



Plan zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3

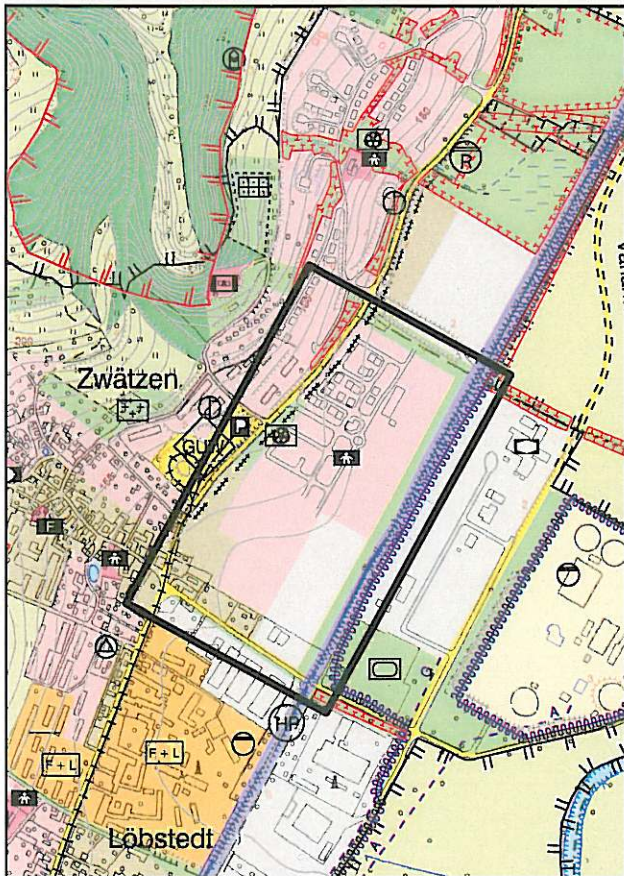
für den Bereich „Zwätzen-Nord“
im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes
B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ Geltungsbereich 1 (3. Entwurf)

Stadt Jena
Dezernat Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

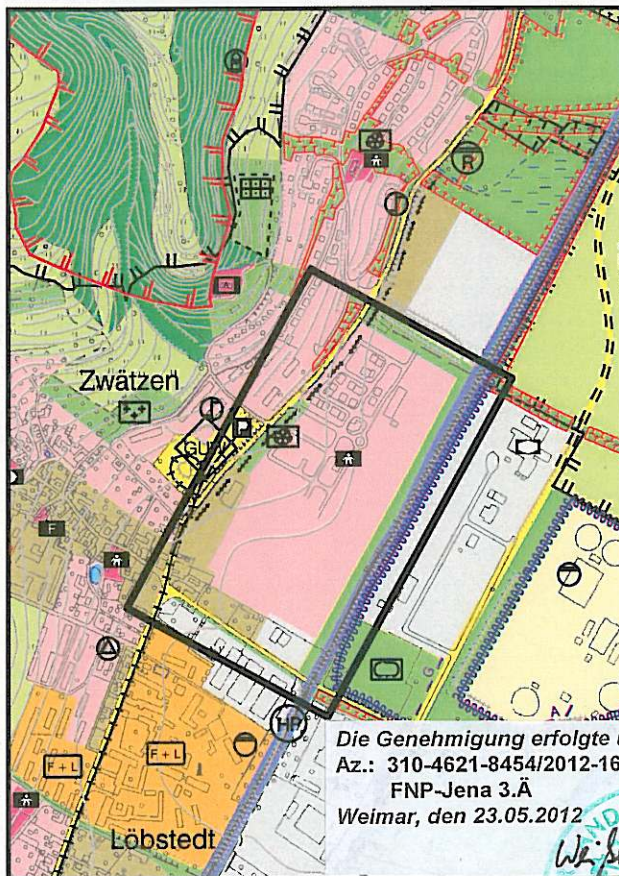
Stand: Februar 2012 /
Mai 2012
Feststellungsbeschluss /
genehmigungsreife
Fassung



Flächennutzungsplan 2006



Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3



Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 310-4621-8454/2012-16053000-
FNP-Jena 3.Ä
Weimar, den 23.05.2012



- Änderung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches - M1:15.000

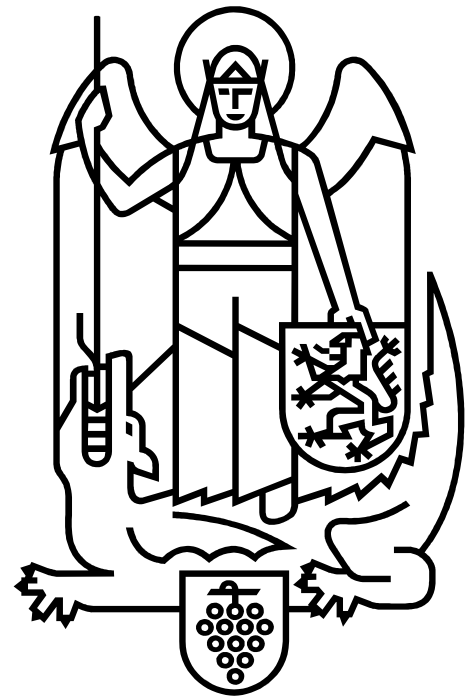
Grundlage der Änderung ist der FNP der Stadt Jena 09/2005, wirksam mit Bekanntmachung am 09.03.2006, zuletzt geändert am 06.10.2011 (FNP-Änderung Nr.2 „Solarpark Ilmnitz“). Die Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen FNP erläutert. Dieser kann im Dezernat Stadtentwicklung, FD Stadtentwicklung sowie im Internet unter www.jena.de eingesehen werden.

Verfahren	Genehmigung
Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.03.2011 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3(1) BauGB wurde vom 12.03.2010 bis 12.04.2010 im Rahmen der Offenlage des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ (Geltungsbereich 1) durchgeführt.	
Die Aufstellung dieses Änderungsplanes nebst Begründung ist am 28.09.2011 gem. §2(1) BauGB beschlossen worden. Ortsübl. Bekanntmachung am 27.10.2011 (Amtsblatt 43/11)	
Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu diesem Änderungsplan nebst Begründung ist am 28.09.2011 gefasst worden. Ortsübl. Bekanntmachung am 27.10.2011 (Amtsblatt 43/11)	
Die Öffentliche Auslegung dieses Änderungsplanes nebst Begründung gem. §3(2) BauGB wurde vom 06.01. bis 07.02.2012 durchgeführt. Die Behördenbeteiligung gem. §4(2) BauGB wurde mit Schreiben vom 12.12.2012 durchgeführt.	
Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger erfolgte mit Beschluss am 25.04.2012. Ortsübliche Bekanntmachung am 10.05.2012 (Amtsblatt 19/12). Die Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2012.	
Der Feststellungsbeschluss über diesen Änderungsplan nebst Begründung ist am 25.04.2012 gefasst worden. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt. Ortsübl. Bekanntmachung am 10.05.2012 (Amtsblatt 19/12).	
Die Genehmigung dieses Änderungsplanes nebst Begründung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6(1) BauGB erfolgte am mit Az.: 23.05.2012	
Ausfertigung. Die Übereinstimmung des Änderungsinhaltes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzl. vorgeschriebenen Änderungsverfahrens werden beurkundet.	
Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Einsichtnahme gem. §6(5) BauGB ist am 21.06.12 Ortsüblich bekannt gemacht worden (Amtsblatt 25/12). Mit dieser Bekanntmachung wurde diese Änderung wirksam.	
	 Jena, 10.05.12 Ort, Datum Oberbürgermeister
	 Jena, 23.06.12 Ort, Datum Oberbürgermeister

Stadt Jena

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des
Bebauungsplanes B-Zw 01
„Zwätzen-Nord“ Geltungsbereich 1 (3. Entwurf)



Begründung

Stand : Feststellungsbeschluss / genehmigungsreife Fassung

für das Gebiet

nördlich der Brückenstraße zwischen der
Naumburger Straße im Westen und der Bahntrasse
im Osten
(Gemarkung Zwätzen, Flur 3)

erstellt durch

Fachdienst Stadtentwicklung
Team Grundlagen Stadtentwicklung
Am Anger 26
07749 Jena
Tel.: 03641 / 495215
Fax: 03641 / 495205

Jena, den 02. Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	3
2. Planungserfordernis	3
3. Planverfahren	3
4. Regionalplanung	5
5. Planungsziele	5
6. Standortalternativen / Prüfung gesamtstädtischer Auswirkungen	5
7. Änderungsinhalte (Übersicht und Erläuterung der Einzeldarstellungen)	6
8. Verkehrsentwicklung	7
9. Luftverkehr	7
10. Ver- und Entsorgung	7
11. Archäologie / Denkmalschutz / Bergbau	8
12. Altlasten / Baugrund / <i>Subrosion</i>	8
13. Trinkwasserschutz	8
14. Immissionsschutz	8
15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
16. Umwelt, Natur und Landschaft	9
17. <u>Separater Teil der Begründung: UMWELTBERICHT</u>	

1. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 entsprechend dem 3. Entwurf zum Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ (Geltungsbereich 1) wird begrenzt durch die Naumburger Straße (B 88) im Westen, die Brückenstraße im Süden und die Eisenbahnstrecke Berlin – München im Osten. Nördlich des Plangebietes erstrecken sich eine künftig zur Bebauung vorgesehene Fläche sowie größere als Ausgleichsflächen ausgewiesene Grünflächen in der Talau.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) gemäß damaligem Planungsstand des Bebauungsplanes B-Zw 01 zum Großteil als Wohnbaufläche, im südöstlichen Teil als gewerbliche Baufläche sowie im südwestlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der historische Kern des Ortsteiles Zwätzen. Im Westen (westlich der B 88) grenzen die Straßenbahnwendeschleife und weitere Wohnbauflächen an, im Süden (an der Brückenstraße) sowie im Osten (östlich der Bahnstrecke) gewerbliche Bauflächen.

