

**Vorentwurf  
für den Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. B-Lo 03 F.1  
Lobeda-Süd LS 2,  
1. Änderung und Ergänzung**

**Begründung**



für das Gebiet

Jena, Gemarkung Lobeda, Flur 4,  
zwischen der Bundesautobahn A 4 im  
Norden, der Anschlussstelle Jena-Lobeda im  
Osten, der Brüsseler Straße im Süden und  
der Rettungszufahrt zum Lobdeburgtunnel  
im Westen

Planung und  
Grünordnung

Stadtverwaltung Jena  
Dezernat Stadtentwicklung  
Fachdienst Stadtplanung  
Team Bauleit- und Grünplanung  
Am Anger 26, 07743 Jena

Telefon: 03641 / 49-5202

Telefax: 03641 / 49-5205

E-Mail: [fd-stadtplanung@jena.de](mailto:fd-stadtplanung@jena.de)

Jena, den 05.06.2026

# Inhaltsverzeichnis

## Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes .....	5
2.1.	Stadträumliche Einbindung .....	5
2.2.	Abgrenzung des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3.	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen .....	6
2.4.	Verkehrerschließung .....	6
2.4.1.	Straßenverkehr .....	6
2.4.2.	Ruhender Verkehr .....	6
2.4.3.	Schienenverkehr .....	6
2.4.4.	ÖPNV .....	6
2.4.5.	Radverkehr .....	7
2.4.6.	Fußläufiger Verkehr .....	7
2.4.7.	Landwirtschaftlicher Verkehr .....	7
2.5.	Technische Infrastruktur .....	7
2.5.1.	Medienschließung .....	7
2.5.2.	Trink- und Löschwasserversorgung .....	7
2.5.3.	Gasversorgung .....	8
2.5.4.	Wärmeversorgung .....	8
2.5.5.	Niederschlagswasser .....	8
2.5.6.	Schmutzwasser .....	8
2.5.7.	Kommunikationsleitungen .....	8
2.5.8.	Abfallentsorgung .....	8
2.6.	Denkmalschutz .....	8
2.7.	Altlasten / Umweltbelastungen / Kampfmittel .....	8
3.	Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen .....	9
3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	9
3.1.1.	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 .....	9
3.1.2.	Regionalplan Ostthüringen .....	9
3.2.	Kommunale Planungen .....	9
3.2.1.	Flächennutzungsplan .....	9
3.2.2.	Landschaftsplan .....	10
3.2.3.	Stadtentwicklungsplanungen .....	11
3.2.4.	Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ .....	11
3.2.5.	Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035 .....	11
3.2.6.	Leitlinien Mobilität in Jena 2030 .....	11
3.2.7.	ÖPNV-Konzeption 2030+ .....	12
3.2.8.	Nahverkehrsplan 2022+ .....	12
3.2.9.	Radverkehrsplan Jena 2035+ .....	12
3.2.10.	Stadtklimakonzept Jena und Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS) .....	12
3.2.11.	Leitbild Energie und Klimaschutz 2021 - 2030 .....	13
3.2.12.	Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Jena – Handlungsprogramm .....	14
3.2.13.	Solarvorrang in Jena .....	14
3.2.14.	Klimaaktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035 .....	14
3.3.	Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne im unmittelbaren Umfeld .....	15
4.	Planinhalt und Abwägung .....	16
4.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	16
4.2.	Ziele der Planung und städtebauliches Konzept .....	16
4.3.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	17
4.3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	17
4.3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.3.3.	Grundflächenzahl (GRZ) .....	17
→	Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.2.1 .....	17
4.3.4.	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	17
→	Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.2.2 .....	17
4.3.5.	Höhe der baulichen Anlagen .....	18
→	Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.2.3 .....	18

<b>4.3.6.</b>	<b>Bauweise</b> .....	18
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.3</i> .....	18
<b>4.3.7.</b>	<b>überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	18
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.4</i> .....	18
<b>4.3.8.</b>	<b>Stellplätze und Garagen</b> .....	18
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.5</i> .....	18
<b>4.3.9.</b>	<b>Nebenanlagen</b> .....	19
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.6</i> .....	19
<b>4.3.10.</b>	<b>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> .....	19
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.7</i> .....	19
<b>4.3.11.</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	19
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.8</i> .....	19
<b>4.3.12.</b>	<b>Öffentliche und private Grünflächen</b> .....	19
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.9</i> .....	19
<b>4.3.13.</b>	<b>Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen</b> .....	20
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.10</i> .....	20
<b>4.3.14.</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	20
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.1 (Maßnahme V 2)</i> .....	20
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.2 (Maßnahme V 5)</i> .....	20
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.3 (Maßnahme A 2)</i> .....	21
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.4 (Maßnahme A 3)</i> .....	21
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.5 (Maßnahme A 4)</i> .....	21
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.11.6</i> .....	21
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.11.7</i> .....	21
<b>4.3.15.</b>	<b>Gebiete, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen</b> 21	
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.12</i> .....	21
<b>4.3.16.</b>	<b>Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien</b> .....	22
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.13</i> .....	22
<b>4.3.17.</b>	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	22
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.14.1</i> .....	22
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.14.2</i> .....	22
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.14.3</i> .....	22
<b>4.3.18.</b>	<b>Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	22
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.1 (Maßnahme V 4)</i> .....	22
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.2 (Maßnahme M1)</i> .....	22
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.3 (Maßnahme M4)</i> .....	23
→	<i>Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.4 (Maßnahme M6)</i> .....	23
<b>4.3.19.</b>	<b>Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	23
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. III.16</i> .....	23
<b>4.4.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	24
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. IV.1</i> .....	24
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. IV.2</i> .....	24
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. IV.3</i> .....	24
→	<i>Textliche Festsetzung Nr. IV.3</i> .....	24
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	24
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b> .....	25
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	26
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung</b> .....	26
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	27
<b>10.</b>	<b>Verlauf des Planverfahrens</b> .....	28
	<b>Liste der Fachgutachten und Quellenangaben</b> .....	29

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gewerbefläche in Lobeda-Süd geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt im Ortsteil Neulobeda zwischen der Bundesautobahn A 4 im Norden und der Brüsseler Straße im Süden und bildet den nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes „Lobeda-Süd“. Mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Brüsseler Straße wird das Gewerbegebiet in zentraler Lage erschlossen.

Das Gesamtgebiet „Lobeda-Süd“ setzt sich aus mehreren Plangebieten zusammen, die überwiegend über klassische Bebauungsplanverfahren, teils jedoch über vorhabenbezogene Planverfahren entwickelt wurden. Die Teilgebiete südlich der Brüsseler Straße sind überwiegend durch Einzelhandels-, Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt.

Im – deutlich größeren – Areal nördlich der Brüsseler Straße ist es insbesondere durch die Entwicklung des Gebietes mittels der städtischen Gesellschaft JenA4 GmbH gelungen, das Ziel der vorrangigen Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes im überwiegenden Teil der zur Verfügung stehenden Flächen zu realisieren.

Damit ist die bauliche Entwicklung des Gebietes inzwischen weitgehend abgeschlossen. Reserven bestehen fast ausschließlich in Gestalt von baulichen Erweiterungen innerhalb der einzelnen Firmengrundstücke sowie in der Prüfung unmittelbar angrenzender Flächen auf ihre Eignung zur Erweiterung des Gewerbenutzung.

Am 23.03.2022 hat der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 21/1233-BV das „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“ für die Weiterentwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Jena beschlossen. Hauptgegenstand des Konzeptes sind die Analyse und Bewertung der Gewerbeflächensituation und die daraus erfolgende Ableitung verschiedener Maßnahmen zur Gewerbeflächenbereitstellung. Es wird angeführt, dass neben der Bestandssicherung und der Mobilisierung vorhandener, aber bisher nicht ausgelasteter Flächen auch die Neuausweisung von Gewerbeflächen erforderlich ist.

Hierzu zählt die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Lobeda-Süd“. Es handelt sich dabei um eine weitgehend ebene Fläche im Norden des Plangebietes, auf der bislang Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, ergänzt durch eine kleinere angrenzende, bislang als Grünland genutzte Fläche. Der diesbezügliche Einleitungsbeschluss für eine Planänderung wurde vom Stadtrat bereits am 22.01.2020 mit Beschluss-Nr. 19/0057-BV gefasst.

Mit der angestrebten gewerblichen Nutzung sind verschiedene Eingriffe in Naturräume verbunden. Dies betrifft Grünflächen, die bislang zum Erhalt festgesetzt sind ebenso wie bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen. Dadurch werden zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dennoch wird bei einer Gesamtbetrachtung der mit der Aktivierung dieser potenziellen Gewerbeflächen verbundene Nutzen höher bewertet als der damit verbundene Eingriff.

Insbesondere die Synergieeffekte, die sich aus der unmittelbaren Nähe zum bestehenden hochwertigen Gewerbebestandort „Lobeda-Süd“ ergeben, der Anschluss an die bereits bestehende Gewerbebebauung und der vergleichsweise geringe Erschließungsaufwand sprechen für eine möglichst zeitnahe Entwicklung des Areals. Auch die schnell erreichbare Autobahn mit der nahe gelegenen Anschlussstelle Jena-Zentrum ist ein Standortvorteil.

Ebenso wie das bestehende Gewerbegebiet werden die neuen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes benötigt, um den Wirtschaftsstandort Jena qualifiziert weiterentwickeln zu können. Daher soll diese Art der gewerblichen Nutzung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Parameter des erforderlichen Immissionsschutzes ermittelt und ebenfalls durch geeignete Festsetzungen gesichert.

Begleitet wird die Entwicklung von Gewerbeflächen auch weiterhin durch die Ausweisung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und anderen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Grünflächen zu Gunsten des Artenschutzes auch künftig untereinander vernetzt bleiben.

Für die verkehrliche Erschließung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird eine neue Straße erforderlich. Diese soll an der topografisch günstigsten Stelle an die Stockholmer Straße angebunden werden. Mit einer solchen Anordnung können Eingriffe in den geschützten Hohlweg, der sich zwischen vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen befindet, vermieden werden.

Vorhandene Trampelpfade belegen den Bedarf an fußläufigen Verbindungen zum städtebaulichen Umfeld, insbesondere von der Stockholmer Straße über den Lobdeburgtunnel in Richtung Lobeda-West. Diese wichtige Verbindung soll auch künftig gewährleistet werden. Dazu soll der im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes vorhandene Hohlweg innerhalb der ihn umgebenden Grünfläche westlich der geplanten Stichstraße erhalten bleiben und zugleich an diese Straße angebunden werden. Östlich der neuen Gewerbefläche dient der (in diesem Abschnitt geländebündig verlaufende) Weg wie bisher als Wirtschaftsweg der Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt am Rand des Jenaer Stadtteils Neulobeda im Süden der Stadt, südlich der Bundesautobahn 4 (BAB 4) am Nordrand des Gewerbegebietes Lobeda-Süd. Südlich des bestehenden Gewerbegebietes schließt sich die Gemeinde Sulza mit dem Ortsteil Rutha an.

### **2.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich der Planänderung und -erweiterung wird im Norden durch die Bundesautobahn A 4, im Osten durch eine kleine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Grünflächen und einen Wirtschaftsweg sowie im Westen durch die Rettungszufahrt zum Lobdeburgtunnel begrenzt.

Weiterhin umschließt der Geltungsbereich der Planänderung und -erweiterung die Flächen der bestehenden Stockholmer Straße, soweit diese nicht bereits als Verkehrsflächen ausgewiesen sind.

Im Einklang mit den bestehenden Grundstücksgrenzen erfolgt im Norden des Plangebiets entlang der BAB A4 eine Begradigung der Plangebietsgrenze. Dabei wird die im Zuge des Autobahnausbaus entstandene Situation bereinigt.

Im Zuge des Ausbaus der BAB A4 wurden Grundstücke, die nur anteilig für den Autobahnbau in Anspruch genommen wurden, geteilt. So entstanden auch die jetzigen Grundstücksgrenzen im Norden des Gewerbegebietes „Lobeda-Süd LS 2“. Allerdings stimmen diese nicht mit der zuvor entstandenen nördlichen Grenze des Plangebietes überein.

Deshalb wird die Plangebietsgrenze, die bislang in unterschiedlichem Abstand zu den nördlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Lobeda, Flur 4, Flurst.-Nr. 32/3, 33/17 und 49/3 verläuft, an die neuen Grundstücksgrenzen gelegt. Die damit entstehende Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der Autobahn entspricht zugleich der bestehenden topografischen Lage und ist auch städtebaulich nachvollziehbar.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Jena bzw. der städtischen Gesellschaft JenA4 GmbH. Ausgenommen hiervon sind zwei Teilflächen der neuen Stichstraße, deren Erwerb sich in Vorbereitung befindet.

## **2.3. Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen**

Der Geltungsbereich der Planänderung und -erweiterung weist bislang keine Bebauung auf. Auf dem im bisherigen Plangebiet liegenden Areal sind verschiedene grünordnerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Auf den im Geltungsbereich der Planänderung und -erweiterung liegenden Flächen der Stockholmer Straße ist Gewerbefläche festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war hier die Ansiedlung einer größeren Produktionsanlage auf einem einzelnen großen Firmengrundstück beabsichtigt. Da diese Ansiedlung nicht zustande kam, wurde das Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 2 kleinteiliger entwickelt als ursprünglich geplant.

Südlich und südöstlich der Änderungs- und Erweiterungsfläche befindet sich das bestehende und weitgehend bebaute Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 2. Daran schließt sich nach Westen das überwiegend bebaute Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 3 an. Zwischen beiden Gebieten befindet sich eine Verkehrsfläche, die zugleich als Rettungszufahrt zum Lobdeburgtunnel und als Teilabschnitt des Saaleradwegs dient. Weiterhin befindet sich dort eine perspektivisch geplante Straßenbahntrasse.

## **2.4. Verkehrserschließung**

### **2.4.1. Straßenverkehr**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A 4 und wird über Stockholmer und Brüsseler Straße an die Autobahn-Anschlussstelle Jena-Zentrum und das Hauptstraßennetz angebunden.

Die Änderungs- und Erweiterungsfläche soll ihrerseits über eine neue Stichstraße an die Stockholmer Straße angebunden werden. Dabei entsprechen der konzipierte Straßenquerschnitt und die geplante Wendeanlage in ihren Abmessungen der im benachbarten Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 3 direkt von der Brüsseler Straße abzweigenden Stichstraße.

### **2.4.2. Ruhender Verkehr**

Der erforderliche Stellplatznachweis einschließlich Besucherstellplätzen ist auf den privaten Gewerbeflächen zu erbringen.

### **2.4.3. Schienenverkehr**

Ein Anschluss des Plangebietes an das Eisenbahnnetz ist nicht geplant.

### **2.4.4. ÖPNV**

Im Gegensatz zur Straßenverkehrsanbindung ist die ÖPNV-Anbindung des gesamten Gewerbegebietes „Lobeda-Süd“ bislang unbefriedigend und wird dementsprechend vergleichsweise wenig in Anspruch genommen.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes besteht derzeit aus der Bushaltestelle „Amsterdamer Straße“ für den Stadtverkehr und der benachbarten Bushaltestelle „Rutha Abzweig“ für den Regionalverkehr. Die beiden Haltestellen befinden sich ca. 350 m bzw. ca. 550 m Luftlinie entfernt von der Mitte der neuen Gewerbefläche. Weder der Stadtbus noch die Regionalbusse verkehren hier in dichter Taktfolge, auch nicht in der Hauptverkehrszeit. Zudem können die meisten innerstädtische Ziele und Bahnhöfe nicht ohne Umsteigen erreicht werden, was sich ebenfalls nachteilig auf die Benutzung auswirkt.

