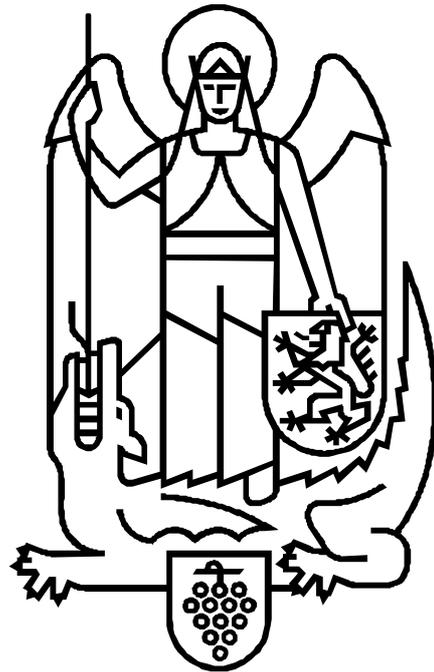


Stadt Jena

**Erste wesentliche Änderung
des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr.B-Is 01
Im Semsenfleck und
am Vogelherde/
Im Kessel**



Umweltbericht

für das Gebiet

Gemarkung Isserstedt, Flur 4,
zwischen der Bundesstraße B 7 im Norden,
der Landesstraße L 1060 im Süden und der
Großschwabhäuser Straße im Osten

Planung und
Grünordnung

Fachdienst Stadtplanung
Team Bauleit- und Grünplanung
Am Anger 26
07749 Jena

Tel.: 03641/495234
Fax: 03641/495205
E-Mail: FB-Stadtentwicklung@jena.de

Jena, den 27.04.2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Lage des Plangebietes	4
1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	4
1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	5
2. Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Schutzgut Mensch	5
2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	5
2.1.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Mensch	6
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (einschließlich Biotope)	7
2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	7
2.2.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	7
2.3 Schutzgut Boden	8
2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	8
2.3.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden,	8
2.4 Schutzgut Wasser	8
2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	8
2.4.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Wasser	8
2.5 Schutzgut Klima	9
2.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	9
2.5.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Klima	9
2.6 Schutzgut Luft	9
2.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	9
2.6.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Luft	10
2.7 Schutzgut Landschaftsbild	10
2.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	10
2.7.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	10
2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
3. Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes	11
4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	11
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	11
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
7. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen und unvorhersehbaren Umweltauswirkungen	13
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
9. Quellenangaben	13

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan wurde von der ehemals selbstständigen Gemeinde Isserstedt eingeleitet und 1991 zur Rechtskraft gebracht. Ziel der Planung war die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit Baumarkt, eines Möbelmarktes sowie sonstiges Gewerbe. Mit Eingemeindung der Gemeinde Isserstedt ging der Bebauungsplan in Rechtsträgerschaft der Stadt Jena über. Aufgrund einiger unbestimmter Festsetzungen, welche bereits in einen Rechtsstreit mündeten, war eine Klarstellung der Planung mittels Planänderung zwingend erforderlich.

Am 21.06.1995 wurde daher durch den Stadtrat die Einleitung der Ersten wesentlichen Änderung mit den folgenden Planungszielen beschlossen:

- planerische Festsetzung der bereits realisierten Verkehrsflächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches zur Schaffung kleinerer Gewerbegrundstücke
- Reduzierung der bislang nicht begrenzten Verkaufsflächen (VFI) im SO-Gebiet auf folgende Größenordnungen
 1. SB-Warenhaus 7.800 m² VFI davon Lebensmittel 2.700 m² VFI
 2. Baumarkt 5.200 m² VFI
 3. Möbelmarkt 11.500 m² VFI
- Formulierung eindeutiger Festsetzungen in der Planzeichnung
- Übernahme grünorderischer Festsetzungen in die Planzeichnung

Im daraufhin erstellten Entwurf der ersten Änderung vom August 1996, welcher dem Landesverwaltungsamt zur Bestätigung der Planreife nach § 33 BauGB vorlag, war das Sondergebiet Möbelhaus somit mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.500 m² ausgewiesen.

Das vorhandene Möbelhaus (Boss) umfasst eine Verkaufsfläche von 4.500 m². Für weitere Ansiedlungen hätten damit nur 7.000 m² Verkaufsfläche zur Verfügung gestanden. Für die heute am Markt gängigen Größenordnungen ist dies deutlich zu wenig. Mit der Wiederaufnahme des Planverfahrens (2. Entwurf der ersten wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes) im Jahr 2004 wird daher die maximale Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes auf 22.500 m² heraufgesetzt. Für die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses stehen damit maximal 18.000 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Für die damals noch nicht bebaute Fläche des Sondergebietes Möbelmarkt wurde eine im Grünordnungsplan erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt und grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Möbelmarkt „Möbel-Porta“ wurde im Jahr 2014 errichtet und eingeweiht.