2. Planungserfordernis

Der mit Bekanntmachung vom 09.03.2006 wirksame FNP der Stadt Jena, zuletzt geändert am 12.08.2010 (FNP-Änderung Nr. 1 Universitätsklinikum-Lobeda) und am 06.10.2011 (FNP-Änderung Nr. 2 „Solarpark Ilmnitz“) soll geändert werden.

Anlass der 3. Änderung für den Bereich „Zwätzen-Nord“ ist der im Verfahren befindliche Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“. Die Änderung dient der Anpassung der FNP-Darstellung an die geänderten Abgrenzungen der Nutzungsarten des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die funktionelle Ausrichtung im Änderungsbereich.

Mit dem 3. Entwurf zum Bebauungsplan wird ein Teil der gewerblichen/gemischten Baufläche des FNP nunmehr als Wohnbaufläche überplant. Dafür verringern sich die Größen der Gewerbegebiets- und Mischgebietsausweisungen (ca. 2,3 ha).

Gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Zwätzen-Nord“ zur Beachtung des Entwicklungsgebotes ist damit der Entwicklungsspielraum des § 8 Abs. 2 BauGB auf Grund der Größe des zu ändernden Bereiches und der Art der Nutzungsänderung (Gewerbliche Baufläche zu Wohnbaufläche) verletzt.

Der vorliegende 3. Bebauungsplan-Entwurf kann nicht mehr als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Insofern wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B-Zw 01 gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

3. Planverfahren

Das **Parallelverfahren** ist in § 8 Abs. 3 BauGB definiert und regelt den Fall, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der FNP geändert werden kann. Die FNP-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“. Umgriff und Inhalt der FNP-Änderung entsprechen denen des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan, es besteht ein planerischer Zusammenhang.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Zwätzen-Nord“ ist am 24.02.2010 mit Stadtratsbeschluss Nummer 09/0245-BV gefasst worden. Sämtliche Änderungen im Planungsbereich erfolgten somit im Einvernehmen mit dem Stadtrat der Stadt Jena.

Die Offenlage der Bebauungsplan-Unterlagen (3. Entwurf) erfolgte vom 12.03. bis 12.04.2010.

Damit ist auch die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** zur FNP-Änderung Nr. 3 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durch „Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ erfolgt. Die Öffentlichkeit ist damit insbesondere über die beabsichtigten Änderungen umfangreich in Kenntnis gesetzt worden.

Zudem ist über die Änderung des Bebauungsplanes in öffentlichen Sitzungen des Ortsteilrates Zwätzen

informiert und Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden.

Von einer separaten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens konnte somit abgesehen werden.

Dieses Vorgehen ist im vorliegenden Fall zulässig, weil der Bebauungsplan für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches erforderlich und ausreichend ist und sein Inhalt beabsichtigten kommunalen Planungen und deren künftigen Darstellung im FNP nicht entgegensteht.

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur FNP-Änderung Nr. 3 erfolgte auf Grundlage des Arbeitsstandes von März 2011 (Vorentwurf zur FNP-Änderung Nr. 3) durch schriftliche Beteiligung. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2011 auch aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) auf FNP-Ebene zu äußern.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung incl. umweltbezogener Stellungnahmen sind berücksichtigt worden und haben Eingang in das Planverfahren genommen.

Mit Beschluss des Stadtrates am 28.09.2011 zur Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens ist der Entwurf zur FNP-Änderung Nr. 3 einschließlich Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat am **28.09.2011 gebilligt** und zur Offenlage bestimmt worden. Der Ortsteilrat von Zwätzen ist mit Schreiben vom 07.12.2011 von der Offenlage in Kenntnis gesetzt worden.

Die Offenlage des Entwurfes gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.01. bis einschließlich 07.02.2012.

In deren Rahmen und an der Auslegungstafel sind keine Anregungen durch Bürger hinterlassen worden. Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2011 die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(2) BauGB. Die TÖB gaben zumeist Hinweise, die für das FNP-Verfahren nicht relevant sind und im Planverfahren zur Berücksichtigung finden. Hinweise zur textlichen Anpassung von Formulierungen in Begründung und Umweltbericht der FNP-Änderung wurden eingearbeitet. Den Bedenken zu möglichen Konflikten, die aus der Nachbarschaft eines Handwerksbetriebes an der Brückenstraße und der ausgewiesenen Wohnbebauung entstehen könnten, ist bereits mit dem Abwägungsbeschluss 11/1100-BV vom 28.09.2011 zum Bebauungsplan „Zwätzen-Nord“ Rechnung getragen worden. Die Ergebnisse des Schallimmissionsgutachtens „Schallschutztechnische Untersuchung Bericht 3110/11 B-Plan Zwätzen-Nord Jena“, 22.07.2011 fließen in die Bebauungsplanung ein. Die Festlegung zur Art der Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren „Zwätzen-Nord“.

Parallel zur Offenlage und zur TÖB-Beteiligung sind auch die Dezernate der Stadtverwaltung incl. der Unteren Behörden und der Eigenbetriebe von der Offenlage informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Die Hinweise sind berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen worden und haben Eingang in das Planverfahren genommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anregungen und Hinweise nicht zu inhaltlichen Änderungen der gemeindlichen Plandarstellung führten.

Gemäß Beschluss des Stadtrates über die Behandlung der eingegangenen Anregungen (**Abwägungsbeschluss vom 25.04.2012**) sind die gegebenen Hinweise berücksichtigt worden und haben Eingang in das Planverfahren genommen.

Nach Abwägungsbeschluss des Stadtrates ist das Ergebnis unter Angabe der Gründe den Betroffenen mitgeteilt worden (Schreiben vom 27.04.2012).

Nach Fassung des **Feststellungsbeschlusses vom 25.04.2012** zur FNP-Änderung Nr. 3 durch den Stadtrat sowie Billigung der Begründung einschließlich Umweltbericht wird die FNP-Änderung Nr. 3 gemäß § 6 (1) BauGB zur **Genehmigung** bei der höheren Verwaltungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) eingereicht. Seine Gültigkeit erhält die FNP-Änderung Nr. 3 mit der Bekanntmachung gemäß § 6 (5) BauGB.

4. Regionalplanung

Gemäß LEP 2004 wird der Stadt Jena als Oberzentrum eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung im Rahmen ihrer Stadtentwicklung ermöglicht, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln (3.1.2). Der Bedarf an Bauflächen soll im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vordringlich auf Konversionsflächen realisiert werden (3.4.1).

Gemäß Regionalplan Ostthüringen (Entwurf) soll die bauliche Entwicklung auf Flächen innerhalb von Siedlungen Vorrang gegenüber baulichen Entwicklungen im Außenbereich haben und Schwerpunkt auf die sinnvolle Nachnutzung von Brachflächen gelegt werden.

Die Planungsziele des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes B-Zw 01 stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Regionalplanung.

5. Planungsziele

Der mit der FNP-Änderung Nr. 3 vorliegende Standort gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der Planungskonzeption der Stadt.

Der größte Teil des Areals wurde bis 1990 als Kasernengelände durch die GUS-Streitkräfte genutzt. Bereits am 14.11.1990 wurde durch den Stadtrat der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwätzen-Nord“ gefasst. Das mit dem Bebauungsplan angestrebte Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes deckt sich mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, die Konversionsfläche im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Stärkung der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum im Nordraum des Stadtgebietes zu entwickeln.

Der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Zwätzen-Nord“ dient der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes und der Bereitstellung von Flächen für den kleinteiligen Wohnungsbau.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden u.a. folgende überarbeitete Planungsziele zu Grunde gelegt (Stadtratsbeschluss vom 08.06.2005):

- Verzicht auf die bahnparrallel festgesetzte gewerbliche Nutzung zugunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen, Berücksichtigung des Schallschutzaspektes
- Ersetzen der Festsetzungen des mehrgeschossigen Wohnungsbaues in Teilgebieten durch Festsetzungen, die den kleinteiligen Wohnungsbau ermöglichen

Der 3. Entwurf zum Bebauungsplan umfasst (wie bereits der 2. Entwurf) nur den Geltungsbereich Teil 1. Es ist beabsichtigt, die sich nördlich anschließende Baufläche in einem gesonderten Planverfahren zu bearbeiten. Der Bebauungsplan reicht damit nicht über die nordöstliche Grenze des ehemals bebauten Kasernengeländes hinaus und befindet sich somit komplett im bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

6. Standortalternativen / Prüfung gesamtstädtischer Auswirkungen

Die Verschiebung der Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten findet innerhalb der geplanten Nutzungsgrenzen entsprechend des Bebauungsplanes statt.

