

Stadt Jena
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf im Rahmen der
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auslegungszeitraum: 02.05.2022 bis 20.05.2022
Anschreiben der Träger öffentlicher Belange am: 29.04.2022

Art und Weise der Beteiligung

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Im Amtsblatt 15/22 vom 14. April 2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Jena wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 29.04.2022 wurden insgesamt 32 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie hausinterne Stellen der Stadt Jena um Stellungnahme zum Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ gebeten. Während der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen Stellungnahmen von insgesamt 21 Behörden bzw. Stellen ein, 9 Behörden bzw. Stellen haben **keine** Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 11.04.2022 wurden insgesamt 12 direkte Nachbarn angeschrieben. Aus der Öffentlichkeit wurden insgesamt 5 Stellungnahmen mit Hinweisen abgegeben.

Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:

Hinweise: Eine Stellungnahme enthält Hinweise, wenn die gewünschten Korrekturen zwar auf der genaueren Kenntnis von Örtlichkeiten und/ oder Sachverhalten des Vortragenden beruhen, eine Berücksichtigung unter Beachtung des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB jedoch nicht möglich ist und sie deswegen **ohne** Auswirkung auf den Festsetzungsgehalt des Planes bleiben müssen. Hinweise sind nicht abwägungsrelevant, können aber ggf. außerhalb des Rahmens der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Anregung: Eine Stellungnahme enthält Anregungen, wenn Planungsalternativen vorgeschlagen werden, die unter Beachtung des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Planes haben können. Hier obliegt es der „gerecht[en]“ (Zitat: § 1 Abs. 7 BauGB) Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen, ob der Stellungnahme gefolgt wird. Die Abwägung nimmt der Stadtrat auf Grundlage einer Empfehlung der Stadtverwaltung vor.

Teil 1 – Beteiligung der externen und internen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden, der Verwaltung, der städtischen Eigenbetriebe und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen und Hinweise vorgebracht haben

Hinweis: E = externe Behörde oder Träger / I = interne Behörde oder Stelle / Ö = Öffentlichkeit

Nr.	Datum Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
		Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden
E 01	20.05.2022	Thüringer Landesverwaltungsamt
E 02	30.05.2022	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
E 03	08.06.2022	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege
		Ver- und Entsorgungsträger / Nahverkehr
E 04	02.05.2022	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
E 05	02.05.2022	GDMcom GmbH
E 06	03.05.2022	Thüringer Netkom GmbH
E 07	10.05.2022	Jenaer Nahverkehr GmbH
E 08	17.05.2022	Vodafone GmbH
E 09	13.06.2022	Stadtwerke Jena Netze GmbH
E 10	16.06.2022	Jenawasser Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung KdöR
		Umweltverbände
E 11	20.05.2022	BUND Landesverband Thüringen e.V., BUND JENA
		Eigenbetriebe / Sonstige
E 12	20.05.2022	Kommunale Immobilien Jena
E 13	07.06.2022	Kommunal Service Jena

Nr.	Datum Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena
I 01	11.05.2022	Stadtverwaltung Jena, Kommunalen Seniorenbeirat
I 02	12.05.2022	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Mobilität, Team Verkehrsplanung
I 03	19.05.2022	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.
I 04	20.05.2022	Naturschutzbeirat der Stadt Jena
I 05	25.05.2022	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Umweltschutz
I 06	02.06.2022	Stadtverwaltung Jena, Beirat Menschen mit Behinderungen
I 07	02.06.2022	Beirat für Baukunst, Stadtgestaltung und Denkmalpflege – Baukunstberat
I 08	17.06.2022	Stadtverwaltung Jena, FD Feuerwehr

Übersicht über Behörden, Verwaltung, städtische Eigenbetriebe und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Abgabe einer Stellungnahme

	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
	Ortsteilbürgermeister Winzerla
	Stadtverwaltung Jena Dezernat III Stadtentwicklung und .. ; Team Geoinformation
	Stadtverwaltung Jena Dezernat III Stadtentwicklung und .. ; FD Bauordnung & Denkmalschutz
	Stadtverwaltung Jena Dezernat III Stadtentwicklung und .. ; FD Stadtplanung; Team Städtebau und Planungsrecht
	Stadtverwaltung Jena Dezernat IV Familie Bildung und ...; Beauftragter für Menschen mit Behinderungen
	Naturschutzbund NABU KV Jena e.V. Kreisverband Jena
	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Thüringen e.V.
	Grüne Liga Thüringen e.V
	E.ON Thüringer Energie AG Regionaler Netzbetrieb Weida

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
E 01	Thür. Landesverwaltungsamt Jorge-Semprun-Platz 4 99423 Weimar 17.05.2022	1	Die durch das Thür. LVWA zu vertretenden öffentliche Belange würden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Die Errichtung von Wohngebäuden mit gewerblicher Nutzung sei mit der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche im Hinblick auf die notwendige Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		3	Planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und zum Planentwurf: 1. Empfehlung, in den Ausführungen im Pkt. 3.3.1 der Begründung den Verweis auf ein urbanes Gebiet seien zu streichen und Ausführungen zum „Entwickeltsein“ aus dem Flächennutzungsplan hinsichtlich der planerischen Konzeption für das Quartier seien zu ändern. Die Größe des Geltungsbereichs sei für die Bedeutung der Fläche im gesamtstädtischen Kontext nicht gravierend. Der Festsetzung einer gemischten Baufläche gemäß FNP stünde die Planung nicht entgegen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Begründungstext wurde geändert.
		4	Die Notwendigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4. sei zu prüfen. Es bleibe offen, ob der Plangeber die verschiedenen Möglichkeiten und rechtlichen Konsequenzen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 12 Abs.3 BauGB einerseits und § 12 Abs. 3a BauGB andererseits in einem Vorhabenbezogener BP richtig und abschließende bewertet habe.	Der Anregung wird gefolgt. Die Textfestsetzung Nr. 1.4 wird gestrichen, da es aufgrund der Verfahrensart und der genauen Vorhabenbeschreibung keiner Gebietsfestsetzung gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB bedarf.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
E 02	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Alle 8 – 10 99423 Weimar 25.05.2022	1	Abt. 3: Naturschutz und Landschaftspflege Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Keine Betroffenheit. Hinweis: Zuständig sei vollständig die Untere Naturschutzbehörde beim räumlich zuständigen Landratsamt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zuständig ist die UNB der Stadt Jena, welche beteiligt wurde.
		2	Abt. 4: Wasserwirtschaft Belange der Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit. Information zu wasserwirtschaftlichem Grundbesitz des Freistaates. Privatrechtliche Belange sind bei Projektumsetzung mit dem Betroffenen gesondert abzustimmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs- inhalt des Bebauungsplans.
		3	Abt. 5: Wasserrechtlicher Vollzug Keine Betroffenheit. Hinweis, dass die von der unteren Wasser- behörde zu vertretenden Belange nicht berücksichtigt und geson- dert abzufragen seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zuständig ist die UWB der Stadt Jena, welche mit An- schreiben an den Fachdienst Umwelt beteiligt wurde.
		4	Abt. 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft Belange des Immissionsschutzes Keine Betroffenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		5	Belange Abfallrechtliche Zulassungen Keine Betroffenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		6	Abt. 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten Belange der Immissionsüberwachung Bei dem Vorhaben sei der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		7	Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten würden, bedürfe einer entsprechenden Untersu- chung. Insbesondere die Nähe zu einem Sportplatz und einer Straßenbahnwendeschleife ließen vermuten, dass weitere	Der Anregung wird gefolgt. Die Empfehlungen der „ <i>Gutachterlichen Stellungnahme – Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen</i> “ der ita In- genieurgesellschaft für technische Akustik, Weimar mbH,

