

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 18/1880-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 13.03.2019

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	26.03.2019
Ortsteilrat Drackendorf	01.04.2019
Stadtentwicklungsausschuss	04.04.2019
Stadtrat der Stadt Jena	10.04.2019

1. Betreff:

**Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Dd 11 für das
"Gewerbegebiet An der neuen Schenke"**

2. Bearbeiter / Vortragender:

Bürgermeister, Dezernent Stadtentwicklung & Umwelt

Datum/Unterschrift
Gerlitz, Christian

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

StR-Beschl. 05/11/17/0346 v.
30.11.2005

Flächennutzungsplan der Stadt Jena

StR-Beschl. 13/2003-BV v. 15.05.2013

Arbeitsplatz- u. Gewerbeflächenentwickl. Jena 2025

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: BauGB, ThürKO

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtentwicklung | Stadtplanung
FD Stadtumbau und Infrastruktur
FD Bauordnung und Denkmalschutz
FD Umweltschutz
KIJ
KSJ
JenaWirtschaft

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR)

ja nein

Haushalt Stadt Jena

Wirtschaftsplan

Zuständiger Teilplan: 3

Bezeichnung: FD SP / Budget 3230

Produkt: 51.1.2.0000

Bezeichnung: Verbindliche Bauleitplanung

SK / USK: 56251000 / 61000.65506

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)	Maßnahmebezogene Einnahmen: (€)	Eigenanteil: (€)	Jährliche Folgekosten: (€)
10.000,-	---	10.000,-	---

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

- sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
- in Höhe von noch **nicht** zur Verfügung.

8. Realisierungstermin: keine Festlegung erforderlich

9. Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich

Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Für das Gebiet „Gewerbegebiet An der neuen Schenke“ östlich des Lobe-Centers soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
- 002 Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Drackendorf, Flur 2 und wird umgrenzt von der Autobahn BAB 4 und ihren Ausgleichsflächen im Norden, der Landesstraße 1075 im Osten, der Stadtrodaer Straße im Süden sowie der Nebenzufahrt des Lobe-Centers im Westen.
- 003 Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelten folgende Planungsziele:
- Mobilisierung gewerblicher Flächenreserven im Südraum Jena
 - städtebauliche Ordnung und Aufwertung der Flächen im Geltungsbereich sowie Neustrukturierung der Bebauung
 - hohe Auslastung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche gemäß BauNVO aufgrund des knappen Angebots von innerstädtischen Gewerbeflächen
 - sparsamer Umgang mit Flächen gemäß §1a BauGB
 - Entwicklung des Areals als Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung
 - Haupterschließung des Gebietes über die Stadtrodaer Straße
 - Ausweisung von Flächen für die innere öffentliche Erschließung im erforderlichen Mindestumfang
 - Fußläufige sowie radverkehrliche Anbindung des Gebietes an das städtische und überregionale ÖPNV-Netz
 - Sicherung der medienseitigen Erschließung
 - Städtebauliche Einbindung durch straßenbegleitende Baumpflanzungen
 - Sicherung des erforderlichen Immissionsschutzes
 - Prüfung des Einsatzes von Photovoltaik an Dächern und Fassaden

Begründung:

Am 15.05.2013 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 13/2003-BV das Konzept zur Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025 bestätigt. Mit der Beschlussfassung zum Konzept beauftragte der Stadtrat den Oberbürgermeister die Mobilisierung und Revitalisierung gewerblicher Bauflächen voranzutreiben. Im Mittelpunkt der Strategie steht dabei die Schaffung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung. Im Süden der Stadt sind hierbei der Erhalt, die Mobilisierung und die Revitalisierung von gewerblichen Bauflächen entlang der Autobahn geplant. Durch ihre verkehrsgünstige Lage verzeichnen diese Bereiche eine konstant hohe Flächennachfrage. Im Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das in der Gemarkung Drackendorf gelegene Plangebiet umfasst ca. 6,7 ha. Rund 1,1 ha des Geländes (17 %) befinden sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung und sind Baubeschränkungszone, Ausgleichsfläche oder Havariezufahrt. Die übrigen Grundstücke entfallen auf verschiedene private Eigentümer sowie die Straßenbauverwaltung des Freistaats Thüringen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehende Gewerbeflächen an und ist ansonsten komplett von Verkehrsflächen umgeben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die an der Südseite angrenzende Stadtrodaer Straße. Das Areal war in der Vergangenheit mit Lagerhallen bebaut. Ein Großteil der Hochbauten wurde abgebrochen. Gegenwärtig liegen die Flächen mehrheitlich brach oder werden als Baustofflagerfläche genutzt. Entlang der Stadtrodaer Straße stehen mehrere kleinere Gebäude, die teilweise noch genutzt werden. Darunter befindet sich ein ehemaliger Gasthof. Die weiteren vorhandenen Gebäude dienen

bzw. dienen Wohnzwecken.

Die Interessen von bereits ansässigen privaten Nutzungen müssen hierbei ebenso berücksichtigt werden, wie das öffentliche Interesse an der Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Insbesondere sind im Zuge des Planverfahrens wichtige Fragen des wechselseitigen Immissionsschutzes zu erörtern.