

TEIL B - BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger:

Verkehrslandeplatz
Jena-Schöngleina GmbH
07646 Schöngleina
Telefon 036428 40669

Entwurfsverfasser:

SEHLHOFF GMBH
Heinrich-Heine-Straße 1
07749 Jena
Telefon 03641 5800-0

Grünordnung:

Ing.-Büro Götze
Lutherstraße 131
07743 Jena
Telefon 03641 575950

Aufgestellt:

SEHLHOFF GMBH

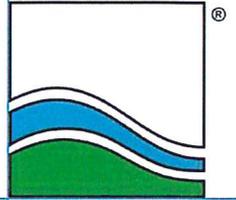
Jena, 17. November 2014

Dipl.-Ing. Architekt J.-Torsten Brecht / Fa

i. V.

Vorhabensträger:

Verkehrslandeplatz
Jena-Schöngleina GmbH
Jena-Schöngleina,



INHALTSVERZEICHNIS TEIL B

	Seite	
0	Vorbemerkung	3
1	Anlass der Planung	3
1.1	Lage und derzeitige Nutzung des Gebietes	3
1.2	Ziel der Planung	3
1.3	Dringlichkeit der Planung	4
1.4	Verfahrensablauf	4
2	Städtebauliches Gestaltungskonzept und bauliche Nutzung	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maße der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
2.4	Höhen der baulichen Anlage	6
2.5	Nebenanlagen	6
3	Bauliche Gestaltung	7
3.1	Außenwände und Dächer	7
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	7
3.3	Einfriedungen	7
4	Verkehrerschließung	7
4.1	Straßenverkehr, ruhender Verkehr	7
5	Stadttechnische Erschließung	8
5.1	Hinweis Altlasten	8
5.2	Energieversorgung	8

5.3	Wasserversorgung	8
5.4	Schmutzwasserentsorgung	8
5.5	Regenwasserentsorgung	8
6	Immissionsrechtliche Belange	9
7	Hinweis Grünordnung	9

0 Vorbemerkung

Mit Hilfe des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „Luftverkehrsaffine Nutzungen“ soll das in Ortsrandlage zu Schöngleina befindliche Gelände des bestehenden Verkehrslandeplatzes geordnet bebaubar sein.

Auf einen Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) als erste Stufe der Bauleitplanung kann nicht Bezug genommen werden.

Dennoch ist die Planung dringend, da die prosperierende Stadt Jena als Hauptnutzerin des Verkehrslandeplatzes (VLP) Anpassungen an der Ausstattung des VLP mit Gebäuden und sonstiger Infrastruktur erfordert.

1 Anlass der Planung

1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich auf dem Gelände des „Verkehrslandeplatzes Jena-Schöngleina“. Ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren zum Verkehrslandeplatz wurde erfolgreich durchgeführt (Bescheid des ThürLVwA vom 28.09.2000). Im Norden und Westen wird das Gebiet durch einen vorhandenen, bzw. einen geplanten Rollweg begrenzt. Im Süden sowie im Osten fällt die Begrenzung überwiegend mit der Grenze des Flugplatzgeländes zusammen.

Ein Teil (Osten, Mitte) des Geländes wird derzeit von der Verkehrslandeplatz GmbH, dem Fliegerclub, der ADAC-Luftrettung und anderen flugplatzaffinen Nutzern verwendet. In diesen Bereichen ist auch Bebauung vorhanden. Die anderen Teile des Gebietes (hauptsächlich Südwesten und Nordwesten) sind Wiesenland.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist, baurechtlich den Anschluss an den durch das im Jahr 2000 durchgeführte Planfeststellungsverfahren genehmigten Bereich zu schaffen. Damit würde für den Bestand Baurecht nachvollzogen und für den Planbereich Baurecht geschaffen.

Für die weitere Entwicklung des Verkehrslandeplatzes ist die Schaffung der Möglichkeit zur Ansiedelung flugplatzaffinen Gewerbes von großer Bedeutung. So geht es zum einen um mögliche Erweiterungen der am Verkehrslandeplatz ansässigen Unternehmen aber auch um die Ansiedelung neuer auf die Region Jena ausgerichtete Betriebe, welche in Ihrer Art dem Verkehrslandeplatz und der Fliegerei entsprechen. Denkbar sind in diesem Sinn Unternehmen, welche Charter- oder andere Flugleistungen anbieten bzw. sich mit Reparaturen, Ausrüstung oder Bau von Flugzeugen beschäftigen.