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen seien. Würden die o. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, seien zielführend aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.	vom 16.05.2022 und 01.09.2023 werden mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.
		8	Die bauliche Ausführung der Gebäude habe so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten würden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendung der DIN 4109 zur Bemessung der Außenwandbauteile wurde festgesetzt.
		9	Hinweis zur AVV zu Baulärm	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		10	Hinweis zur 12. BImSchV: Im Umfeld des Vorhabens befände sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in die Begründung eingearbeitet.
		11	Belange Abfallrechtliche Überwachung: Keine Betroffenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		12	Abt. 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau Hinweise: Geologische Untersuchungen sind gem. § 8 Geologiedaten-Gesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Beginn un- aufgefordert dem TLUBN anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und Bauvorbereitung, nicht jedoch den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		13	Belange Geologie/Rohstoffgeologie Keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		14	Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung Keine Bedenken. Stellungnahme, Hinweise zur Information Es handele sich um ein potentielles Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intaktem Sulfat. Es ergäbe sich hinsichtlich der Subrosion ein mittleres Gefährdungspotential für den Baustandort.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ werden die Ausführungen in die Textfestsetzungen nachrichtlich übernommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		15	Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz Keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		16	Belange Geotopschutz Keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		17	Belange des Bergbaus/Altbergbaus Keine Betroffenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 03	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Archäologische Denkmal- pflege Humboldtstraße 11 99423 Weimer 08.06.2022	1	Die geplante Bebauungsfläche sei durch frühere Baumaßnahmen bereits überprägt. Dennoch könnten bei Erdarbeiten Bodenfunde angetroffen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend zu den Textfestsetzungen wird ein entsprechender Hinweis unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ formuliert.
		2	Gemäß § 16 Thür. Denkmalschutzgesetz unterlägen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht. Eventuelle Fundstellen seien zu sichern, die Funde im Boden zu belassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend zu den Textfestsetzungen wird ein entsprechender Hinweis unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ formuliert.
		3	Die Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thür. Denkmalschutzgesetzes seien in einer Genehmigung zu verankern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend zu den Textfestsetzungen wird ein entsprechender Hinweis unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ formuliert.
E 04	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt 02.05.2022	1	Das Plangebiet befände sich nicht im TEN-Netzgebiet. Man möge sich an die Stadtwerke Jena wenden. Im Planbereich befänden sich keine Strom-/Erdgasversorgungsanlagen der TEN GmbH & Co. KG. In den Bestandsplänen keine Informations-/Fernmeldeanlagen ersichtlich. Weitere Auskünfte erteile die Thüringer Netkom GmbH. Keine Planungen/Baumaßnahmen seien vorgesehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Stadtwerke Jena GmbH und Netkom GmbH wurden beteiligt.
E 05	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	1	Weder die benannten Gasspeicher noch Netz- oder Transportgesellschaften seien betroffen. Es gäbe keine Anlagen oder zurzeit laufende Planungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
	02.05.2022			
E 06	Thüringer Netkom GmbH Schwanseestraße 13 Postfach 2728 99408 Weimar 03.05.2022	1	Seitens der Netkom GmbH bestünden keine Einwände zu o.g. Baumaßnahme. Im Planbereich befänden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
E 07	Jenaer Nahverkehr GmbH Keßlerstraße 29 07745 Jena 10.05.2022	1	Die Planung berücksichtige, die von der angrenzenden Straßenbahnanlage, insbesondere von der Wendeschleife, ausgehenden Lärmbelastungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Hinweis, dass auch zukünftig trotz technischer Maßnahmen an den Gleisanlagen und Straßenbahnfahrzeugen eine Lärmentwicklung in als besonders störend empfundenen Frequenzen nicht ständig vermeidbar sei. Empfehlung, die Gebäude 08 und 09 mit ausreichend passivem Schallschutz auszustatten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Empfehlungen der „Gutachterlichen Stellungnahme – Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen“ der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, Weimar GmbH, vom 16.05.2022 und 01.09.2023 werden mit der Festsetzung von Vorkehrungsmaßnahmen an der Nordfassade der nördlichen Wohngebäude berücksichtigt:
		3	Der Linienverkehr der Buslinie 12 von und zur Oßmaritzer Straße dürfe bei allen Maßnahmen der Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Voll- und Teilsperren seien frühzeitig abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
E 08	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90499 Nürnberg 17.05.2022	1	Im Planbereich befänden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt sei. Anlagen seien zu schützen bzw. zu sichern.	Der Anregung wird gefolgt. Von der Oßmaritzer Straße führt ein Abzweig über die jetzige Zufahrt und Grünfläche zum Wohnblock Nr. 4a / 4b. Die Umverlegung ist in der Erschließungsplanung bzw. Bauphase vorgesehen. Sollten Leitungsrechte für neue Leitungsabschnitte notwendig sein, werden diese mit entsprechenden Festsetzungen gesichert.
		2	Bei notwendiger Umverlegung oder Baufeldfreimachung werde drei Monate zuvor ein Auftrag benötigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs- inhalt des Bebauungsplans.
		3	Die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) entstehenden Kosten sind nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kostenübernahme zwischen Vorhabenträger und Vodafone GmbH wird direkt zu vereinbaren sein.
E 09	Stadtwerke Jena Netze GmbH Rudolstädter Straße 39 07745 Jena 09.06.2022	1	Keine grundsätzlichen Einwände, jedoch seien Einwendungen, Hinweise und fachlichen Informationen zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Elektroenergie: Über den Umfang der notwendigen Erschließungsmaßnahmen könne erst auf Grundlage von Angaben zur benötigten Vorhalteleistung eine Aussage getroffen werden. Es sei zu erwarten, dass eine neue Trafostation im Planungsgebiet und auf Kosten des Vorhabenträgers eingeordnet werden muss. Hierfür seien Leitungsrechte und der Standort der Trafostation in die Planzeichnung aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. In der Erschließungsplanung sind zwei Trafo-Standorte vorgesehen, zu denen jeweils Leitungsrechte festgesetzt werden.
		3	Die elektrotechnische Versorgung der Fernwärmestation und des Grundstücks 138/13 seien jederzeit zu gewährleisten. Eine Umverlegung in eine Ersatztrasse zu Lasten des Vorhabenträgers werde erforderlich. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die Begründung seien entsprechend anzupassen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, wurde mit der Untersuchung und Beratung zu einer koordinierten Trassenführung beauftragt. Für eine Trassenführung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden die Leitungsrechte L 1 und L 2 festgesetzt.
		4	Das Vorhaben befände sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt der Fernwärmesatzung der Stadt Jena. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der SWEJ sei möglich. Die Ausführungen zu Teil B (Begründung) seien zu ergänzen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Begründungstext wurde ergänzt. Die Wohngebäude sollen mit Fernwärme beheizt werden.
		5	Der in Betrieb befindliche Heizkanal sei komplett – außerhalb der Heizperiode und auf Kosten des Vorhabenträgers - umzuverlegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, hat eine koordinierte Trassenplanung vorgelegt. Die Fernwärmeleitung soll an die östliche Grundstücksgrenze umverlegt