Mit der Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche auf 22.500 m² erwuchs nach der damals neuen Gesetzeslage für das Vorhaben nach der Maßgabe von §3 ThürUVPG (bzw. UVPG) sowie der Anlage 1 zu genanntem Gesetz eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Diese wurde durch das damalige Umweltamt der Stadt Jena durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Mit der Erarbeitung des 3. Entwurfs verbundenen erneuten Auslegung der Planunterlagen wurde die Anpassung des Umweltberichts an die nunmehr gültigen Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich. Soweit neue Erkenntnisse zum Umweltzustand des Plangebiets vorliegen, wurde der Umweltbericht fortgeschrieben. Mit dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes sind jedoch im Vergleich zum 2. Entwurf keine zusätzlichen Versiegelungen und auch sonst keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich der Änderungen nur sehr geringfügige Anpassungen des Umweltberichtes erforderlich waren.

Im 3. Entwurf wurden Änderungen an der verkehrlichen Anbindung des Sonder- und Gewerbegebietes vorgenommen. Der Kreisverkehr im Norden des Gewerbegebietes wurde durch das Straßenbauamt Ostthüringen bereits umgesetzt, die südliche Anbindung befindet sich dagegen noch in Planung. Gemäß der Anregung des Straßenbauamtes Ostthüringen im Rahmen der

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Fläche des Kreisverkehrs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Außerdem wurden die maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO 1) zum Einen an die geänderten Berechnungsvorschriften, zum Anderen an ein geändertes Betreiberkonzept der des GLOBUS-Marktes angepasst, so dass sich eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche auf 9.000 m² ergibt. Da das vorhandene Gebäude die festgeschriebene Verkaufsfläche bereits aufnehmen kann, wurde die noch unbebaute, aber bereits versiegelte Sondergebietsfläche mit dem 3. Entwurf als eingeschränkte Gewerbefläche festgesetzt.

Die Verkaufsflächen für den Bau- und Gartenmarkt wurden ebenfalls angepasst. Folgende Verkaufsflächen werden festgelegt: max. 5.200 m² Verkaufsfläche sowie zusätzlich anrechenbare 175 m² überdachte Freiverkaufsfläche und 425 m² nicht überdachte Freiverkaufsflächen mit beschränkter Sortimentierung gemäß Anlage 1 der textlichen Festsetzungen (insgesamt 5.800m² Verkaufsfläche). Diese Erhöhungen haben keine Auswirkungen auf die hier zu betrachtenden Umweltfaktoren, da sie bereits als versiegelte Flächen vorhanden sind.

Der jetzt vorliegende 4. Entwurf umfasst nur geringfügige Änderungen. Umweltbezogene Auswirkungen hat lediglich der aus der Abwägung resultierende Entfall der Verpflichtung, die Parkstellflächen in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

Weitere Ausführungen zur Historie des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Sonder- und Gewerbegebiet „Im Semsenfleck und am Vogelherde/Im Kessel“ befindet sich in der Gemarkung Isserstedt, Flur 4, südwestlich der Ortslage Isserstedt zwischen der B7 Jena-Weimar und der ehemaligen Ortsverbindungsstraße L 1060 nach Großschwabhausen bzw. der Großschwabhäuser Straße.

Das Sonder- und Gewerbegebiet ist umgeben von Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher (überwiegend ackerbaulicher) Nutzung. Westlich des Gebietes verläuft in etwa 400 m Entfernung die Grenze des Stadtgebietes. Die sich nordöstlich befindende Ortslage von Isserstedt besteht aus einem alten Dorfkern und einem Anteil neuer Wohngebiete sowie randlich angesiedeltem Kleingewerbe.

1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der vorliegende Umweltbericht konzentriert sich im Wesentlichen auf die noch unbebaute Fläche des Sondergebietes Möbelhaus sowie die mit diesem im Zusammenhang stehenden Areale, wie zugehörige Parkstellflächen und Ausgleichsflächen. Die übrigen Planbereiche sind bereits bebaut bzw. werden sie von der Planänderung nicht berührt.

Damit umfasst der Umfang des Vorhabens (Möbelhaus einschl. Ausgleichsflächen) eine voraussichtliche Gesamtfläche von ca. 23.100 m².

Davon sind:

überbaubare Flächen, einschließlich Verkehrsflächen ca.	14.000 m ²
nicht überbaubare Flächen ca.	1.100 m ²
Ausgleichsflächen ca.	8.000 m ²

Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 8.611 m².

1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Gebiet westlich der Ortslage Isserstedt bis zur Stadtgrenze als Vorrangfläche für Gewerbe ausgewiesen.

In dem seit 09.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan sind der westliche und südliche Bereich als Gewerbefläche und der östliche Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan hält sich im Wesentlichen an diese Vorgaben.

Der rechtsgültige Landschaftsplan der Stadt Jena (Stand 2003) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Nutzung als Sonder- bzw. Gewerbegebiet mit intensiver Durchgrünung vor und entspricht damit weitgehend den Zielstellungen der vorliegenden Planung. Derzeit erfolgt eine Überarbeitung des Landschaftsplanes. Im Entwurf vom 08.08.2013 wird eine ähnliche Zielrichtung, jedoch weniger detailliert vorgegeben. Zielsetzung ist eine Optimierung der landschaftlichen Einbindung von großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei großflächigem Einzelhandel durch Begrünungsmaßnahmen auf Dachflächen und Parkplätzen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen sind gemäß § 2a Abs. 2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen und als Anlage der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen. Die entsprechende Gesetzespassage, welche die Umweltprüfung für alle Bebauungspläne verpflichtend vorschreibt, wurde 2004 mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau in das BauGB integriert.

2. Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Vorhabensgebiet (Möbelhaus) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Semsenfleck und am Vogelherde/ Im Kessel“, von dem ein Großteil bereits umgesetzt ist. Die angrenzenden Flächen stellen überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzflächen dar, wie sie auch im Bereich des Plangebiets vor seiner Ausweisung und Bebauung bestanden haben.

Die Bestandsaufnahmen zu den einzelnen Schutzgütern wurden im Jahr 2004 vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurden auch die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Verbesserungen oder Verschlechterungen) des Umweltzustands prognostiziert. In der Fortschreibung des Umweltberichtes bis zur Satzung wird zwar, soweit für ein besseres Verständnis erforderlich, auf die bereits vorgenommenen Änderungen im Bestand eingegangen, Bezugsgrundlage bleibt jedoch der im Jahr 2004 vorgefundene Umweltzustand.

Die im Jahr 2004 noch un bebauten Bereiche des Plangebietes hatten sich in den Jahren zuvor zu einer alten Ackerbrache mit dem Charakter einer artenarmen Extensivwiese entwickelt. Acker- oder Grünlandnutzung wurden bereits 2004 auf den Splitterflächen nicht mehr betrieben. Die Flächen wurden jedoch extensiv gepflegt.

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Wert von Flächen in Bezug auf das Schutzgut Mensch bemisst sich vorrangig an seiner Eignung für die Erholungsnutzung sowie im weiteren Sinne auch über seine Qualität als Wohnumfeld.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist für beide Kriterien nicht prädestiniert. Sein Einfluss auf das Wohnumfeld ist, aufgrund fehlender unmittelbar angrenzender Wohnbebauung, eher indirekter Art. Insbesondere sind hier das durch das Gewerbegebiet und vor allem die Handelseinrichtung Globus-Markt verursachte Verkehrsmehraufkommen auf der ohnehin schon stark belasteten Bundesstraße 7, welche den Ort tangiert, zu nennen.

Direkte Auswirkungen bestehen vor allem durch optische Wirkungen der bereits vorhandenen Bebauung des Gewerbegebietes. Dasselbe gilt für die Betrachtung der Erholungseignung. Die beschriebenen durch die Bundesstraße und das Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastungen, außerdem im Gebiet vorhandene geruchsemitternde Betriebe (z.B. Bäckerei und Räumerei) beeinträchtigen die Erholungseignung des Plangebietes massiv. Auch der Landschaftsraum um den Geltungsbereich, welcher von intensiver Ackernutzung geprägt ist, dient nur in sehr begrenztem Maße der Erholung, so dass durch die plangebietskonformen Nutzungen keine Beeinträchtigung für die Erholungsnutzung weder für das Plangebiet selbst noch für angrenzende Bereiche ausgeht.

Südlich des bestehenden Möbelmarktes (Möbel-Boss) verläuft zum Zeitpunkt der Bestandserfassung diagonal über die Grünfläche eine fußläufige Wegeverbindung, die als „Trampelpfad“ den von der Ortslage Isserstedt kommenden Fuß- und Radweg mit dem Einkaufszentrum im Gewerbegebiet verbindet. Daran wird deutlich, dass die Isserstedter oder auch Kunden, welche den Bus benutzen (die Haltestelle befindet sich in Isserstedt an der B 7), den Einkaufsmarkt oder das Möbelhaus auch zu Fuß besuchen.

Die Vorbelastungen des Plangebietes bezüglich der Lärmimmissionen wird als hoch eingestuft. Demzufolge und aufgrund des nahezu vollständigen Fehlens erholungsrelevanter Voraussetzungen weist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Erholungspotenzials eine sehr niedrige Wertigkeit auf.

2.1.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die geplante Erweiterung des Möbelstandortes verstärken sich die durch das Gewerbegebiet verursachten Auswirkungen geringfügig. Beispielsweise ist aufgrund des erweiterten Möbelangebots eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Hierzu liegt eine Verkehrliche Stellungnahme vom September 2004 [1], welche von der Porta GmbH Co. KG beauftragt wurde, vor. Diese geht davon aus, dass sich 80 % der Kunden des neuen Möbelhauses aus den Kunden rekrutiert, welche bereits jetzt das Gewerbegebiet ansteuern, z.B. Kunden des GLOBUS- oder des BOSS-Möbelmarktes. Nur ca. 20 % der Kundenfahrzeuge werden zusätzlicher Verkehr sein. Die Verkehrsplaner rechnen mit durchschnittlich 19 zusätzlichen Fahrzeugen in den Spitzenstunden. Gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen von 425 Pkw auf der B 7 in den Spitzenstunden fallen diese zusätzlichen Fahrzeuge kaum ins Gewicht.