Die 3. Änderung des FNP betrifft ein, im wirksamen FNP als Baufläche dargestelltes, ehemaliges Konversionsgebiet. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und erschlossen. Die verbleibenden Restflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich sollen ebenso erschlossen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Bei der geplanten Änderung handelt es sich im Wesentlichen um Verschiebungen von Nutzungsabgrenzungen verschiedener Bauflächen innerhalb eines schon seit längerem zur Bebauung vorgesehenen Areals. Die Verschiebungen bewirken eine aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung derzeitiger Markterfordernisse vorgenommene Vergrößerung der Wohnbaufläche zu Lasten der Gewerbeflächen.

Die Überarbeitung der Planung hat eine Reduzierung der geplanten Gewerbefläche zur Folge. Die weggefallenen 2,1 ha gewerbliche Baufläche sollen künftig in südlicheren Bereichen des Stadtgebietes kompensiert werden. Es ist vorstellbar, den Flächenausgleich durch eine Ausweisung von Gewerbeflächen an anderen, für potentielle Firmenansiedlungen interessanten Standorten (beispielsweise auf nicht mehr benötigten, zu entwidmenden Bahnflächen) im Stadtgebiet zu auszugleichen.

Generell ist jedoch eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen eher in südlichen Bereichen des Stadtgebietes – insbesondere in Autobahnnähe und in Nähe zu bestehenden gewerblichen Standorten in Jena – zu verzeichnen.

Auf Grund aller vorgenannten Gegebenheiten wurde auf weitere Standortprüfungen und die zusätzliche Suche nach Alternativen für diese FNP-Änderung im Stadtgebiet verzichtet. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Kontext ist nicht zu erwarten.

7. Änderungsinhalt (Übersicht und Erläuterung der Einzeldarstellungen)

Der wirksame FNP 2006 stellt die Fläche der 3. Änderung gemäß damaligem Planungsstand des Bebauungsplanes B-Zw 01 zum Großteil als Wohnbaufläche, im südöstlichen Teil als gewerbliche Baufläche sowie im südwestlichen Teil als gemischte Baufläche dar.

Das Symbol „Kindergarten“ zeigt den entsprechenden Bestand, das Symbol „Spielplatz“ die geplante Errichtung derartiger Anlagen des Gemeinbedarfes.

FNP-Änderung von „Gewerblicher Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ :

Gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP ergibt sich innerhalb des Änderungsbereiches (Geltungsbereich des 3. Entwurf zum Bebauungsplan B-Zw 01) folgende Änderung der Darstellung der allgemeinen Art der Nutzung gem. § 5 (2) 1 BauGB :

bisherige Darstellung Flächennutzungsplan	Größe im FNP 2006, ca. ha *	künftige Darstellung Flächennutzungsplan	künftige Größe, ca. ha *
Wohnbaufläche	11,5	Wohnbaufläche	13,8
Gewerbliche Baufläche	2,8	Gewerbliche Baufläche	0,7
Gemischte Baufläche	1,3	Gemischte Baufläche	1,1
Grünfläche	1,8	Grünfläche	1,8
	17,4		17,4

* auf Grundlage topografischer Raster-Grundkarte 1:10.000

Die 3. Änderung dient der Anpassung der FNP-Darstellung an die verschobenen Abgrenzungen der Nutzungsarten des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan B-Zw 01.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Teil der gewerblichen/gemischten Baufläche des FNP nunmehr als Wohnbaufläche überplant. Dafür verringern sich die Größen der Gewerbegebiets- (ca. 2,1 ha) und Mischgebietsausweisungen (ca. 0,2 ha).

Die bestehende Gewerbenutzung im Süden des Plangebietes (an der Brückenstraße) wird im FNP weiterhin unverändert als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die Flächenverschiebung zu Gunsten des Wohnbauflächen-Anteiles (ca. 2,3 ha) wird dem gegenwärtig hohen Bedarf an kurzfristig mobilisierbaren Wohnbauflächen Rechnung getragen bzw. kann ein attraktiver Standort für Wohnungsbau des niedrig- bis mittelpreisigen Segments im Innenbereich geschaffen werden.

Über die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung können nach Reduzierung des Doppel- und Reihenhausanteiles zu Gunsten des Einzel- und Mehrfamilienhausbaus mit dem 3. Bebauungsplan-

Entwurf bis zu max. 285 Wohneinheiten geschaffen werden (ca. 95 WE im 1. Bauabschnitt / bis zu max. 190 WE im 2. Bauabschnitt, 1. Geltungsbereich).

8. Verkehrsentwicklung

• Straßenverkehr

Die äußere verkehrliche Anbindung des Bereiches der FNP-Änderung Nr. 3 erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Die Anbindung und Erschließung des Standortes erfolgt über die B88 (Naumburger Straße) und die Brückenstraße. Mittelfristig soll die Naumburger Straße mit den bestehenden Wohngebieten (Löbstedt, Zwätzen, Himmelreich) vom Durchgangsverkehr entlastet werden, indem die B88 mit Verlängerung der Wiesenstraße nach Norden und Anbindung an die bestehende B88 nördlich des Stadtgebiets eine veränderte Linienführung erfahren wird.

• Eisenbahn

Das Plangebiet wird an seiner Ostseite von der Bahnlinie der Saalebahn Berlin-München begrenzt. Der nahe gelegene Haltepunkt „Jena-Zwätzen“ südlich des Plangebietes ist über die Brückenstraße zu erreichen.

• ÖPNV

Das Gebiet „Zwätzen-Nord“ weist als Wohnbaustandort eine besondere Lagegunst auf Grund der verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV auf (Straßenbahnanbindung Linien 1, 4, 34 und Regionalbuslinien). Dadurch wird zur Minimierung von Verkehrsströmen und damit zur Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen beigetragen.

Es ist mittelfristig vorgesehen, die Straßenbahn entlang des westlichen Plangebietsrandes nach Norden zu verlängern. Dadurch kann eine erhebliche Verbesserung der ÖPNV-Anbindung für den nördlichen Teil des Plangebietes „Zwätzen-Nord“ und das Wohngebiet „Himmelreich“ erzielt werden. (Das Wohngebiet „Himmelreich“ ist bislang nur über den Regionalbus an den ÖPNV angebunden.)

9. Luftverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in der Randlage des 10 km-Bereiches des Verkehrslandeplatzes Jena-Schöngleina.

10. Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Bereiches ist gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas ist durch den Versorgungsträger Stadtwerke Energie Jena-Pößneck gegeben.

Die Aufgaben der Wasserver- und der Abwasserentsorgung werden vom Zweckverband JenaWasser wahrgenommen.

Die trinkwasserseitige Erschließung kann über die vorhandenen TW-Anlagen in der Leibnitzstraße und der Hegelstraße erfolgen.

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen, die anfallenden Schmutzwassermengen können vom Entsorgungsträger Jena-Wasser abgenommen werden. Die in diesem Gebiet vorhandene Mischwasserkanalisation ist an die Zentrale Kläranlage Jena angeschlossen. Eine Vorklärung von Schmutzwasser ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Die abwasserseitige Erschließung kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Leibnitzstraße, Hegelstraße und über den parallel zu den Bahnanlagen verlaufenden Mischwasserkanal

erfolgen.

Die trink- und abwasserseitige Erschließung des Gebietes kann über den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und JenaWasser realisiert werden.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht nicht.

In den Verkehrswegen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Kommunikationslinien der Informationstechnik vorgesehen werden.

11. Archäologie / Denkmalschutz / Bergbau

Belange des Denkmalschutzes, der Archäologie sowie bergbauliche Belange werden nicht berührt.

12. Altlasten / Baugrund / Subrosion

Altlastenflächen liegen im Änderungsbereich entsprechend des 3. Entwurfes zum Bebauungsplanes „Zwätzen-Nord“ (1. Geltungsbereich) nicht vor.

Die aus dem Bodengutachten vom Februar 1993 bekannten Bodenkontaminationen und Ablagerungen wurden mit dem Rückbau der Kasernenanlagen saniert. Mit dem Gutachten „Bewertung der Kontaminationssituation auf einem Teilgebiet des „Wohnpark Saaletal“ in Jena Zwätzen“ der Eurofins Umwelt Ost GmbH vom Januar 2010 wurde der Sanierungserfolg geprüft und bestätigt.

Subrosionsgefährdung

Der Baugrund im Plangebiet „Zwätzen-Nord“ wird durch sehr wechselhafte geotechnische Verhältnisse geprägt. Nach dem internen Subrosionskataster der TLUG kann der Bereich dem Rayon B-b-I-2 (Erdfälle und Senkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor) zugeordnet werden. Es kann von einer potenziellen Subrosionsgefährdung ausgegangen werden. Damit besteht hinsichtlich einer möglichen Gefährdung von Bauwerken zumindest ein Restrisiko.

Der Bebauungsplan „Zwätzen-Nord“ verweist in seinem Textteil unter „Hinweise“ ebenfalls auf eine potenzielle Subrosionsgefährdung im Plangebiet.

13. Trinkwasserschutz / Gewässerschutz

Das Gebiet der FNP-Änderung Nr. 3 befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Im Planungsgebiet befinden sich Brunnen, die der Bewässerung der Gärten dienen.

Quellen oder natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

14. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der umgebenden Verkehrsanlagen (Eisenbahn, Bundesstraße) vorbelastet. Zwischen Bahnstrecke und angrenzenden Wohnbaufläche sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gleiches gilt für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes und zu den gewerblichen Bauflächen (emissionsbeschränktes Gewerbegebiet) im Süden des Änderungsbereiches.