Daher ist auch die fußläufige Verbindung zur nächstgelegenen Straßenbahnhaltestelle „Emil-Wölk-Straße“ in Lobeda-West von Bedeutung, was am vorhandenen Trampelpfad über bislang unbebaute Gewerbeflächen ablesbar ist (siehe auch unter „Fußläufiger Verkehr“). Diese Haltestelle befindet

sich in ca. 800 m Luftlinienentfernung von der neuen Gewerbefläche und ist trotz erforderlicher Querung der Autobahn ohne größere Umwege erreichbar. Letzteres trifft auf die in ca. 650 m Luftlinienentfernung gelegene Straßenbahnhaltestelle „Universitätsklinikum“ nicht zu. Hier erfordern die notwendigen Über- bzw. Unterquerungen der Autobahn und der mehrspurigen Stadtrodaer Straße größere Umwege.

Der FNP und die Fortschreibung Nahverkehrsplan Jena 2022+ enthalten Informationen zur längerfristig geplanten Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes Lobeda-Süd. Darin ist westlich des Plangebietes eine Trasse für die Anbindung von Lobeda-Süd an das Straßennetz enthalten. Mit dieser langfristig geplanten Netzerweiterung lassen sich direkte ÖPNV-Anbindungen an die Wohngebiete im näheren Umfeld und an den Eisenbahnknoten Bahnhof Göschwitz herstellen.

#### **2.4.5. Radverkehr**

Der Radverkehr wird innerhalb des Plangebietes ebenso wie im bestehenden Gewerbegebiet auf den Straßenfahrbahnen geführt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen erfordert keine separaten Radverkehrsanlagen.

Die geplante Stichstraße und deren Verknüpfung mit dem vorhandenen Hohlweg bewirken auch eine Verkürzung der Radverkehrsverbindung zwischen dem Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 2 und dem Wohngebiet Lobeda-West.

Der genannte Hohlweg mündet an seinem westlichen Ende direkt in den Saaleradweg, welcher mitten durch das bestehende Gewerbegebiet geführt wird. Hierdurch ist die Anbindung an das überregionale Radverkehrsnetz unmittelbar gewährleistet.

#### **2.4.6. Fußläufiger Verkehr**

Entlang der geplanten Stichstraße ist ein einseitiger straßenbegleitender Gehweg konzipiert. Damit wird die fußläufige Anbindung an die Stockholmer Straße – die einen gleichartigen Querschnitt aufweist – und damit an das bestehende Gewerbegebiet sowie an benachbarte Areale gewährleistet.

Durch die Verknüpfung der Stichstraße mit dem vorhandenen Hohlweg wird eine kurze fußläufige Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 2 und dem Wohngebiet Lobeda-West dauerhaft gesichert. Diese Verbindung besteht bislang nur – etwas weiter südlich gelegen – als Trampelpfad über eine noch nicht bebaute Gewerbefläche.

#### **2.4.7. Landwirtschaftlicher Verkehr**

Östlich der Gewerbe-Erweiterungsfläche existiert außerhalb des Plangebietes eine kleine, aus zwei Flurstücken bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese ist über den – im östlichen Teil des bestehenden Gewerbegebiets liegenden – Wirtschaftsweg weiterhin an das öffentliche Straßennetz angebunden.

### **2.5. Technische Infrastruktur**

#### **2.5.1. Medienschließung**

Das Gebiet der Planänderung und -erweiterung ist bislang nicht erschlossen. Die Medienschließung soll entlang der geplanten Stichstraße von der Stockholmer Straße aus erfolgen.

#### **2.5.2. Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch Anbindung der Erweiterungsfläche an die vorhandenen Versorgungsleitungen des Zweckverbandes JenaWasser in der Stockholmer Straße vorgesehen. Die neuen Leitungen sollen in der geplanten Stichstraße verlegt werden.

### **2.5.3. Gasversorgung**

Eine Gasversorgung der Änderungs- und Erweiterungsfläche ist nicht beabsichtigt.

### **2.5.4. Wärmeversorgung**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Fernwärmeversorgungsgebiete der Stadt Jena. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ist perspektivisch die Ausdehnung der Wärmeversorgung auf das Gebiet „Lobeda-Süd“ geplant.

### **2.5.5. Niederschlagswasser**

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist durch Anbindung der Erweiterungsfläche an die vorhandenen Entwässerungsleitungen des Zweckverbandes JenaWasser in der Stockholmer Straße vorgesehen. Die neuen Leitungen sollen in der geplanten Stichstraße verlegt werden.

### **2.5.6. Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anbindung der Erweiterungsfläche an die vorhandenen Entwässerungsleitungen des Zweckverbandes JenaWasser in der Stockholmer Straße vorgesehen. Die neuen Leitungen sollen in der geplanten Stichstraße verlegt werden.

### **2.5.7. Kommunikationsleitungen**

Es ist die Anbindung der Erweiterungsfläche an die vorhandenen Kommunikationsleitungen in der Stockholmer Straße vorgesehen. Die neuen Leitungen sollen in der geplanten Stichstraße verlegt werden.

### **2.5.8. Abfallentsorgung**

Die zur Abfallbeseitigung notwendigen Flächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken anzuordnen.

Für Abfälle zur Beseitigung besteht grundsätzlich der Anschluss- und Benutzerzwang an die kommunale Abfallentsorgung (Kommunalservice Jena). Die Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge muss gesichert sein. Für die Abfallentsorgung gilt die Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) in der jeweils geltenden Fassung.

## **2.6. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung und -erweiterung sind keine Baudenkmale vorhanden. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale.

## **2.7. Altlasten / Umweltbelastungen / Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes sowie auf den nördlich angrenzenden, für den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 4 genutzten Flächen befanden sich bis zum Jahr 2004 Altablagerungen in zwei ehemaligen Kiesgruben, die in den 1950er und 1960er Jahren durch Jenaer Betriebe als Deponie für Industrieabfälle und hausmüllähnliche Abfälle genutzt wurden.

Für diese Altablagerungen wurde 2003 im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der BAB A 4 im Teilabschnitt Jena und der Entwicklung des Gewerbegebietes Lobeda-Süd ein Sanierungsplan erstellt. Im Jahr 2004 erfolgte die Sanierung, bei der die gesamten Altablagerungen entnommen wurden. Damit wurde die Altlast beseitigt.

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor.

### **3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan B-Lo 03 „Lobeda-Süd LS 2“ wurde am 16.04.2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und trat am 15.09.2003 in Kraft. Dieser Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des zentralen Teils des Gesamtgebietes „Lobeda-Süd“.

#### **3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Maßgebend für den Bebauungsplan sind die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 einschließlich dessen Erster Änderung sowie dem Regionalplan Ostthüringen ergebenden raumordnerischen Ziele und Grundsätze. Diese werden mit dem Flächennutzungsplan in die kommunale Planung übertragen und mit Bebauungsplänen in verbindliches Recht für konkrete Baumaßnahmen überführt.

##### **3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025**

<https://innen.thueringen.de/kommunales/strategische-landesentwicklung-und-demografie/teilfortschreibung-landesentwicklungsprogramm>

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemacht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

Die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 (GVBl. S. 526) veröffentlicht und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten.

##### **3.1.2. Regionalplan Ostthüringen**

<https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/regionalplan-ostthueringen>

Der Regionalplan Ostthüringen ist mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 2/2026 vom 12.01.2026 in Kraft getreten. Er stellt ein Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung dar. Mit ihm sollen übergeordnete landesentwicklungspolitische Vorgaben bis in die Ebene der kommunalen Planungen weitergeleitet werden.

#### **3.2. Kommunale Planungen**

##### **3.2.1. Flächennutzungsplan**

<https://planen-bauen.jena.de/de/flaechennutzungsplan-wirksam>

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena ist seit dem 09.03.2006 wirksam. Zudem gibt es mehrere Teiländerungen des Flächennutzungsplans, welche das Plangebiet jedoch nicht berühren. Mit Beschluss Nr. 17/1493-BV hat der Stadtrat der Stadt Jena am 15.11.2017 beschlossen, den FNP fortzuschreiben. Die Fortschreibung hat nach dem Vorentwurf vom Oktober 2022 mit frühzeitiger Beteiligung vom Februar/März 2023 jetzt den Stand des Planentwurfs erreicht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung für den FNP-Entwurf (mit Stand März 2025) wurde von August bis Oktober 2025 durchgeführt.

In den Entwurf für die Überarbeitung des FNP wurde die nördliche Erweiterung der Gewerbefläche im Gebiet „Lobeda-Süd LS 2“ bereits eingearbeitet (vgl. Abb. 1).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP-Entwurf vom März 2025

### 3.2.2. Landschaftsplan

<https://umwelt.jena.de/de/landschaftsplan>

Der Landschaftsplan ist in Thüringen ein eigenständiger Fachplan der unteren Naturschutzbehörde. Er stellt die Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet zusammenhängend dar. Der Landschaftsplan bildet damit eine wichtige fachliche Grundlage für den Flächennutzungsplan.

Der aktuelle Landschaftsplan trat am 31.03.2016 in Kraft.

Das Plangebiet liegt nicht in einem der aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Es befindet sich auch außerhalb der eingetragenen Trinkwasserschutzzonen sowie der Überschwemmungsgebiete. Für das Gebiet der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ sieht der Landschaftsplan keine weitreichenden Entwicklungsziele vor. An der Westgrenze des Plangebietes, im Bereich des vorhandenen Weges über den Lobdeburgtunnel ist außerhalb des Plangebiets eine Grünverbindung in Richtung der Wohnbebauung Lobeda-West verzeichnet. Diese Grünverbindung ist im Bereich des Bebauungsplanes in Gestalt vorhandener Gehölzbestände und vegetationsbestandener Böschungen entlang des Weges bereits vorhanden. Im Bereich der bestehenden Gewerbebebauung ist zusätzlich zur Grünverbindung die Aufwertung des „gestörten“ Ortsrandes vorgesehen.

Mit der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommenen Anpflanzung von Gehölzen wurde die Zielstellung des Landschaftsplanes bereits umgesetzt. Außerdem werden die festgesetzten und bereits umgesetzten Ausgleichsflächen für den B-Plan B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“, die sich im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden, im Landschaftsplan als Zielstellung dargestellt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sieht die Überplanung der Ausgleichsflächen zugunsten einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche vor. Insofern besteht hier eine Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes.

### **3.2.3. Stadtentwicklungsplanungen**

Neben der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung werden verschiedenen Ebenen informelle Konzepte erarbeitet, um einzelne Themenfelder sowie deren Auswirkungen näher zu veranschaulichen und daraus Leitlinien und Zielsetzungen zu entwickeln. Diese Konzepte können sich auf die Gesamtstadt, auf einzelne Ortsteile oder auch auf kleinere Teilgebiete beziehen.

Die für das Gewerbegebiet „Lobeda-Süd“ bedeutsamen informellen Konzepte werden nachfolgend aufgelistet und jeweils kurz erläutert.

### **3.2.4. Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+**

<https://planen-bauen.jena.de/de/ueberblick-integrierte-stadtentwicklung>

Am 15.03.2018 hat der Stadtrat mit Beschlussnummer 17/1632-BV das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ beschlossen. Dabei handelt es sich um ein ressortübergreifendes Handlungskonzept und ist als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung zu berücksichtigen.

Für die Stadt Jena wurde bereits bis zum Jahr 2025 ein zusätzlicher Bedarf u.a. an gewerblichen Flächen prognostiziert. Dabei wird die Mobilisierung bzw. Revitalisierung bestehender Flächen empfohlen und zugleich auf die Notwendigkeit einer gewerblichen Flächenneuausweisung eingegangen.

### **3.2.5. Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035**

<https://planen-bauen.jena.de/de/gewerbeflaechenentwicklung>

Am 23.03.2022 wurde das aktuelle Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Darin wird unter anderem darauf eingegangen, dass seit 2010 eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen vor allem in den Bereichen Jena Süd und Jena Autobahn besteht.

### **3.2.6. Leitlinien Mobilität in Jena 2030**

<https://vorhaben.jena.de/de/631729>

Die Leitlinien Mobilität in Jena 2030 ersetzen mit dem Stadtratsbeschluss am 14. Februar 2018 den Verkehrsentwicklungsplan 2002. Das Mobilitätskonzept soll in die behördenverbindlichen räumlichen Planungen bei deren nächster Überarbeitung integriert werden. Dies betrifft den Regionalplan Ostthüringen und den Flächennutzungsplan Jena.

Die Leitlinien enthalten 12 Qualitätsziele – im Sinne von langfristig ausgerichteten, an Nachhaltigkeit orientierten Oberzielen – und darauf aufbauend konkretisierte Handlungsziele, die den Qualitätszielen unmittelbar zugeordnet sind. Die Gruppierung der Qualitätsziele basiert auf fünf Zielfeldern. Zwischen den Zielfeldern bestehen teilweise Spannungsverhältnisse und Konkurrenzen. Mit den Leitlinien Mobilität in Jena 2030 wird angestrebt, allen Zielfeldern im Sinne einer nachhaltigen Gesamtentwicklung in möglichst ausgeglichener Weise zu dienen.

Für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ haben vor allem die nachfolgend genannten Handlungsziele Bedeutung.

In Bebauungsplänen und Satzungen sollen verkehrsmindernde Nutzungs-, Bau-, Verkehrs- und Mobilitätskonzepte berücksichtigt werden (Handlungsziel 2.3). Weiterhin soll ein wirksames Mobilitätsmanagement für Gewerbe-, Industrie- sowie große Verwaltungs- und Unternehmensstandorte unterstützt werden (Handlungsziel 5.7). Darüber hinaus soll die Verkehrssicherheit für die nicht motorisiert am Straßenverkehr Teilnehmenden erhöht werden (Handlungsziel 6.3).

Zu den Zielen gehört auch eine stärkere Straßenbegrünung zur Verbesserung der Luftqualität (Handlungsziel 7.5). Ebenfalls aufgelistet ist die Ausnutzung verfügbarer Leistungsfähigkeitsreserven bei der Verkehrsinfrastruktur (Handlungsziel 11.2).

### **3.2.7. ÖPNV-Konzeption 2030+**

<https://mobilitaet.jena.de/de/bus-und-bahn>

Der Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des langfristigen ÖPNV-Konzeptes wurde am 06.11.2019 gefasst (Beschluss Nr. 19/0055-BV).

Die ÖPNV-Konzeption 2030+ wurde am 15.10.2020 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 20/0576-BV) und befasst sich mit der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Nahverkehrssystems.

Darin verankert ist als langfristiges Planungsziel eine Straßenbahntrasse im Ringschluss von Lobeda Ost über die L1075, das Gewerbegebiet Lobeda Süd nach Lobeda West.

### **3.2.8. Nahverkehrsplan 2022+**

<https://mobilitaet.jena.de/de/bus-und-bahn>

Der Nahverkehrsplan 2022+ (NPV) wurde am 08.12.2021 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. Nr. 21/1172-BV).

Er umfasst eine Bestandsanalyse des Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs und der Infrastruktur und überdies Bedarfsabschätzungen und Strategien zur weiteren Entwicklung.

### **3.2.9. Radverkehrsplan Jena 2035+**

<https://mobilitaet.jena.de/de/radverkehrsplan-jena-2035>

Am 21.03.2024 hat der Stadtrat den Radverkehrsplan Jena 2035+ mit Änderungen beschlossen. Im Radverkehrsplan ist dargestellt, dass unmittelbar westlich des Plangebietes eine Radhauptverbindung in Nord-Süd-Richtung entlangführt.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ soll der im Plangebiet vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg für eine Anbindung der neuen Gewerbeflächen an die o.g. Radhauptverbindung genutzt werden.

### **3.2.10. Stadtklimakonzept Jena und Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS)**

<https://umwelt.jena.de/de/stadtklimakonzept>

<https://umwelt.jena.de/de/klimaanpassungsstrategie>

Das „Stadtklimakonzept für die Stadt Jena“ wurde am 26.02.2025 durch den Stadtrat als Handlungsgrundlage einer nachhaltigen klimaangepassten Stadtentwicklung für die Stadtverwaltung bestätigt (Beschluss Nr. 24/0130-BV). Es schreibt die Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS) im Vertiefungsbaustein „Wärmebelastung und Belüftung“ fort und dient als wichtige Planungsgrundlage und Entscheidungshilfe zur Berücksichtigung klimatischer Belange in der Stadtentwicklung. Die Ergebnisse des Stadtklimakonzeptes wurden in mehreren thematischen Karten (Klimaanalysekarten, Bewertungskarten sowie einer Planungshinweiskarte) zusammengeführt und graphisch aufbereitet. Außerdem wurden für Flächen, für welche eine Planungsabsicht besteht, Steckbriefe angefertigt, die die Ergebnisse aus den Karten verbal zusammenfassen.

