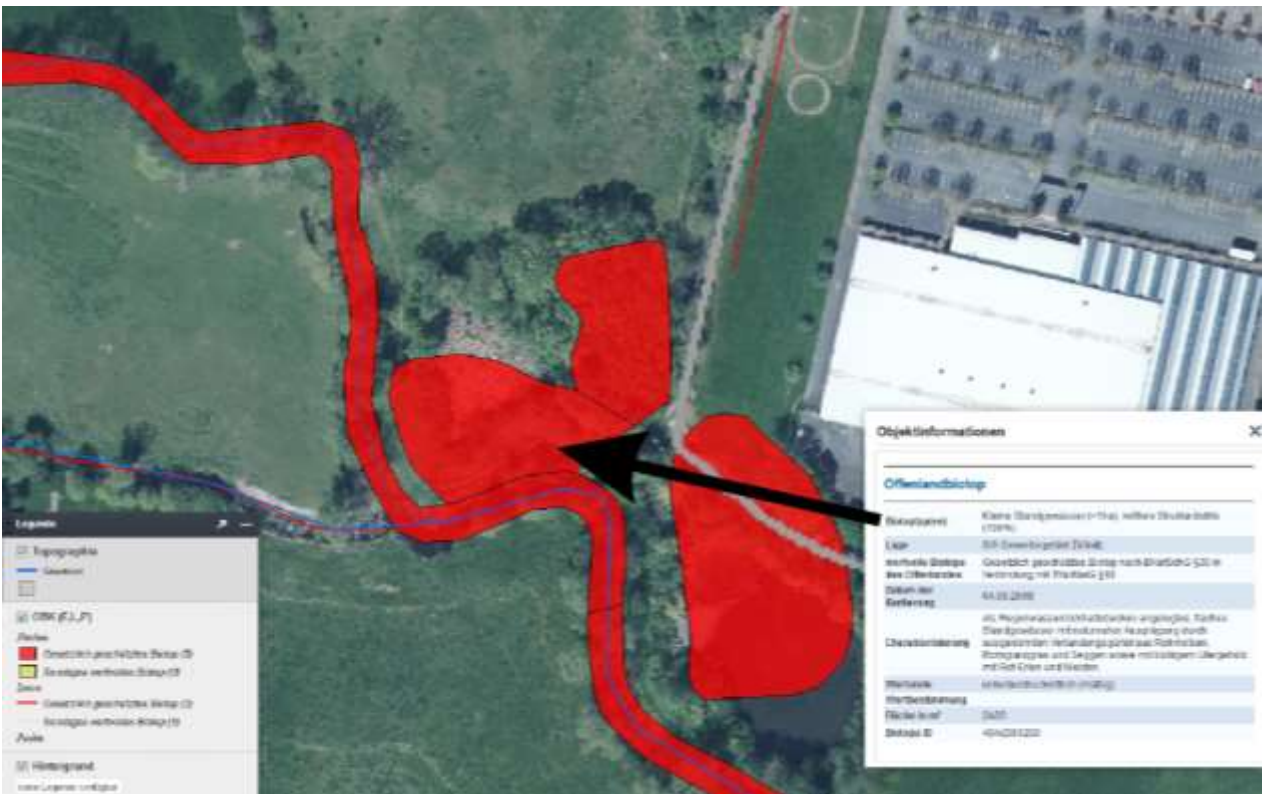
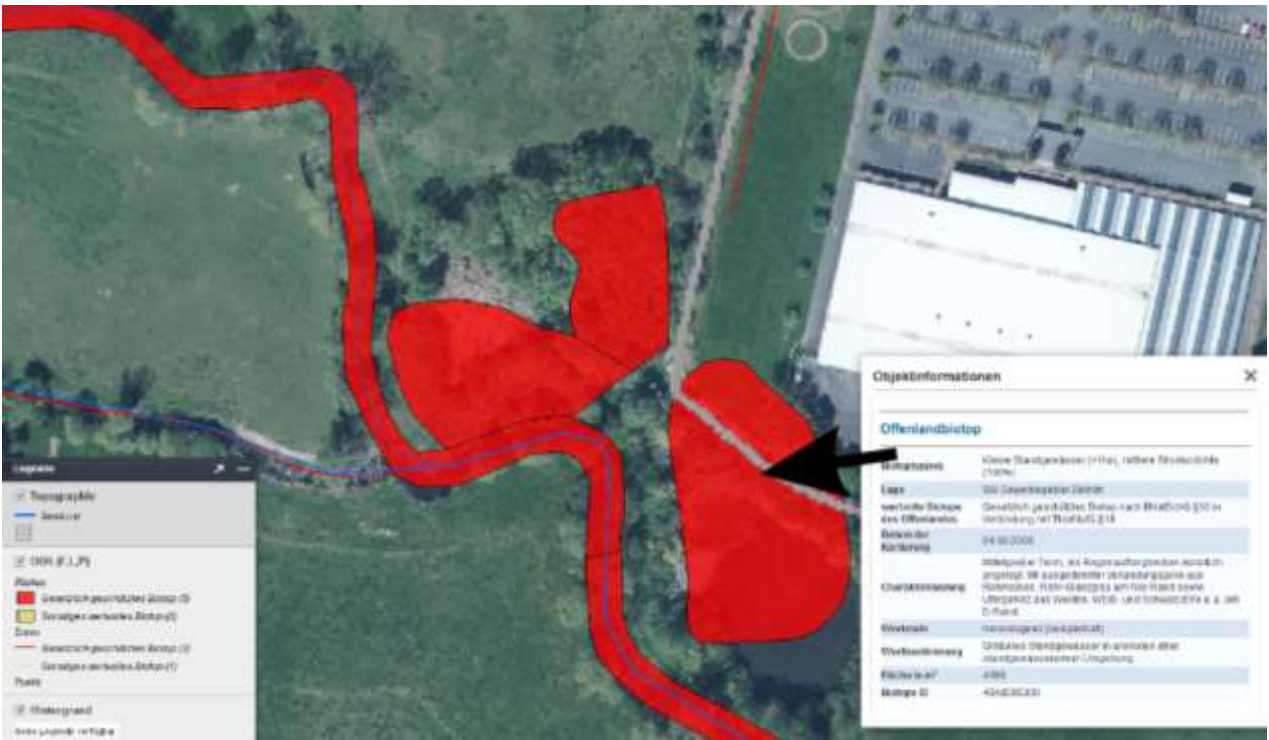
Niederschlagswasserseitig ist das Plangebiet über den vorhandenen Regenwasserkanal DN 600 in der Gerhard-Ost-Straße erschlossen. Das westliche Plangebiet kann über den der Flurstücke 151, 136/11 und 133/5 querenden Regenwasserkanal DN 1200 entwässert werden. Dieser Regenwasserkanal ist grundbuchrechtlich mit einer Schutzstreifenbreite von 10m für den Zweckverband JenaWasser gesichert.