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				werden. Der Hinweis betrifft die Bauausführung und den Erschließungsvertrag.
		6	Für die neu zu erstellenden Leitungen werde eine Trasse in einer Schutzbreite von 4 m im Bereich der zentralen privaten Verkehrsfläche benötigt, auch für die über das Vorhabengebiet hinaus gehende erforderliche Fernwärmerversorgung. Dehnungsbögen seien zu beachten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, hat eine koordinierte Trassenplanung vorgelegt. Die Fernwärmeleitung soll an die östliche Grundstücksgrenze umverlegt werden, wofür inkl. anderer Leitungen, Leitungsrechte festgesetzt werden.
		7	Der Schutzstreifen für die Gas-Versorgungsleitungen zur Rudolstädter Str. 68 / 68b habe allseits eine Breite von 1 m. In diesem dürften grundsätzlich keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Veränderungen der Leitungsüberdeckung seien nur nach Absprache möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, hat eine koordinierte Trassenplanung vorgelegt, welche die Gasleitung berücksichtigt. Diese wird – außer mit der befestigten Zufahrt – nicht überdeckt.
		8	Die bestehenden Gasversorgungsleitungen seien auf Kosten des Vorhabenträgers umzuverlegen. Eine technische Lösung sei zu erarbeiten.	Der Anregung wird gefolgt. Eine Umverlegung der Leitung ist in der Erschließungsplanung innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt. Ein Leitungsrecht L 1 wird festgesetzt.
		9	Seitens der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH für Fernwärme, der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Gas, IT-Netz bestünde kein Mitverlegbedarf. Neuverlegungen zur elektrotechnischen Erschließung sowie Verlegemaßnahmen zur Baufeldfreimachung für Gas und Fernwärme seien erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, hat eine Erschließungsplanung mit einer koordinierten Trassenführung zur Umverlegung erstellt.
		10	Eine Leitungsauskunft zu Gasniederdruck- und Hausanschlussleitungen nebst Zubehör, Fernmeldekabel, Glasfaserkabel, IT-Rohr und Kabelanlagen und Fernwärmeversorgungsanlagen läge bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		11	Hinweise Elektrotechnik:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<ul style="list-style-type: none"> - Zukünftige Elektromobilitäts-Ladeinfrastruktur (Ladeleistungsbedarf, eingesetzte Technik) sei frühzeitig abzustimmen. - Hausanschlüsse seien frühzeitig durch den Vorhabenträger abzumelden und rückzubauen - Zu Mindestabständen bei Parallelverlegung und Kreuzung mit anderen Leitungen, in offener oder geschlossener Bauweise gebe es Hinweise 	
		12	Für Elektroversorgungsanlagen seien entsprechende Leitungsrechte einzuräumen und textlich festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Leitungsrechte zu den Trafos wurden festgesetzt.
		13	Für Fernwärmeleitungen seien den SWEJ entsprechende Leitungsrechte einzuräumen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Leitungsrechte für Fernwärmeleitungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurden festgesetzt.
		14	Hinweise Fernwärme: <ul style="list-style-type: none"> - Das Bestandsgebäude verfüge über einen aktiven Fernwärmeanschluss, der vor einem Abriss außer Betrieb genommen werden müsse. Die Abtrennung sei nur außerhalb der Heizperiode (15.5 – 15.9.) möglich. - An der Grundstücksgrenze befände sich ein stillgelegter Heizkanal, der ggf. zu Lasten des Vorhabenträgers zurückgebaut werden könne. - Mindestabstände zu Baumpflanzungen > 5 m ab Außenkante der Versorgungslage seien einzuhalten - Geländeabtragungen bedürften der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs-inhalt des Bebauungsplans. Die Erschließung wird detailliert abgestimmt und in einem Erschließungsvertrag mit den zuständigen Versorgern vereinbart.
		15	Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> - Vor dem Abbruch gasversorgter Gebäude seien diese durch die Stadtwerke vom Gasnetz trennen zu lassen und die Leitungen gasfrei zu spülen. Kundenservice anfragen. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs-inhalt des Bebauungsplans. Die Erschließung wird detailliert abgestimmt und in einem Erschließungsvertrag mit den zuständigen Versorgern vereinbart.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich von Versorgungsstrassen seien die erforderlichen Verlegtiefen sicherzustellen, Erdüberdeckungen insbesondere der Tiefgarage seien dahingehend zu überprüfen - Bei Konfliktpunkten seien technische Lösungen im Zuge der Planung abzustimmen - Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen seien rechtzeitig zu beantragen, gingen zu Lasten des Vorhabenträgers 	
		16	Für Gasversorgungsanlagen seien entsprechende Leitungsrechte einzuräumen und textlich festzusetzen	Der Anregung wird gefolgt. Eine Umverlegung der Leitung ist in der Erschließungsplanung innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt. Ein Leitungsrecht für Gasleitungen wurde festgesetzt.
E 10	JenaWasser Zweckverband der Abwasserent- sorgung und Wasserversorgung KdöR Rudolstädter Straße 39 07745 Jena 28.04.2022	1	Einwendungen: Keine grundsätzlichen Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Das Grundstück sei trinkwasserseitig mit einem Versorgungsdruck von 5 bar randerschlossen. Art und Umfang einer inneren Erschließung seien mit dem ZV JenaWasser vertraglich zu regeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird detailliert abgestimmt und in einem Erschließungsvertrag mit den zuständigen Versorgern vereinbart. Die Kostenübernahme wird zwischen Vorhabenträger und ZV JenaWasser direkt zu vereinbaren sein.
		3	Im Geltungsbereich befänden sich eine öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation, welche auf Kosten des Vorhabenträgers umzuverlegen seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kostenübernahme wird zwischen Vorhabenträger und ZV JenaWasser direkt zu vereinbaren sein. Für die Entwässerung des Flurstücks 139/1 über das Flurstück 140/6 gibt es keine Grundbucheinträge. Insofern ist die Schmutz- und Regenwasserkanalisation auf den Flurstücken über 140/6 und 140/5 als grundstückseigen, nicht als öffentlich zu bewerten.
		4	Zwingend und dauerhaft sicherzustellen sei die vorhandene Entwässerung des Nachbargrundstücks 139/1.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die ursprüngliche Planung sah die Entwässerung in Richtung Oßmaritzer Straße vor. Dort wurde nur das vordere

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Wohnhaus Nr. 4a aufgebunden. Die Entwässerung des Flurstücks 139/1 ist auf dem eigenen Grundstück zu lösen. Es gibt keine Grundbucheinträge. Eine Überleitung über das Vorhabengrundstück ist künftig nicht mehr möglich, da sämtliche Schmutz-/Regenwassertrassen rückgebaut werden.
		5	Für die im Bereich nicht öffentlich gewidmeter Flächen verlaufenden Leitungen sei eine dingliche Sicherung zu Gunsten des ZV erforderlich. Die Festsetzungen seien zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Leitungsrechte L1 und L2 wurden für die neue Trassierung festgesetzt.
		6	Seitens der ZV bestünde kein Mitverlegebedarf für Leitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		7	Im Geltungsbereich befänden sich öffentliche Entwässerungseinrichtungen. Die vollständige Leitungsauskunft werde mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		8	JenaWasser ZV sei nicht Aufgabenträger der Löschwasserversorgung, dies sei gem. § 3 ThürBKG die Gemeinde. Eine Übertragung der Pflicht sei nicht erfolgt. Über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Netzes hinausgehende Kapazitäten würden nicht bereitgestellt. Angaben zu derzeit möglichen Entnahmemengen 96 cbm/h über 2 Std., Entfernung des Hydranten Nr. 4058 ca. 15 m. Der ZV übernehme keine Haftung oder Gewähr für die dauerhafte Einhaltung der angegebenen Entnahmemengen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen das Bauantragsverfahren. Ein entsprechendes Brandschutzkonzept mit den Inhalten Personenrettung, Aufstellflächen, Anleiterbarkeit, Löschwasserversorgung etc. wird zum Bauantrag eingearbeitet.
		9	Der Geltungsbereich sei südlich und nördlich im Trennsystem erschlossen. Die südlichste Bebauung könnte ggf. im Freigefälle in die Oßmaritzer Straße entwässern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Bauausführung. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, hat den Vorentwurf zur Erschließungsplanung vorgelegt und mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		10	Die Regenwassereinleitmengen seien so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der geplanten Gründächer sei zu erwarten, dass sich die Einleitsituation im Vergleich zum jetzigen Bestand deutlich verbessere.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die festgesetzten Gründächer, als auch das Retentionsbecken werden zu einer deutlichen Verringerung der Einleitmengen im Vergleich zum Bestand führen.
		11	Das Gebiet sei im Starkregenfall überflutungsgefährdet (siehe Lageplanauszug).	Der Anregung wird gefolgt. Durch die höhenmäßigen Anpassungen im Baugebiet und die Umverlegung der Tiefgarageneinfahrt nach Norden, sollte das Zuließen von Oberflächenwasser aus den umgebenden Straßenräumen weitestgehend unterbunden werden. Zusätzlich sind noch weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Geländeaufkantungen) denkbar. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, hat im Vorentwurf zur Erschließungsplanung im Nov. 2023 ein überdecktes Rückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss vorgesehen. Es ist als Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
E 11	BUND Landesverband Thüringen e.V. Landesgeschäftsstelle Trommsdorfstraße 5 99084 Erfurt 20.05.2022	1	Antwort von Kreisverband Jena: Vorschlag, im Rahmen der Bauleitplanung sei die Nutzung von Photovoltaik-Energieerzeugung festzuschreiben siehe 22/1355-BV Solarvorrang in Jena sowie der Einbau von Öl- und Gasheizungen auszuschließen.	Der Anregung wird gefolgt. Mit Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen sind PV-Anlagen zulässig, aber nicht vorgeschrieben. Zur Gebäudebeheizung ist primär die Nutzung von Fernwärme vorgesehen.
E 12	Kommunale Immobilien Jena Paradiesstraße 6 07743 Jena 20.05.2022	1	Die dauerhafte Unterhaltung des Kinderspielplatzes und der Parkanlage solle durch den Grundstückseigentümer erfolgen, was in der Begründung zu ergänzen sei.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Spielplatz ist als Nebenanlage der Wohnbebauung festgesetzt und somit kein öffentlicher Spielplatz, der von der Stadt zu unterhalten wäre. Ein entsprechender Satz wurde in der Begründung ergänzt.
		2	Da das westlich gelegene Gebäude (Hilfe zur Selbsthilfe) ein eingeschossiger Flachbau sei, solle geprüft werden, ob auch an den weiteren westlich geplanten Gebäuden bauliche oder technische Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich seien.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Entsprechend den Empfehlungen der „ <i>Gutachterlichen Stellungnahme – Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen</i> “ der ita Ingenieurgesellschaft für technische