Im Plangebiet dominieren offene Freiflächen. Diese weisen eine hohe nächtliche Kaltluftproduktion auf. Aufgrund der Topographie fließt die Kaltluft nur langsam nach Westen bzw. Südwesten in Richtung der angrenzenden Gewerbeflächen ab. Tagsüber weisen die offenen Flächen eine hohe Wärmebelastung auf, die sich im Zuge des Klimawandels noch weiter verstärkt. Im Bereich der vorhandenen Gehölzflächen im Süden und Westen sowie der angepflanzten Gehölzgruppen inmitten des Plangebietes bleibt die Wärmebelastung auch unter Berücksichtigung des Klimawandels (Prognose für das Jahr 2035) mäßig bis schwach.

Die auf den freien Flächen produzierte Kaltluft kommt nicht der Wohnbebauung von Lobeda-West nördlich des Plangebiets zugute, da die Kaltluft nach im Westen und Südwesten in Richtung des vorhandenen Gewerbegebietes abfließt. Insofern hat der mit der Bebauung der Gewerbefläche ver-

bundene Verlust der Kaltluftproduktionsfläche keine negativen Folgen für die Wohnbebauung. Angrenzende Wohnbebauungen sind somit in klimatischer Hinsicht nicht von der beabsichtigten gewerblichen Bebauung betroffen.

In der Tagsituation wird laut Stadtklimakonzept mit der Bebauung des Areals eine Erhöhung der PET (Physiologische Äquivalente Temperatur – beschreibt das Maß des Wärmeempfindens, gefühlte Temperatur) prognostiziert. Dies begründet sich aus einem sehr hohen erwartbaren Versiegelungsgrad sowie einer hohen Wärmeabstrahlung der Baukörper. Mit klimawirksamen Maßnahmen, vor allem durch Anpflanzung großkroniger Bäume (Verschattungseffekt), Materialwahl und Farbe der Baukörper, einer möglichst geringen Versiegelung sowie der Anlage von Vegetationsflächen lassen sich die negativen Auswirkungen deutlich reduzieren.

Im Stadtklimakonzept wird das Plangebiet (Fläche B 41) mit mittlerer klimatischer Verträglichkeit bewertet. Im Einzelnen ist eine

- starke Wärmebelastung auf der Fläche zu erwarten, da Gewerbeflächen per se stärker versiegelt sind
- ungünstige bioklimatische Situation zu erwarten
- Verbesserung der Tagsituation durch entsprechende Klimaanpassungsmaßnahmen (geringere Versiegelung, Schaffung von zusammenhängendem Grün, Verschattung durch großkronige Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung etc.) im Zuge der baulichen Entwicklung zu empfehlen.

Die Vorgängerstudie, Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS), wurde von 2009 bis 2012 im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes „Urbane Strategien zum Klimawandel“ erarbeitet. Ziel der JenKAS ist es, Strategien zum Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels zu erarbeiten und Maßnahmen zu formulieren.

Gewerblich genutzte Flächen bewirken gemäß der JenKAS eine starke Veränderung der Klimaelemente, eine geringe Luftfeuchtigkeit, teilweise auch eine Luftschadstoffbelastung und tragen zur Ausbildung des Wärmeinseleffekts bei. In stark versiegelten Bereichen, wie z.B. Gewerbegebieten mit geringem Grünanteil ist das Ausmaß der Überwärmung groß. Ein Risiko besteht für Gewerbegebiete ebenfalls durch Starkregenereignisse, da die Niederschläge in stark versiegelten Gebieten nicht in den Boden infiltrieren können.

Die JenKAS gibt daher die Empfehlung, mit einem möglichst hohen Durchgrünungsgrad für Verdunstung, Abkühlung und Versickerung zu sorgen. Für Gebäude, Straßen und Plätze sollten Materialien verwendet werden, die wenig Strahlung absorbieren.

Für den Ortsteil Neulobeda, zu dem das Gewerbegebiet Lobeda-Süd gehört, wird die Anpassung an zunehmende Trockenheit mit Handlungsempfehlungen wie Bepflanzung und Verwendung trockenheitstoleranter Arten präferiert. Die Empfehlung kann auf das geplante Gewerbegebiet übertragen werden, da auch hier mit zunehmender Trockenheit, vor allem in den kritischen Sommermonaten zu rechnen ist.

Im Kapitel „Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“ ist dargestellt, welche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ festgesetzt werden.

### **3.2.11. Leitbild Energie und Klimaschutz 2021 - 2030**

[https://rathaus.jena.de/system/files/2020-09/32\\_20.pdf](https://rathaus.jena.de/system/files/2020-09/32_20.pdf)

Seit 2007 legt die Stadt Jena in sogenannten „Leitbildern Energie & Klimaschutz“ die Klimaschutzziele der Stadt fest. Jährliche Monitoringberichte zeigen den aktuellen Fortschritt im Hinblick auf die Zielerreichung auf. Am 16.07.2020 hat der Stadtrat der Stadt Jena das Leitbild Energie und Klimaschutz 2021 – 2030 beschlossen (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 32/20 auf S. 226).

Darin legt die Stadt Jena für verschiedene Sektoren konkrete Zielvorgaben zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes fest. Es handelt sich dabei überwiegend um Zielvorgaben, die nicht auf Ebene der Bauleitplanung steuerbar sind. Für die Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans relevant ist insbe-

sondere das Ziel 3.1, wonach der Anteil und die spezifische Verkehrsleistung des motorisierten Individualverkehrs gesenkt und die Anteile des Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehrs gesteigert werden sollen.

Im Kapitel „Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“ ist dargestellt, welche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ festgesetzt werden.

### **3.2.12. Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Jena – Handlungsprogramm**

<https://umwelt.jena.de/de/nachhaltigkeitsstrategie>

Am 27.04.2021 hat der Jenaer Stadtrat das "Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Jena – Handlungsprogramm" beschlossen (Beschluss Nr. 20/0651-BV). Damit wurde ein Maßnahmenpaket zur nachhaltigen Entwicklung Jenas verabschiedet, welches in einem umfangreichen Partizipationsprozess erarbeitet wurde. Das Handlungsprogramm wird alle zwei Jahre evaluiert.

In Bezug auf die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ sind hierbei folgende Maßnahmen relevant und haben den Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen gefunden:

- B 5.2.1 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen
- B 5.2.2 Verstärkte Begrünung von Dachflächen
- E 4.4.1 Prüfung aller geplanten Baumpflanzungen hinsichtlich Artenauswahl gemäß Stadtbaumkonzept

### **3.2.13. Solarvorrang in Jena**

[https://rathaus.jena.de/system/files/2022-05/21\\_22.pdf](https://rathaus.jena.de/system/files/2022-05/21_22.pdf)

Mit dem Beschluss 22/1355-BV vom 27.04.2022 hat der Stadtrat der Stadt Jena beschlossen, beim Verkauf von Baugrundstücken der Stadt Jena bzw. der Vergabe von Erbbaurechten für städtisches Bauland, bei denen die vorgesehene Bebauung einen Energiebedarf bedingt, zwischen dem Käufer/Bauherrn und dem Verkäufer unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit die Installation von gebäudeintegrierten Solaranlagen (Photovoltaik-, Solarthermie- oder Hybridanlagen) zu vereinbaren (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 21/22 auf S. 183).

Soweit die Installation von Solaranlagen weder durch Grundstückskaufvertrag noch durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann, soll die Installation von Solaranlagen auf oder an Gebäuden unter Beachtung des Abwägungsgebots, der örtlichen Situation, Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit durch Bebauungsplan (d.h. neu aufzustellenden B-Plan für bislang unbebaute Flächen) gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB festgesetzt werden.

### **3.2.14. Klimaaktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035**

<https://umwelt.jena.de/de/jena-klimaneutral>

Mit dem Beschluss „Jena klimaneutral bis 2035“ vom 14.07.2021 hat sich der Stadtrat der Stadt Jena zu diesem ambitionierten Klimaschutzziel bekannt. Gleichzeitig wurde die Stadtverwaltung mit der Erarbeitung eines Klima-Aktionsplans beauftragt, dessen Umsetzung die Stadt Jena bis 2035 zur Klimaneutralität führt. Das Ziel des Klima-Aktionsplanes ist es, aufzuzeigen welche kommunalen Maßnahmen dazu erforderlich sind. Am 19.04.2023 hat der Stadtrat schließlich den Klima-Aktionsplan mit insgesamt 74 Klimaschutzmaßnahmen beschlossen (Beschl.-Nr. 22/1794-BV).

In Bezug auf die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ sind hierbei folgende Maßnahmen und Zielsetzungen relevant:

#### **Maßnahme SM 04 „Verbindliche Bauleitplanung“**

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sollen frühzeitig in städtebauliche und infrastrukturelle Planungen integriert werden. Dies soll über Festsetzungen in den Bereichen energetische Qualität von Gebäuden und Freiräumen, Energieerzeugung und Energieversorgung

sowie Mobilität erfolgen. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren ist die Festsetzung folgender Punkte zu prüfen:

- Förderung kompakter Bauweise,
- Förderung kompakter Dachformen,
- Ausnutzung von Sonnenwärme,
- Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Vorrang einer dezentralen Bewirtschaftung des Regenwassers gegenüber der direkten Ableitung in die Kanalisation (z. B. durch Minimierung der Versiegelung, Versickerung, Regenwassernutzung),
- Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Endenergie aus erneuerbaren Primärenergien,
- Beschränkung bestimmter CO<sub>2</sub>-emittierender Brennstoffe,
- Sichern von Versorgungsflächen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung,
- Schaffung eines möglichst kompakten Erschließungsnetzes,
- Sicherung von sehr kompakten Flächen für den ruhenden Verkehr und alternativen Mobilitätsformen,
- Förderung der Langlebigkeit durch vielfältige Nutzungsmischung.

#### Maßnahme SM 08 „Festsetzung von Klimaschutz-Standards im Neubau“

Für den Neubau sollen unter anderem durch Regelungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen verbindliche Mindeststandards festgeschrieben werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, nur noch klimaneutrale Neubauten zu errichten, die den ökologischen Einfluss von Neubauten auf ein Minimum zu reduzieren.

Im aktuellen Bebauungsplanverfahren sind folgende Punkte im Hinblick auf geeignete Regulierungsinstrumente zu prüfen und wenn möglich zu berücksichtigen:

- Festsetzung von energetischen Effizienzstandards zur Erreichung von Klimaneutralität,
- Verbindliche Nutzung von Dachflächen (und ggf. Fassaden) für Solarenergienutzung (PV und Solarthermie, wenn technisch sinnvoll auch PVT-Module) und Begrünung,
- Festsetzung von Standards für den Einsatz von nachhaltigen und ökologischen Baustoffen (unter Beachtung von LCA),
- Einhaltung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und grünordnerische Festsetzungen (z. B. Wasserdurchlässigkeit, Insektenfreundlichkeit, Gehölzerhalt etc.),
- Festsetzung von Anforderungen an einen möglichst geringen Flächenverbrauch.

#### Maßnahme LM 17 „Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur“

Gemäß den zuvor näher erläuterten „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ soll der Anteil des Fuß- und Radverkehrs am Modal Split der Stadt gesteigert werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden, müssen Radfahrer und Fußgänger bei der Verkehrsplanung prioritär behandelt werden. Um die Verkehrsteilnehmer zum Umstieg auf Rad- und Fußverkehr zu motivieren, bedarf es zudem einer Verbesserung der vorhandenen Infrastruktur. Auch sollen die Interessen und Anforderungen der Fußgänger nicht mehr nachrangig behandelt werden.

Im Kapitel „Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“ ist dargestellt, welche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ festgesetzt werden.

### **3.3. Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne im unmittelbaren Umfeld**

<https://planen-bauen.jena.de/de/b-lo-03f-lobeda-sued-ls2-neulobeda>

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“, welcher am 16.04.2003 vom Stadtrat beschlossen wurde und am 15.09.2003 in Kraft trat.

Der östliche Teil des Plangebiets, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, liegt bislang nicht in einem Bebauungsplan, sondern im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 B „Lobeda-Süd LS 3“.

<https://planen-bauen.jena.de/de/b-lo-03a-lobeda-sued-ls-1-neulobeda>

<https://planen-bauen.jena.de/de/ve-lo-02-autohaus-tankstelle-gaststaette-lobeda>

<https://planen-bauen.jena.de/de/ve-lo-03-neubau-eines-bau-und-gartenmarktes-mit-baustoffzentrum-lobeda>

Südlich der Brüsseler Straße befinden sich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne B-Lo 03 A „Lobeda-Süd LS 1“, VE-Lo 02 „Autohaus, Tankstelle, Gaststätte“ und VE-Lo 03 „Neubau eines Bau- und Gartenmarktes mit Baustoffzentrum“.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das hier betrachtete Areal liegt überwiegend bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Verschiedene äußere Gegebenheiten führten dazu, dass dieses Areal zunächst nicht für eine Entwicklung von Gewerbeflächen in Betracht gezogen wurde. Maßgeblich waren unter anderem die damals noch nicht abgeschlossene Planung zum Ausbau der Autobahn BAB 4, die damals noch nicht erfolgte Altlastensanierung sowie der Umstand, dass die Fläche für die damals beabsichtigte Ansiedlung einer einzelnen großen Firma im Gebiet „Lobeda-Süd LS 2“ nicht benötigt wurde.

Anders als ursprünglich geplant wurde das bestehende Gewerbegebiet relativ kleinteilig parzelliert und bebaut. Mit zunehmender Auslastung des Areals wurde die Suche nach möglichen Flächenreserven intensiviert. Dabei rückten auch die zunächst nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen im Norden des Plangebietes „Lobeda-Süd LS 2“ in den Fokus. Nachdem eine Möglichkeit für die Erschließung der nördlichen Flächen mittels einer neuen Stichstraße gefunden wurde, beschloss der Stadtrat am 22.01.2020 mit Beschluss-Nr. 19/0057-BV, das Verfahren für eine Änderung des Bebauungsplanes in seinem nördlichen Bereich sowie dessen Erweiterung einzuleiten.

### 4.2. Ziele der Planung und städtebauliches Konzept

Mit dem geänderten und erweiterten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung weiteren produzierenden Gewerbes geschaffen werden. Zugleich sollen dort wo es unter weitgehender Beibehaltung der Topografie möglich ist, Erweiterungsmöglichkeiten für bereits vorhandenes Gewerbe angeboten werden. Dies betrifft das Areal östlich der geplanten Stichstraße.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Planes soll auch ein Lückenschluss zwischen dem umgebenden Geh- und Radwegenetz und der Stockholmer Straße erfolgen.

Der Bebauungsplan soll alle Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich damit zukünftig allein nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Das städtebauliche Konzept sieht Bauflächen für mehrgeschossige Baukörper vor, die sich entsprechend dem Grundstückszuschnitt in Ost-West-Richtung parallel zur BAB A4 erstrecken sollen. Niedrigere Baukörper und Stellplatzanlagen können südlich davon entlang der geplanten Stichstraße angeordnet werden.

Rings um die neuen Gewerbeflächen ist eine weitgehende Eingrünung des Areals vorgesehen.

## **4.3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **4.3.1. Art der baulichen Nutzung**

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.1*

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ergibt sich aus der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. III.1.

Maßgeblich für die Einstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist der erforderliche Immissionsschutz für die nördlich der Bundesautobahn BAB 4 vorhandene Wohnbebauung.