Das Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 57 Abs. 3 ThürWG (Thüringer Wassergesetz) vorrangig am Anfallort bzw. auf den Grundstücken zu verwerten und/oder zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben. Ein Benutzungsrecht für die leitungsgebundene Einrichtung besteht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit sollte daher im Rahmen der weiteren Planungen überprüft werden. Aufgrund der baulichen Nutzung als Gewerbefläche und der Lage in einer Trinkwasserschutzzone bedarf eine mögliche Versickerung jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Sollte eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation aufgrund Versickerungsunfähigkeit oder wasserrechtlicher Ablehnung erforderlich sein, ist dies aus Kapazitätsgründen nicht uneingeschränkt möglich. Die anfallenden Niederschlagswassermengen sind in geeigneter Form (Regenrückhaltung) für die Gesamtfläche zurückzuhalten. Die max. zulässige Einleitmenge beträgt 3 l/s*ha in Bezug auf die Gesamtfläche und gilt für beide Regenwasserkanäle. Um das Rückhaltevolumen zu reduzieren, wird von JenaWasser empfohlen den Versiegelungsgrad der abflusswirksamen Flächen auf ein Minimum zu verringern (z.B. Dachbegrünung, Ökopflaster). Gemäß § 15 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes darf Grund- und Quellwasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Regenentwässerung erfolgt in das öffentliche Mischwassernetz.