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Akustik, Weimar mbH, vom 16.05.2022 und vom 01.09.2023 werden Festsetzungen mit Planzeichen und Text getroffen. Eine westliche Erweiterung der Bebauung steht derzeit nicht in Aussicht. Der Vorhabenplan wurde entsprechend korrigiert.
		3	In der Planzeichnung sei die Zufahrt zur Tiefgarage nicht erkennbar.	Der Anregung wird gefolgt. Die Zufahrten ins Gebiet und zur Tiefgarage werden in der Planzeichnung gekennzeichnet, festgesetzt und in der Begründung näher erläutert.
		4	Es sei zu gewährleisten, dass während der Bauzeit und anschließenden Wohnnutzung, der in städtischem Eigentum (KIJ) befindliche Jugendclub „Hugo“ nicht beeinträchtigt werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft zum einen die Bauausführung/Bauzeit und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Entsprechend den Empfehlungen der „ <i>Gutachterlichen Stellungnahme – Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen</i> “ der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, Weimar mbH, vom 16.05.2022 und vom 01.09.2023 werden Festsetzungen mit Planzeichen und Text getroffen.
		5	Westlich des Geltungsbereichs liege die GMS (Gemeinschaftsschule) „Galileo“. Während der Bauzeit sei die nördlich des Baugebiets gelegene fußläufige Anbindung für Schüler von/zur Straßenbahnhaltestelle an der Rudolstädter Straße zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		6	Die in der Textfestsetzung Nr. 1.2 benannten Räume seien zu definieren (Bruttogrundfläche, Nutzfläche).	Der Anregung wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen werden angepasst und deren Lage im Gebiet näher definiert. Damit entfällt die Notwendigkeit einer näheren Flächendefinition, da durch die Grundflächen der einzelnen Gebäude die entsprechenden Flächengrößen eindeutig bestimmt sind.
		7	Es müsse sichergestellt werden, dass es durch Lärm/Beeinträchtigungen von der GMS Galileo mit ihren Sportanlagen und vom Jugendclub „Hugo“ nicht zu Beschwerden der Nutzer nach ihrem	Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Einzug komme. Dies sei durch technische Maßnahmen an der neuen Bebauung sicherzustellen.	Entsprechend den Empfehlungen der „ <i>Gutachterlichen Stellungnahme – Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen</i> “ der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, Weimar mbH, vom 16.05.2022 und vom 01.09.2023 werden Festsetzungen mit Planzeichen und Text getroffen.
		8	KIJ-Grundstücke lägen nicht im Geltungsbereich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 13	Kommunal Service Jena Ein Unternehmen der Stadt Jena Löbstedter Straße 56 07749 Jena 01.06.2022	1	Geschäftsbereich Tiefbau und Stadtraum Bau- und Qualitätsmanagement: Für die Herstellung der Verkehrsanbindung der inneren Erschließungsstraße an die Oßmaritzer Straße und an die Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) sei der KSJ generell in die weitere Planung einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Durch geeignete Maßnahmen sei zu sichern, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder die benachbarten Privatflächen abgeleitet werde.	Der Anregung wird gefolgt. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, ist mit der Erschließungsplanung beauftragt und hat eine überschlägliche Berechnung der Niederschlagsmengen im Starkregenfall vorgelegt. Zur Baugenehmigung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100:2016 zu führen, was unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wird. Zusätzlich zu den Gründächern wird ein überdecktes Retentionsbecken im Baugebiet festgesetzt.
		3	Voraussichtlich seien keine Bauwerke vorgesehen, die später in die Baulast des KSJ übergehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		4	Elektrotechnik: Der KSJ plane keine Straßenbeleuchtung auf dem Baugebäude/an der privaten Verkehrsfläche. Lediglich an der Zufahrt der Hugo-Schrade-Straße könne die Straßenbeleuchtung erneuert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für das Bauvorhaben benötigte Beleuchtung erstellt und unterhält der Vorhabenträger. Der notwendige Ausbau der Hugo-Schrade-Straße muss im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		5	Straßenverwaltung: Zu diesem frühen Zeitpunkt seien noch keine umfänglichen Belange berührt. In den nächsten Planungsphasen wolle der KSJ wieder beteiligt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		6	Geschäftsbereich kommunale Dienste: Städtereinigung Frühzeitig solle die Möglichkeit zum Aufstellen der Abfallbehälter an Entsorgungstagen oder die generellen Standorte neben den öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken geplant werden. Ein ungehinderter kurzer Entsorgungsweg sei zu berücksichtigen. Die Standorte der Entsorgungsbehältnisse seien so einzuordnen, dass grundsätzlich ein Rückwärtsfahren ausgeschlossen werde.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Abfallbehälter sollen beidseits des inneren Erschließungsweges stehen und können von dort aufgenommen werden. Die Ausbauvorschriften für Müllfahrzeuge werden angewendet. Eine Begegnung von Lkw und Fußgänger ist möglich. Ein Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich. Mit dem KSJ wird eine gesonderte Vereinbarung abgeschlossen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena				
101	Kommunaler Seniorenbeirat c/o Martin Kühne Beutnitzer Straße 6 07749 Jena 11.05.2022	1	Ausdrückliche Befürwortung des Bauvorhabens, der kleinen Parkanlage/Bewohnertreff; die gute ÖPNV-Anbindung und die Nahversorgung Winzerla.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Das interne Wegenetz solle barrierefrei an das öffentliche Fußwegenetz angebunden werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs ist - ausgehend von der Oßmaritzer Straße hin zur Stichstraße Hugo-Schrade-Straße - ein Höhenunterschied von rund 7 Metern zu überwinden. Das maximale Längsgefälle des inneren Erschließungsweges beträgt 6 Prozent. Ausreichend lange Feuerwehraufstellflächen mit nur 3 % Gefälle sind dabei berücksichtigt. Der Übergang an das öffentliche Fußwegenetz erfolgt ohne Barrieren.
		3	Nach Angabe der Vorhabenträgerin sollten alle Gebäude mit Aufzug und Tiefgarage ausgestattet werden und somit alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Es wäre zu begrüßen, wenn die	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Wohnungen der beiden nördlichen Häuser (Haus 08 und 09) haben keinen direkten Zugang über den Aufzug zur Tiefgarage. Insgesamt entstehen im Planungsgebiet