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. III.1.1.1 bis III.1.1.3 näher bestimmt. Zulässig sind aufgrund der Anforderungen an den Immissionsschutz ausschließlich Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da die Bauflächen vorrangig für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes vorgesehen sind, werden gemäß Festsetzung Nr. III.1.1.3 solche Nutzungen nicht zugelassen, die der angestrebten Ansiedlung produzierenden Gewerbes entgegenstehen oder diese beeinträchtigen würden.

Gemäß Festsetzung Nr. III.1.1.2 können Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie ebenso wie Lagerplätze in Gestalt untergeordneter Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, da sie hierbei den Hauptanlagen dienen und deren Nutzung unterstützen.

### **4.3.2. Maß der baulichen Nutzung**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.2*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Höhen baulicher Anlagen bestimmt. Dies dient der Sicherung einer gebietsverträglichen Baukörperausbildung.

### **4.3.3. Grundflächenzahl (GRZ)**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.2.1*

Zeichnerisch wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. III.2.1 wird darauf hingewiesen. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete und bietet ausreichend Spielraum für die Ansiedlung der angestrebten gewerblichen Nutzungen.

### **4.3.4. Geschossflächenzahl (GFZ)**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.2.2*

Zeichnerisch wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GFZ von 2,0 bzw. 2,4 festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. III.2.2 wird darauf hingewiesen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,0 bzw. 2,4 in den beiden Teilflächen korrespondiert mit den jeweils zulässigen Höhen baulicher Anlagen, die eine Errichtung von Gewerbebauten mit 3 bzw. 4 Geschossen ermöglichen. Die Geschossflächenzahl von 2,4 im Teilgebiet LS 2.5 entspricht dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete; die Geschossflächenzahl von 2,0 im Teilgebiet LS 2.4 liegt leicht darunter. In Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung wird die besondere städtebauliche Wirksamkeit der Teilfläche LS 2.5 betont, die sich entlang der Bundesautobahn BAB 4 erstreckt und den nördlichen Abschluss des Gewerbegebietes prägt.

#### **4.3.5. Höhe der baulichen Anlagen**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.2.3*

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen (über einem konkreten vorhandenen Bezugspunkt) von 12 m bzw. 18 m in den beiden Teilflächen korrespondiert mit der jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl und ermöglicht die Errichtung von Gewerbebauten mit 3 bzw. 4 Geschossen.

Für die Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie von Anlagen zur Solarenergienutzung im Dachbereich wird eine zusätzliche Höhenentwicklung von 2,0 m ermöglicht.

#### **4.3.6. Bauweise**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.3*

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit darf die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da für Gewerbebauten in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich werden können.

#### **4.3.7. überbaubare Grundstücksfläche**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.4*

Es wird ein durch Baugrenzen umschlossenes langgestrecktes Baufenster festgesetzt. Dieses schließt an seiner Nordseite unmittelbar an die autobahnbegleitende Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz an. Mit dem Baufenster wird die zur Verfügung stehende Gewerbefläche weitgehend ausgenutzt. Im Süden der Gewerbefläche berücksichtigt die Baugrenze den Platzbedarf der dort geplanten straßenbegleitenden Baumreihe.

#### **4.3.8. Stellplätze und Garagen**

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.5*

##### **Räumliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Die Festsetzungen, wonach Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, dienen dem Schutz der privaten Grünflächen in den Randbereichen der Gewerbegrundstücke vor Versiegelung.

##### **Minderung der Flächenversiegelung von Stellplatzanlagen (Maßnahme M 2)**

In Gewerbegebieten werden üblicherweise erhebliche Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Pkw-Stellplätze genutzt.

Die Festsetzung, wonach ebenerdige Stellflächen teilversiegelt mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszubilden sind, dient der Minderung der Flächenversiegelung von Stellplatzanlagen. Hierbei dürfen die Bewegungsflächen der Stellplätze (Zufahrten, Fahrgassen, Gehwege) aus funktionalen Gründen (Stabilität, möglichst geringer Rollwiderstand) gepflastert oder asphaltiert werden.

##### **Überstellung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen (Maßnahme M 3)**

Mit der Verpflichtung zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich oberirdischer Parkstellplätze werden klimatische, naturschutzfachliche und städtebauliche Ziele verfolgt.

Klimatisch bewirken die Baumpflanzungen, dass der Aufheizeffekt der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen durch Verschattung und Verdunstungskälte gemindert wird.

In naturschutzfachlicher Hinsicht profitieren Vögel und Insekten vor allem dann, wenn einheimische Arten gepflanzt werden. Daher sind diese zu bevorzugen.

Städtebaulich wirkt sich die Begrünung positiv auf das Landschaftsbild aus. Sie mindert die Wirkung monotoner großflächiger versiegelter Flächen. Um eine entsprechende Wirkung zu erzielen, ist die Verwendung mittel- oder großkronig wachsender Baumarten festgesetzt. Damit die Bäume ihre artgerechte Größe auch erreichen, müssen entsprechend gute Wuchsbedingungen vorliegen. Dazu dient die Festsetzung einer offenen Pflanzscheibe mit der Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup>. Mit der Festsetzung einer Pflanzgröße von mindestens 18-20 cm Stammumfang soll bereits ab dem Pflanzzeitpunkt eine Wirkung in den genannten Kriterien erzielt werden.

#### **4.3.9. Nebenanlagen**

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.6*

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung, insbesondere des § 14 BauNVO.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. III.6 wird die räumliche Zulässigkeit dahingehend geregelt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies dient dem Schutz der festgesetzten Grünflächen.

#### **4.3.10. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.7*

Für die Erschließung des Plangebietes sind in der Planzeichnung öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Diese Verkehrsflächen binden an das bestehende Straßen- und Wegenetz außerhalb des Plangebietes an.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen auch die Stockholmer Straße, soweit diese im bestehenden Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ nicht als Verkehrsfläche, sondern als Gewerbefläche festgesetzt ist.

Der festgesetzte Wirtschaftsweg entspricht dem derzeitigen Bestand, wie er sich über viele Jahre ungeachtet bestehender Grundstücksgrenzen herausgebildet hat. Aufgrund der vorhandenen Flächenverfügbarkeit kann der bestehende Wegverlauf westlich der geplanten Stichstraße beibehalten werden. Damit wird zugleich die Verbindung zwischen dem vorhandenen Rettungs-, Rad- und Fußweg (westlich des Plangebietes) und der Stichstraße gewährleistet.

#### **4.3.11. Flächen für Versorgungsanlagen**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.8*

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgung mit Elektroenergie“ festgesetzt. Dies betrifft die Fläche der vorhandenen Trafostation an der Stockholmer Straße mit Platz für potenzielle Erweiterungen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Planverfahren ermittelt, ob ein Bedarf an der Ausweisung weiterer Versorgungsflächen besteht.

#### **4.3.12. Öffentliche und private Grünflächen**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.9*

Der nördliche Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ ist als öffentliche bzw. private Grünfläche mit Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Wesentliche Teile dieser Grünflächen sollen aus Gründen des Artenschutzes auch künftig erhalten bleiben und werden daher im Zuge der Planänderung und -erweiterung als öffentliche Grünfläche mit Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese Flächen befinden sich südlich der neuen Gewerbeflächen und bilden einen zusammenhängenden Gehölzstreifen.

Im Zuge der Erweiterung des Plangebietes wird der o.g. Gehölzstreifen nach Süden bis zur Stockholmer Straße verlängert. Hierfür wird entlang der geplanten Stichstraße eine neue öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber der Autobahn und ihrer Rettungszufahrt werden entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze langgestreckte private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergänzt, um eine durchgängige Gehölzstruktur zu erzielen.

#### **4.3.13. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.10*

Diese Festsetzung dient der unschädlichen Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers. Insbesondere soll gewährleistet werden, dass das auf die Gewerbeflächen treffende Niederschlagswasser nicht über die umgebenden Böschungen auf die tiefer gelegenen Verkehrsflächen der Autobahn und ihrer Rettungszufahrt fließt.

Der festgesetzte Drosselabfluss von 3 l/(sxha) entspricht dem natürlichen Ablaufwert einer unbebauten Grünfläche.

#### **4.3.14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.1 (Maßnahme V 2)*

Bei der Grünfläche handelt es sich um den Restbestand einer ehemaligen Obstplantage. Dieser Gehölzbestand ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lobeda-Süd LS 2“ zum Erhalt festgesetzt. Begründet wurde dies mit dem hohen ökologischen Wert der Fläche. Inzwischen ist die Sukzession weiter fortgeschritten. Auf der Fläche hat sich teilweise ein dichter Gehölzbestand mit hohem Totholzanteil entwickelt. Es besteht somit ein hoher Wert als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Der Erhalt dieses Gehölzbestandes mindert außerdem mit der beabsichtigten Gewerbebebauung verbundene nachteilige siedlungsökologische Effekte und wirkt positiv auf das Klima vor allem hinsichtlich von Temperatenausgleichsfunktionen sowie auf das Schutzgut Wasser in Bezug auf Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser.

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.2 (Maßnahme V 5)*

Zielstellung der Maßnahme V 5 ist der Erhalt der derzeitigen Vegetationsstruktur. Bei der Fläche handelt es sich um eine extensive Wiesen- und Staudenflur mit vereinzelt Gehölzen. Die wenigen vorhandenen Bäume sollen entsprechend der Maßnahme V 4 erhalten bleiben. Aufkommender Gehölzaufwuchs soll ansonsten jedoch weitgehend zurückgedrängt werden, um die Offenlandstrukturen nicht zu gefährden. Letztere sollen die im Plangebiet und dessen näherem Umfeld vorhandenen bzw. neu festgesetzten dichten Gehölzflächen ergänzen. Offenlandbiotop bieten vor allem Insekten Lebens- und Nahrungsraum, welche wiederum Brutvögeln als wichtige Nahrungsquelle dienen. Ein sich ggf. über Sukzessionsprozesse etablierender dichter Gehölzbestand soll auch deswegen vermieden werden, da dieser Bestand Vögeln und Fledermäusen als Leitlinie dienen könnte, welche direkt zum Eingang des Lobdeburgtunnels führt und somit das Tötungsrisiko für die Tiere erhöht. Über entsprechende Pflegemaßnahmen soll sichergestellt werden, dass der Artenreichtum der Grünfläche gewahrt bzw. erhöht wird.

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.3 (Maßnahme A 2)*

Zielstellung der Ausgleichsmaßnahme A 2 ist die Etablierung eines dichten Gehölzbestandes auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen. Angepflanzt werden sollen Bäume und Sträucher in einem vergleichsweise engen Abstand, um möglichst schnell dichte Gehölzstrukturen zu erreichen. Damit soll der mit der Überplanung verbundene Wegfall von Gehölzen auf benachbarten künftigen Verkehrs- und Gewerbeflächen kompensiert und die somit verlorengehenden Brutmöglichkeiten für die im Gebiet vorhandenen Brutvögel ersetzt werden.

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.4 (Maßnahme A 3)*

Die Ausgleichsmaßnahme A 3 soll ähnlich wie für die Maßnahme A 2 vor allem dem Brutvogelschutz dienen. Die Fläche weist bereits vorhandene Gehölzpflanzungen auf. Diese sollen ergänzt und verdichtet werden, um eine verbesserte Eignung als Lebensraumeignung für die im Gebiet vorhandenen Brutvögel zu erzielen.

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.11.5 (Maßnahme A 4)*

Die Ausgleichsmaßnahme A 4 stellt eine ökologische Aufwertung am nördlichen Rand des Gewerbegebietes dar. Auf dem bisher als Grünland genutzten Streifen soll eine Feldgehölzhecke angelegt werden, die vielfältigen Funktionen gerecht wird. Sie dient der Eingrünung des Gewerbegebietes. Im Zusammenwirken mit den im Norden – auf den Flächen der Bundesautobahn BAB A 4 – angrenzenden Grünstrukturen bindet sie Staub und Abgase, welche von der Autobahn emittiert werden. Als Brutplatz für dem Plangebiet vorhanden Brutvögel ist die geplante Feldgehölzhecke aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung weniger gut geeignet. Bei einer entsprechenden Pflanzenauswahl kann sie jedoch einen Beitrag für ein gutes Nahrungsangebot für Brutvögel im Umfeld leisten. Um dies zu gewährleisten, ist die ausschließliche Pflanzung heimischer Arten festgesetzt. Auf die Pflanzung von Bäumen soll aufgrund der Lage oberhalb einer zur Autobahn abfallenden Böschung verzichtet werden.

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.11.6*

Die gewählten Festsetzungen dienen der Minderung der Lichtverschmutzung im Plangebiet. Damit wird zugleich der Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung entsprochen.

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.11.7*

Die gewählte Festsetzung dient der Vermeidung von Vogelschlag. Besondere Gefahr für Vögel geht hierbei von Fassaden mit großflächigen Glasflächen aus, die entweder transparent oder spiegelnd wirken und daher von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden.

#### **4.3.15. Gebiete, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.12*

Zur Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der nördlich der Bundesautobahn BAB A 4 liegenden Wohngebiete Lobeda-West und -Ost sowie gegenüber weiteren schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der geplanten gewerblichen Bebauung werden höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene A-Schallleistungspegel festgesetzt. Zugleich müssen hierbei die im bestehenden Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 2 bereits ausgeschöpften Emissionskontingente berücksichtigt werden. Daraus ergeben sich niedrigere zulässige Schallleistungswerte als für Gewerbegebiete allgemein üblich. Deshalb werden die neuen Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet eingestuft.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Schallleistungspegel ist für jede Anlage innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### **4.3.16. Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.13*

Die Stadt Jena hat sich per Stadtratsbeschluss zum Ziel gesetzt, „die Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 zu erreichen“ (Beschluss-Nr. 21/0964-BV vom 14.07.2021). Diese Zielstellung wurde am 27.04.2022 durch den Stadtratsbeschluss Nr. 22/1355-BV „Solarvorrang in Jena“ ergänzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung enthält diesbezüglich Regelungen, die eine angemessene Erzeugung und Nutzung von Solarenergie auf den Gewerbegebietsflächen sicherstellen sollen.

#### **4.3.17. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.14.1*

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung erfolgt einerseits aus klimatisch-ökologischen Gründen und andererseits aus Gründen der Einsehbarkeit und visuellen Wirkung der Gebäude von den umliegenden Berghängen des Saaletals. Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist baulich möglich.

Mit einer entsprechenden Dachbegrünung können die bauphysikalischen Eigenschaften der Gebäude verbessert werden. Zudem wirkt die Dachbegrünung staub- und schadstoffbindend.

Die Speicherung von Niederschlagswasser in der Substratschicht und die anschließende Verdunstung bzw. verzögerte Abgabe tragen zur erforderlichen Drosselung des Niederschlagswasserabflusses bei.

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.14.2*

Vordächer und Dächer von Nebenanlagen (außer Garagendächer) werden von der Begrünungspflichtung ausgenommen, da diese in der Regel statisch nicht für eine Dachbegrünung ausgelegt sind.

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.14.3*

Da Gewerbebauten häufig größere geschlossene Wandflächen aufweisen, wird ein Ersatz der herzustellenden Dachbegrünung durch flächengleiche Fassadenbegrünung auf maximal der Hälfte der erforderlichen Fläche zugelassen. Hiermit wird zugleich eine größere Flexibilität bei der Gebäudegestaltung ermöglicht.

#### **4.3.18. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.1 (Maßnahme V 4)*

Die vorhandenen Bäume erfüllen vielfältige ökologische Funktionen. Sie dienen als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel, wirken positiv auf das Klima und die Luftqualität. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich im Bereich vorhandener bzw. neu anzulegender Grünstrukturen und somit Bestandteil der Eingrünung des Gewerbegebietes.

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.2 (Maßnahme M1)*

Die Maßnahme M 1 dient der rechtzeitigen Vermeidung von Konflikten zwischen Leitungstrassen und Baumstandorten. Insbesondere bei der Planung der medienseitigen Grundstückerschließungen sind die Querungen der straßenbegleitenden Baumreihe dergestalt zu planen und vorzunehmen, dass die Pflanzung und Erhaltung dieser Baumreihe nicht gefährdet wird.