Auf diesen Nutzungskonflikt wird hier mit dem Hinweis auf entsprechende notwendige Lärmschutzmaßnahmen eingegangen.

Die Festlegung zur Art der Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren „Zwätzen-Nord“.

Die Ergebnisse des Schallimmissionsgutachtens „Schallschutztechnische Untersuchung Bericht 3110/11 B-Plan Zwätzen-Nord Jena“, 22.07.2011 fließen in die Bebauungsplanung ein. Die gewerbliche Vorbe-

lastung des Plangebietes durch Immissionen findet im Schallschutzgutachten Berücksichtigung. Es wurden die Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht. Aufgrund der Nachbarschaft der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes zu schutzbedürftiger Bebauung werden diesen Gewerbeflächen Emissionskontingente zugeordnet, welche die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung berücksichtigen und die Entwicklung des Gewerbes im Plangebiet ermöglichen.

Nördlich der Brückenstraße, wo Wohn- und Gewerbegebiet direkt benachbart sind, sieht der Bebauungsplan „Zwätzen-Nord“ ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet vor. Zudem ist ein Wall festgesetzt, der an den Wall entlang der Eisenbahnstrecke anschließt, um das Wohngebiet vor Gewerbe- und Verkehrslärm zu schützen.

Da das **Schutzgut Luft** im Plangebiet bereits mit Schadstoffen durch die angrenzende Bundesstraße vorbelastet ist, und darüber hinaus aufgrund der Tallage keine optimalen Durchlüftungsverhältnisse vorliegen, sieht der Bebauungsplan zugleich spezielle Regelungen zur Verminderung / Vermeidung luftverunreinigender Emissionen im Gebiet vor (eingeschränkte Verwendung von Heizungstypen und Brennstoffen).

Der Bebauungsplan B-Zw01 sieht den Ausschluss fester Brennstoffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor; nur als schadstoffarm zertifizierte Brennstoffe in als schadstoffarm zertifizierten Feuerungsanlagen sind zugelassen.

Durch die staubarme Betreibung der Heizungsanlagen wird zudem der störende Einfluss auf die Beobachtungsbedingungen des ca. 10 km entfernten Karl-Schwarzschild-Observatoriums Tautenburg so gering wie möglich gehalten.

15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da es sich um einen Standort im bauplanungsrechtlichen Innenbereich handelt, ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung entsprechend Naturschutzrecht nicht anzuwenden und ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Über die verbindliche Bauleitplanung sind für die zahlreichen absehbaren Baumfällungen im Plangebiet entsprechende Ersatzstandorte ausgewiesen worden. Vorrangig erfolgt dies in Form von straßen- und wegbegleitenden Baumreihen auf öffentlichem Grund entlang von öffentlichen Straßen und Wegen. Zudem sind entlang der das Plangebiet umgebenden Lärmschutzwälle sowie im Bereich öffentlicher Grünflächen / Spielplätze verschiedene Pflanzungen zeichnerisch festgesetzt worden.

Ausführliche Maßnahmebeschreibungen sowie Begründungen zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

16. Umwelt, Natur und Landschaft

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 zur FNP-Änderung beizufügen.

Zur Beschreibung der Auswirkungen der 3. Änderung des FNP auf die Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen. Der vorliegende **Umweltbericht** zur 3. FNP-Änderung für den „Zwätzen-Nord“ (als separater Teil der Begründung) beschreibt und bewertet die Belange des Umwelt- und Naturschutzes.

Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der generalisierenden Ebene des FNP und werden durch die im FNP darzustellende städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen bestimmt (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Hinweise:

- Es wird darauf verwiesen, dass über den Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr. 3 hinaus für den Bebauungsplan „Zwätzen-Nord“ ein **separater Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan** erstellt wurde. Hier finden sich der konkreteren Planung des Bebauungsplan geschuldete, detailliertere Aussagen zum Umweltzustand und zu den Planungsauswirkungen.

- Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß werden im Bebauungsplan umfangreiche **Festsetzungen zur Grünordnung** getroffen.

- Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde keine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** durchgeführt, da erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der zu untersuchenden Arten¹ verschlechtern könnten, nicht zu erwarten sind und da die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Anhaltspunkte für weitergehende Untersuchungen entstanden. Die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Die Vorschriften zu Schutz und Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten sind beachtet worden.

Weitere Aussagen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgen im Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr. 3 (Punkt 2.2.)

17. Separater Teil der Begründung:

UMWELTBERICHT

entsprechend § 2 (4) BauGB und nach § 2a (2) BauGB

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 25.06.2005.

¹ im Rahmen einer saP zu prüfenden Arten : die Arten des Angang IV der FFH-Richtlinie, die europäischen Vogelarten und die nach nationalem Recht „streng geschützten“ Arten

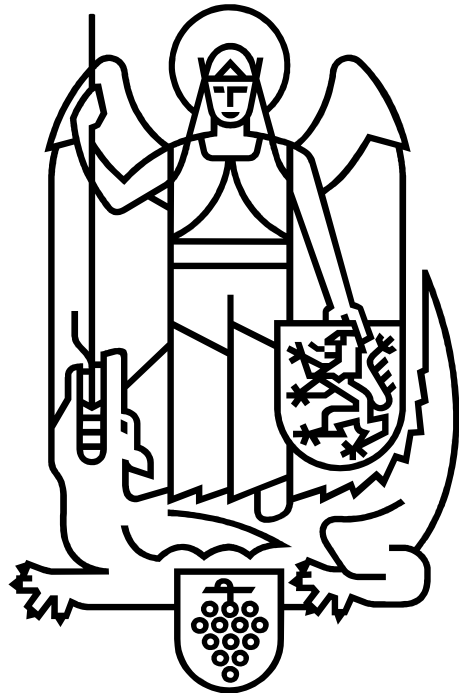
Stadt Jena

Teiländerung des Flächennutzungs- planes

Bereich Zwätzen-Nord

Umweltbericht

(Anlage zur Begründung)



Stand : Feststellungsbeschluss / genehmigungsreife Fassung

für das Gebiet

Gemarkung Zwätzen, Flur 1, 3 und 4,
nördlich der Brückenstraße zwischen der
Naumburger Straße im Westen und der
Bahntrasse im Osten

erstellt durch

Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung
Am Anger 26
07743 Jena

Tel: 03641 / 49-5200
49-5234

Fax: 03641 / 49-5205

E-Mail: FB-Stadtentwicklung@jena.de

Jena, den 02. Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
1.2 Lagebeschreibung	3
1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	3
1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	4
2. Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1 Schutzgut Mensch	4
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (einschließlich Biotope)	5
2.3 Schutzgut Boden/Geologie	6
2.4 Schutzgut Wasser	7
2.5 Schutzgut Klima	8
2.6 Schutzgut Luft	8
2.7 Schutzgut Landschaftsbild	9
2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	9
3. Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes	10
4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
7. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen und unvorhersehbaren Umweltauswirkungen	11
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11
9. Quellenangaben	12

1. Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwätzen-Nord“, welcher derzeit im Parallelverfahren bearbeitet wird. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits am 14.11.1990 gefasst. Aufgrund mehrfacher Überarbeitungen wurde die Planung bislang dreimal öffentlich ausgelegt. Die letzte Auslegung des nunmehr 3. Entwurfs fand im März/April 2010 statt. Hier wurden die in den vorangegangenen Entwürfen ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Südosten des Geltungsbereiches zugunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen reduziert. Damit bestehen geringfügige Abweichungen zum Flächennutzungsplan, so dass dieser an die Bebauungsplanung angepasst werden soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jena vom September 2005 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teilbereich im Süd- sowie im Nordosten ist als Gewerbefläche, im Nordwesten sowie Südwesten sind straßenbegleitend Mischgebietsflächen ausgewiesen. Die im Norden und Osten des Plangebietes dargestellten bandartigen Grünstrukturen sollen das Wohngebiet von der angrenzenden Bahntrasse sowie dem sich nördlich anschließenden Gewerbegebiet abgrenzen und optisch abschirmen. Die Änderung des Teilbereiches des Flächennutzungsplans beschränkt sich hauptsächlich auf die Reduzierung der Gewerbegebietsfläche zu Gunsten der Ausweisung von Wohnbauland.

Die Pflicht zur Durchführung der 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 Bauleitplan beizufügen. Sind bereits Umweltprüfungen im Plangebiet erfolgt bzw. erfolgen diese zeitlich parallel, soll die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltprüfungen beschränkt werden.

Da bereits zum Bebauungsplanverfahren umfangreiche Umweltprüfungen durchgeführt wurden, erfolgen, da derzeit keine zusätzlichen bzw. anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, keine weiteren Umweltprüfungen im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Unter Berücksichtigung des weit geringeren Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Bebauungsplan können die Umweltauswirkungen nur in deutlich allgemeinerer Form beschrieben werden, als dies im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt, welchem in diesem Fall ein konkretes Planvorhaben zugrunde liegt.

1.2 Lagebeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand Jenas. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt durch die Naumburger Straße (B 88) im Westen, die Brückenstraße im Süden und die Trasse der DB AG Berlin-München im Osten. Im Norden schließt sich gegenwärtig freier Landschaftsraum an. Ca. 250 m in nördlicher Richtung befindet sich die Ausgleichsfläche „Im Ölste“, welche zum Bebauungsplan „Im Himmelreich“ gehört.