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Wohnungen nicht nur allgemein „altersgerecht“ ausgeführt, sondern möglichst viele Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 realisiert würden (über Mindestanforderung gemäß ThürBO).	68 Wohneinheiten von denen fünf dem barrierefreien Standard gemäß DIN 18040-2 entsprechen werden. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das aktuelle Vorhabenkonzept sieht die Herstellung von 68 Wohneinheiten im Planungsgebiet vor, die gemäß den Anforderungen der ThürBO zum barrierefreien Bauen ausgeführt werden. Eine darüber hinausgehende Anzahl an barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 ist nicht vorgesehen.
		4	Der Bedarf einer oder mehrerer uneingeschränkt nutzbarer Wohnungen solle im Vorfeld mit dem „Beirat für Menschen mit Behinderungen“ sowie mit der „Kommunalen Wohnberatung Jena“ abgestimmt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der „Beirat für Menschen mit Behinderungen“ wird in den nachfolgenden Verfahrensbeteiligungen ausreichend beteiligt.
		5	Es bestünde Interesse daran, zu gegebener Zeit etwas über die Serviceangebote für Senioren zu erfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
I 02	Fachdienst Mobilität Team Verkehrsplanung Am Anger 26 07743 Jena 09.05.2022	1	Eine abschließende Bewertung sei nicht möglich. Die Planzeichnung (Teil A) würden keine Maßangaben enthalten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Maßangaben wurden in die Planzeichnung eingetragen.
		2	Das Ziel der Innenentwicklung und -verdichtung sowie die Funktionsmischung würden begrüßt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		3	Die Erschließung über die Stichstraße der Hugo-Schrade-Straße bedürfe der baulichen Neuordnung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Regelungen zur Neuordnung der Stichstraße werden - sofern sie mit dem Vorhaben in Verbindung stehen - im Durchführungsvertrag vorgenommen.
		a)	Die Straße verfüge nur abschnittsweise über jeweils einseitige Gehbahnen, für deren Nutzung der Wechsel der Straßenseite erforderlich sei. Die Straße solle einen einheitlichen Straßenquerschnitt erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine komplette Neuordnung der Stichstraße Hugo-Schrade-Straße ist für das geplante Vorhaben nicht notwendig. Vorgesehen ist, nach der Baumaßnahme einen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Gehweg nördlich der beiden Häuser 08 und 09 herzustellen. Darüber hinaus wird der ursprüngliche Zustand durch die Vorhabenträgerin wiederhergestellt. Eine komplette Neuordnung des Stichts und der damit verbundene aufwertende Ausbau ist nicht Teil des Vorhabens, kann aber in Kooperation mit dem Fachdienst Mobilität der Stadt Jena realisiert werden. Der Kostenmehraufwand zwischen Wiederherstellung und kompletter Neuordnung wäre in diesem Fall gesondert im Durchführungsvertrag zu regeln.</p>
			<p>b) Am Ende der Sackgasse fehle eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wendeanlage fehlt für die anliegenden Grundstücke auch im Bestand. Da die Stichstraße nur als Ausfahrt aus dem inneren Erschließungsweg zur Hugo-Schrade-Straße dient, ist für das Vorhaben keine Wendeanlage notwendig. Die Pkw der Anwohner wenden in der Tiefgarage. Die Vorhabenträgerin ist bereit, den Fachdienst Mobilität konzeptionell bei der möglichen Realisierung eines Wendehamers zu unterstützen.</p>
			<p>c) Mit der Begradigung der Zu-/Ausfahrt an der Oßmaritzer Straße bedürfe es, wegen entstehender Konflikte mit der Linksabbiegespur, auch hier der Neuordnung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die innenliegenden Häuser 68/68b gilt rechtsabbiegender Einfahrt und rechtsabbiegender Ausfahrt. Gewendet werden muss dann oberhalb z.B. auf der Oßmaritzer Straße. Eine komplette Neuordnung der Abbiegespuren in der Oßmaritzer Straße wäre unverhältnismäßig. Eine Ausweichstelle für ein-/ausfahrende Fahrzeuge wird auf dem Flurstück 140/6 vorgesehen.</p>
		4	<p>Die zentrale innere Erschließung solle nicht öffentlich gewidmet werden und mit einer Breite von 3 m lediglich Fußgängern/Radfahrern sowie Ver-/Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen dienen. Im Falle einer ausreichenden Dimensionierung wäre die Wendeanlage entbehrlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da auf die private innere Erschließungsstraße nur von Süden her eingefahren werden darf (Einrichtungsverkehr) und die Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) nur als Ausfahrt dient, wird für das Vorhaben keine Wendeanlage benötigt.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Ein Begegnungsverkehr ist auf der inneren Erschließung mit 3,5 m Breite nicht vorgesehen.
		5	Für die geplante Nutzung durch Fußgänger/Radfahrer und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge reiche die Breite der inneren Erschließung von 3 m nicht aus. Es müsse mind. der Begegnungsfall Lkw/Rad möglich sein (4,80 m + beidseits 0,5 m Sicherheitsraum)	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Ver-/Entsorgungsfahrzeuge fahren ausschließlich von Süd nach Nord (ausgehend von der Oßmaritzer Straße hin zur Hugo-Schrade-Straße/Stichstraße). Entgegenkommende Fußgänger und Radfahrer können im Begegnungsfall nach Osten oder Westen auf die gepflasterten Feuerwehraufstellflächen ausweichen. Die innere Erschließungsachse wird bei entsprechendem Erfordernis für die Sicherstellung des Rettungswegs von 3,00 Meter auf 3,50 Meter verbreitert.
		6	Die Erweiterung der Tiefgarage solle geprüft werden, da die Häuser 7, 8 und 9 keinen direkten Zugang zur Tiefgarage haben und befürchtet wird, dass die Fahrzeuge im umgebenden öffentlichen Raum abgestellt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Tiefgarage und deren Ein-/Ausfahrten wurden umgeplant. Alle Wohnhäuser sind direkt aus der Tiefgarage erreichbar. Dort werden ausreichend Stellplätze vorhanden sein, so dass ein Suchverkehr im Quartier nicht zu erwarten ist.
		7	Es wird angefragt, wo Besucher oder Kunden der geplanten Gewerbeeinheiten parken würden, wenn im Parkhaus Zufahrtsbeschränkungen gelten?	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Für Betreiber/Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten wird es mindestens je Gewerbeeinheit einen Stellplatz in der Tiefgarage geben. Die Gewerbeeinheiten/Dienstleister sollen der Erfüllung der Bedürfnisse der Gebietsbewohner dienen. Im Übrigen ist der Standort gut in den ÖPNV eingebunden. In der Tiefgarage werden ausreichend Stellplätze vorhanden sein, um den notwendigen Stellplatzschlüssel einzuhalten. Sollten zusätzliche Besucherparkplätze notwendig werden, können ggf. auch in der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) vorgesehen werden.
		8	Planzeichnung (Teil A)	Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Die verkehrsrechtliche Anordnung (z.B. verkehrsberuhigter Bereich“) obliege ausschließlich der Straßenverkehrsbehörde.	In der Planzeichnung und den Festsetzungen wird lediglich eine Private Verkehrsfläche nach § 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.
		9	Es seien Maßangaben in der Planzeichnung zu ergänzen. Zu-/Ausfahrten bzw. Bereiche ohne diese seien festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Zufahrtsbereiche werden zeichnerisch und textlich festgesetzt.
		10	<u>Begründung (Teil B.2)</u> Auf S. 3 sei der Beitrag zur Hochwasservorsorge weiter zu erläutern.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Erläuterung wird im Kapitel „Auswirkungen der Planung“ ergänzt: Die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf begrünten Dächern, auf mit Boden überdeckten, begrünten Decken der Tiefgarage und ein Retentionsbecken tragen dazu bei das Überflutungsrisiko zu verringern. Da sich der bestehende Zustand verbessert, ist eine Überlastung der Kanäle nicht zu erwarten. Zur Baugenehmigung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100:2016 zu führen, was unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wird.
		11	Die benannten Maßnahmen auf S. 6/7 zum Klimaschutzkonzept hätten keinen Bezug zum Vorhaben. Die Einordnung einer Car-sharing-Station solle überprüft werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt. Die Einordnung einer Car-sharing-Station wird gestrichen.
		12	In der Oßmaritzer Straße verkehre <u>eine</u> Stadtbuslinie (S. 8).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der entsprechende Abschnitt in der Begründung wurde berichtigt.
		13	Kapitel 6.4 und 6.5 müssten entsprechend der o.g. grundsätzlichen Hinweise überarbeitet werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Entwurf wurde geändert und die Festsetzungen angepasst und entsprechend begründet.
		14	Auf S. 16 der Begründung werde auf die bestehenden Problem-bereiche hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur hingewiesen, ohne jedoch Lösungen aufzuzeigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Der Entwurf wurde geändert und die Festsetzungen angepasst und entsprechend begründet. Es wird bei Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, aus dem Grundstück 68/68b nach links auf die Oßmaritzer Str. auszufahren bzw. von links, aus Westen kommend, einzufahren.
		15	<u>Vorhabenplan (Teil C.1)</u> Im Bereich der nördlichen Zufahrt werden innere Erschließungsachse und Zufahrt zur Tiefgarage baulich getrennt. Dies erscheint nicht sinnvoll.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Entwurf wurde geändert und die Festsetzungen angepasst und entsprechend begründet. Die Überlagerung der beiden Zufahrten ist entfallen.
I 03	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. c/o Herr M. Görner Thymianweg 25 07745 Jena 19.05.2022	1	Aus Sicht des Artenschutzes würde das Vorhaben begrüßt, um Zersiedlung des Außenbereichs und weitere Versiegelung zu vermeiden. a) Die Versiegelung solle so gering wie möglich gehalten werden und insbesondere Wege in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden. b) Die bestehenden Bäume sollten erhalten bleiben und während der Bauarbeiten geschützt werden (Baumschutzmaßnahmen) bzw. nur zwischen Oktober und Februar gefällt werden. c) Vor dem Fällen von Bäumen oder dem Abriss seien die Gebäude auf mögliche Besiedelung durch Vögel oder Fledermäuse untersuchen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. a) Der hohe Versiegelungsgrad (Unterbauung Tiefgarage) soll mit Bodenüberdeckung auf der Tiefgarage und Gründächern verringert werden. b) Für den Schutz des Baumbestandes auf den Nachbargrundstücken werden unter „Hinweise“ in Teil B - textliche Festsetzungen / Maßnahmenblätter aufgenommen. Die auf dem Grundstück zu rodenden Bäume werden in gleicher Anzahl durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ersetzt. c) Ein entsprechender Hinweis wurde unter „Hinweise“ in Teil B - textliche Festsetzungen / Maßnahmenblätter aufgenommen.
		2	Bei Neupflanzungen seien standorttypische Arten heimischen Ursprungs zu verwenden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Maßnahmenblätter wurden entsprechend ergänzt. Weiterführende Vorgaben zur Ausführung den Baumpflanzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.
		3	Die Außenbeleuchtung solle mit nach unten gerichteten insektenfreundlichen LED- und NA-Lampen erfolgen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu den Textfestsetzungen wird auf die "Richtlinie zur Minderung