Einfluss auf die Wohnumfeldqualität hat außerdem die optische Wirkung der Bebauung des Plangebietes. Mit einer zulässigen Höhe von bis zu 16 m (untergeordnete Bauteile dürfen eine Höhe bis zu 20 m aufweisen) wird das neu zu errichtende Möbelhaus vom Ortsteil Isserstedt deutlich sichtbar sein. Für diese Art der Verkaufseinrichtung in einem Gewerbegebiet kann nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden, dass ein architektonisch und ästhetisch ansprechender Baukörper entsteht. Es ist eher ein funktional optimierter Zweckbau zu erwarten. Der Bebauungsplan trägt dem insofern Rechnung als eine Wandbegrünung festgesetzt wurde, um die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und das ästhetische Empfinden abzumildern. Außerdem wurde die Fassadenfarbe mit hell- bis dunkelgrau sowie eine farbliche Gliederung festgesetzt, um eine übergroße Dominanz des von der Ortslage Isserstedt recht gut einsehbaren Gebäudes zu vermeiden.

Im Osten des Plangebietes erfolgt die Ausweisung eines Wegerechtes, damit der durch Nutzung entstandene „Trampelpfad“ dauerhaft gesichert wird. Über die südlich an das Sondergebiet 2 angrenzende Anlieferungs- und Feuerwehrezufahrt soll der fußläufige Zugang zum Plangebiet gesichert werden.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen (einschließlich Biotope)

2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basieren auf vorgenommenen Ortsbegehungen und der daraus abgeleiteten Einschätzung ihrer Bedeutung. Während der Ortsbegehungen wurden ausschließlich Bestandsaufnahmen der Vegetation durchgeführt. Untersuchungen zur Fauna wurden nicht vorgenommen. Anhand der vorgefundenen Biotopstruktur lassen sich jedoch das Vorkommen verschiedener Tiergruppen bzw. die potenzielle Eignung der Flächen als Lebensraum oder Nahrungshabitat ableiten.

Der Bereich des geplanten Vorhabens ist eine alte artenarme Ackerbrache mit Extensivwiesencharakter. Die vorhandene Vegetation deutet auf einen hohen Nährstoffreichtum, vermutlich bedingt durch die frühere intensiv betriebene, großräumige Ackerbewirtschaftung, hin. Gehölze befinden sich dort keine. Weiter südlich, im Böschungsbereich zur östlich angrenzenden Ortsverbindungsstraße steht ein lückiger Bestand alter Obstbäume sowie einige Nachpflanzungen an Obst- und Laubbäumen. In nördlicher Richtung ist nur der Bereich der bereits überbauten Flächen, außerhalb des Sondergebietes Möbel, gegen die Fernverkehrsstraße B 7 mit einem breiten Gebüschstreifen abgepflanzt. Östlich des bestehenden Möbelmarktes ist ein naturnah gestaltetes Regenüberlaufbecken angelegt worden. Das Feuchtbiotop mit seinen Schilf- und Gebüschpflanzungen trägt zur Strukturanreicherung bei, für Tiere ist es auf Grund seine Umzäunung jedoch nur begrenzt nutzbar.

Ein weiterer nennenswerter Grünbereich befindet sich an der Nordgrenze des Plangebietes, zwischen Bundesstraße und Tankstelle sowie dem Sondergebiet SO 2 (Möbelhaus). Hier wurden umfangreiche Strauchpflanzungen vorgenommen, welche zum Teil Ausgleichscharakter für die bereits errichtete Bebauung haben. Zur Durchgrünung des Gebietes sind außerdem recht umfangreiche Straßen- sowie Parkplatzbaumbepflanzungen erfolgt. Die Parkplatzbäume wachsen aufgrund schwieriger Lebensbedingungen (verdichtetes Erdreich, sehr schmaler Pflanzstreifen) allerdings sehr langsam. Außerdem sind hohe Abgänge zu verzeichnen. Hier besteht eine Nachpflanzverpflichtung.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind als wenig wertvoll einzuschätzen. Sie befinden sich in Randlage eines stark frequentierten Gewerbegebietes, zum Teil in unmittelbarer Nähe des GLOBUS-Parkplatzes und sind daher starker Beunruhigung (Fahrzeug-, und Besucherverkehr) sowie Emissionen, insbesondere Lärm, ausgesetzt. Im Osten begrenzt die Landstraße die Grünbereiche. Anschluss an den freien Landschaftsraum fehlt nahezu völlig. Augenscheinlich eignen sich die vorgefundenen Strukturen überwiegend für Kleintiere, wie Vögel, Insekten und kleine Säugetierarten. Wenig wahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen ist das Vorkommen besonders schutzbedürftiger Tier- oder Pflanzenarten.

Das Vorhabensgebiet befindet sich nicht in einem naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiet. Es sind auch keine Vorkommen von nach ThürNatG besonders geschützten Arten bekannt.