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.3 (Maßnahme M4)*

Mit der Verpflichtung zur Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden klimatische, naturschutzfachliche und städtebauliche Ziele verfolgt.

Bäume haben eine positive Auswirkung auf das Klima. Durch Verschattung und die Produktion von Verdunstungskälte wirken sie der auftretenden sommerlichen Überhitzung entgegen. Zudem binden sie Staub, produzieren Sauerstoff und verbessern so die Luftqualität. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der Jenaer Klimaanpassungsstrategie, die eine Erhöhung der urbanen Durchgrünung in Gewerbegebieten empfiehlt.

In naturschutzfachlicher Hinsicht kann mit der Verpflichtung zu Baum- und Strauchpflanzungen dem mit der Umsetzung der Planung verbundenen Verlust an Grünstrukturen und somit Lebensräumen für Fauna und Flora zu einem geringen Teil entgegengewirkt werden.

Städtebaulich wirkt sich die festgesetzte Begrünung des Plangebiets sowohl positiv auf das Landschaftsbild als auch auf die Arbeitsbedingungen aus. Die Begrünung trägt dazu bei, die konzipierte Bebauung harmonischer in die Umgebung einzufügen und die entstehenden Arbeitsplätze durch eine begrünte Umgebung aufzuwerten. Um eine entsprechende Wirkung zu erzielen, ist die Verwendung mittel- oder großkronig wachsender Baumarten festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Pflanzgröße von mindestens 18-20 cm Stammumfang soll bereits ab dem Pflanzzeitpunkt eine Wirkung in den genannten Kriterien erzielt werden.

→ *Zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzung Nr. III.15.4 (Maßnahme M6)*

Die Festsetzung straßenbegleitender Baumpflanzungen dient vorwiegend gestalterischen Aspekten. Sie setzt der meist nach zweckdienlichen Kriterien errichteten gewerblichen Bebauung und großflächigen Versiegelung für Parkplätze und Rangierflächen eine gestalterisch wirksame Begrünung entgegen und bewirkt so eine Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebiets.

Daneben haben die Bäume auch ökologische Vorteile, wie Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität. Außerdem bieten sie Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten.

Die Begrünung des Straßenraums, in diesem Fall straßenbegleitende Baumpflanzungen, entspricht dem Handlungsziel 7.5 der Leitlinien Mobilität 2030.

Die festgesetzte hohe Pflanzqualität mit einem Stammumfang 20-25 cm dient zum einen der Erzielung einer hohen gestalterischen Wirkung direkt nach der Pflanzung, zum anderen werden Pflegemaßnahmen verringert, die für die Kronenausbildung und der Einhaltung des Lichtraumprofils bei kleineren Pflanzqualitäten erforderlich wären. Die festgesetzten Arten Spitz- oder Bergahorn sind für die vorherrschenden Standortbedingungen gut geeignet und wurden bereits an anderen Stellen im vorhandenen Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 2 gepflanzt.

Mit der Zulassung von Standortverschiebungen unter Beibehaltung der Achse der Baumreihe soll die flexible Anlage von Grundstückszufahrten entsprechend dem auftretenden Bedarf ermöglicht werden. Zwischen den Baumstandorten sind dabei möglichst gleichmäßige Abstände anzustreben.

#### **4.3.19. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

→ *Textliche Festsetzung Nr. III.16*

Mit der festgesetzten Zuordnung der Maßnahmen wird klargestellt, in wessen Zuständigkeit sowohl die erstmalige Herstellung als auch ein eventuell erforderlich werdender Ersatz der einzelnen Maßnahme fällt. Damit soll die dauerhafte Wirksamkeit der Maßnahmen gesichert werden.

Von der Zuordnung werden auch Maßnahmen erfasst, die nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden können und zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bzw. erst teilweise bekannt sind. Um die Herstellung und ggf. erforderliche dauerhafte Sicherung dieser Maßnahmen gewährleisten zu können, werden sie den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet. Sie sind daher im Zuge der Erschließung des Plangebietes zu realisieren.

## 4.4. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### Fassadengestaltung

→ *Textliche Festsetzung Nr. IV.1*

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden auf das notwendige Minimum begrenzt.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beschränken sich auf den Ausschluss solcher Farbtöne, von denen nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erwarten sind.

### Dachneigung

→ *Textliche Festsetzung Nr. IV.2*

Es wird die Realisierung von Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 10° vorgeschrieben. Die Festsetzung erfolgt, um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen. Die Neigungsbegrenzung hat zudem Vorteile in Bezug auf die Nutzung des Daches für PV-Anlagen. Schließlich entspricht sie der Empfehlung des Klima-Aktionsplans, kompakte Dachformen zu fördern, um durch ein günstiges Verhältnis zwischen Nutzfläche und Außenfläche des Gebäudes dessen CO<sub>2</sub>-Emissionen möglichst niedrig zu halten.

### erforderliche Kfz-Stellplätze

→ *Textliche Festsetzung Nr. IV.3*

Die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben erst im Zuge der Genehmigungsplanung zu ermitteln und nachzuweisen.

Im Januar 2025 erlangte die Stellplatzsatzung der Stadt Jena (Satzung der Stadt Jena über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder) vom 29.01.2025 Rechtskraft. Aufgrund fehlender ÖPNV-Lagegunst des Plangebietes gilt diese Satzung hier nicht für den Nachweis von Pkw-Stellplätzen, sondern nur bezüglich der nachzuweisenden Fahrradstellplätze.

Grundlage für die Bemessung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen bilden somit die jeweils gültigen landesrechtlichen Regelungen.

### erforderliche Fahrradstellplätze

→ *Textliche Festsetzung Nr. IV.3*

Im Januar 2025 erlangte die Stellplatzsatzung der Stadt Jena (Satzung der Stadt Jena über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder) vom 29.01.2025 Rechtskraft.

Radabstellplätze sind im eingeschränkten Gewerbegebiet als Nebenanlagen zulässig, ohne dass es hierfür einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Der Nachweis, dass ausreichend Radabstellplätze geschaffen werden, ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## 5. Nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die nachfolgend aufgelisteten nachrichtlichen Übernahmen.

### Freihaltezone zur Autobahn

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Diese Abstände wurden aus der **Anlage 4** nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Zeichnerische Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“**

Außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung behalten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ ihre Gültigkeit.

Zur besseren Veranschaulichung der planerischen Absichten wurden die auch künftig geltenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung.

## **6. Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise zu verschiedenen Themen.

### **Geologie und Baugrund (Hinweis Nr. 1)**

Der Hinweis dient der Sicherung der erforderlichen Dokumentation.

### **Schutz vor Außenlärm (Hinweis Nr. 2)**

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A 4. Diese liegt nördlich des Plangebietes in einem Einschnitt.

Soweit schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Büroräume vorgesehen sind, sollte dies bereits bei der Gebäudeplanung dahingehend berücksichtigt werden, dass Baukörperanordnung und -ausbildung einen baulichen Schutz gegenüber Außenlärm bieten.

### **Baumschutzsatzung (Hinweis Nr. 3)**

Zum Baumschutz gilt eine kommunale Satzung.

### **Solarvorrang (Hinweis Nr. 4)**

Zum Solarvorrang bestehen kommunale Zielstellungen.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen (Hinweis Nr. 5)**

Der Hinweis dient der rechtzeitigen Vermeidung von Konflikten zwischen Leitungstrassen und Baumstandorten, insbesondere straßenbegleitenden Baumreihen bei der Sicherung der geplanten Durchgrünung des Plangebiets.

## 7. Flächenbilanz

<b>Gewerbeflächen</b>	<b>31.152 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Grundstücksflächen:	23.250 m <sup>2</sup>
(zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bei GRZ 0,8:	24.922 m <sup>2</sup> )
(Anteil bestehende Gewerbefläche	385 m <sup>2</sup> )
(Anteil geplante Gewerbefläche	30.767 m <sup>2</sup> )
<b>Private Grünflächen</b>	<b>3.484 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>9.735 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>7.744 m<sup>2</sup></b>
davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	7.540 m <sup>2</sup>
(Anteil bestehende Straßenverkehrsfläche	4.533 m <sup>2</sup> )
(Anteil geplante Straßenverkehrsfläche	3.007 m <sup>2</sup> )
davon öffentlicher Wirtschaftsweg	204 m <sup>2</sup>
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Planes B-Lo 03 F</u></b>	<b><u>52.139 m<sup>2</sup></u></b>

## 8. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Planfestsetzungen enthalten folgende Maßnahmen, die dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen:

- Verbindliche Nutzung von Dachflächen für Solarenergieerzeugung
- Förderung kompakter Dachformen durch Festsetzung eines Flachdachs.
- Festsetzung einer zusammenhängenden, unversiegelten und gehölzbestandenen Grünfläche, die als Lebensraum für Tiere, der Versickerung, als Luftfilter und in geringem Maß der Kaltluftentstehung dient
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der neuen Stichstraße sowie zur Verschattung der entstehenden Stellplatzflächen, ergänzt durch eine Pflanzliste mit Arten aus dem Stadtbaumkonzept „Bäume in Jena“, deren Auswahl u.a. klimaresiliente Arten umfasst
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachflächen mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur durch Verknüpfung der Stockholmer Straße über die neue Stichstraße und den Hohlweg mit dem bestehenden Geh- und Radwegnetz
- Pflicht zur Befestigung der Stellplätze in versickerungsfähigem Pflaster.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung als wesentlich anzusehen.

### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Die Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf vom 29.01.2026 hat im Hinblick auf den Gewerbelärm ergeben, dass die geplante Nutzung verträglich für umliegende Immissionsorte ist. Im Hinblick auf den Verkehrslärm werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse an den geplanten Arbeitsplätzen durch die festgesetzte Schalldämmung der Außenbauteile gewahrt.

### **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Die gewählten Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung und zur Begrünung der Baugebietsränder dienen dem Einfügen der geplanten Bebauung in das durch gewerbliche Nutzungen, Verkehrsanlagen und schmale Grünzüge geprägte Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung. Mit der festgesetzten Baumreihe entlang der neuen Stichstraße wird deren Straßenraum aufgewertet.

### **Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden detailliert in die Planung eingearbeitet. Im Ergebnis kommt es bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung des festgesetzten Ausgleichs zu keiner Verschlechterung des Umweltzustands.

Zur Umsetzung der Planung muss ein Teil der vorhandenen Bäume und Gehölze entfernt werden. Im Gegenzug werden neue Gehölzflächen angelegt und straßenbegleitend neue Bäume gepflanzt. Weitere Bäume werden im Bereich der entstehenden Stellplatzanlagen gepflanzt.

Da die meisten der vorhandenen Bäume einen geringen Stammdurchmesser aufweisen, kann deren Wert mit den Neupflanzungen bereits nach kurzer Zeit erreicht bzw. überboten werden.

Auf die Schutzgüter Mensch, Fläche sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen.

Aufgrund der Neuanlage umfangreicher Gehölzflächen als Ersatz für entfallende Gehölze sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets ist mit umfangreicher Neuversiegelung verbunden, die nicht im Plangebiet selbst kompensiert werden kann. Daher sind durch die Planung erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Um in den Bereichen Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Landschaftsbild keine wesentlichen Verschlechterungen zuzulassen, enthält die Planung verschiedene Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen sowie zur Befestigung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Material.

Entsprechend der überschläglichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) entsteht mit Umsetzung der Planung ein Verlust von ca. 912.000 Ökopunkten. Diese sind an anderer Stelle im Stadtgebiet durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen mit entsprechend hohem Aufwertungspotenzial oder durch Erwerb von Ökopunkten auszugleichen. Auch eine Kombination beider Möglichkeiten ist denkbar. Im weiteren Planverfahren wird dazu eine konkrete Festlegung erfolgen.

### **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB)**

Mit der Schaffung des Planungsrechts für weitere Gewerbeflächen wird der bestehende Gewerbestandort „Lobeda-Süd“ aufgewertet und damit die Schaffung weiterer Arbeitsplätze ermöglicht. Mit

dem direkten Anschluss der neuen Gewerbeflächen an vorhandene Gewerbeflächen werden Erweiterungsmöglichkeiten für das dort bereits angesiedelte Gewerbe geschaffen.

### **Belange des Verkehrs, einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die bestehenden Verkehrsanlagen innerhalb des gesamten Gewerbegebietes Lobeda-Süd sowie dessen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sind ausreichend dimensioniert, um den aus den zusätzlichen Gewerbeflächen resultierenden geringen Verkehrszuwachs aufzunehmen.

Mit der direkten Verbindung von Stockholmer Straße und Hohlweg wird die Situation für den Fuß- und Radverkehr erheblich verbessert, indem Wegeverbindungen dauerhaft gesichert werden, die bislang nur provisorisch über derzeit noch unbebaute Gewerbeflächen verlaufen.

### **Auswirkungen auf den städtischen Haushalt**

Zwischen der JenA4 GmbH und der Stadt Jena wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem die Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen sowie die anschließende Übertragung der neuen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen an die Stadt geregelt wird.

## **10. Verlauf des Planverfahrens**

### **Einleitungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 22.01.2020 mit Beschluss-Nr. 19/0057-BV die Einleitung des Verfahrens zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ beschlossen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der vorliegende Vorentwurf ist zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll parallel auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

## **Anlagen zur Begründung**

### **Anlage 1: Maßnahmeblätter**

- Maßnahmeblätter zu Artenschutzmaßnahmen
  - Vermeidungsmaßnahmen V 2, V 4 und V 5
- Maßnahmeblätter zu grünordnerischen Maßnahmen
  - Minimierungsmaßnahmen M 1, M 2, M 3, M 4 und M 6
  - Ausgleichsmaßnahmen A 2, A 3 und A 4

### **Anlage 2: Überschlägliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

- Bewertung des Eingriffs
- Auflistung möglicher Ausgleichsmaßnahmen

### **Anlage 3: Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen**

- Beschreibung von Ausgangslage, Zielstellung und Verlust
- Auflistung möglicher Kompensationsmaßnahmen

### **Anlage 4: Bundesautobahn BAB A4 bei Jena-Lobeda**

- Übersichtsplan mit Katastergrenzen sowie Kennzeichnung der Anbauverbots- und der Baubeschränkungszone

## **Liste der Fachgutachten und Quellenangaben**

- Sanierungsplan in Anlehnung an § 13 BBodSchG, JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH, Jena, 30.06.2003
- Sanierung der Altablagerung A im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der BAB A 4 im Teilabschnitt Jena, Abschlussdokumentation, JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH, Jena, 24.08.2004
- Sanierung der Altablagerung B-Nord im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der BAB A 4 im Teilabschnitt Jena, Abschlussdokumentation, JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH, Jena, 24.08.2004
- Sanierung der Altablagerung B – Lobeda-Süd, Abschlussdokumentation, JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH, Jena, 26.10.2004
- Schallimmissionsprognose, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 05.06.2026

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr.: V 2</b>
<b>Projekt:</b> <i>Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“</i> <b>Planungsträger:</b> <i>Stadt Jena</i> <b>Planung:</b> <i>Stadt Jena</i> <b>Datum:</b> <i>05.06.2026</i>		<b>Gemarkung:</b> <i>Lobeda</i> <b>Flur:</b> <i>4</i> <b>Flurstück(e):</b> <i>51</i> <b>Flächengröße:</b> <i>5.082m<sup>2</sup></i>
<b>Beeinträchtigungen:</b>		<input type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar
- keine Beeinträchtigungen - Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Verlustes an Lebensraum		
<b>betreffene Schutzgüter:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna		
<b>Maßnahmetyp:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Minimierungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme
<b>Ausgangszustand von Natur und Landschaft:</b>		
- ehemalige Obstplantage (Niederstamm) mit fortgeschrittener Sukzession <b>Biotopschlüssel Ausgangsbiotop:</b> 7920 (nach TLMNU 1999)		
<b>Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:</b>		
- Erhalt der vorhandenen Gehölzfläche - Sukzession, Rückschnitt bei Bedarf unter Berücksichtigung des Artenschutzes  <b>Biotopschlüssel Zielbiotop:</b> (nach TLMNU 1999)		
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 und 20 BauGB		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
- es sind keine bzw. minimale Pflegemaßnahmen durchzuführen, soweit es sich nicht um Verkehrssicherungsmaßnahmen handelt  - kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel, keine Düngung - nach Bedarf können kleinere Teilbereiche ausgelichtet werden		
<b>Maßnahmedurchführung/-sicherung:</b>		
Maßnahmebeginn am:		Funktionskontrolle am:
Fertigstellung am:		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nutzungsänderung/-beschränkung:</b> öffentliche Grünfläche	<b>Flächensicherung:</b> <input type="checkbox"/> Ankauf <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> sonstiges:	<b>künftiger Eigentümer:</b> Stadt Jena <b>künftige Unterhaltung:</b> Stadt Jena

# Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **V 4**

**Projekt:** *Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd  
LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“*  
**Planungsträger:** *Stadt Jena*  
**Planung:** *Stadt Jena*  
**Datum:** *05.06.2026*

**Gemarkung:** *Lobeda*  
**Flur:** *4*  
**Flurstück(e):** *49, 50*  
**Flächengröße:**

## Beeinträchtigungen:

- Eingriff ausgleichbar  
 Eingriff nicht ausgleichbar

- Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von Lebensräumen

## betroffene Schutzgüter:

- Landschaftsbild     Boden     Wasser     Klima/Luft     Flora/Fauna

## Maßnahmetyp:

- Vermeidungs-  
maßnahme     Minimierungs-  
maßnahme     Ausgleichs-  
maßnahme     gestalterische  
Maßnahme

## Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Einzelbäume auf Grünland

## Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

Erhalt vorhandener Bäume (entsprechend Planzeichnung sind insgesamt 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt)

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- ggf. Schutzmaßnahmen während der Bauphase, (Bauzaun, Stammschutz etc.)
- das Überfahren des Wurzelbereiches ist zu vermeiden
- bei Abgang von Bäumen sind diese entsprechend der Baumschutzsatzung zu ersetzen

## Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn am:  
Fertigstellung am:

Funktionskontrolle: regelmäßig während der  
Baumaßnahme sowie 1 Jahr nach  
Beendigung der Baumaßnahme

**Nutzungsänderung/-  
beschränkung:**  
private Grünfläche

**Flächensicherung:**  
 Ankauf  
 Pacht  
 sonstiges:

**künftiger Eigentümer:**  
privater Grundstückseigentümer  
**künftige Unterhaltung:**  
privater Grundstückseigentümer

# Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **V 5**

**Projekt:** *Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd  
LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“*  
**Planungsträger:** *Stadt Jena*  
**Planung:** *Stadt Jena*  
**Datum:** *05.06.2026*

**Gemarkung:** *Lobeda*  
**Flur:** *4*  
**Flurstück(e):** *49/3, 50*  
**Flächengröße:** *445m<sup>2</sup>*

## Beeinträchtigungen:

- Eingriff ausgleichbar  
 Eingriff nicht ausgleichbar

- Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von Lebensräumen

## betroffene Schutzgüter:

- Landschaftsbild     Boden     Wasser     Klima/Luft     Flora/Fauna

## Maßnahmetyp:

- Vermeidungs-  
maßnahme     Minimierungs-  
maßnahme     Ausgleichs-  
maßnahme     gestalterische  
Maßnahme

## Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

- mesophiles, extensives Grünland, Staudenflur

## Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

Erhalt der vorhandenen Vegetation,  
Schutz vor Eingriffen/Inanspruchnahme der Fläche

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- gelegentliches Auslichten der aufwachsenden Gehölzbestände bei Erforderlichkeit

## Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn am:  
Fertigstellung am:

Funktionskontrolle: alle 5 Jahre

**Nutzungsänderung/-  
beschränkung:**  
private Grünfläche

### Flächensicherung:

- Ankauf  
 Pacht  
 sonstiges:

### künftiger Eigentümer:

privater Grundstückseigentümer

### künftige Unterhaltung:

privater Grundstückseigentümer







# Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **M 4**

**Projekt:** *Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd  
LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“*  
**Planungsträger:** *Stadt Jena*  
**Planung:** *Stadt Jena*  
**Datum:** *05.06.2026*

**Gemarkung:** *Lobeda*  
**Flur:** *4*  
**Flurstück(e):**  
**Flächengröße:**

## Beeinträchtigungen:

- Eingriff ausgleichbar  
 Eingriff nicht ausgleichbar

- mit der Errichtung baulicher Anlagen (Hochbaukörper, Zufahrten, Wege und Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksanteile verbundene bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, insbesondere optische Veränderungen, Flächenversiegelung, das Entfernen von Pflanzendecke und Bodenkrume sowie die Beseitigung von Lebensräumen

## betroffene Schutzgüter:

- Landschaftsbild     Boden     Wasser     Klima/Luft     Flora/Fauna

## Maßnahmetyp:

- Vermeidungs-  
maßnahme     Minimierungs-  
maßnahme     Ausgleichs-  
maßnahme     gestalterische  
Maßnahme

## Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

- extensives mesophiles Grünland, Gehölzflächen

## Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Anpflanzen eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes sowie von 10 Sträuchern auf je 300 m<sup>2</sup> des Grundstücksanteiles innerhalb der Baugrenze, welcher die Grundflächenzahl 0,8 übersteigt

**Biotopschlüssel** Zielbiotop: 6400 (nach TLMNU 1999)

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

## Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Anpflanzen von mindestens einem mittel- bis großkronigen Laubbaum gemäß Artenvorgabe der Pflanzliste 3, Teil V der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Mindestpflanzgrößen von 18/20, 4 x verpflanzt, Pflanzung gemäß DIN 18916
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung
- dauerhafte Pflege durch den Grundstückseigentümer

## Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn am:  
Fertigstellung am:

Funktionskontrolle am: nach Fertigstellung der  
Baumaßnahmen

**Nutzungsänderung/-  
beschränkung:**  
nicht überbaubare  
Grundstücksfläche

**Flächensicherung:**  
 Ankauf  
 Pacht  
 sonstiges:

**künftiger Eigentümer:**  
Eigentümer Gewerbeflächen  
**künftige Unterhaltung:**  
Eigentümer Gewerbeflächen

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr.: M 6</b>
<b>Projekt:</b> <i>Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“</i> <b>Planungsträger:</b> <i>Stadt Jena</i> <b>Planung:</b> <i>Stadt Jena</i> <b>Datum:</b> <i>05.06.2026</i>	<b>Gemarkung:</b> <i>Lobeda</i> <b>Flur:</b> <i>4</i> <b>Flurstück(e):</b> <i>32/3, 33/9, 50, 51</i> <b>Flächengröße:</b>	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		<input type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar
<p>- mit der Errichtung baulicher Anlagen (Hochbaukörper, Zufahrten, Wege und Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksanteile verbundene bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, insbesondere optische Veränderungen, Flächenversiegelung, das Entfernen von Pflanzendecke und Bodenkrume sowie die Beseitigung von Lebensräumen</p>		
<b>betreffene Schutzgüter:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna		
<b>Maßnahmetyp:</b>		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Minimierungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme
<b>Ausgangszustand von Natur und Landschaft:</b>		
- extensives mesophiles Grünland <b>Biotopschlüssel Ausgangsbiotop:</b> 4733 (nach TLMNU 1999)		
<b>Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:</b>		
- Anpflanzung von insgesamt 25 straßenbegleitenden Laubbäumen entsprechend Plandarstellung <b>Biotopschlüssel Zielbiotop:</b> 6400 (nach TLMNU 1999)		
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
- Anpflanzung von 25 Laubbäumen entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße gemäß Plandarstellung, Stammumfang 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Pflanzung gemäß DIN 18916, Pflanzabstand jeweils 15 m, - Es sind Bäume der gleichen Art zu verwenden, geeignete Arten: Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ), Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ), - Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen, Stammumfang 20-25 cm, 4x verpflanzt - Anlage eines unbefestigten Pflanzstreifens mit einer Mindestbreite von 3 m im Bereich der Baumpflanzungen, Unterpflanzung der Bäume bzw. Bepflanzung der Freifläche mit niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden bzw. Begrünung mit Rasen, - Fertigstellungspflege (über 1 Jahr) und Entwicklungspflege (über 4 Jahre) gemäß DIN 18919 - Ersatz ausfallender Gehölze bzw. Stauden im Pflanzstreifen, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung - dauerhafte Pflege durch den Grundstückseigentümer		
<b>Maßnahmedurchführung/-sicherung:</b>		
Maßnahmebeginn am: Fertigstellung am:	Funktionskontrolle am: 12 Monate nach Fertigstellung 36 Monate nach Fertigstellung	
<input type="checkbox"/> <b>Nutzungsänderung/-beschränkung:</b> nicht überbaubare Grundstücksfläche	<b>Flächensicherung:</b> <input type="checkbox"/> Ankauf <input type="checkbox"/> Pacht <input type="checkbox"/> sonstiges:	<b>künftiger Eigentümer:</b> Eigentümer Gewerbeflächen <b>künftige Unterhaltung:</b> Eigentümer Gewerbeflächen

# Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **A 2**

**Projekt:** *Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“*  
**Planungsträger:** *Stadt Jena*  
**Planung:** *Stadt Jena*  
**Datum:** *05.06.2026*

**Gemarkung:** *Lobeda*  
**Flur:** *4*  
**Flurstück(e):** *25/8, 27, 31/3, 32/3, 33/4, 33/9, 50, 51, 53/1*  
**Flächengröße:** *2.890m<sup>2</sup>*

## Beeinträchtigungen:

- Eingriff ausgleichbar  
 Eingriff nicht ausgleichbar

- mit der Errichtung baulicher Anlagen (Hochbaukörper, Zufahrten, Wege und Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksanteile verbundene bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, insbesondere optische Veränderungen, Flächenversiegelung, das Entfernen von Pflanzendecke sowie Verlust von Lebensräumen

## betroffene Schutzgüter:

Landschaftsbild     Boden     Wasser     Klima/Luft     Flora/Fauna

## Maßnahmetyp:

Vermeidungsmaßnahme     Minimierungsmaßnahme     Ausgleichsmaßnahme     gestalterische Maßnahme

## Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

- extensives mesophiles Grünland

**Biotopschlüssel Ausgangsbiotop:** 4733 (nach TLMNU 1999)

## Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Entwicklung eines dichten Gehölzbestandes auf insgesamt 3 Einzelflächen  
- Ziel ist die Schaffung von Ersatzlebensräumen/Brutgelegenheiten für Brutvögel als Ersatz für anderweitig entfallende Gehölzbestände

**Biotopschlüssel Zielbiotop:** 6224 (nach TLMNU 1999)

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 1a in V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Anpflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher), so dass ein geschlossener Gehölzbestand entsteht
- Pflanzung von ca. 1/3 Bäumen und ca. 2/3 Sträuchern im Abstand von jeweils 1,50m
- Mindestpflanzgrößen Bäume: Stammumfang 12/14cm, 3 x verpflanzt, Sträucher: Höhe 60 bis 100cm, Pflanzung gemäß DIN 18916,
- Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden, Anpflanzung von mind. 2 Baumarten und mind. 4 Straucharten
- Geeignete Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Fertigstellungspflege (über 1 Jahr) und Entwicklungspflege (über 4 Jahre) gemäß DIN 18919
- kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel, keine Düngung
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung
- Pflege- und Schnittmaßnahmen bei Bedarf, Zulassung von Sukzession

## Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen  
Fertigstellung: spätestens 12 Monate nach Erschließungsbeginn

Funktionskontrolle am: 12 Monate nach Fertigstellung  
36 Monate nach Fertigstellung

**Nutzungsänderung/-beschränkung:**  
private Grünfläche der Stadt Jena

**Flächensicherung:**  
 Ankauf  
 Pacht  
 sonstiges:

**künftiger Eigentümer:**  
Stadt Jena  
**künftige Unterhaltung:**  
Stadt Jena

# Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **A 3**

**Projekt:** *Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“*  
**Planungsträger:** *Stadt Jena*  
**Planung:** *Stadt Jena*  
**Datum:** *05.06.2026*

**Gemarkung:** *Lobeda*  
**Flur:** *4*  
**Flurstück(e):** *54*  
**Flächengröße:** *1.383m<sup>2</sup>*

## Beeinträchtigungen:

- Eingriff ausgleichbar  
 Eingriff nicht ausgleichbar

- mit der Errichtung baulicher Anlagen (Hochbaukörper, Zufahrten, Wege und Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksanteile verbundene bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, insbesondere optische Veränderungen, Flächenversiegelung, das Entfernen von Pflanzendecke sowie Verlust von Lebensräumen

## betroffene Schutzgüter:

- Landschaftsbild     Boden     Wasser     Klima/Luft     Flora/Fauna

## Maßnahmetyp:

- Vermeidungsmaßnahme     Minimierungsmaßnahme     Ausgleichsmaßnahme     gestalterische Maßnahme

## Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

- (angepflanzte) lockere Gehölzgruppen auf extensivem mesophilen Grünland (umgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 des Bebauungsplanes B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2)  
**Biotopschlüssel Ausgangsbiotop:** 6320 (nach TLMNU 1999)

## Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Entwicklung eines dichten Gehölzbestandes  
- Ziel ist die Schaffung von Ersatzlebensräumen/Brutgelegenheiten für Brutvögel als Ersatz für anderweitig entfallende Gehölzbestände  
**Biotopschlüssel Zielbiotop:** 6320 (nach TLMNU 1999)

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 1a in V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

Anpflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) zwischen den vorhandenen Gehölzbeständen, so dass ein geschlossener Gehölzbestand entsteht

- Pflanzung von ca. 1/3 Bäumen und ca. 2/3 Sträuchern unter Erhalt der vorhandenen Vegetation im Abstand von jeweils 1,50m
- Mindestpflanzgrößen Bäume: Stammumfang 12/14cm, 3 x verpflanzt, Sträucher: Höhe 60 bis 100cm, Pflanzung gemäß DIN 18916,
- Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden, Anpflanzung von mind. 2 Baumarten und mind. 4 Straucharten
- Geeignete Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Fertigstellungspflege (über 1 Jahr) und Entwicklungspflege (über 4 Jahre) gemäß DIN 18919
- kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel, keine Düngung
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung
- Pflege- und Schnittmaßnahmen bei Bedarf, Zulassung von Sukzession

## Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen  
Fertigstellung: spätestens 12 Monate nach Erschließungsbeginn

Funktionskontrolle am: 12 Monate nach Fertigstellung  
36 Monate nach Fertigstellung

**Nutzungsänderung/-beschränkung:**  
private Grünfläche

**Flächensicherung:**  
 Ankauf  
 Pacht  
 sonstiges:

**künftiger Eigentümer:**  
privat  
**künftige Unterhaltung:**  
privat

# Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **A 4**

**Projekt:** *Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd  
LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“*  
**Planungsträger:** *Stadt Jena*  
**Planung:** *Stadt Jena*  
**Datum:** *05.06.2026*

**Gemarkung:** *Lobeda*  
**Flur:** *4*  
**Flurstück(e):** *31/3, 32/3, 33/17,  
49/3,*  
**Flächengröße:** *3.042m<sup>2</sup>*

## Beeinträchtigungen:

- Eingriff ausgleichbar  
 Eingriff nicht ausgleichbar

- mit der Errichtung baulicher Anlagen (Hochbaukörper, Zufahrten, Wege und Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksanteile verbundene bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, insbesondere optische Veränderungen, Flächenversiegelung, das Entfernen von Pflanzendecke sowie Verlust von Lebensräumen

## betroffene Schutzgüter:

Landschaftsbild     Boden     Wasser     Klima/Luft     Flora/Fauna

## Maßnahmetyp:

Vermeidungs-  
maßnahme     Minimierungs-  
maßnahme     Ausgleichs-  
maßnahme     gestalterische  
Maßnahme

## Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

- extensives mesophiles Grünland

**Biotopschlüssel Ausgangsbiotop:** 4733 (nach TLMNU 1999)

## Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Entwicklung einer 6 m breiten hochwachsenden Heckenstruktur  
- Sichtschutz und Eingrünung des Gewerbegebietes  
- Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten, Nahrungshabitat für Vögel, Brutmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der hohen Lärmimmissionen durch die angrenzende Autobahn deutlich eingeschränkt  
**Biotopschlüssel Zielbiotop:** 6224 (nach TLMNU 1999)

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 1a in V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Anpflanzung einer 2- oder 3- reihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern,
- Pflanzung von ca. 1/3 Bäumen und ca. 2/3 Sträuchern im Abstand von jeweils 1,50m
- Mindestpflanzgrößen Bäume: 12/14, 3 x verpflanzt, Sträucher: 60 bis 100cm, Pflanzung gemäß DIN 18916,
- Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden, Anpflanzung von mind. 2 Baumarten und mind. 4 Straucharten
- Geeignete Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Fertigstellungspflege (über 1 Jahr) und Entwicklungspflege (über 4 Jahre) gemäß DIN 18919
- kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel, keine Düngung
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung
- Pflege- und Schnittmaßnahmen bei Bedarf, Zulassung von Sukzession

## Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: mit Beginn der  
Erschließungsmaßnahmen  
Fertigstellung: mit Beendigung der  
Hochbaumaßnahmen auf dem  
jeweiligen Baugrundstück

Funktionskontrolle am: 12 Monate nach Fertigstellung  
36 Monate nach Fertigstellung

**Nutzungsänderung/-  
beschränkung:**  
private Grünfläche

**Flächensicherung:**  
 Ankauf  
 Pacht  
 sonstiges:

**künftiger Eigentümer:**  
privater Grundstückseigentümer  
**künftige Unterhaltung:**  
privater Grundstückseigentümer

## Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“

### Überschlägliche Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Das Gewerbegebiet Lobeda-Süd LS 2 soll nach Norden erweitert werden. Dabei sollen überwiegend Teilflächen des bestehenden B-Plangebietes B-Lo 03F „Lobeda-Süd LS 2“ überplant werden. Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um als Grünfläche festgesetzte Flächen sowie um Ausgleichsflächen mit Maßnahmen, welche bereits umgesetzt worden sind. Außerdem wird ein angrenzendes Grundstück im Außenbereich in die Planung einbezogen. Vorgesehen ist die Entwicklung einer Gewerbefläche. Nachfolgend wird auf der Grundlage des abgebildeten Lageplans der voraussichtliche Ausgleichsbedarf für die in Anspruch zu nehmenden Flächen ermittelt.

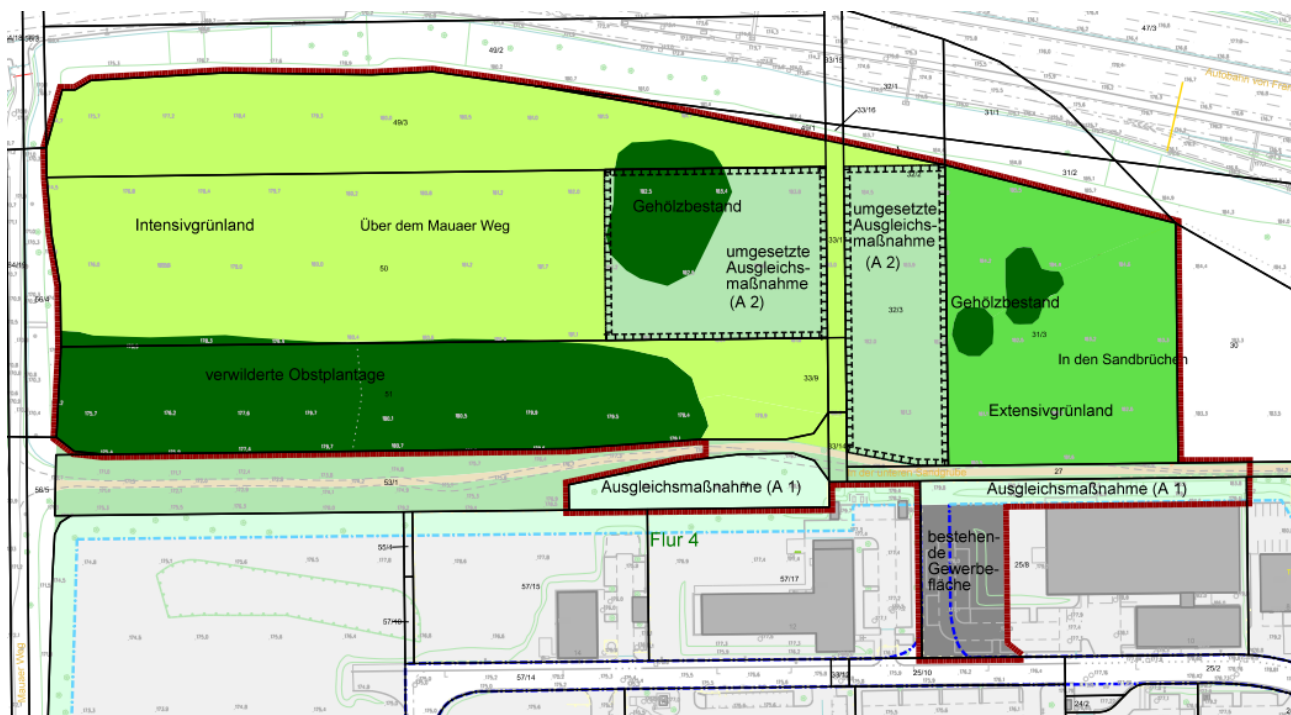


Abb.1: Darstellung des Bestandes

### Eingriffsbewertung (überschläglich):

Die Ermittlung des Biotopwertes der Flächen für den Ausgangszustand sowie den Zustand nach Realisierung des Gewerbegebietes erfolgte entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ sowie des „Bilanzierungsmodell für Thüringen“ aus dem Jahr 2005, herausgegeben durch das damalige Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (jetzt: Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz).

Da noch keine Kartierung bzw. genaue Abgrenzung der einzelnen Biotoptypen vorgenommen wurde, ist bei der Angabe der Flächengrößen von Ungenauigkeiten auszugehen. Der Biotopwert kann daher nur entsprechend des vorhandenen Biotoptyps geschätzt werden. Dabei wurde auf die Bestandserfassung aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen.

Individuelle Besonderheiten der einzelnen Flächen können erst nach Inaugenscheinnahme im Zuge der weiteren B-Plan-Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Gesamtfläche des Untersuchungsraumes beträgt ca. 47.000 m<sup>2</sup> (4,7 ha, ohne die Flächen der bereits errichteten Stockholmer Straße im Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes B-Lo 03F „Lobeda-Süd LS 2“).

	<b>Bestand</b>		
Flächengröße	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotopwert / Ökopunkte
6.600m <sup>2</sup>	Intensivgrünland	25	165.000
19.800m <sup>2</sup>	Extensivgrünland	30	594.000
8.000m <sup>2</sup>	Gehölzfläche (sukzessierte ehemalige Obstplantage)	40	320.000
7.700m <sup>2</sup>	Umgesetzte Ausgleichsmaßnahme (A2, B-Plan Lobeda-Süd LS 2)	35*	269.500
300m <sup>2</sup>	Gehölzfläche außerhalb Ausgleichsfläche	35	10.500
530m <sup>2</sup>	Einzelgehölzflächen (Eschenahorn) auf Extensivgrünland	30	15.900
2.000m <sup>2</sup>	Extensives mesophiles Grünland mit Gehölzbestand Ausgleichsmaßnahme A 1 (2 Teilflächen)	35*	70.000
550m <sup>2</sup>	Unbefestigter Weg	15	8.250
480m <sup>2</sup>	Verkehrsgrün, entlang Weg	20*	9.600
1.460m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	0	0
<b>Gesamt: 47.420 m<sup>2</sup></b>			<b>1.462.750</b>

\*Bewertung entspricht der Bewertung im B-Plan B-Lo 03F „Lobeda-Süd LS 2“)

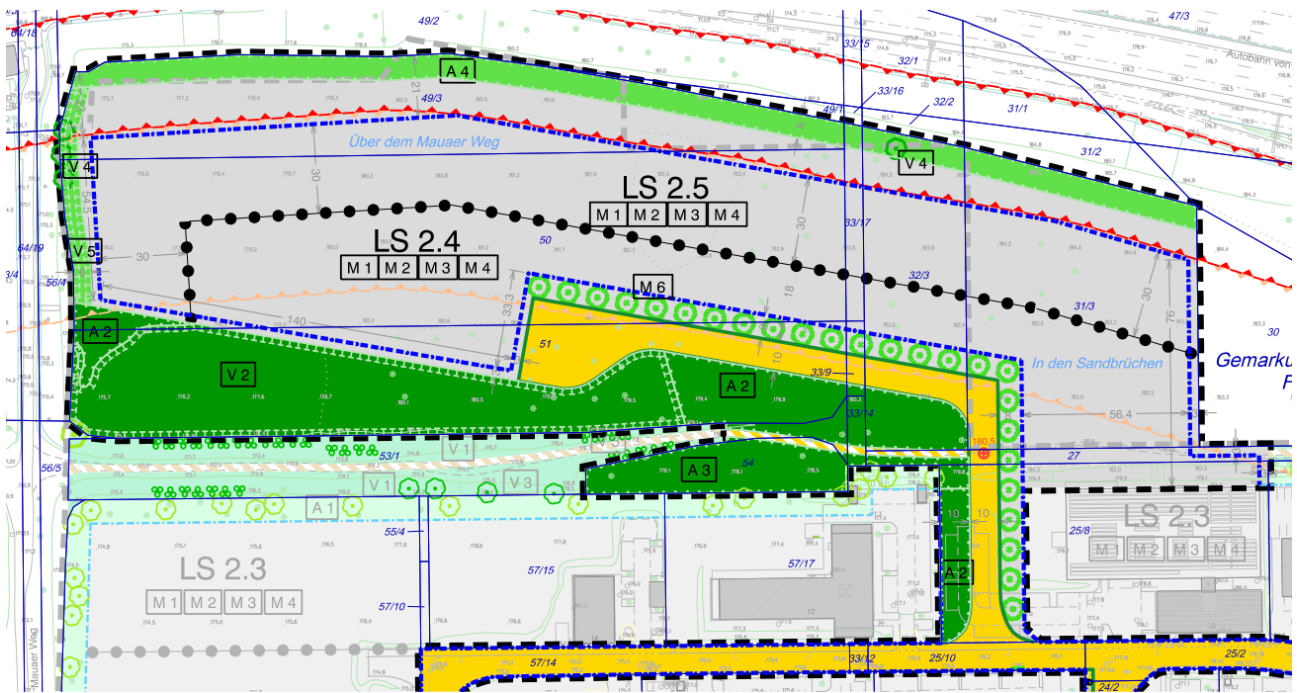


Abb.2: Darstellung der geplanten Nutzung

Planung			
Flächengröße	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotopwert / Ökopunkt
3.000m <sup>2</sup>	Zufahrt	0	0
24.920 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche, überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 ohne Überschreitung)	0	0
6.230m <sup>2</sup>	Gewerbefläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche)	20	124.600
5.400m <sup>2</sup>	Gehölzfläche vorhanden (sukzessierte ehemalige Obstplantage)	38*	205.200
2.840m <sup>2</sup>	Ausgleichsmaßnahme A 2 Entwicklung eines dichten Gehölzbestands	35	99.400
1.490m <sup>2</sup>	Ausgleichsmaßnahme A 3 Entwicklung eines dichten Gehölzbestands durch Ergänzung von Gehölzen	38	56.620
3.040m <sup>2</sup>	Ausgleichsmaßnahme A 4, Anlage Heckenstruktur entlang Autobahn	30	91.200
450m <sup>2</sup>	Wiesen-/Staudenflur mit vereinzeltem Gehölzbestand, westlich der Gewerbefläche	30	13.500
200m <sup>2</sup>	Öffentlicher Wirtschaftsweg (unbefestigt)	15	3.000
<b>Gesamt: 47.570 m<sup>2</sup> **</b>			<b>593.520</b>

\* Verringerung Biotopwert gegenüber Bestand aufgrund erheblicher Verkleinerung der Fläche

\*\* Abweichungen von der Flächengröße Bestand = Rundungsungenauigkeiten


Die Differenz zwischen Bestand und Planung ist gleichbedeutend mit dem Biotopverlust. Dieser beträgt demnach ca. **869.230 Punkte** (Biotopwert der Ausgangsbiotope abzüglich geschätzter Biotopwert der Planung). Dieser muss in gleicher Höhe nach Möglichkeit im direkten Umfeld des Plangebietes und/oder an anderer Stelle ausgeglichen werden. Alternativ ist der Rückgriff auf bereits umgesetzte Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos möglich.



Zusätzlich fallen im konkreten Fall weitere Kompensationsmaßnahmen an, da bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme A 2 und Teilfläche Maßnahme A 1) für den rechtskräftigen B-Plan B-Lo 03F „Lobeda-Süd LS 2“ überplant werden. Somit stehen diese nicht mehr für die Kompensation des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs zur Verfügung und müssen anderenorts verlagert werden. Das Aufwertungspotential für die Ausgleichsflächen würde im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit 5 Ökopunkten je m<sup>2</sup> bewertet. Das entspricht **42.475 Ökopunkte** für die Gesamtfläche, die nun zusätzlich ausgeglichen werden müssen.

Insgesamt müssen somit **911.705 Ökopunkte** ausgeglichen werden.

*Anmerkung: Die Rechnung basiert auf Schätzungen und Annahmen, die eine erste Einschätzung zum erforderlichen Ausgleichsbedarf geben. Der im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu ermittelnde Ausgleichsbedarf kann hiervon deutlich abweichen.*

**Mögliche Ausgleichsmaßnahmen**

Maßnahme-Nr.	Maßnahme	Flächen-größe	Aufwertungs-potenzial	Aufwertung (Ökopunkte)
A 1	<p>Umwandlung von Acker in Grünland mit Gehölzbestand, (alternativ Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK))*                      Gemarkung Zöllnitz, Flur 2 Flurstück 205/2 (Stadt Jena)                      Ilmnitz Flur 1, Flurstücke 330/1, 332 (Stadtwerke)**</p> 	1,1 ha	15 ÖPkt/m <sup>2</sup>	165.000

A 2	<p>Umwandlung von Acker in Halbtrockenrasen Gemarkung Drackendorf, Flur 2, Flurst. 315/6, 524 (Stadt Jena)</p> 	2,4 ha	20 ÖPkt/m <sup>2</sup>	480.000
A 3	<p>Revitalisierung von Halbtrockenrasen sowie (Obst-) Baumneupflanzungen Gemarkung Drackendorf, Flur 2, Flurst. 330/3 (Stadt Jena)</p> 	0,7 ha	5 ÖPkt/m <sup>2</sup>	35.000
A 4	<p>Anlage von Streuobstwiesen in Silbitz, OT Seifartsdorf (SHK) Auf drei Teilflächen wäre die Anlage von insgesamt ca. 30.000 m<sup>2</sup> Streuobstwiesen möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahme kurzfristig umsetzbar</li> <li>- Silbitz, Gemarkung Seifartsdorf, Flur 1, Flurstück 79, ca. 10.000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Silbitz, Gemarkung Seifartsdorf, Flur 5, Flurstück 414, ca. 20.000 m<sup>2</sup></li> </ul>			Potenzial für 300.000 bis 400.000 ÖPkt.
<b>Gesamt</b>				<b>980.000 bis 1.080.000 ÖPkt.</b>

\* Für PIK-Maßnahmen besteht nur ein Aufwertungspotenzial von 10 Ökopunkten je m<sup>2</sup>