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				der Lichtverschmutzung in Jena" verwiesen. Weiterführende Regelungen zur Beleuchtung sind im Durchführungsvertrag möglich.
I 04	Naturschutzbeirat der Stadt Jena 20.05.2022	1	Mit den in der Vorhabenbeschreibung und in der Begründung zum Vorentwurf aufgelisteten Maßnahmen würden die naturschutzfachlichen Belange in hohem Maße erfüllt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Der Beirat begrüßt den Ausgleich aller Bäume im Planungsgebiet. Für großkronige Ersatzpflanzungen werde die Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) empfohlen. Sie gelte als einziger heimischer Stadtb Baum, der den extremen klimatischen Bedingungen standhält. Bei Rotdorn solle darauf geachtet werden, dass es sich um echten Rotdorn“, d.h. die Zuchtform ‘Paul’s Scarlet’ mit gefüllten Blüten handele.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weiterführende Vorgaben zur Ausführung den Baumpflanzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.
		3	Der Bauträger solle verbindlich beauftragt werden, dass mit einer Zufuhr von Boden keine invasiven Pflanzen, insbesondere nicht die Orientalische Zuckenschote eingebracht werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		4	Für die privaten Vorgärten sollten Schottergärten als Gestaltungselement kategorisch ausgeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da gem. § 8 Abs. 1 ThürBO die zu begrünenden Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der GRZ bestimmt und Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind, ist die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen.
I 05	Fachdienst Umweltschutz 24.05.2022	1	Untere Immissionsschutzbehörde <u>Teil B.1 - Textliche Festsetzungen</u> Es dürften keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarn durch die Blendwirkung der PV-Anlage (Generator) entstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Blendwirkung kann nur in höher gelegenen Fenstern/Terrassen/Balkonen eintreten. Weil aber die Umgebungsbebauung niedriger ist und die Module nach Süden ausgerichtet sind, tritt der Fall nicht ein. Und wenn, dann nur für wenige Minuten, weil der Sonnenstand 1 Grad pro

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				4 Minuten wandert. Moderne Module sind i.d.R. beschichtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarn durch Blendwirkung ist nicht zu erwarten.
		2	<p>Folgende Festsetzung sei erforderlich: <i>An den gekennzeichneten Fassadenbereichen der Häuser H1, H2, H8 und H9 dürfen Aufenthaltsräume keine zu öffnenden Fenster erhalten oder es sind bauliche Maßnahmen zu einer Minderung des Schallpegels von 5 – 8 dB(A) umzusetzen, z.B. durch fest verglaste Laubengänge/Balkone/Terrassen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Textfestsetzung (FS Nr. 6.2) wurde eingefügt.</p>
		3	<p>Folgende Ergänzungen/Hinweise a) bis h) seien neu aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Stellungnahmen der ITA Akustik Weimar mbH, Bericht P 1012/22 vom 16.05.2022, diene als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. b) Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und die Garagentore selbst sind nach dem Stand der Lärm-minderungstechnik auszubilden. c) Die Fahrbahndecken der Fahrwege zur Tiefgarage sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem Oberflächenbelag auszuführen. d) Die Decken und Wände der Tiefgaragenein- und aus-fahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. e) Die Schallemissionen der im Freien aufgestellten bzw. ins Freie abstrahlenden Lüftungstechnischen Anlagen/Anlagenteile ist so zu begrenzen, dass in 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) insgesamt nicht überschritten wird. f) Die Tiefgarage ist ausschließlich von Anwohnern zu nutzen. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig. 	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Es wurden weitreichende textliche Festsetzungen zum Im-missionsschutz (FS Nr. 6.1 bis 6.5 und 8.1) in die Unterla-gen eingearbeitet. Zusätzlich wurden Fassadenbereiche mit erhöhten Schutzmaßnahmen in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>g) Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der Norm DIN 4109 zu erbringen. Zugrunde zu legen sind die Zuordnung der Fassaden zu den Lärmpegelbereichen entsprechend der Anlagen 10 bis 13 oder die in der Anlage 7 aufgeführten immissionsortbezogenen maßgeblichen Außenlärmpegel in der Gutachtlichen Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Bericht P 1012/22 vom 16.05.2022.</p> <p>h) Dort, wo der Beurteilungspegel der Straßen- u. Schienenverkehrsgeräusche während der Nachtzeit 45 dB(A) überschreitet, kann ungestörter Nachtschlaf nur bei geschlossenen Fenstern gesichert werden. Für diese Räume sind schallgedämmte dezentrale Dauerlüftungseinrichtungen oder eine Anlage zur zentralen Wohnraumlüftung auszuführen.</p>	
		4	<p><u>Teil A - Planzeichnung</u> Die Fassaden der Gebäude (Kennzeichnung entspr. Lageplan) zum VBB H1 und H2 -> Süd und H8 und H9 -> Nord sei entspr. PlanZV Pkt 15.6 zu kennzeichnen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zusätzliche zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden getroffen und die Begründung ergänzt.</p>
		5	<p><u>Teil C. 2 – Vorhabenbeschreibung</u> Der maßgebliche Lärm der Straßenbahnhaltestelle entstände beim Befahren der Straßenbahnwendescheife und nicht von deren Haltestelle.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Vorhabenbeschreibung wird in die Begründung integriert und entsprechend geändert.</p>
		6	<p><u>Teil B. 2 – Begründung</u> Der maßgebliche Lärm der Straßenbahnhaltestelle entstände beim Befahren der Straßenbahnwendescheife. Im Umfeld von 3 km befände sich keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage. Die Schadstoffe, welche sich in den Abga-</p>	<p>Der Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert bzw. ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			sen der Schornsteine des 470 m entfernten liegenden Heizkraftwerkes befänden, würden kontinuierlich gemessen und überwacht. Die entsprechenden gesetzlichen Emissionsgrenzwerte würden eingehalten. Punkt 6.6 Formulierungsvorschlag	
		8	Untere Naturschutzbehörde Hinweise 1. Einzelne Bäume an westlicher Grundstücksgrenze erhalten sind durch Baumschutzsatzung geschützt. 2. Baumfällgenehmigung beantragen 3. Fällungen nur vom 1.10. bis 28.02. zulässig Auflagen: 1. Einhaltung von Baumschutzvorschriften 2. Baumschutz-Maßnahmenplan vorlegen 3. Im Wurzelbereich sind keine unabgestimmten Abgrabungen bzw. Aufschüttung zulässig	Den Anregungen wird gefolgt. Alle Hinweise wurden eingearbeitet. 1. Wird unter Hinweise zu den Textfestsetzung aufgeführt 2. Ersatzpflanzungen 1 : 1 ; StU 18 - 20 3. wird unter Hinweise zu Textfestsetzungen aufgeführt Für Auflagen 1 bis 3. Wurden entsprechende Maßnahmenblätter formuliert.
		9	Artenschutz Zur Förderung der Mauersegler-Population in der Stadt sollen mind. 6 Mauerseglerkästen an 3 Gebäuden angebracht werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs-inhalt des Bebauungsplans. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag übernommen. Ein Maßnahmenblatt wurde formuliert.
		10	Textliche Festsetzungen: a) Pkt. 4.1 Ein Mindeststammumfang von 18-20 cm sei bei Neupflanzungen festzusetzen. b) Pkt. 4.2 Die Flächen der Dachbegrünung seien zu konkretisieren und in der Planzeichnung darzustellen. c) Geplante Grünflächen und Gehölzpflanzungen auf dem Gelände sollten entsprechend festgesetzt werden, ggf. auch zeichnerisch.	Den Anregungen wird gefolgt. a) Der Mindeststammumfang wurde mit der Festsetzung FS 7.1 festgelegt. b) Die Flächen für die Dachbegrünung sind im Vorhabenplan dargestellt und mit einer Festsetzung (FS 7.2) präzisiert. c) Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		11	Untere Wasserbehörde Vorhabenbeschreibung: Das Plangebiet liege in einem Bereich, der abwasserseitig im Trennsystem erschlossen sei. Dies sei bei der Planung der Grundstücksentwässerung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Sie betreffen die Erschließungsplanung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Regelungen werden im Erschließungsvertrag mit den Entsorgern präzisiert.
		12	Es sei ein Entwässerungskonzept zu erstellen, das Möglichkeiten der Nutzung, Verdunstung, Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet aufzeige und als Grundlage für die Erschließungsplanung und Flächendisposition diene.	Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, ist mit der Erschließungsplanung beauftragt und hat eine überschlägliche Berechnung der Niederschlagsmengen im Starkregenfall vorgelegt. Zur Baugenehmigung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100:2016 zu führen, was unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wird. Zusätzlich zu den Gründächern wird ein überdecktes Retentionsbecken im Baugebiet festgesetzt.
		13	Gemäß § 55 Abs. 2 ThürWG solle das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation abgeleitet werden. Anlagen zur Versickerung seien auf der Grundlage des DWA-A 138 zu bemessen. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Unterrundes sei ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen.	Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Dem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass der Untergrund keine Versickerung zulässt. Das Niederschlagswasser soll im Dachbereich und in einem Retentionsbecken zurückgehalten und gedrosselt in den Kanal abgegeben werden. Ein hydrogeologisches Gutachten wurde nicht in Auftrag gegeben, da die Versickerung von Regenwasser durch den hohen Unterbauungsgrad (Tiefgarage) auf großen Teilen des Baufeldes deutlich eingeschränkt wird.
		14	Überflutungsnachweis: Da die zu entwässernde Vorhabenfläche mehr als 800 qm betrage, sei gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis zu führen. Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück sowie die Größe und Beschaffenheit der Oberfläche der abflusswirksamen Flächen (Kategorie DIN) seien planerisch darzustellen. Die Anlagen	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH Jena, ist mit der Erschließungsplanung beauftragt und hat eine überschlägliche Berechnung der Niederschlagsmengen im Starkregenfall vorgelegt. Zur Baugenehmigung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100:2016 zu füh-