2.2.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind in der Regel überwiegend durch den Verlust von Nahrungs- und Lebensraum von den Planungsumsetzungen beeinträchtigt. Dies betrifft in vorliegendem Fall die Fläche des inzwischen vollständig bebauten Sondergebietes 2 (Möbelhaus), incl. der erforderlichen Parkplätze.

Die Beanspruchung von Flächen betrifft naturschutzfachlich wenig wertvolle Areale. Ausschließlich handelt es sich hierbei um extensiv gepflegtes Grünland einer ehemaligen Ackerbrache ohne Gehölzbestand.

Im Vergleich zum 1. Entwurf wurden im 2. Entwurf 4.650 m² mehr Grünfläche zu Lasten von Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Im 3. Entwurf ist der Anteil der Grünflächen nochmals leicht um ca. 1.000 m² gesteigert worden. Dies hängt jedoch ausschließlich mit der Umplanung der südlichen Sonder- und Gewerbegebietsanbindung zusammen.

2.3. Schutzgut Boden/Geologie

2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsraum in der östlichen Randlage des Thüringer Beckens, am östlichen Hang des Saaletals im Bereich der Verbreitung des „Oberen Buntsandsteins“ und der oberen Partien des „Mittleren Buntsandsteins“.

Im gesamten Gebiet um Isserstedt liegt ein wertvoller Lößboden mit hoher Bedeutung für die Ernährungssicherung vor. Im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen sind diese hochwertigen Böden als Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die landwirtschaftliche Produktion ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Im Vorhabensgebiet (SO Möbelhaus und zugehörige Parkstellflächen) hat sich seit der Ausweisung des Sonder- und Gewerbegebietes aus der Ackerfläche eine Brache mit Extensivwiesencharakter entwickelt. Als Splitterfläche hat sie für die Landwirtschaft keine Bedeutung mehr.

2.3.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden/Geologie

Die Hauptbeeinträchtigung des Bodens geht von der für die geplanten Baumaßnahmen notwendigen Versiegelung, insbesondere für Parkstellflächen und Errichtung der Hochbaubaukörper (Möbelhaus), aus. Auf den vollversiegelten Flächen ist ein nahezu vollständiger Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Aufgrund der schlechten Versickerbarkeit des Bodens wurde keine Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für befestigte Flächen getroffen.

2.4. Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird anhand der Kriterien Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserempfindlichkeit ermittelt. Das Kriterium Grundwasserneubildungsrate hängt stark vom Versiegelungsgrad und von den geologischen Voraussetzungen, darüber hinaus aber auch von der Art der Ableitung des Regenwassers ab.

Im Plangebiet befinden sich im Bereich ausgewiesener Grünflächen zwei kleinere unterirdische Quellen, welche in vorhandene Gräben entlang der Großschwabhäuser Straße abgeleitet werden. Bei Tauwetter oder Extremwetterlagen wurden gelegentlich Rückstauungen beobachtet.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone. Entsprechend eines Baugrundgutachten für den Bereich des Möbelhausstandortes [2] besitzt der Boden nur eine geringe Versickerungsfähigkeit. Auch bei vollständig unversiegeltem Boden läuft bei entsprechend stärkeren Niederschlägen ein Teil des anfallenden Regenwasser über die Oberfläche ab und versickert nicht am Punkt des Niedergangs. Daher wird nur von einer geringen bis mittleren Bedeutung für die Grundwasserneubildung ausgegangen. Östlich des bereits bestehenden Möbelmarktes ist im Rahmen des Bebauungsplanes ein naturnah gestaltetes Regenüberlaufbecken angelegt worden, welches das Niederschlagswasser des großflächig versiegelten Sonder- und Gewerbegebietes aufnehmen kann.

2.4.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der im Vorhabensgebiet anstehende Boden weist eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser über Mulden, Rigolen etc. ist praktisch nicht

möglich. Die Niederschlagsableitung wird daher für das gesamte Plangebiet über eine zentrale Regenrückhalteanlage gewährleistet. Von dort wird das Niederschlagswasser verzögert in die Leutra geleitet. Durch die geplante großflächige Versiegelung am Möbelhausstandort und in den anderen noch unbebauten Gewerbegebieten wird eine noch stärkere Belastung des Regenrückhaltebeckens, mit der Gefahr des Überlaufens bei entsprechenden Starkregenereignissen, erfolgen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch das Bauvorhaben sind als mittel einzuschätzen.

2.5. Schutzgut Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Durch den DWD (Deutscher Wetterdienst) wurden im Rahmen des JenKas (Jenaer Klimaanpassungsstrategie) Messungen zu den Luftströmungen im Stadtgebiet durchgeführt. Auf den Freiflächen um das Vorhabensgebiet sind deutliche Kaltluftströmungen zu verzeichnen, welche in die regional bedeutsamen Kaltluft-Sammel- und Leitbahnen über das Mühlthal in Richtung Stadtzentrum abfließen. Das Plangebiet selbst hat durch die bereits bestehende hochgradige Versiegelung nur eine sehr geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Als Kaltluftproduzenten fungieren die wenigen im Planareal vorhandenen Grün- und Freiflächen. Die schon bestehenden Gebäude und anderen versiegelten Flächen im Sonder- und Gewerbegebiet sind dagegen Bereiche in denen stärkere Erwärmungen stattfinden. Diese stehen nicht nur nicht mehr als Kaltluftentstehungsflächen zur Verfügung sondern haben auch eine Barrierewirkung für den Kaltluftstrom in Richtung Mühlthal. Dies betrifft insbesondere höhere Gebäude sowie längere Gebäudefronten.