Das einstige im Plangebiet Nr. 2 südlich festgesetzte Regenrückhaltebecken entfällt im Rahmen der Änderungsplanung. Seitens des ZV JenaWasser wurde der Gemeinde Zöllnitz mitgeteilt, dass die Beschaffung entsprechender Grundstücksrechte zugunsten von JenaWasser mit dem damaligen Erschließungsträger bis heute nicht zustande gekommen sind. Die wesentlichen Übernahmevoraussetzungen zur Übernahme durch JenaWasser sind daher bis heute nicht gegeben. Die Becken sind mittlerweile nicht mehr bestimmungsgemäß zu betreiben. Zur Bebauung des Plangebietes (Nr. 2 und 3) „Lerchenfeld West“ werden durch den Zweckverband nunmehr grundstücksbezogene Regenrückhaltemaßnahmen bei den einzelnen Bauvorhaben durchgesetzt. Die Becken werden daher nicht mehr benötigt.

Aufgrund der Funktionsuntüchtigkeit der letzten Jahre, hat sich mittlerweile ein stehendes Gewässer entwickelt. In der Folge hieraus, sind gesetzlich geschützte Biotop entstanden, welche als diese kartiert wurden sind.





Diese Flächen können nunmehr für die Ausgleichsbilanzierung angenommen und festgesetzt werden.

2.10 Immissionsschutz

Zum unmittelbar angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum Böttcher“ wurde zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen eine Schallimmissionsprognose erstellt. Dieses bezieht sich auf die vorhandene Wohnbebauung – angenommenes Mischgebiet, aber mit Hinblick auf Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die angenommenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind geeignet, um eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 zum benachbarten Mischgebiet, das perspektivisch zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll, zu erreichen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbez. B-Plans wird in der Art der baulichen Nutzung als Logistikzentrum festgesetzt, was in der Ausführung einem Gewerbebetrieb entspricht. Es handelt sich daher um ein Gewerbegebiet, welches das angrenzende Wohnen nicht stört.

Nachfolgend werden Auszüge des Lärmschutzgutachten gemacht, welches Bestandteil des Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, jedoch sich in der Bewertung insbesondere auf das angrenzende Misch-(bzw Wohn-)gebiet bezieht.

Quelle: Goritzka Akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig (Stand: 10.05.2019) – Schalltechnische Untersuchung (Fahr- und Betriebsgeräusche)

Die angenommenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile der Logistikhalle wurden wie folgt als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert (Mindestanforderungen):

Bauteilschallquelle	Schalldämm-Maß RW [dB]
Fassaden	25
Dach	25
Oberlichter, geschlossen	20
Sektionaltore	20

Die Sektionaltore gingen als offene Tore mit einem Schalldämm-Maß von 0 dB in die Schallimmissionsprognose ein. Das abgestrahlte Schallspektrum der technischen Anlagen muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Anlagen sind einzuhalten.

Art der Schallquelle	Max. zulässiger Schallleistungspegel (1)	
LWA, max tags [dB(A)]	LWA, max nachts [dB(A)]	
Wärmeerzeugung	60	60
Klimasplitgerät	65	65
Lufttechnische Anlagen	65	65

(1) Maximal zulässige Schalleistung (tags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nachts zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr)

Einzuhaltende schalltechnisch relevante Punkte:

- Nutzungszeiten des Logistikbetriebes
- Anzahl der Kraftfahrzeugbewegungen

Die Nutzungszeiten des Logistikbetriebes sind im Durchführungsvertrag zu verankern:

• **Nutzungszeiten des Logistikbereichs und des Verwaltungstraktes: 06:00 Uhr bis 20:30 Uhr.**

- Anzahl Mitarbeiter in der Verwaltung: 200 (1-Schicht-Betrieb, 07:30 Uhr bis 18:00 Uhr)
- Anzahl Mitarbeiter in der Logistik: 400 (2-Schicht-Betrieb, 200 je Schicht, 06:00 Uhr bis

20:30 Uhr) Die ersten Zufahrten auf das Grundstück erfolgen nach 06:00 Uhr, d.h. im Tagzeitraum.