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

Der zu ändernde Planbereich umfasst eine Größe von ca. 17,4 ha. Die Flächen werden überwiegend als Wohnbaufläche, zum Teil aber auch als Gewerbe und Mischgebietsfläche dargestellt. Diese Flächen können im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche versiegelt werden. Ein schmaler Streifen entlang der Bahnlinie sowie nördlich der Plangebietsfläche werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt. Ein Großteil der Fläche ist bereits bebaut.

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

Der im Jahr 2003 überarbeitete Landschaftsplan weist unter Berücksichtigung der damaligen Beschlusslage den größten Teil des Plangebietes als (beschlossenes) Wohngebiet aus. Ein breiter Streifen entlang der Bahnlinie wird als Gewerbegebiet dargestellt. Im Süden des Plangebietes wird von Nordwest- in Südost-Richtung eine Grünachse unter Erhalt des derzeitigen Gehölzbestandes vorgeschlagen. Weiterhin sind Baumpflanzungen als Allee, welche in Nordost-/Südwestrichtung das Plangebiet durchschneiden soll sowie umfangreiche Großbaumerhaltungen vorgesehen. Entlang der Naumberger Straße sollen zwischen den Bestandsbäumen Ergänzungspflanzungen zum Aufbau einer Allee vorgenommen werden. Nach Norden, über das Plangebiet hinausreichend, ist über die gesamte Breite zwischen Naumberger Straße und Bahnlinie eine Gewerbegebietsfläche analog zum Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Abgrenzung des Wohngebietes und der sich nördlich anschließenden Gewerbegebietsfläche soll ein breiter Grün-/Gehölzstreifen angelegt werden.

2. Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes erforderlich. Zur Vereinfachung und Systematisierung der Bewertung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Unter dem Begriff Schutzgut wird dabei entsprechend der Definition des Umweltbundesamtes ein mehr oder weniger umfassender Teilbereich der Umwelt (z.B. Gewässer, Boden, Luft), Organismen (z.B. Mensch, Tiere, Pflanzen) oder Funktionen (z.B. Archivfunktion des Bodens, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) verstanden. Die Schutzgüter sind somit umwelt- und naturhaushaltsrelevante Bestandteile des Gesamtsystems Umwelt.

Die Bestandsaufnahme umfasst den derzeitigen Umweltzustand, einschließlich die Umweltmerkmale, welche voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Daraus abgeleitet wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Die prognostizierten Planungsauswirkungen nehmen dabei ausschließlich auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bezug. Detailliertere Aussagen zu den Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ zu entnehmen.

2.1. Schutzgut Mensch (einschl. menschliche Gesundheit)

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
Ein Teil der Flächen ist bereits entsprechend der Bebauungsplanvorgaben bebaut. Hauptsächlich sind Einfamilienhäuser als Einzel- /Doppel- und Reihenhäuser entstanden. Außerdem sind ein Kindergarten und ein Lebensmitteldiscounter gebaut worden. Unbebaute Flächen sind ungenutzt bzw. werden als Erd- und Baustofflager benutzt.	Mit Änderung der Flächennutzungsplanung vergrößern sich die Wohnbauflächen zu Lasten von Gewerbeflächen, welche nur noch in der derzeitigen Bestandsgröße ausgewiesen werden. Damit verringert sich das mögliche Konfliktpotenzial, welches zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung grundsätzlich besteht, erheblich.
Das Plangebiet erfüllt kaum öffentliche	Im Flächennutzungsplan sind öffentliche

<p>Erholungsfunktionen; funktionale und optisch ansprechende öffentliche Grünbereiche sind nicht vorhanden.</p>	<p>Grünbereiche in den Randbereichen des Plangelandes vorgesehen. Diese dienen vor allem der Eingrünung des Plangebiets sowie als Abstandsfläche zur Bahnlinie</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Verkehrsstrassen, der B 88 und der Bahnlinie Berlin – München. Beide Trassen werden stark befahren und belasten somit ausgehend vom Verkehr das Gebiet mit Immissionen, insbesondere Lärm. Vom Straßenverkehr wird außerdem eine erhebliche Menge an Luftschadstoffen emittiert.</p>	<p>Die Lärm- und Schadstoffbelastung werden über die vorgesehenen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan aufgrund der hohen Vorbelastung voraussichtlich nur geringfügig beeinflusst. In Abhängigkeit von den sich ansiedelnden Gewerbebetrieben und der Anzahl der errichteten Wohneinheiten wird sich der Straßenverkehr innerhalb des Gebietes erhöhen. Sowohl entlang der Straße als auch entlang der Bahnlinie sind voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Zeit wird hierzu ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Bebauungsplanung ein. Um die Immissionsschutzrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten, müssen im Bebauungsplan ggf. aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p>

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen (einschließlich Biotop und biologische Vielfalt)

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basieren auf einer vorgenommenen Ortsbegehung 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 Nahrungs-Habitat ableiten.

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
<p>Der vorherrschende Biotoptyp der noch nicht entsprechend der Festsetzungen umgesetzten Bereiche des Plangebietes westlich der HAUPTerschließungsstraße (Leibnitzstraße) ist mesophiles, intensiv gepflegtes Grünland. Nennenswerte Gehölzbestände befinden sich im Westen beidseits entlang eines Fußweges sowie im Süden des Plangebietes <i>entlang</i> einer aus Altbäumen bestehenden Lindenallee. Ansonsten wurden gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der bereits hergestellten Straßen und Wege Baumreihen oder Alleen gepflanzt.</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist der Erhalt der westlich im Plangebiet gelegenen Grünfläche vorgesehen. Diese ist mit der Zweckbestimmung Spiel- und Ballspielplatz ausgewiesen. Die bislang ungenutzten Grünlandflächen sind als Wohnbaufläche dargestellt und sollen demzufolge bebaut werden. Über gegebenenfalls zu schützende Einzelbäume und Gehölzbestände trifft der Flächennutzungsplan keine Aussagen. Diese werden im B-Planverfahren B-Zw 01geprüft und je nach Bedeutung und soweit in die Planung integrierbar zum Erhalt festgesetzt.</p>

<p>Insgesamt ist der Strukturreichtum des Plangebietes als vergleichsweise niedrig anzusehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen Vegetationsflächen eine im naturschutzfachlichen Sinn hohe Bedeutung als Lebens- oder Nahrungsraum besitzen. Die vorgefundenen Strukturen bieten keinen Anhaltspunkt dafür, dass besonders wertvolle Arten im Areal zu finden sind. Entsprechende Fachgutachten oder vergleichbare qualifizierte Aussagen liegen jedoch nicht vor, so dass das Vorkommen seltener Arten zwar nicht wahrscheinlich, aber auch nicht auszuschließen ist.</p>	<p>Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere durch den Verlust von Nahrungs- und Lebensraum von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt. Die vorgefundenen Biotopstrukturen und die vorhandenen Vorbelastungen lassen davon ausgehen, dass keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) bzw. europäische Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie (RL 79/409/EWG) vom Vorhaben direkt oder von Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind.</p>
--	---

2.3. Schutzgut Boden/Geologie

Das Plangebiet gehört naturräumlich der Einheit "Südostthüringische Buntsandstein-Muschelkalkplatte" an, die zu der Haupteinheit "Thüringer Becken" zählt. Das Gelände des Bebauungsplangebietes fällt von West nach Ost leicht ab. Der höchste Punkt befindet sich im Nordwesten südlich des Einmündungsbereiches Naumberger Straße / Nietzschestraße (ca. 153,0 m über NN) und der tiefste Punkt im Nordosten (ca. 137,0 m über NN).

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
<p>Das Plangebiet weist derzeit einen mittleren Versiegelungsgrad auf. Bereits nahezu vollständig bebaut sind der nordwestliche Bereich des Plangebietes sowie einzelne Grundstücke im mittleren Teil. Im Südosten ist ein Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Stellplatzangebot errichtet worden. Der östliche Teil des Plangebietes wird zum Teil noch als Erdstoff- bzw. Baustofflagerfläche genutzt. Die Flächen sind größtenteils versiegelt, zum Teil auch nur durch den permanenten Baumaschinen- und Lkw-Verkehr sehr stark verdichtet. Zwischen den Lagerflächen befinden sich vereinzelte unbefestigte Vegetationsflächen. Ein Teil der Flächen wird derzeit zur Bebauung vorbereitet.</p>	<p>Das Schutzgut Boden wird durch die in den ausgewiesenen Wohnbau- Misch- und Gewerbegebietsflächen geplante Überbauung von Flächen weitere Versiegelungen erfahren. Durch die Rücknahme von Gewerbegebietsflächen zugunsten von Wohnbauland verringert sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur vorherigen Planung etwas, da für Wohnbauflächen üblicherweise eine deutlich niedrigere Grundflächenzahl als für Gewerbegebiete festgesetzt wird.</p>
<p>Bedingt durch die ehemalige Nutzung der Fläche als Kaserne für die Streitkräfte der GUS, war der Boden in Teilbereichen stark mit Öl- und Dieselrückständen kontaminiert. Darüber hinaus waren Ablagerungen von Grobmüll und bodengefährdenden Stoffen vorhanden. Die Bodenkontaminationen wurden bereits saniert. Die Müllablagerungen wurden z.T. und</p>	<p>Werden im Zuge der Bebauung kontaminierte Medien angetroffen, so sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena ggf. weitere Untersuchungen und/oder Sanierungen erforderlich.</p> <p>Dazu trifft der Bebauungsplan B-Zw 01</p>

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
<p>werden noch bis zum Abschluss der infrastrukturellen Erschließung der Wohnbauflächen beseitigt. Trotz der erfolgten Sanierung von Bodenkontaminationen und der Abfallbeseitigung kann das Antreffen von kontaminierten Medien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der geogene Boden weist am Standort auf Grund der Vornutzung eine anthropogene Auffüllung in Mächtigkeiten bis 3,0 m und höher auf.</p>	<p>„Zwätzen-Nord“ verbindliche Festsetzungen.</p>

2.4. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Oberflächenwasser wird aufgrund fehlender Still- oder Fließgewässer im Planungsraum nicht beeinträchtigt.