Ein weiterer Aspekt ist die Sportfliegerei. Hier sollen durch Erweiterung der Unterstellmöglichkeiten für Flugzeuge die Bedingungen zur Ausübung des Flugsports verbessert werden. Letztendlich ist ein Bestehen des Verkehrslandeplatzes auch in der Zukunft nur mit einer sinnvollen Erweiterung und einer Anpassung an die wachsenden Erfordernisse zu gewährleisten. Hierfür soll mit dem Bebauungsplan und der Ausweisung von Gewerbeflächen der Grundstein gelegt werden.

1.3 Dringlichkeit der Planung

Die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes (vor Verabschiedung eines Flächennutzungsplans) soll eine geordnete Bebauung mit verhältnismäßigen Nutzungen am planfestgestellten Standort Verkehrslandeplatz garantieren. Bauwille ist aktuell für Hangargebäude signalisiert. Es ist notwendig, das Einstellangebot für Flugzeuge zu erhöhen, um aus Sicherheits- und Werterhaltungsaspekten ganzjährig Wartungs- und Pflegearbeiten am Luftfahrzeugpark zu garantieren zu können,

Die exponierte Lage des B-Plan-Gebietes am Ortsrand Schöngleinas und oberhalb der Ortslage erfordert planvolles Vorgehen, um Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu umgehen. Auch die direkte inhaltliche Beziehung des Landeplatzes und die geographische Nähe zur Großstadt Jena mit anhaltendem Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen erfordern klare Festsetzungen zur Nutzung des B-Plan-Gebietes. Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bestätigte Entwicklung am Standort Verkehrslandeplatz abgeschlossen.

Die im Geltungsbereich geplanten flugplatzaffinen gewerblichen Nutzungen korrespondieren mit dem gesamtgemeindlichen Konzept zur gewerblichen Entwicklung, da sie unmittelbar am Verkehrslandeplatz angesiedelt werden und infrastrukturell erschlossenes Gelände vervollständigen.

Neu (bisher unbebaut) ausgewiesen ist lediglich Baufeld 2. Konkret für dieses Feld ist die Errichtung von Hangars vorgesehen (und konkret angefragt), da sie die beidseitige Nutzung vorhandener Rollbahnen ermöglichen. Somit wird kein Baufeld ‚auf Reserve‘ geplant.

1.4 Verfahrensablauf

Der B-Plan wird gemäß den Vorschriften in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren, basierend auf § 8 (2) (B-Plan ausreichend ohne Flächennutzungsplan) und § 4 (Einschaltung eines Dritten) angewandt.

Die VLP Jena-Schöngleina GmbH als Eigentümerin der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden Verfahrensschritte übertragen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden zugeordnet. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind in die Abwägung eingestellt worden und finden in der Begründung Berücksichtigung.

Übersicht Verfahrensablauf

Gesetzliche Grundlage	Inhalt	
§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung	01.08.2005 / 25.01.2006
	Auswertung der Vorverfahren von 2004 und 2007, Abgleich auf aktuelle Zielvorstellung	
Vorentwurf	Erarbeiten des Vorentwurfs mit Begründung	
§ 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auswertung und Beantwortung	07.06.2013 bis 13.07.2013
§ 3 Abs. 1 BauGB	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	24.06.2013
Entwurf	Abwägung des Vorentwurfs und Erarbeitung des Entwurfs	BB 21.01.2014
§ 3 Abs. 2 BauGB	Beschluss über die Billigung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung und Bekanntmachung	03.04.2014 bis 07.05.2014
§ 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planentwurf	03.04.2014 bis 07.05.2014
§ 3 Abs. 2 BauGB	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen, Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB	Satzungsbeschluss	17.11.2014
	Fertigen des Genehmigungsexemplares	

Schwerpunkte der Einarbeitung von abwägungsbedingten Änderungen, die in den Stand „Satzungsbeschluss“ eingearbeitet wurden:

- Integration einer zweiten Löschwasserentnahmestelle
- Anpassung (Verringerung) der zulässigen Gebäudegesamthöhen in Richtung Start- und Landebahn
- Änderung der Pflanzliste
- Herausnahme des privaten Campingplatzes aus der Nutzungsschablone (keine GRZ- und GFZ-Festsetzung)

2 Städtebauliches Gestaltungskonzept und bauliche Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zur Gänze im Geltungsbereich des planfestgestellten Verkehrslandeplatzes Jena-Schöngleina.