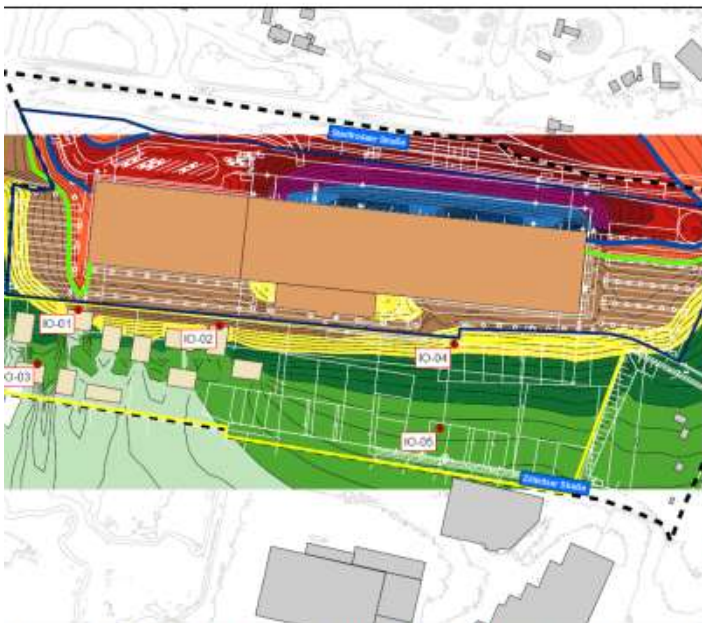
• **max. 100 Lkw-Bewegungen pro Tag** (Planung für das Jahr 2030)

Für das Jahr 2022 (Inbetriebnahme) sind 50 Lkw pro Tag geplant. Es wird von vornherein mit der Maximalplanung gerechnet (Worst-Case-Betrachtung). In der Schallimmissionsprognose wurden Immissionsansätze gewählt, die auf der sicheren Seite sind, d.h. die einem maximalen Auslastungsgrad entsprechen. Es wurde nachgewiesen, dass damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der späteren Nutzung begründen sich aus der TA-Lärm, Maximalanzahlen der PKW- und LKW-Bewegungen müssen deshalb nicht separat festgesetzt werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die der geplanten gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten (**BILD 1**) rechnerisch ermittelt und die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung flächendeckend als mehrfarbige Pegelklassendarstellung **BILD 3** und **4** für die Beurteilungszeiträume „Tag“ und „Nacht“ getrennt dargestellt.



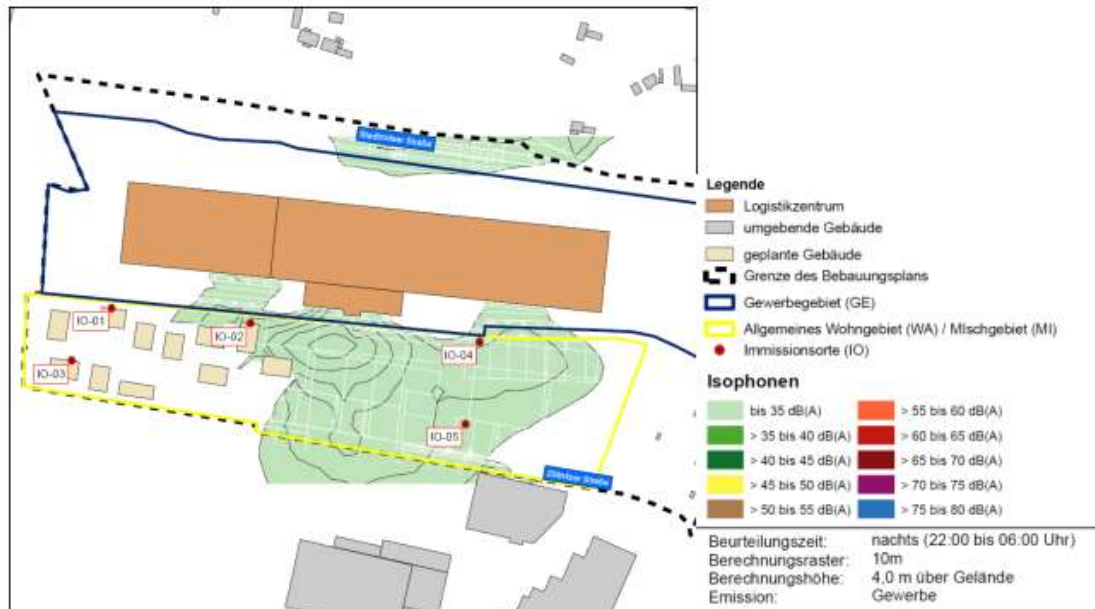
- Legende**
- Logistikzentrum
 - umgebende Gebäude
 - geplante Gebäude
 - Immissionsorte (IO)
 - Grenze des Bebauungsplans
 - Gewerbegebiet (GE)
 - WA / MI

