

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 17/1233-BV



Einreicher:  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 30.03.2017

|   |                   |                         |
|---|-------------------|-------------------------|
| <b>Sitzung/Gremium</b>                  | <b>am:</b>        |                         |
| <b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b> | <b>18.04.2017</b> |                         |
| <b>Ortsteilrat Zwätzen</b>              | <b>26.04.2017</b> |                         |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b>       | <b>27.04.2017</b> |                         |
| <b>Stadtrat der Stadt Jena</b>          | <b>03.05.2017</b> | beschlossen am 03.05.17 |

### 1. Betreff:

**Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. B-Zw 06 "Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen"**

### 2. Bearbeiter / Vortragender:

Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt, Herr Denis Peisker

Datum/Unterschrift

### 3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

|  |   |
|--|---|
| StR Beschl. 98/03/46/1764 vom 22.04.1998 | Verlängerung Straßenbahn in Zwätzen   |
| StR Beschl. 13/2003-BV vom 15.05.2013    | Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025                                       |
| StR Beschl. 13/2093-BV vom 15.05.2013    | Aufstellungsbeschluss B-Plan „Am Oelste“  |
| StR Beschl. 13/2347-BV vom 29.01.2014    | Vorzugsvariante Verlängerung der Straßenbahnstrecke Zwätzen – Himmelreich                   |
| StR Beschl. 14/2491-BV vom 14.05.2014    | Vorzugsvariante nördliche Verlängerung der Wiesenstraße als Bundesstraße B 88               |
| SEA Bericht 15/0421-BE vom 11.06.2015    | Masterplan „Neues Wohnen Jena-Zwätzen“  |
| StR-Beschl. 15/0370-BV vom 21.10.2015    | Wohnen in Jena 2030   |
| SEA Beschl. 16/0757-BV vom 09.06.2016    | Verlängerung Straßenbahn Zwätzen – Himmelreich, Bestätigung Entwurfsplanung                 |
| StR-Beschl. 16/0953-BV vom 26.10.2016    | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der FNP-Änderung Nr. 7 „Wohngebiet Am Oelste“ |
| StR Beschl. 16/0900-BV vom 26.10.2016    | Planentwurfs- und Planauslegungsbeschl. B-Plan  |
| StR Beschl. 17/1232-BV vom 03.05.2017    | Abwägungsbeschluss  |

### 4. Aufhebung von Beschlüssen:

keine

### 5. Gesetzliche Grundlagen:

ThürKO, BauGB

## 6. Mitwirkung / Beratung:

Fachdienst Stadtentwicklung | Stadtplanung  
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz  
Fachdienst Umweltschutz  
Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur  
KIJ  
KSJ

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

8. Realisierungstermin: keine Festlegung erforderlich

## 9. Anlagen:

- ⌚ Satzung über den Bebauungsplan B-Zw 06 „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“, bestehend aus der Planzeichnung<sup>1</sup> mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen
- ⌚ Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen: Umweltbericht, Maßnahmenblätter für die grünordnerischen Maßnahmen, Städtebauliches Konzept

---

(Die Begründung einschl. Anlagen ist einsehbar unter:  
<http://www.jena.de/sitzungskalender>)

**gez. Dr. Albrecht Schröter**  
**Oberbürgermeister**

---

<sup>1</sup> große Pläne an Fraktionen und Zählgemeinschaft verteilt über SEA



## **Begründung:**

### **Einleitung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 10.07.2013 wurde das Areal planerisch vom Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet „Zwätzen-Nord“ entkoppelt und die Einleitung des Verfahrens für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Gebiet „Am Oelste“ beschlossen.

### **Bürgerbeteiligung zu Planungsbeginn**

Um vielen Bürgern, dem Ortsteilrat Zwätzen und sonstigen Akteuren frühzeitig die Mitwirkung bei der Entwicklung des Wohngebiets zu ermöglichen, wurden zwei Ideenwerkstätten am 12. und 26. November 2013 durchgeführt. In den sehr gut besuchten Veranstaltungen wurden zusammen mit Bürgern und Interessierten des Immobilienbereichs mögliche städtebauliche Zielstellungen debattiert.

Die Ergebnisse wurden protokolliert und in den weiteren Entwurfsprozess einbezogen.

Begleitend dazu hat die Stadt die Internetseite [www.ideenwerkstatt.jena.de](http://www.ideenwerkstatt.jena.de) eingerichtet. Hier sind sowohl die Ideenwerkstätten dokumentiert als auch das nachfolgende Planverfahren.