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen seien nachzuweisen.	ren, was unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wird. Zusätzlich zu den Gründächern wird ein überdecktes Retentionsbecken im Baugebiet festgesetzt.
		15	Die Verfahrensweise zum Rückbau der bis 2014 am Standort befindlichen Autowaschanlage sei im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
I 06	BmB - Beirat Menschen mit Behinderungen 01.06.2022	1	Das Bauvorhaben, die kleine Parkanlage, die gute ÖPNV-Anbindung und die Nahversorgung Winzerla würden befürwortet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Bei Gestaltung der Wege solle auf Barrierefreiheit und gute Anbindung an bestehende Wege geachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs- inhalt des Bebauungsplans.
		3	Im kleinen Park seien möglichst keine Treppen vorzusehen, Höhenunterschiede seien mit Rampen zu überwinden (max. 6 % Gefälle, ohne Quergefälle gem. DIN 18040-2)	Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei der Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs ist - ausgehend von der Oßmaritzer Straße hin zur Stichstraße Hugo-Schrade-Straße - ein Höhenunterschied von rund 7 Metern zu überwinden. Das maximale Längsgefälle des inneren Erschließungsweges beträgt 6 Prozent. Ausreichend lange Feuerwehraufstellflächen mit nur 3 % Gefälle sind dabei berücksichtigt. Der Übergang an das öffentliche Fußwegenetz erfolgt ohne Barrieren.
		4	Parkplätze für Menschen mit Behinderungen dürften nicht mit Rausengittersteinen ausgestattet werden, weil sie schlecht begehbare/berollbar seien und Sturzgefahr bestünde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs- inhalt des Bebauungsplans.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
I 07	Beirat für Baukunst, Stadtgestaltung und Denkmalpflege – Baukunstberater 17.05.2022		Als klarer Stadtbaustein mit einheitlicher Gestaltung, trüge das Quartier zur positiven Beruhigung des heterogenen Umfeldes bei. Die städtebauliche Idee sei schlüssig und dem Standort angemessen. Für einen angemessenen Quartiersabschluss im Westen sei eine analoge Bebauung entlang der Hugo-Schrade-Straße wünschenswert. Erneute Beratung bei Vorliegen konkreter Fassadenentwürfe werde angeregt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
I 08	FD Feuerwehr Am Anger 28 07743 Jena 17.06.2022	1	Es sei eine Löschwassermenge von 96 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Std. notwendig. Es könnten Hydranten, Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter, offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen genutzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges müsse ab einer Brüstungshöhe von 8 m die Drehleiter angesetzt werden. Fens- terausrichtung und Aufstellflächen seien zu berücksichtigen. Merkblatt „Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr	Der Hinweis wird berücksichtigt. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im noch zu erstellenden Brandschutzkonzept.
		3	Fahrbahnbreiten und Schleppkurven für die Feuerwehrezufahrt seien entsprechend der beigefügten Richtlinie + Merkblatt auszuführen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Entwurf wurde geändert und die Fahrbahnbreite der inneren Erschließungsstraße auf 3,5 m vergrößert.

Teil 2 - Beteiligung der Öffentlichkeit

Hinweis: Die Personenangaben erfolgen anonymisiert.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
Ö 01	Nr. 220517 17.05.2022	1	Die Zu-, Überfahrts- und Leitungsrechte für die Grundstücke 138/4 sowie 138/19, 20 seien zu berücksichtigen. Der Punkt müsse überprüft werden.	Der Anregungen wird gefolgt. Die Flurstücke 138/4 und 138/20 existieren nicht (mehr). Die bestehende und in den Grundbüchern festgelegte private Zufahrt der Flurstücke 138/23, 138/24, 138/25 und 138/26 wird mit einer Festsetzung des Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger gesichert. Weiterhin sichert das Leitungsrecht L1 den zuständigen Versorgern die Verlegung, Nutzung und Unterhaltung ihrer Leitungstrassen.
		2	Bei Änderung der Geländehöhen müsse die Zufahrt wieder hergestellt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		3	Die Entwässerung im Zufahrtbereich müsse so hergestellt werden, dass bei Starkregen einen Überlauf auf das Grundstück vermieden werde.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		4	Zur Fernwärmversorgung sei eine Info erwünscht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		5	Überfahrteinschränkungen während der Tiefbauarbeiten: sei eine rechtzeitige Info erwünscht + Ausweichparkmöglichkeiten zu benennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		6	Bei Tiefbauarbeiten müsse die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude – im Bereich der L-Elemente gesichert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
		7	Für evtl. Verschmutzungen durch die Eiche würde keine Verantwortung außerhalb des eigenen Grundstücks übernommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		8	Es werde erbeten, bei einer Ein-/Ausfahrt von ca. 80 Fahrzeugen den Lärmschutz angemessen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Entwurf wurde geändert und die Tiefgarageneinfahrt an die Nordostecke des Vorhabengebiets verlegt. Die Empfehlungen der „Gutachterlichen Stellungnahme – Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen“ der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, Weimar mbH, vom 16.05.2022 und 01.09.2023 wurden angemessen berücksichtigt.
		9	Die „öffentlich-rechtliche Zuwegung“ und die Baulast für o.g. Grundstücke solle eingetragen werden, damit künftig alles geregelt sei (z.B. Feuerwehrezufahrt, Entsorgungsfahrzeuge).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bilden die Voraussetzungen für die Eintragung der Baulasten.
		10	Derzeit gäbe es keine Bedenken oder Einwände gegen die geplante Maßnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ö 02	Nr. 220518-1 17.05.2022	1	Positiv sei, dass eine Brache bebaut und für Wohnraum genutzt werden solle	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Die Stadthäuser im „Hausberg-Stil“ seien unpassend. Umliegende Häuser hätten Giebeldächer, im neuen Quartier seien nur kubische Form vorgesehen – im Gegensatz zum alten Schulhaus oder zum Haus Oßmaritzer Straße 8, alle östlich gelegenen Häuser hätten Giebeldächer. Kubische Stadthäuser würden wie Fremdkörper wirken. „Forstweg-Stil der Fa. TW-Wohnbau werde als besser empfunden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Begründung wird im Kapitel „Auswirkungen der Planung“ ergänzt: Der Standort befindet sich in einem Übergangsbereich von Alt-Winzerla (ein- bis zwei-Geschosse in der Fassadenansicht, Steildächer) und Neu-Winzerla (fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach). Das unmittelbare Umfeld (200 m) ist heterogen bebaut hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachformen und der Dachneigung. An der Oßmaritzer Straße findet sich oberhalb bereits eine neue Bebauung mit Flachdächern. Letztere sind aus Gründen der Klimawandelfolgenanpassung erwünscht, weil sie den Niederschlagsabfluss verzögern, durch Verdunstung etwas kühler sind als ziegelgedeckte Dächer. Eine mehrgeschossige Bebauung statt ausufernder Eigenheimsied-