Die Bedeutung des Schutzgutes Grundwasser 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.

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb des förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Saale, kann aber bei länger anhaltenden Hochwässern, besonders im nördlichen Teil durch aufsteigendes Qualmwasser und Ausspiegelungen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet der Saale.</p>
<p>Derzeit kann von einer hohen Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ausgegangen werden. In den bebauten Bereichen wird der Großteil des Regenwassers über Sickerschächte versickert und steht damit der Grundwasserspeisung weiterhin zur Verfügung. Der im Plangebiet anstehende Boden weist eine hohe Versickerungsfähigkeit auf.</p>	<p>Mit Komplettierung der Bebauung sind weitere Versiegelungen von Flächen (Gebäude, Straßen, Parkstellflächen) verbunden, welche die Regenwasserversickerung lokal stark einschränkt und somit die Grundwasserneubildungsrate reduziert.</p>

2.5. Schutzgut Klima

Das Klima in Jena ist ozeanisch beeinflusst und gehört zum subatlantischen Klimabereich mit ganzjährig verteilten Niederschlägen. Die Leistungsfähigkeit des klimatischen Potenzials wird anhand der Kriterien Kaltluftproduktion, Frischluftregeneration und Leitbahnen charakterisiert.

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
<p>Die offenen Flächen des Plangebietes stellen effektive Kaltluftentstehungsflächen dar. Ihre Eignung hinsichtlich der Frischluftproduktion und Frischluftversorgung für überwärmte Bereiche der Jenaer Innenstadt werden jedoch aufgrund ihrer nördlichen Lage als äußerst gering eingeschätzt. Die Hauptwindrichtung im Stadtgebiet liegt um Süd bis Südwest und wird im Wesentlichen vom Talverlauf bestimmt.</p>	<p>Das Schutzgut Klima erfährt durch vorgesehene Bebauungen und Versiegelungen in erster Linie eine Beeinträchtigung durch den Verlust von 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 Herabsetzung der Windgeschwindigkeit, eine verminderte Luftfeuchte und eine mangelhafte Fähigkeit der Staubbindung und Luftfilterung kleinräumige klimatische Belastungszonen entstehen können.</p>
<p>Vorbelastungen bestehen hinsichtlich erhöhter Staub- und Luftschadstoffbelastungen durch die angrenzende Bundesstraße. Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung, wie z.B. Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung und örtlich bedeutsamen Luftaustauschbahnen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Infolge der Bebauung des Geländes wird im Vergleich zur bestehenden Belastung kaum mehr Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße erzeugt. Die durch den Verkehr verursachten klimatischen Auswirkungen werden nicht verstärkt.</p>

2.6. Schutzgut Luft

Bei der Bewertung des Istzustandes des Schutzgutes Luft sind vor allem äußere Einflussfaktoren, wie z.B. Straßenverkehr oder angrenzende Gewerbebetriebe zu betrachten, welche auf die Luftqualität unmittelbar Einfluss nehmen. Auch die topographische Lage hat ursächlichen Einfluss auf die Luftqualität.

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
<p>Die Luft innerhalb des Plangebietes ist aufgrund von Emissionen der angrenzenden Bundesstraße mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Schadstoffen und Stäuben belastet. Die Belastung sinkt in der Regel mit zunehmender Entfernung zum Emissionsort. Da bislang keine Messungen im Plangebiet durchgeführt wurden, kann über die Quantität der Luftschadstoffe keine Aussage getroffen werden. Die entlang der Bundesstraße errichtete Holzwand behindert die Ausbreitung der vom Verkehr</p>	<p>Die vorliegende Flächennutzungsplanung hat keinen Einfluss auf die von außen auf das Plangebiet wirkende Schadstoffbelastung. Entsprechende Festsetzungen auf der nachfolgenden Planungsebene, wie z.B. das Vorsehen von Bepflanzungen oder das Festsetzen größerer Abstände zwischen Verkehrsstrasse und Wohngebäuden können helfen, die Schadstoffbelastung im Gebiet zu verringern.</p>

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
emittierten Luftschadstoffe in das Plangebiet und mindert so die Belastung.	
Ein Teil der das Gebiet belastenden Immissionen wird im Plangebiet selbst erzeugt. So besteht in den bereits errichteten und bewohnten Wohngebieten ein nicht unerheblicher Anlieger- und Besucherverkehr.	Mit zunehmender Bebauung des Geländes vergrößert sich in der Regel auch der hier erzeugte bzw. durch die Planung induzierte Verkehr

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

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

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
Das Landschaftsbild des Plangebietes kann aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen als inhomogen bezeichnet werden. So gibt es u.a. dicht bebaute Bereiche innerhalb des bereits umgesetzten Planareals, größere von höherwachsender Vegetation freigeräumte Flächen, welche kurzfristig bebaut werden können, kaum oder gar nicht gepflegte Gehölzinseln, überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes sowie ein als Lagerfläche genutztes, vergleichsweise ungeordnetes Gelände. In seiner Gesamtheit kann das Landschaftsbild derzeit als wenig attraktiv bewertet werden.	Mit der weiteren Bebauung erhält das Plangebiet ein homogeneres Erscheinungsbild, was sich im konkreten Fall eher positiv auf das Landschaftsbild auswirken dürfte. Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ werden auch die derzeitigen Lagerflächen einer Bebauung und damit einer geordneten Nutzung zugeführt.
Für eine Erholungsnutzung ist das Plangebiet eher weniger geeignet. Es existieren weder Wanderwege noch nennenswerte Aufenthaltsbereiche.	Die Ausweisung der Plangebietsfläche als Wohnbau-, Misch- und Gewerbegebietsfläche zielt nicht explizit auf eine Erhöhung der Erholungsqualität. Es ist Sache der nachfolgenden Planungen durch die Ausweisung von Grünbereichen etc. die Erholungsfunktionen bei Bedarf zu stärken.

2.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung	Prognose der Planungsauswirkungen
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 eine jeweils geringe bis mittlere Wertigkeit auf. In ihrem Zusammenwirken stellen sie in unterschiedlicher Gewichtung den allgemeinen Umweltzustand dar. Im speziellen Fall wird aufgrund der überwiegenden mittleren Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter und ihrer nicht über eine gewisse lokale Bedeutung hinausgehende Relevanz von einer eher geringen bis mittleren Gesamtwertigkeit ausgegangen.

Aufgrund der relativ geringen bis mittleren Wertigkeit der Schutzgüter ist davon auszugehen, dass sich bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verschlechtern wird.

4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorgesehene Bebauungsplanung könnte die Fläche kaum einer anderen sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Da das Plangebiet schon teilweise bebaut und erschlossen ist, lassen sich die verbleibenden Restflächen kaum anderweitig sinnvoll nutzen. Der weitaus überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus im planungsrechtlichen Innenbereich. Hier könnten auch ohne Bebauungsplan Bebauungen erfolgen, welche sich in ihrer Art und Weise nach den Vorgaben des § 34 BauGB richten müssten. Der stadtplanerische Regelungsspielraum wäre in diesem Fall jedoch weit eingeschränkter als die über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes möglich ist.

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

Der vorliegende Planentwurf befindet sich überwiegend im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB), in welchem die Eingriffsregelung entsprechend BauGB und Naturschutzrecht nicht anzuwenden ist. Es werden daher keine Ausgleichsflächen vorgesehen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zwischen Bundesstraße und Bahnlinie gelegen, mit Anschluss an bereits bebaute Bereiche und der bereits vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten kaum in Betracht. Das Gebiet eignet sich aufgrund der Barrierewirkung der Bundesstraße nur wenig als Erholungsbereich für das nordwestlich gelegene Wohngebiet „Im Himmelreich“ bzw. für die südlich daran angrenzenden Wohnlagen Jena-Zwätzens. Da das Planareal bereits mit Kasernengebäuden bebaut war, welche erst in nicht weit zurück liegender Vergangenheit abgerissen wurden, konnten sich in der Kürze der Zeit keine Biotopstrukturen entwickeln, welche eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des Areals begründen ließen. Daher besteht weder mit dem derzeitigen Bestand noch, aufgrund der umliegenden Verkehrsstrassen und angrenzenden Nutzung, potenziell eine Präferenz für eine Entwicklung in Richtung hochwertige Naturlandschaft.

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch unvorhersehbaren Umweltauswirkungen sind wenig wahrscheinlich, gleichwohl nicht auszuschließen.