2.5.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima erfährt durch die geplanten Baukörper und Versiegelungen in erster Linie eine Beeinträchtigung durch den Verlust von rund 14.000 m² Kaltluftentstehungsflächen. Daneben ergibt sich durch Wärmeabstrahlungen der Baukörper eine Veränderung des Mikroklimas, die derzeit nicht zu quantifizieren ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch eine Erwärmung der bodennahen Luftschichten, eine verminderte Luftfeuchte und eine mangelhafte Fähigkeit der Staubbindung und Luftfilterung kleinräumige klimatische Belastungszonen entstehen werden.

Eine weitere Beeinträchtigung im Hinblick auf eine Durchströmung des Gebietes (in Richtung Stadt) durch den regionalen Kaltluftstrom ist durch die zulässige Gebäudelänge über 50 m und die zulässigen Gebäudehöhen bis zu 16 m zu erwarten.

Aufgrund der bereits sehr hohen Vorbelastung des Gebietes und seiner geringen Bedeutung für die Kaltluftproduktion wird die zusätzliche Beeinträchtigung jedoch nur relativ geringe Auswirkungen haben.

2.6. Schutzgut Luft

2.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Vorhabensgebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Fernverkehrsstraße B 7. Entlang dieser stark befahrenen Straße ist die Luftqualität deutlich beeinflusst von den Schadstoffbelastungen des KFZ-Verkehrs. Auch innerhalb des Plangebietes findet noch umfangreicher Verkehr statt. Neben dem Anliefer- und Kundenverkehr (insbesondere der GLOBUS SB- und Baumarkt sind stark frequentiert), trägt auch die Umverlegung der Landesstraße L1060, welche ursprünglich östlich an das Gebiet angrenzte und jetzt unmittelbar durch das Plangebiet hindurch führt, zu Luftbeeinträchtigungen bei. Eine nennenswerte Vorbelastung durch emissionserzeugendes Gewerbe im übrigen Bebauungsplangebiet ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gegeben. Die im GLOBUS-Markt vorhandene Fleischerei und Bäckerei emittieren jedoch geruchsintensive Abluft durch Gar-, Räucher- und Backprozesse.

2.6.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Luft

Mit dem geplanten Vorhaben sind nur geringfügig zusätzliche Emissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung [1] rekrutieren sich 80 % der Kunden des neu zu errichtenden Möbelhauses aus den bereits vorhandenen Kunden des Gewerbegebietes. Nur 20 % sind zusätzliche Kunden und nur diese erzeugen zusätzliche Emissionen. Der Hauptteil der Emissionen wird ohnehin durch den Straßenverkehr auf der B 7 verursacht. Daher kann von einer nur geringfügig zusätzlichen Belastung durch Schadstoffe aufgrund einer zu erwartenden leichten Zunahme des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Schutzgut Landschaftsbild lässt sich nur über qualitative, schwer messbare Parameter beschreiben. Bewertungskriterien sind die Eigenart, die Natürlichkeit und die Vielfalt einer Landschaft. Auch das Kriterium Erholungseignung, das stark mit dem Schutzgut Landschaftsbild korreliert, kann zur Bewertung herangezogen werden.

Das Vorhabensgebiet liegt auf einer Hochfläche, die mit leichter Hangneigung noch etwas weiter nach Westen bis zur Kuppenlage ansteigt. Der geplante Möbelmarkt grenzt südlich direkt an den vorhandenen Markt „Möbel-BOSS“ an, ebenso wie die dazugehörigen geplanten Parkstellflächen. Westlich bzw. südwestlich angrenzend erstreckt sich das fast vollständig bebaute Sonder- und Gewerbegebiet mit unter anderem einem großen SB-Einkaufszentrum und Baumarkt, Tankstelle, Autohaus, Parkstellflächen und mehr. In südwestlicher, südlicher und südöstlicher Richtung geht der Blick frei über das angrenzende Ackerland. Im Osten schließt sich, etwas tiefer in Richtung Mühlthal gelegen, Wald an, welcher sich zwischen Isserstedter und Schwabhäuser Grund bis ins Mühlthal erstreckt. In östlicher bzw. nordöstlicher Richtung befinden sich, nahe dem Kreuzungsbereich der Straßen, einzelne als Grabeland genutzte Gärten zwischen den Ackerflächen, und auf der anderen Seite der B 7 angrenzend die Ortslage von Isserstedt. Östlich zwischen dem Regenüberlaufbecken und der Straßenkreuzung hat sich auf einer städtischen Ruderalfläche eine Lager- und LKW-Stellfläche etabliert.