\*\* Ankauf der Flurstücke erforderlich

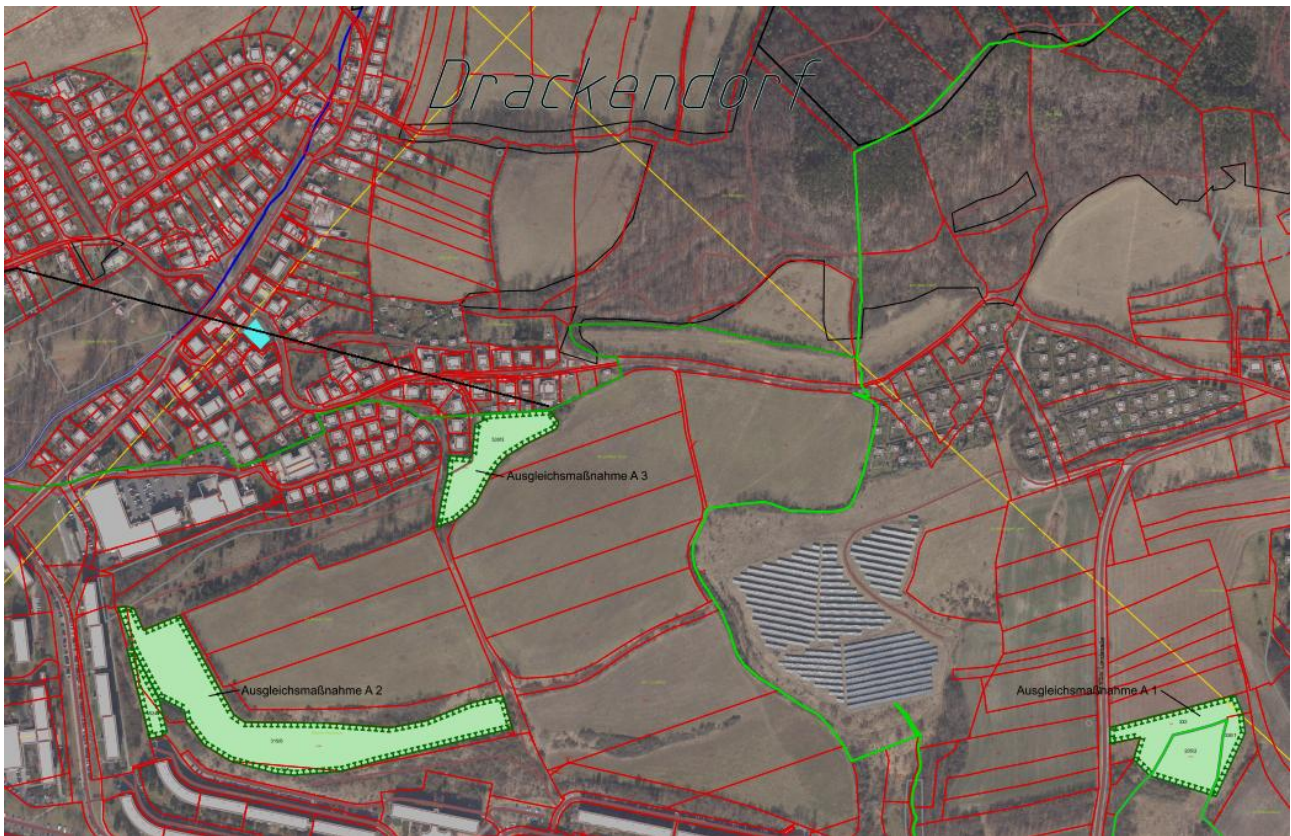


Abb. 3: Lage der Ausgleichsflächen A 1 bis A 3 – Übersicht

Für die Maßnahme A 4 liegen die Angaben zum Eigentümer beim FD Umweltschutz vor. Der Eigentümer hat der Maßnahme zugestimmt. Es wären Verhandlungen zu führen, wer die Maßnahme umsetzt: der Eigentümer selbst mit anschließendem Verkauf der erzielten Ökopunkte oder der Interessent für die Ökopunkte.

## Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“

### Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

#### Ausgangslage:

Mit Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes werden Gehölzbestände beseitigt, welche als Brutvogelhabitat für nicht näher bestimmte Vogelarten dienen. Aufgrund hoher Störfaktoren durch Bewirtschaftung des Grünlandes, durch Lärm, Bewegung, Lichteinflüsse der angrenzende Gewerbeflächen im Süden sowie der Autobahn im Norden sowie einer eher durchschnittlichen Biotopausstattung ist nicht damit zu rechnen, dass seltene Arten im Plangebiet zu finden sind. Es wird davon ausgegangen, dass vor allem wenig störepfindliche Arten, die im Stadtgebiet generell häufig vorkommen, Brutplätze im Plangebiet nutzen. Auf eine Artenerfassung wird daher verzichtet.

#### Zielstellung:

Für die verlorengehenden Brutmöglichkeiten soll adäquater Ersatz nach Möglichkeit im Plangebiet selbst bzw. im nahen Umfeld geschaffen werden.

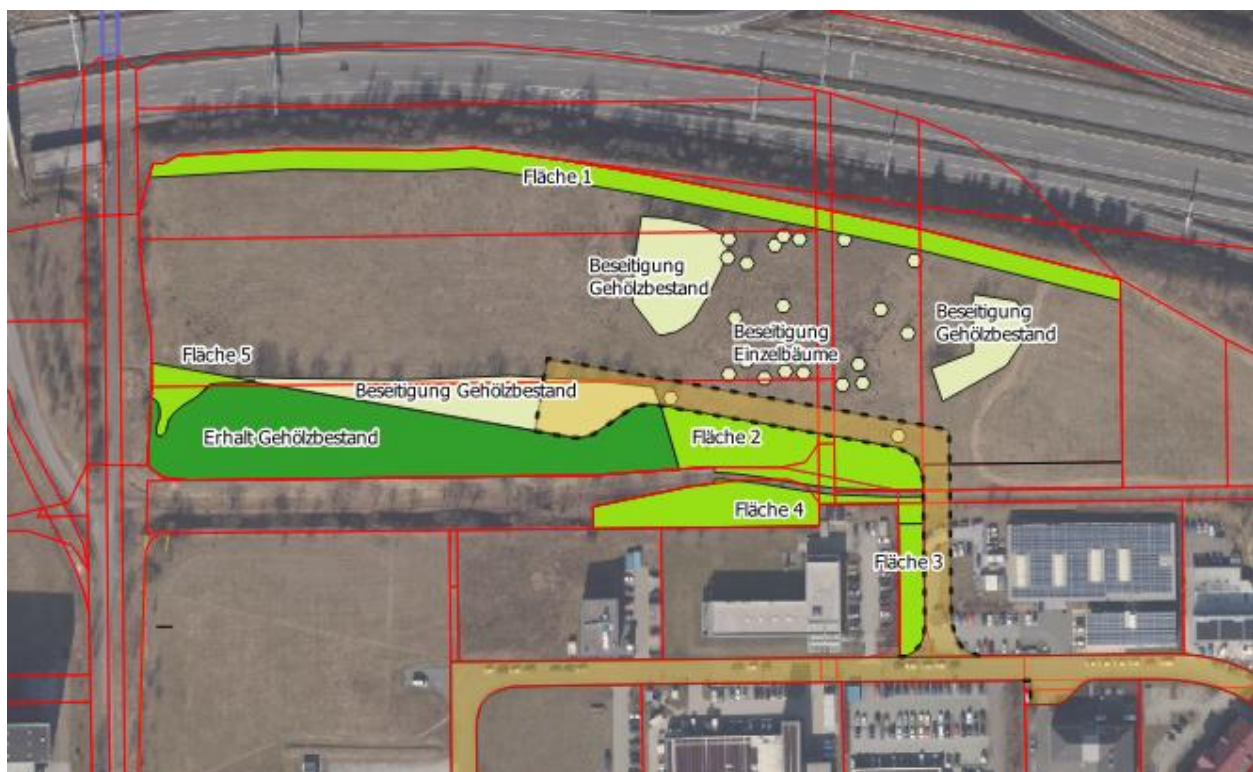


Abb. Flächenhafte Darstellung Beseitigungsflächen sowie mögliche Kompensationsflächen

#### Verlust:

Mit Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes müssen vorhandene Gehölzflächen und Bäume beseitigt werden.

Da noch keine konkrete Firmenansiedlung bekannt ist, handelt es sich um einen klassischen Bebauungsplan ohne Vorhabenbezug. Daraus ergibt sich, dass im B-Plan-Verfahren nicht geprüft werden kann, ob sich ein Erhalt weiterer Gehölzbestände bzw. Einzelbäume vereinbar ist mit der geplanten Firmenansiedlung.

Derartige Prüfungen sind erst im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren möglich.

Deshalb ist für die östlichen beiden (hellgrün dargestellten) Gehölzflächen sowie den Einzelbäumen keine Festsetzung zum Erhalt geplant, auch wenn sie nicht im Zuge der Erschließungsarbeiten entfernt werden

müssen. Ihre Fällung im Zuge der späteren Baufeldfreimachung ist nicht auszuschließen, so dass sie im B-Plan-Verfahren komplett als Verlust bilanziert werden. Soweit sich Einzelbäume im Bereich neu anzulegender Grünflächen befinden, werden sie in diese integriert.

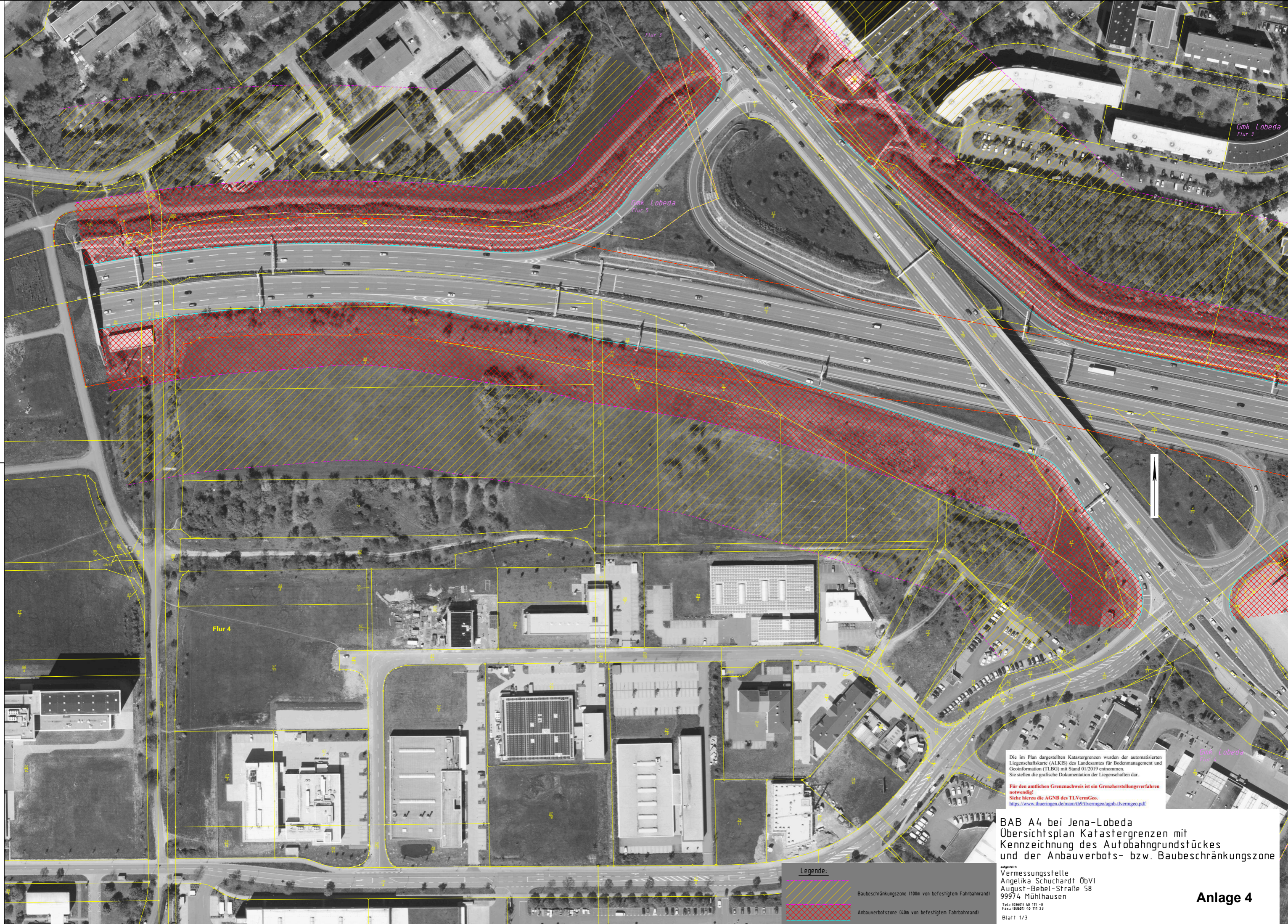
Zu beseitigende Gehölzflächen (3 Einzelflächen) gesamt: 3.990m<sup>2</sup>  
 2.003m<sup>2</sup> + 1.258m<sup>2</sup> + 729m<sup>2</sup> =  
 Zu fällende Einzelbäume: 22 Stück

Mögliche Kompensationsmaßnahmen:

	Bemerkung	Anrechenbarkeit	Flächengröße/ Flächengröße anrechenbar
Fläche 1	Neuanlage Gehölzfläche Die Fläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden. <i>(Die Lärmbelastung auf der Fläche ist zwar hoch; der Unterschied zu den beiden nördlichen vorhandenen, zu beseitigenden Gehölzflächen jedoch nicht so erheblich, wodurch sich eine Teilanrechnung rechtfertigen lässt.)</i>	Fläche stark lärmbelastet, (Anrechnung zu 50%)	3.042m <sup>2</sup> / 1.521m <sup>2</sup>
Fläche 2	Neuanlage Gehölzfläche, Festsetzung als öffentliche Grünfläche	volle Anrechenbarkeit	1.962m <sup>2</sup>
Fläche 3	Neuanlage Gehölzfläche, Festsetzung als öffentliche Grünfläche	volle Anrechenbarkeit	491m <sup>2</sup>
Fläche 4	Aufwertung bestehende Grünfläche, Nachpflanzung von Strauchgruppen, Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Ankauf erforderlich (derzeitiger Eigentümer ist die JenA4 GmbH)	Anrechnung zu 50%, da bereits einzelne Gehölze auf der Fläche vorhanden sind	1.488m <sup>2</sup> / 744m <sup>2</sup>
Fläche 5	Neuanlage Gehölzfläche, Festsetzung als öffentliche Grünfläche	volle Anrechenbarkeit	380m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>			<b>5.098m<sup>2</sup></b>

Der Verlust der 22 Einzelbäume wird durch die Festsetzung von 25 straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der neuen Stichstraße kompensiert.

Mit Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen (anrechenbare Fläche 5.098m<sup>2</sup>) würde der Verlust an Gehölzflächen bzw. der Habitate für Brutvögel von insgesamt 3.990m<sup>2</sup> vollständig kompensiert werden.




Die im Plan dargestellten Katastergrenzen wurden der automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS) des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) mit Stand 01/2019 entnommen. Sie stellen die grafische Dokumentation der Liegenschaften dar.


Für den amtlichen Grenznachweis ist ein Grenzerstellungsverfahren notwendig!

Siehe hierzu die AGNB des TLVermGeo.  
<https://www.thueringen.de/mam/119/11vermgeo/agnb-tlvermgeo.pdf>

**BAB A4 bei Jena-Lobeda**  
 Übersichtsplan Katastergrenzen mit Kennzeichnung des Autobahngrundstückes und der Anbauverbots- bzw. Baubeschränkungszone

**Legende:**

 Baubeschränkungszone (100m von befestigtem Fahrbahnrand)

 Anbauverbotszone (40m von befestigtem Fahrbahnrand)

aufgestellt:  
 Vermessungsstelle  
 Angelika Schuchardt ObVI  
 August-Bebel-Straße 58  
 99974 Mühhausen  
 Tel.: 036011 40 111 -0  
 Fax: 036011 40 111 23  
 Blatt 1/3