Generell ordnen sich die geplanten Nutzungen dem Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes unter. Auch das im SO 4, im Plan als Feld 4 definiert, ausgewiesene der Erholung dienende Gebiet, ist als flugbetriebs-ergänzende Nutzung zu betrachten, da lediglich Flugplatznutzern (Pilot_innen) und Akteuren im Rahmen von Events (Flugtage, Meisterschaften im Fallschirmspringen etc.) das Kurzzeitcamping ermöglicht werden soll.

2.2 Maße der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 für das Sondergebiet „Verkehrslandeplatz“ entspricht den Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Um einer zu großen Versiegelung des Gebietes entgegenzuwirken, wird die Bebauung auf im Plan ausgewiesene Baufelder begrenzt.

Im SO 4, im Plan als Feld 4 definiert, ist unter Berücksichtigung der Nutzung als der Erholung dienendes Gebiet, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 angesetzt. Oben erwähntes Kurzzeitcamping soll damit möglich gemacht werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen.

2.4 Höhen der baulichen Anlage

Die Begrenzung der Gebäudegesamthöhen durch die „Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen auf Flugplätzen mit Instrumentenflugbetrieb“ sowie die „Richtlinie für die Anlage und den Betriebes von Flugplätzen für Flugzeuge im Instrumentenflugbetrieb“ und die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Genehmigung der Anlage und des Betriebes von Hubschrauberflugplätzen“ dient der Erhaltung der Flugsicherheit am VLP. Bezugspunkt für die jeweils zulässigen Höhen ist Oberkante der Start- und Landebahn. Sie hat die Kote 374,45 m ü NN = Flugplatzbezugspunkt.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch zu große Gebäudehöhen auszuschließen, sind maximale Gebäudegesamthöhen festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen. Die zugehörigen Richtlinien / Vorschriften sind beizufügen.

2.5 Nebenanlagen

Mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder soll eine zusätzliche Flächenversiegelung eingeschränkt werden.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Außenwände und Dächer

Mit den Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung soll eine Angleichung an den umgebenden Gebäudebestand erreicht werden

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für Gehwege und Stellplätze dient der Beschränkung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Ebenfalls diesem Ziel und gleichzeitig der Gestaltung des Landschaftsbildes dient die Festsetzung, wonach die Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen festgesetzt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten sind.

3.3 Einfriedungen

Eine Abgrenzung zwischen Flugplatzgelände und den verschiedenen Baufeldern ist für die Sicherheit des Flugbetriebes unumgänglich. Des Weiteren ist die Einzäunung einzelner Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

4 Verkehrerschließung

4.1 Straßenverkehr, ruhender Verkehr

Die neue Erschließungsstraße schließt an die bereits ausgebaute Zufahrtsstraße zum Verkehrslandeplatz im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt an. Sie verläuft annähernd parallel zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zum Baufeld 4, wo sie zum Umfahren des Baufelds 6 auf die bestehende, nördlich hiervon verlaufende, Stichstraße geführt wird. Das Wenden am Ende der weiter zum Baufeld 1 verlaufenden Stichstraße kann als Mischnutzung auf Rollflächen für den Flugverkehr erfolgen. Der Befestigungsgrad orientiert sich am Lastfall ‚Lastzüge‘ entsprechend der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85/95“. Die Grundbreite der Fahrbahn beträgt 5,50 m. Es ist mit einer geringen Verkehrsbelegung zu rechnen.

Für die vorgesehene Nutzung als auch die Erschließung der wenigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Erschließung innerhalb des Plangebietes über private Straßenverkehrsflächen ausreichend.

Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, der im Gebäudebestand untergebrachten Nutzungen sind vorhanden. Für spätere Nutzungen sind die Stellplätze auf den entsprechenden Grundstücken zu realisieren.

5 Stadttechnische Erschließung

5.1 Hinweis Altlasten

Die Fläche des Plangebietes wurde unter der Kennziffer 07085 in der Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei als Altstandort erfasst. Sollte im Zusammenhang mit Erd- und Gründungsarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial vorgefunden werden, ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim LRA unverzüglich zu informieren.