Das Landschaftsbild und der visuelle Eindruck ist durch die vorhandene Bebauung des Sonder- und Gewerbegebietes, die angrenzende Bundesstraße 7 sowie die großräumige Landwirtschaft geprägt. Durch die intensive Nutzung des Landschaftsraumes ist die Erkennbarkeit des Naturraumes bereits stark gestört.

Das Vorhabensgebiet wie auch der angrenzende nähere und weitere Untersuchungsraum hat keine Erholungsfunktion.

Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebietes sehr stark vorbelastet und nur von sehr geringem ästhetischen Wert.

2.7.2 Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die weitere bauliche Überformung innerhalb des Bebauungsplanes mindert den Landschaftsbildeindruck nur noch unwesentlich. Dazu ist einzuschränken, dass die bisher im B-Plan maximal zulässige Gesamthöhe von 10 m im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes um 6m, für untergeordnete Bauteile sogar um 10 m überschritten werden darf, so dass aufgrund dessen von einer nicht geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen werden muss. Insbesondere aus Richtung Osten kommend, wirkt der Baukörper, sollte er in den zulässigen Maximalgrößen umgesetzt werden, sehr massiv und dominant. Aufgrund dieser Massivität wird eine deutliche Störwirkung auf den Landschaftsraum erzielt. Bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ist das Bauwerk weithin sichtbar.

Trotz erheblicher Vorbelastung wird eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwartet.

2.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur und Sachgüter steht in engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch und gegebenenfalls mit dem Schutzgut Landschaftsbild. Auswirkungen auf das Schutzgut können daher auch Bedeutung für die anderen beiden genannten Schutzgüter haben.

Im Plangebiet selbst bzw. unmittelbar angrenzend sind keine Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter vorhanden. Damit ist das Schutzgut nicht von der Planung betroffen.

3. Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die einzeln untersuchten Schutzgüter weisen im Planungsraum eine jeweils sehr geringe bis mittlere Wertigkeit auf. In ihrem Zusammenwirken stellen sie in unterschiedlicher Gewichtung den allgemeinen Umweltzustand dar. Im speziellen Fall wird für das Plangebiet aufgrund der überwiegenden sehr geringen bis mittleren Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter und ihrer nicht über eine gewisse lokale Bedeutung hinausgehende Relevanz auch nur von einer niedrigen Gesamtwertigkeit ausgegangen.

4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung besteht bereits Baurecht auf der Grundlage der Satzung von 1991 sowie auf der Grundlage der Entwürfe vom August 1996 bzw. März 2004 gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Der 2. Entwurf zielte auf die Klarstellung von bereits getroffenen Festsetzungen, außerdem sollte die Ausweisung des Sondergebietes Möbelhaus an heutige Erfordernisse angepasst und eine gebietsverträgliche Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgen. Die heute noch unbebauten Grünbereiche blieben damit auch mit Verzicht auf die vorliegende Planung voraussichtlich nicht unbebaut. Der jetzt vorliegende 3. Entwurf beinhaltet überwiegend die Änderung der Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie die Übernahme von bereits umgesetzten bzw. geplanten Verkehrsvorhaben im Bereich der nördlichen und südlichen Anbindungen des Sonder- und Gewerbegebietes, wobei die nördliche Anbindung (Kreisverkehr) auf Betreiben des Straßenverkehrsamtes Ostthüringen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde. Auf die Schutzgüter haben diese Anpassungen keine oder nur sehr unwesentliche Auswirkungen.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bevor über einen Ausgleich der zu verursachenden Eingriffe nachgedacht werden kann, ist zunächst zu prüfen, ob Eingriffe vermieden oder zumindest vermindert werden können. Dieser Frage wird im Grünordnungsplan nachgegangen. Anschließend werden im Grünordnungsplan die verbleibenden, zu erwartenden Eingriffe bewertet und den hierfür erforderlichen Ausgleich ermittelt. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurden im Plangebiet entsprechende Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Einzelmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Zur Kompensation der (unter vorgenanntem Punkt 2) beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt können die folgenden Maßnahmen beitragen:

- Die Aufwertung vorhandener Frei- bzw. Grünflächen durch Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Parkstellflächen mit Strauch- und Baumanpflanzungen.
- Die Eingrünung von Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen.

Eine weitere Maßnahme, die nicht als Kompensation gewertet wird, jedoch der Infrastruktur des Vorhabensgebietes zugute kommt, wäre

- ein befestigter neuer Fuß- und Radweg mit einer geeigneten, weiter südlich verlaufenden Wegeführung (anstelle des vorhandenen Trampelpfades).