Ausschnitt: BILD 1 – Lageplan der Schalltechnischen Untersuchung, 10.05.2019, goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik – ohne Maßstab



- Legende**
- Logistikzentrum
 - umgebende Gebäude
 - geplante Gebäude
 - Immissionsorte (IO)
 - Grenze des Bebauungsplans
 - Gewerbegebiet (GE)
 - WA / MI
- Isophonen**
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> bis 35 dB(A) > 35 bis 40 dB(A) > 40 bis 45 dB(A) > 45 bis 50 dB(A) > 50 bis 55 dB(A) > 55 bis 60 dB(A) | <ul style="list-style-type: none"> > 60 bis 65 dB(A) > 65 bis 70 dB(A) > 70 bis 75 dB(A) > 75 bis 80 dB(A) > 80 dB(A) |
|---|---|
- Isophonenlinie, Abstand 1 dB
- Beurteilungszeit: tags (06:00 bis 22:00 Uhr)
 Berechnungsraster: 10 m
 Berechnungshöhe: 4,0 m über Gelände
 Emission: Gewerbe

Ausschnitt: BILD 3 – Isophonenkarte, tags, 10.05.2019, goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik – ohne Maßstab



Ausschnitt: BILD 4 – Isophonenkarte, nachts, 10.05.2019, goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik – ohne Maßstab

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für die Beurteilungspegel weisen aus, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 an der als vorhanden betrachteten Wohnbebauung südlich im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden.

Mit Hilfe der schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass das geplante Logistikzentrum mit den entsprechenden technischen Anlagen, dem LKW- und PKW-Verkehr sowohl für das nach ursprünglichem Bebauungsplan benachbarte Mischgebiet als auch nach einer möglichen Bebauungsplanänderung für ein gepl. künftiges, allgemeines Wohngebiet die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Gegenüber der geplanten Wohnbaufläche befindet sich eine Gasversorgungsstation in Zuständigkeit der Gasversorgungsgesellschaft GDMcom. Ein durchgängiger Betrieb der Anlage findet nicht statt. Bei laufender Anlage ist ein rauschendes jedoch **nicht unangenehmes** Geräusch vorzufinden. Angenommen wurde ein Lärmpegel von 55 dB (A), der tatsächlich niedriger ausfallen dürfte (vergleichbar mit einem Mischgebiet).

Unmittelbar neben dem geplanten Logistikzentrum befindet sich nordöstlich des Plangebietes eine kleine Gewerbefläche. Dieses wird umgrenzt von der Landesstraße L 1077, der Mittelstraße, Gerhard-Ost-Straße sowie der gegenüberliegenden Gasregelstation. Die Nutzungsart ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, die tatsächliche Nutzung ist bedingt durch die baulichen Einschränkungen infolge vorhandener Gasleitungen nur kleinteilig möglich. Bei den vorhandenen Gewerbenutzungen handelt es sich um ein Autohaus sowie um eine Werkstattausrüstungs GmbH. Eine unmittelbare Nähe zum geplanten Wohngebiet besteht aufgrund der Lage nicht, zumal die Wohnbauflächen von der Gerhard-Ost-Straße in Richtung Zöllnitzer Straße hangseitig abfallen. Zudem wirkt das geplante Logistikzentrum auf seiner Ostseite als Puffer zur Wohnbebauung, welches aufgrund seiner Bauweise in diesem Bereich mit einer 15 m hohen Wand eine lärmschutzwirkende Wirkung entfaltet.