Monitoringfunktionen nehmen im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüf- und Überwachungspflichten die Bauaufsichts- und die Umweltbehörden wahr. Sofern erforderlich wird die Definition der Maßnahmen zur Prüfung der prognostizierten Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren festgelegt und somit auf die nachgelagerte Planungsebene verlegt.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden im Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Daneben ist ein geringerer Flächenanteil als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Schutzgut Mensch weist unterschiedlich hohe Wertigkeiten innerhalb des Planareals auf. Hohe Wertigkeiten bestehen im Bereich schon hergestellter Wohnbebauung, niedrige in den übrigen Bereichen. Die Umsetzung der Planungsziele hat eine überwiegend positive Wirkung auf das Schutzgut Mensch.

Das Plangebiet ist sowohl als Standort für Pflanzen als auch als Lebensraum für Tiere als nicht besonders wertvoll einzuschätzen. Entsprechend einer angenommenen Wahrscheinlichkeit von Vorkommen wertvoller Arten ist derzeit die Schutzgut-Empfindlichkeit für Pflanzen als auch für Tiere als eher gering zu bewerten. Insgesamt weist das Schutzgut eine geringe Wertigkeit auf.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist weder wegen seiner Eigenart, Natürlichkeit noch Vielfalt als besonders hochwertig anzusehen. Durch die geplante weitere Bebauung sind nur sehr geringe Beeinträchtigungen, hauptsächlich durch die Beseitigung von Großgrün, auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung wird aufgrund der notwendigen Versiegelung von Flächen der Boden infolge von bestehenden Vorbelastungen (ehemalige Kasernennutzung) nur geringfügig beeinträchtigt. Das Schutzgut Wasser erfährt aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate eine mittlere Beeinträchtigung.

Durch geplante Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, welche jedoch keine Bedeutung für die Jenaer Innenstadt haben. Die Wärmeabstrahlungen der Baukörper verursachen eine Veränderung des Mikroklimas, kleinklimatische Belastungszonen entstehen. Es wird mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima gerechnet.

Zusätzlich zu der schon vorhandenen Vorbelastung des Schutzgutes Luft infolge der Schadstoffimmissionen durch die angrenzende Bundesstraße, werden durch den Anliegerverkehr zusätzliche Emissionen direkt im Plangebiet erzeugt. Die sich daraus ergebende Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft liegt im niedrigen bis mittleren Bereich.

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

Insgesamt ist aufgrund der meist niedrigen bis mittleren Wertigkeit der Schutzgüter davon auszugehen, dass sich bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang der

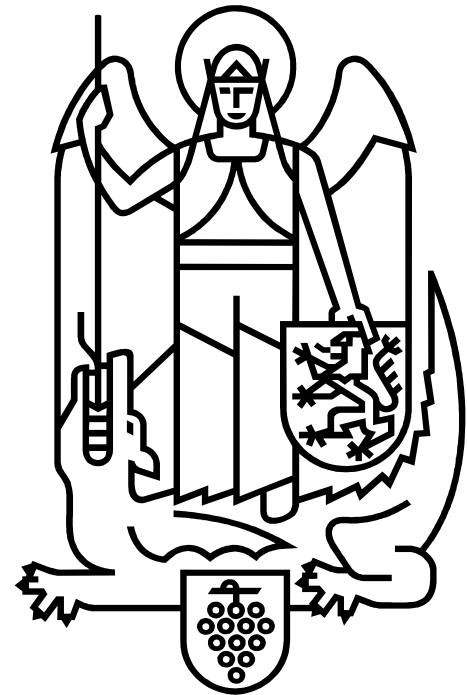
Umweltzustand zwar verschlechtern wird, jedoch sind weder wertvolle Artenvorkommen, noch besonders geschützte Biotope betroffen.

9. Quellenangaben

- [1] Schalltechnische Untersuchung, Bericht 2678V/09, Schallimmissionsprognose Wohnpark „Saaletal“ Jena-Zwätzen, Manfred Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig vom 10.02.2009
- [2] Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie vom 08.08.1997
- [3] Orientierende Erkundung, Bodengutachten vom Februar 1993
- [4] Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes vom 17. November 1997
- [5] Umweltverträglichkeitsstudie, Zwätzen-Nord, Jena, vom Mai 1996

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des
Bebauungsplanes B-Zw 01
„Zwätzen-Nord“ Geltungsbereich 1 (3. Entwurf)



zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Stand :

Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde am 23.05.2012

unter Az. 310-4621-8454/2012-16053000-FNP-Jena 3.Ä

Wirksamkeit mit Bekanntmachung im Amtsblatt 25/12 am 21.06.2012

für das Gebiet

nördlich der Brückenstraße zwischen der
Naumburger Straße im Westen und der Bahntrasse
im Osten
(Gemarkung Zwätzen, Flur 3)

erstellt durch

Fachdienst Stadtentwicklung
Team Grundlagen Stadtentwicklung
Am Anger 26
07749 Jena

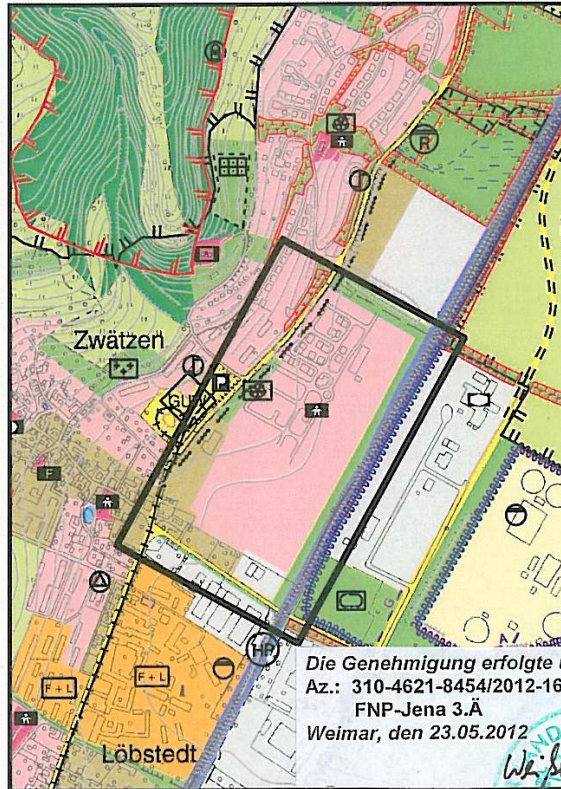
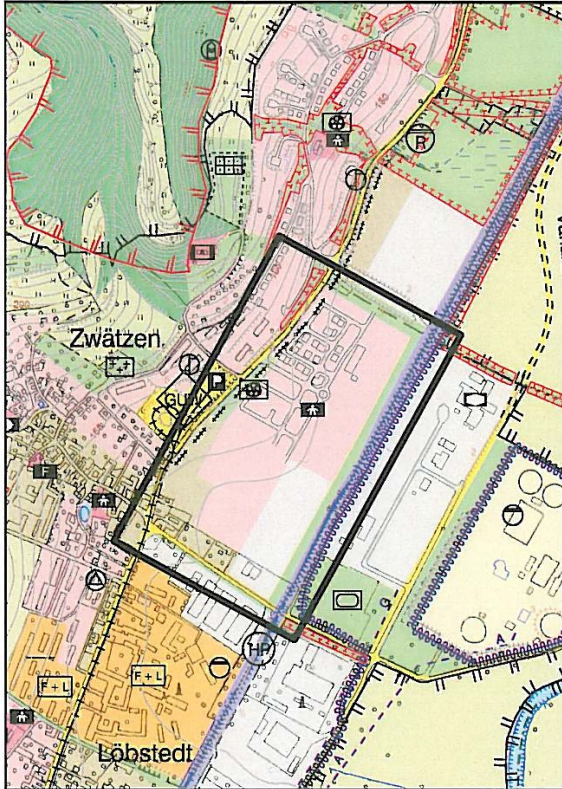
Tel.: 03641 / 495215

Jena, Juni 2012

	Plan zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“ im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ Geltungsbereich 1 (3. Entwurf)	
	Stadt Jena Dezernat Stadtentwicklung Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung	

Flächennutzungsplan 2006

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3



Die Genehmigung erfolgte unter
 Az.: 310-4621-8454/2012-16053000-
 FNP-Jena 3.Ä
 Weimar, den 23.05.2012



- Änderung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches - M1:15.000

Grundlage der Änderung ist der FNP der Stadt Jena 09/2005, wirksam mit Bekanntmachung am 09.03.2006, zuletzt geändert am 06.10.2011 (FNP-Änderung Nr.2 „Solarpark Ilmritz“). Die Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen FNP erläutert. Dieser kann im Dezernat Stadtentwicklung, FD Stadtentwicklung sowie im Internet unter www.jena.de eingesehen werden.