5.2 Energieversorgung

Im nordöstlichen Bereich des B-Plan Gebietes ist eine Trafostation vorhanden. Eine Unterverteilung kann von hier erfolgen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der bestehenden Bebauung wird durch die vorhandene Versorgungsleitung mit Anschluss an die Druckerhöhung im Hochbehälter aufrechterhalten

Zur Wasserversorgung der neu zu erschließenden Baufelder wird ein neues Leitungsnetz errichtet. Das Netz schließt an die bereits erneuerte Druckerhöhung im Hochbehälter Schöngleina an und führt parallel mit der Trasse der Abwasserleitung zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Im B-Plan Gebiet wird die Haupttrasse im Bereich der neuen Erschließungsstraße B, C und D verlegt.

5.4 Schmutzwasserentsorgung

Zur Schmutzwasserableitung wird ein Kanal in der neuen Verkehrsanlage vom südwestlichen Ende des Geltungsbereiches bis zum Standort der neuen Kläranlage (in der Norostecke des Geltungsbereichs) verlegt. Mit der Sammlerführung erfolgt eine Entsorgung der geplanten und vorhandenen Bebauung. Die Reinigung soll in einer Festbettkläranlage mit 125 EW erfolgen. Zur Ableitung der gereinigten Abwässer und der Überlaufwässer der Koaleszensabscheider wird ein Kanal zum Ortsnetz Schöngleina geführt. Der Anschlusskanal wurde bereits teilweise im Zuge der Zufahrtsstraße in DN200 errichtet.

5.5 Regenwasserentsorgung

Für die Regenwasserableitung der Verkehrsflächen und der vorhandenen Bebauung wird ein Entwässerungssystem aus Mulden, Gräben und Rohrleitungen errichtet.

Die Verbringung der Oberflächenwässer in den Untergrund erfolgt über Versickerungsbecken. Behandlungsbedürftige Niederschlagswässer von Wasch- und Tankplätzen werden über Koaleszensabscheider und ein separates Rohrsystem abgeleitet.

5.6 Brand- und Katastrophenschutz

Für die Löschwasserversorgung in punkto Grundschutz (Gewerbegebiet 96 m³/h für 2 h steht ein Löschwasserreservoir in Form eines offenen Betonbeckens zur Verfügung. Hier werden ca. 220 m³ Löschwasser bevorratet. Die Feuerwehrezufahrt ist vorhanden, wird im B-Plan aber neu in vorschriftsgemäßer Nähe zum Reservoir ausgewiesen. Eine Saugstelle, die Frost- und Schlammfreiheit für den Einsatzfall garantiert, ist im Plan gekennzeichnet. Zur löschwasserseitigen Absicherung des Baufeldes 1 (mehr als 300 m vom vorhandenen Becken entfernt) und zur Erhöhung der Gesamtkapazität an Löschwasser auf geforderte 384 m³ (3.200 l/min) für den Zustand ‚ausgeschöpftes Maß der Bebauung‘ wird ein weiteres Löschwasserreservoir im (Bau-)Feld 4 straßennah ausgewiesen. Es ist als unterirdischer Behälter mit etwa 200 m³ Inhalt geplant. Eine dazugehörige Saugstelle, die Frost- und Schlammfreiheit für den Einsatzfall garantiert, ist im Plan gekennzeichnet.

Die rechtzeitige Realisierung der Löschwasserbevorratung hat der Erschließer sicherzustellen. Die sich aus der spezifischen (gewerblichen) Nutzung bei Vollzug des Bebauungsplans gegebenenfalls ergebenden zusätzlichen Löschwasserbedarfe sind in Verantwortung des Erschließers rechtzeitig zu bedienen.

6 Immissionsrechtliche Belange

Um die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen dem Campingplatzgebiet und planfestder beabsichtigten gewerblichen Nutzung zu sichern wird per textlicher Festsetzung planungsrechtlich eine Einschränkung zur Nutzung des Sondergebietes SO 4 fixiert, nach der das Campingplatzgebiet nur durch Vereinsmitglieder des Segelflugplatzes / „Flugplatznutzern“ genutzt werden darf.

7 Hinweis Grünordnung

Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen werden im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan getroffen, der als Teil C beigefügt ist.