Das südlich angrenzende Sondergebiet wird derart minimiert, dass diese sich nur noch anhand der vorhandenen Bestände orientiert (Bestandsfestschreibung „atypischer Fall“ i. S. d. Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB). Zulässig sind demnach nach den Festsetzungen nur noch ein Möbel, Bau- und Gartenmarkt sowie **eingeschränkte Gewerbebetriebe**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig mit Kunden- und Lieferverkehr verbunden. Eine Konfliktlage bezogen auf das vorgesehene Wohngebiet nördlich der Zöllnitzer Straße wird nicht gesehen, da sich der Zufahrtsbereich der vorgenannten Bestandsnutzung nach Osten des Plangebietes Nr. 3 ausrichtet.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung wird nicht angenommen. Der vorhandene Gebäudebestand des Sonderpostenmarktes unmittelbar an der Zöllnitzer Straße entfaltet zudem eine lärmindernde Wirkung auf die angrenzende Wohnbebauung, analog des Gebäudekomplexes „Logistikzentrum im Norden. Die zulässige eingeschränkte Gewerbenutzung entspricht nach TA-Lärm den Immissionswerten eines Mischgebietes.

Dies gilt analog für das angrenzend festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet westlich des Sondergebietes/südlich des Wohngebietes.

Im Ergebnis wird keine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage ausgelöst. Durch die Änderungen der Nutzungen in den Plangebieten Nr. 2 und 3 werden insbesondere die Gewerbeausführungen derart eingeschränkt, dass die schützenswerte Nutzung – hier: Wohnbebauung im Plangebiet Nr. 3 – Teilgebiet nördlich Zöllnitzer Straße – nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die schützenswerte Nutzung ist nach § 15 BauNVO im Planvollzug zulässig.

Immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen können im Zuge der Bauantragstellung des konkreten Vorhabens erfolgen.

1.12. Art und Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Festsetzung

Gemäß §§ 4, 8 BauNVO werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt und richtet sich analog der vorhandenen Bebauungen im Wohngebiet „An der Schiere“ sowie im Plangebiet Nr. 2 südlich der Zöllnitzer Straße. Für die Grundstücksfläche auf denen die vorhandene Wohngebäude entsprechend der Grundflächenzahl 0,6 aus der Ursprungsplanung errichtet wurden, gilt Bestandsschutz.

Für das Gewerbegebiet wird als Obergrenze eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese richtet sich anhand des vorhandenen Bestandes, da das Gebiet bereits bebaut ist.

Für die Ermittlung der GRZ sind gem. § 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO bei der Ermittlung der (nach der GRZ-Festsetzung) zulässigen Grundfläche im Planvollzug die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen baulichen Anlagen mitzurechnen. Der praktische Umgang mit Bebauungsplänen lehrt, dass die Regelungen umso besser funktionieren, je einfacher und klarer die Festsetzungen sind.

Die Geschossigkeit im Gewerbegebiet von max. 3 Vollgeschossen wird aus der Ursprungsplanung übernommen und entspricht der Bestandsnutzung.

Für das Wohngebiet werden ebenfalls 1 bis max. 4 Vollgeschosse festgesetzt, da die überwiegende Bebauung entsprechend dieses Festsetzungscharakters in der Ursprungsplanung bereits geplant und errichtet wurde.

Die geplanten Gebäude führen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung. Das Ortsbild wird angemessen ergänzt.

Im Satzungsplan sind unter den textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die entsprechenden Zuordnungen der geltenden Festsetzungen auf die einzelnen WA- und GE -Flächen getroffen worden.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richtet sich die Dachneigung der Wohngebäude im Wohngebiet nach den zur Dachgestaltung getroffenen Festsetzungen bezogen auf das Wohngebiet „An der Schiere“.