Ausgleich kann nur außerhalb des Eingriffsraumes stattfinden. Es kommen ausschließlich solche Flächen in Frage, die eine ökologische Aufwertung erfahren können. Da das B-Plangebiet bereits zum großen Teil bebaut ist, befinden sich innerhalb des Plangebietes nur wenige Flächen, die sich für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen eignen. Ausgewählt wurden zwei Flächen entlang der Großschwabhäuser Straße, von denen eine bisher als private Grünfläche, die andere als Gewerbebaufläche ausgewiesen war. Entsprechend der geringfügig unterschiedlichen Entwicklungsziele für die beiden Bereiche, bedingt durch die unterschiedlichen Flächenzuschnitte wird in zwei Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 unterschieden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ausgleichsmaßnahmen mit den jeweils angegebenen Zielstellungen als Übersicht dargestellt:

Maßnahme	Beschreibung	Zielstellung
A 1	Anpflanzung von lockeren bzw. geschlossenen Gehölzgruppen unter Freihaltung größerer offener Bereiche, die zu extensivem, mesophilen Grünland bzw. grasreichen ruderalen Säumen frischer Standorte weiterentwickelt werden, Straßenbegleitpflanzung	optische Aufwertung, damit Reduzierung der durch die Gewerbebauung verursachten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Verminderung des Aufheizeffektes, Verbesserung des Mikroklimas, Aufwertung vorhandener Biotope, Schaffung neuen Lebensraumes
A 2	Anpflanzung von lockeren bzw. geschlossenen Gehölzgruppen als Straßenbegleitpflanzung auf extensivem, mesophilen Grünland	optische Aufwertung, damit Reduzierung der durch die Gewerbebauung verursachten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Verminderung des Aufheizeffektes, Verbesserung des Mikroklimas, Aufwertung vorhandener Biotope, Schaffung neuen Lebensraumes
A 3	Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück 205/1, Flur, Gem. Vierzehnhelligen), Ökokontomaßnahme ÖK-Vz-01 Die Maßnahme wurde 2010 durch die Stadt umgesetzt	Externer Ausgleich für noch erforderlichen Kompensationsbedarf

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sieht an dem Standort ein Möbelhaus vor. Dieser Standort ist in vorliegender Änderungsplanung lediglich in seinen Details überplant und an heutige Bedürfnisse angepasst worden. Da die Vorhabenfläche in seiner heutigen Ausprägung

als Möbelhausstandort geeignet scheint, auch naturschutzfachliche Belange im Grundsatz nicht dagegen stehen, wurden keine Standortalternativen geprüft.

Im Nahversorgungskonzept der Stadt Jena aus dem Jahr 2006 werden für das Stadtgebiet 4 Möbelhausstandorte benannt. Davon sind zwei kleinere bis zu einer Größe von 2.000m² bzw. 3.000m² Verkaufsfläche sowie das Lobe-Center mit einer maximalen Verkaufsfläche von 23.000m² im Wesentlichen bereits ausgelastet. Somit steht nur der Standort im vorliegenden Bebauungsplan für eine Erweiterung der Möbelverkaufsfläche zur Verfügung.

7. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen und unvorhersehbaren Umweltauswirkungen

Bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch unvorhersehbare Umweltauswirkungen sind wenig wahrscheinlich, gleichwohl nicht auszuschließen. Monitoringfunktionen nehmen im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüf- und Überwachungspflichten die Bauaufsichts- und die Umweltbehörden wahr. Weitergehende Überwachungstätigkeiten sind nicht geplant.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Isserstedt, Jena, Flur 4, südöstlich der Ortslage Isserstedt im B-Plangebiet „Im Semsenfleck und am Vogelherde/Im Kessel“.

Im Zusammenhang mit der wesentlichen Änderung des B-Planes wird die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes für Möbel von ursprünglich 11.500 m² auf 22.500 m² heraufgesetzt und die Verkaufsfläche für das geplante Möbelhaus auf maximal 18.000 m² festgesetzt.

Mit dem geplanten Vorhaben ist eine zusätzliche Flächenversiegelung durch Überbauung einschließlich Verkehrsflächen von ca. 14.000 m² verbunden. Es werden Biotope mit geringem Biotopwert überbaut, wertvolle Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Jedoch ist damit ein Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Außerdem können Versiegelung bzw. Überbauung möglicherweise eine weitere Einschränkung der klimaregulierenden Kaltluftproduktion und -strömung zur Folge haben.

Die durch das Vorhaben überbaute Wegeverbindung könnte mit einem nach Süden verlagerten Verlauf wieder aufgenommen werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen, zu erwartenden Beeinträchtigungen können insgesamt als bedingt erheblich eingeschätzt werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Klima, Wasser und Landschaftsbild ist als sehr gering bis mäßig einzuschätzen, da hier das Verhältnis zwischen der umgebenden Freifläche und dem vergleichsweise geringeren Anteil an zusätzlichem Flächenverbrauch bzw. Umfang der Überbauung berücksichtigt werden sollte.

9. Quellenangaben

- [1] Verkehrsuntersuchung, erstellt im Auftrag der Porta GmbH & Co.KG, bbv- Beratergruppe Bau und Verkehr, Hauptstraße 227, 52146 Würselen, September 2004
- [2] Baugrundgutachten, erstellt im Auftrag der LU-Po Immobilien GmbH&Co.KG für BOSS für den Neubau Porta Möbel in Jena-Isserstedt, Bericht Nr. 2.618, IGH Ingenieurbaugesellschaft Grundbauinstitut, Volgersweg 58, 30175 Hannover, vom 29.10.2009