Verfahren	Genehmigung
Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.03.2011 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3(1) BauGB wurde vom 12.03.2010 bis 12.04.2010 im Rahmen der Offenlage des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ (Geltungsbereich 1) durchgeführt.	
Die Aufstellung dieses Änderungsplanes nebst Begründung ist am 28.09.2011 gem. §2(1) BauGB beschlossen worden. Ortsübl. Bekanntmachung am 27.10.2011 (Amtsblatt 43/11)	
Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu diesem Änderungsplan nebst Begründung ist am 28.09.2011 gefasst worden. Ortsübl. Bekanntmachung am 27.10.2011 (Amtsblatt 43/11)	
Die Öffentliche Auslegung dieses Änderungsplanes nebst Begründung gem. §3(2) BauGB wurde vom 06.01. bis 07.02.2012 durchgeführt. Die Behördenbeteiligung gem. §4(2) BauGB wurde mit Schreiben vom 12.12.2012 durchgeführt.	
Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger erfolgte mit Beschluss am 25.04.2012. Ortsübliche Bekanntmachung am 10.05.2012 (Amtsblatt 19/12). Die Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2012.	
Der Feststellungsbeschluss über diesen Änderungsplan nebst Begründung ist am 25.04.2012 gefasst worden. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt. Ortsübl. Bekanntmachung am 10.05.2012 (Amtsblatt 19/12).	
Die Genehmigung dieses Änderungsplanes nebst Begründung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6(1) BauGB erfolgte am mit Az.: 23.05.2012	
Ausfertigung. Die Übereinstimmung des Änderungsinhaltes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzl. vorgeschriebenen Änderungsverfahrens werden beurkundet.	
Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Einsichtnahme gem. §6(5) BauGB ist am 21.06.12 Ortsüblich bekannt gemacht worden (Amtsblatt 25/12). Mit dieser Bekanntmachung wurde diese Änderung wirksam.	

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Die vom Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung am 25.04.2012 unter der Beschluss-Nr. 12/1453-BV beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“ (vgl. Amtsblatt 19/12 vom 10.05.2012) wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 23.05.2012 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) ohne Nebenbestimmungen unter Az. 310-4621-8454/2012-16053000-FNP-Jena 3.Ä genehmigt.

Gemäß § 6 Abs. 5 S. 2 BauGB ist die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2 mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt 40/11 der Stadt Jena am 06.10.2011 wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 6 Abs. 5 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Erklärung ist zur Einsichtnahme und sonstigen Auskunft bereit zu halten.

1. Planungserfordernis / Planungsziel der FNP-Änderung

Das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 wurde mit Beschluss des Stadtrates 11/1145-BV vom 28.09.2011 eingeleitet.

Die verbindliche planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens wird über den Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ Geltungsbereich 1 (3. Entwurf) gesichert.

Der Bereich der FNP-Änderung wird begrenzt durch die Naumburger Straße (B 88) im Westen, die Brückenstraße im Süden und die Eisenbahnstrecke Berlin – München im Osten.

Die FNP-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“. Umgriff und Inhalt der FNP-Änderung entsprechen denen des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan, es besteht ein planerischer Zusammenhang.

Anlass für die 3. Teiländerung des seit 09.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Jena für den Bereich „Zwätzen-Nord“ war der im Verfahren befindliche Bebauungsplan B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“. Die Änderung dient der Anpassung der FNP-Darstellung an die geänderten Abgrenzungen der Nutzungsarten des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die funktionelle Ausrichtung im Änderungsbereich.

Gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP ergibt sich innerhalb des Änderungsbereiches (Geltungsbereich des 3. Entwurf zum Bebauungsplan B-Zw 01) folgende Änderung der Darstellung der allgemeinen Art der Nutzung gem. § 5 (2) 1 BauGB :

bisherige Darstellung Flächennutzungsplan	Größe im FNP 2006, ca. ha *	künftige Darstellung Flächennutzungsplan	künftige Größe, ca. ha *
Wohnbaufläche	11,5	Wohnbaufläche	13,8
Gewerbliche Baufläche	2,8	Gewerbliche Baufläche	0,7
Gemischte Baufläche	1,3	Gemischte Baufläche	1,1
Grünfläche	1,8	Grünfläche	1,8
	17,4		17,4

* auf Grundlage topografischer Raster-Grundkarte 1:10.000

Die 3. Änderung dient der Anpassung der FNP-Darstellung an die verschobenen Abgrenzungen der Nutzungsarten des 3. Entwurfes zum Bebauungsplan B-Zw 01. Mit dem Bebauungsplan wird ein Teil der gewerblichen/gemischten Baufläche des FNP nunmehr als Wohnbaufläche überplant. Dafür verringern sich die Größen der Gewerbegebiets- (ca. 2,1 ha) und Mischgebietsausweisungen (ca. 0,2

ha).

Die bestehende Gewerbenutzung im Süden des Plangebietes (an der Brückenstraße) wird im FNP weiterhin unverändert als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die Flächenverschiebung zu Gunsten des Wohnbauflächen-Anteiles (ca. 2,3 ha) wird dem gegenwärtig hohen Bedarf an kurzfristig mobilisierbaren Wohnbauflächen Rechnung getragen bzw. kann ein attraktiver Standort für Wohnungsbau des niedrig- bis mittelpreisigen Segments im Innenbereich geschaffen werden.

Regionalplanung

Gemäß LEP 2004 wird der Stadt Jena als Oberzentrum eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung im Rahmen ihrer Stadtentwicklung ermöglicht, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln (3.1.2). Der Bedarf an Bauflächen soll im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vordringlich auf Konversionsflächen realisiert werden (3.4.1).

Gemäß Regionalplan Ostthüringen soll die bauliche Entwicklung auf Flächen innerhalb von Siedlungen Vorrang gegenüber baulichen Entwicklungen im Außenbereich haben und Schwerpunkt auf die sinnvolle Nachnutzung von Brachflächen gelegt werden.

Die Planungsziele des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes B-Zw 01 stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Regionalplanung.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur FNP-Änderung für den Bereich „Zwätzen-Nord“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auf dieser Basis ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der generalisierenden Ebene des FNP und werden durch die im FNP darzustellende städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen bestimmt.

Insgesamt ist aufgrund der relativ geringen bis mittleren Wertigkeit der Schutzgüter ist davon auszugehen, dass sich bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verschlechtern wird.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch unvorhersehbaren Umweltauswirkungen sind wenig wahrscheinlich, gleichwohl nicht auszuschließen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durch „Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-Zw 01 „Zwätzen-Nord“ erfolgt. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Zudem ist über die Änderung des Bebauungsplanes in öffentlichen Sitzungen des Ortsteilrates Zwätzen informiert und Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage des Arbeitsstandes von März 2011 (Vorentwurf zur FNP-Änderung Nr. 3) durch schriftliche Beteiligung. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2011 auch aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) auf FNP-Ebene zu äußern.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung incl. umweltbezogener Stellungnahmen sind berücksichtigt worden und haben Eingang in das Planverfahren genommen.

Mit Beschluss des Stadtrates am 28.09.2011 zur Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens ist der Entwurf zur FNP-Änderung Nr. 3 einschließlich Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat am 28.09.2011 gebilligt und zur Offenlage bestimmt worden.

Die Offenlage des Entwurfes gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.01. bis einschließlich 07.02.2012. In deren Rahmen und an der Auslegungstafel sind keine Anregungen durch Bürger hinterlassen worden.

Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2011 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB. Die TÖB gaben zumeist Hinweise, die für das FNP-Verfahren nicht relevant sind und im Planverfahren zum Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Hinweise zur textlichen Anpassung von Formulierungen in Begründung und Umweltbericht der FNP-Änderung wurden eingearbeitet. Den Bedenken zu möglichen Konflikten, die aus der Nachbarschaft eines Handwerksbetriebes an der Brückenstraße und der ausgewiesenen Wohnbebauung entstehen könnten, ist bereits mit dem Abwägungsbeschluss 11/1100-BV vom 28.09.2011 zum Bebauungsplan „Zwätzen-Nord“ Rechnung getragen worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anregungen und Hinweise nicht zu inhaltlichen Änderungen der gemeindlichen Plandarstellung führten.

Gemäß Beschluss des Stadtrates über die Behandlung der eingegangenen Anregungen (Abwägungsbeschluss vom 25.04.2012) sind die gegebenen Hinweise berücksichtigt worden und haben Eingang in das Planverfahren genommen.

Nach Abwägungsbeschluss des Stadtrates ist das Ergebnis unter Angabe der Gründe den Betroffenen mitgeteilt worden (Schreiben vom 27.04.2012).

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung der Auswahl der Planvariante

Der mit der FNP-Änderung Nr. 3 vorliegende Standort gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die 3. Änderung des FNP betrifft ein, im wirksamen FNP als Baufläche dargestelltes, ehemaliges Konversionsgebiet. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und erschlossen. Die verbleibenden Restflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich sollen ebenso erschlossen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Bei der geplanten Änderung handelt es sich im Wesentlichen um Verschiebungen von Nutzungsabgrenzungen verschiedener Bauflächen innerhalb eines schon seit längerem zur Bebauung vorgesehenen Areals. Die Verschiebungen bewirken eine aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung derzeitiger Markterfordernisse vorgenommene Vergrößerung der Wohnbaufläche zu Lasten der Gewerbeflächen. Da generell eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen eher in südlichen Bereichen des Stadtgebietes – insbesondere in Autobahnnähe und in Nähe zu bestehenden gewerblichen Standorten in Jena – zu verzeichnen ist, soll die gewerbliche Baufläche künftig in diesen Bereichen des Stadtgebietes kompensiert werden.

Auf Grund aller vorgenannten Gegebenheiten wurde auf weitere Standortprüfungen und die zusätzliche Suche nach Alternativen für diese FNP-Änderung im Stadtgebiet verzichtet. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Kontext ist nicht zu erwarten.