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				lungen sind ausdrücklich erwünscht, ebenso die Nachverdichtung bereits erschlossenen Baulandes im Innenbereich. Bei der Freilegung des Baugrundstücks fallen hohe Kosten für Abriss, für die Umverlegung von Leitungen, für die Höhenanpassung der Zufahrt der innenliegenden Grundstücke und für Ersatzpflanzungen an.
		3	Die Verkehrsführung aus der Tiefgarage in die Hugo-Schrade-Straße (Stichweg): a) Am Morgen kämen Schüler von der Straßenbahnhaltestelle, gleichzeitig würden Fahrzeuge aus der Tiefgarage kommen. b) Zur Rudolstädter Straße bögen Fahrzeuge links ab und kreuzten den Fußgängerüberweg. c) Ein weiteres Mal würden sie nach links in die Oßmaritzer Straße abbiegen – an einer sehr unübersichtlichen Kreuzung, mit gleichzeitigem Linksabbiegeverkehr zur Hausarztpraxis im Friedensweg. Chaotische Zustände würden befürchtet. d) Situation solle entschärft werden, indem die direkte Zufahrt von der Rudolstädter Straße aus erfolge. e) Zufahrt und Ausfahrt der Tiefgarage könnten umgedreht werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. a) Die Aus-/Einfahrt der Tiefgarage wurde an die Nordostecke des Vorhabengebiets verlegt, so dass die gemeinsame Wegstrecke/Schüler/Pkw nun deutlich kürzer ist. Zusätzlich wird ein durchgehender Gehweg entlang des Vorhabengebiets hergestellt. b) Vor dem Fußgängerüberweg ist ausreichend Aufstellfläche vorhanden. c) Die Kreuzung ist ampelgeregelt. d) Eine Zufahrt von der Rudolstädter Straße ist aufgrund der komplizierten Knotengestaltung mit der Bushaltestelle nicht machbar. e) Die Aus-/Einfahrt der Tiefgarage wurde aus mehreren Gründen verlegt: Lärmschutz, Zufahrt zu innenliegenden Grundstücken, Leitungskorridor an der östlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund der Fahrbahnaufteilung wäre eine Ausfahrt nicht möglich, ohne den durchgehenden Trennstrich zu queren, was nach StVO unzulässig ist.
		4	Ladengeschäfte an der Hugo-Schrade-Straße /Stichstraße seien wegen fehlender Parkplätze ungeeignet. Besser geeignet seien die Ladengeschäfte an der Oßmaritzer Straße, insbesondere bei Mitbenutzung der ALDI-Parkplätze.	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für Betreiber/Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten wird es mindestens je einen Stellplatz in der Tiefgarage geben. Die Gewerbeeinheiten/Dienstleister sollen der Erfüllung der Bedürfnisse der Gebietsbewohner dienen. Im Übrigen ist der Standort gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die Mitbenutzung der ALDI-Parkplätze ist nicht vorgesehen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		5	Das Konzept von PV-Anlage und E-Mobilität sei nicht schlüssig. Im Zeitraum der höchsten Leistung der PV-Anlage wird die geringste Auslastung und damit Strombedarf in der Tiefgarage sein. Damit wird die dezentrale Pufferung die hauptsächliche Verwendung sein.	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und nicht den Regelungs- inhalt des Bebauungsplans. Batteriespeicher können z.B. in der Tiefgarage eingeordnet werden. Die Hauptlastzeiten im Privathaushalt liegen tagsüber.
Ö 03	Nr. 220518-2 17.05.2022		Wie könne ein Bauvorhaben ohne Umweltprüfungsverfahren durchgeführt werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich, wenn die dort genannten Bedin- gungen erfüllt sind. Bei Vorhaben der Innenentwicklung kann das Verfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Umweltbelange werden in der Begründung im Abschnitt „Auswirkungen der Pla- nung“ behandelt.
Ö 04	Nr. 220520 20.05.2022	1	Grundsätzliche würde eine Neuordnung/Bebauung der brachlie- genden Flächen befürwortet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Integration von nicht störenden Gewerbeeinheiten im EG werde positiv beurteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		3	Die Gebäudehöhen seien zu groß;/ die Bebauung sei allgemein zu massiv/zu dicht im Vergleich zur Umgebung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort befindet sich in einem Übergangsbereich von Alt-Winzerla (ein- bis zwei-Geschosse in der Fassadenan- sicht, Steildächer) und Neu-Winzerla (fünfgeschossige Ge- bäude mit Flachdach). Das unmittelbare Umfeld (200 m) ist heterogen bebaut hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachformen und der Dachneigung. An der Oßmaritzer Straße findet sich oberhalb bereits eine neue Bebauung mit Flachdächern. Letztere sind aus Gründen der Klima- wandelfolgenanpassung erwünscht, weil sie den Nieder- schlagsabfluss verzögern und durch Verdunstung etwas kühler sind als ziegelgedeckte Dächer. Eine mehrgeschos- sige ist städtebaulich erwünscht, ebenso die Nachverdich- tung bereits erschlossenen Baulandes im Innenbereich.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Bei der Freilenkung des Baugrundstücks fallen zudem hohe Kosten für Abriss, für die Umverlegung von Leitungen, für die Höhenanpassung der Zufahrt der innenliegenden Grundstücke und für Ersatzpflanzungen an, welche durch den Investor refinanziert werden müssen.</p>
		4	Die Dachformen (Flachdach) passten nicht zur Umgebung.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im unmittelbaren Umfeld sind sehr heterogene Dachformen vorhanden. Steile und flach geneigte Satteldächer, Walmdächer über zwei Geschosse, Krüppelwalmdächer und Flachdächer sind hier vorzufinden. Von einer einheitlichen und gebietstypischen Dachform der Umgebung kann nicht ausgegangen werden.</p>
	22.05.2022	1	Vierstöckige Gebäude seien zu hoch im Vergleich zu den Gebäuden in der Nachbarschaft	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort befindet sich in einem Übergangsbereich von Alt-Winzerla (ein- bis zwei-Geschosse in der Fassadenansicht, Steildächer) und Neu-Winzerla (fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach). Das unmittelbare Umfeld (200 m) ist heterogen bebaut hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachformen und der Dachneigung. An der Oßmaritzer Straße findet sich oberhalb bereits eine neue Bebauung mit Flachdächern. Letztere sind aus Gründen der Klimawandelfolgenanpassung erwünscht, weil sie den Niederschlagsabfluss verzögern und durch Verdunstung etwas kühler sind als ziegelgedeckte Dächer. Eine mehrgeschossige ist städtebaulich erwünscht, ebenso die Nachverdichtung bereits erschlossenen Baulandes im Innenbereich. Bei der Freilenkung des Baugrundstücks fallen zudem hohe Kosten für Abriss, für die Umverlegung von Leitungen, für die Höhenanpassung der Zufahrt der innenliegenden Grundstücke und für Ersatzpflanzungen an, welche durch den Investor refinanziert werden müssen.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		2	Die vorherrschende Dachform in Alt-Winzerla seien Schrägdächer (Geplant sind Flachdächer)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im unmittelbaren Umfeld sind sehr heterogene Dachformen vorhanden. Steile und flach geneigte Satteldächer, Walmdächer über zwei Geschosse, Krüppelwalmdächer und Flachdächer sind hier vorzufinden. Von einer einheitlichen und gebietstypischen Dachform der Umgebung kann nicht ausgegangen werden.
Ö 05	Nr. 220530 30.05.2022	1	Die Bebauung brachliegender Flächen würde befürwortet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2	Die Gebäudehöhe seien zu groß, die Bebauung sei zu dicht. Mit drei Geschossen sei eine bessere Integration in die Umgebung möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort befindet sich in einem Übergangsbereich von Alt-Winzerla (ein- bis zwei-Geschosse in der Fassadenansicht, Steildächer) und Neu-Winzerla (fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach). Das unmittelbare Umfeld (200 m) ist heterogen bebaut hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachformen und der Dachneigung. An der Oßmaritzer Straße findet sich oberhalb bereits eine neue Bebauung mit Flachdächern. Letztere sind aus Gründen der Klimawandelfolgenanpassung erwünscht, weil sie den Niederschlagsabfluss verzögern und durch Verdunstung etwas kühler sind als ziegelgedeckte Dächer. Eine mehrgeschossige ist städtebaulich erwünscht, ebenso die Nachverdichtung bereits erschlossenen Baulandes im Innenbereich. Bei der Freilegung des Baugrundstücks fallen zudem hohe Kosten für Abriss, für die Umverlegung von Leitungen, für die Höhenanpassung der Zufahrt der innenliegenden Grundstücke und für Ersatzpflanzungen an, welche durch den Investor refinanziert werden müssen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		3	Die Massivität werde als Verschandelung des Quartiers empfunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nähere Umgebung ist sehr heterogen bebaut, und nicht maßstabsprägend. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung erfolgt mit der einheitlichen neuen Bebauung gleichwohl eine Aufwertung des Quartiers.