### **Städtebaulicher Rahmenplan, Vorentwurf zum Bebauungsplan**

Anhand der erarbeiteten Ergebnisse entwickelte das Planungsbüro *Klaus Theo Brenner, Stadtarchitektur, Berlin* zusammen mit dem Landschaftsarchitekten *Ulrich Boock, Jena* den städtebaulichen Masterplan „Neues Wohnen Jena Zwätzen“, dessen Arbeitsstände in der Öffentlichkeit im September 2014 sowie März 2015 debattiert wurden. Der fertige Masterplan wurde am 11. Juni 2015 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Dieser Rahmenplan bildet das städtebauliche Grundgerüst für das Bebauungsplanverfahren und die zukünftige Vermarktung. Parallel dazu wurden grünordnerische Ideen entwickelt, der Baugrund näher betrachtet, aufgrund des Grundwasserstands die hydrologischen Verhältnisse näher untersucht und zukunftsweisende Ansätze für das energetische Konzept und die Siedlungswasserwirtschaft entwickelt.

Aufbauend auf der Endfassung des städtebaulichen Rahmenplans vom Juni 2015 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan erstellt. Für die benötigten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte die Einbeziehung eines großen Areals nördlich des geschützten Landschaftsbereiches „Im Oelste“ in die Planung.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange**

In der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 20.11.2015 wurden der städtebauliche Masterplan, der Vorentwurf zum Bebauungsplan, ein Gutachten zur hydrologischen und hydrogeologischen Standortssituation des Baugrundes sowie der Vorentwurf für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Öffentlichkeit vorgestellt. Hinweise und Anregungen wurden hierzu nicht vorgebracht.

Parallel dazu wurde eine erste schriftliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Diese ergab etliche Anregungen und Hinweise, die Eingang in das Planverfahren gefunden haben.

### **Entwurf für den Bebauungsplan, Erschließungsplanung**

Parallel zur Einarbeitung der zur frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurde die Planung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Baugebiet vertieft.

Daraus resultierte die Notwendigkeit der direkten Verknüpfung von Bauflächen und Ausgleichsfläche, wodurch der jetzige Geltungsbereich unter Einbeziehung von Teilen der bereits hergestellten Ausgleichsflächen des Wohngebietes „Himmelreich“ entstand.

Dies führt zu einer teilweisen Überlagerung bestehender grünordnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes B-Zw 04 „Himmelreich, Teil I, 1. und 2. BA“ mit neuen Festsetzungen. Die sich daraus ergebenden Folgen sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im zugehörigen Umweltbericht dargelegt.

Das städtebauliche Konzept entspricht auch weiterhin dem im Vorfeld erstellten Rahmenplan. Hier machten sich im Zuge der Vertiefung der Planung nur geringfügige Veränderungen erforderlich.

Die Erfordernisse der technischen Infrastruktur und ihrer Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten beeinflussten die Bemessung der geplanten Verkehrsanlagen. Weiterhin wurde die Einordnung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Anschluss an das geplante Baugebiet erforderlich, nachdem sich die zunächst angestrebte naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers als nicht realisierbar erwies.

In den frühen Planungsphasen wurden für Plangebiet und Bauvorhaben zwei vollkommen unterschiedliche Begriffe verwendet. Diese wurden in der neuen Bezeichnung B-Zw 06 „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ zusammengeführt.

### **Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

Um das neue Wohngebiet realisieren zu können, muss der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen für das Bebauungsplangebiet geändert werden. Die Bauflächen innerhalb des Areals sollen künftig im Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ erfasst werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Ableich mit weiteren städtebaulichen bzw. verkehrlichen Planungen**

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an das Gebiet des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Zwätzen-Nord“. Beide Planverfahren erfolgen in enger inhaltlicher Abstimmung, ebenso das Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der Straßenbahn Zwätzen – Himmelreich. Die geplante Trassierung sowie der begleitende Ausbau der Naumburger Straße wurden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange**

Der Planentwurf wurde am 28.10.2016 durch den Stadtrat gebilligt und in der Zeit vom 18.11. bis einschließlich 19.12.2016 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.12.2016 beteiligt. Am 12.12.2016 fand eine öffentliche Sitzung des Ortsteilrates Zwätzen statt, auf der die Planungsinhalte durch die Stadtverwaltung vorgestellt und anschließend in öffentlicher Diskussion erörtert wurden.

39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme zum Planentwurf abgegeben. Von 18 weiteren, ebenfalls angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange ist keine Stellungnahme zum Planentwurf eingegangen. 5 davon hatten sich allerdings im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Planes geäußert.

Im Vorfeld der Planung bzw. in Begleitung des Planungsprozesses wurden verschiedene umweltbezogene Gutachten bzw. Untersuchungen erstellt, die ebenfalls Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren.

Die Abwägung über die eingegangenen Anregungen und Hinweise ist mit Beschluss der Stadtrates vom 03.05.2017 erfolgt.

Das Ergebnis der Abwägung wird unter Angabe der Gründe den Betroffenen mitgeteilt.

### **Satzung**

Das Ergebnis der Abwägung wurde in den Bebauungsplan und dessen Begründung einschließlich deren Anlagen eingearbeitet.