



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie  
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

Stadtverwaltung Jena  
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Am Anger 26  
07743 Jena

STADT JENA Fachdienst Bauordnung			
L	Nr.	2A	2B
Buro	08. Juni 2022	2C	2D
T2		VW	Termin
T3			Kopie

Ihr/e Ansprechpartner/in:

[Redacted]

Durchwahl:

[Redacted]

[Redacted]

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)  
D\_Ref\_V-5692-J-Stell./122-  
12281/2022

Weimar  
02.06.2022

### Jena-Winzerla - VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“

Hier: Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Bebauungsfläche ist durch frühere Baumaßnahmen bereits stark überprägt.

Bei den Erdarbeiten können dennoch Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) angetroffen werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Thüringer Denkmalschutzgesetz, § 16, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt unterliegen und durch unsere Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Diese Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind in einer Genehmigung zu verankern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Redacted Signature]

Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie  
Fachbereich Archäologische  
Denkmalpflege  
Humboldtstraße 11  
99423 Weimar

[www.thueringen.de/denkmalpflege](http://www.thueringen.de/denkmalpflege)



Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz  
(Außenstelle Weimar) Carl-August-Allee 8 - 10, 99423 Weimar

Stadt Jena  
Postfach 10 03 38  
07703 Jena

STADT JENA Postfach 10 03 38			
L	Nr.	OK	RE
E		BE	UL
T1	25. Mai 2022	BR	DA
T2	V.V.	Termin	Kopie
T3			

Ihre Ansprechpartnerin:

Durchwahl:

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
28. April 2022

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
5070-82-3447/1488-1-  
46114/2022

Weimar  
16. Mai 2022

### Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ der Stadt Jena, Stadtteil Winzerla

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB  
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich  
der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz  
(TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des  
TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Goschwitzer Straße 41  
07745 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Weimar  
Dienstgebäude 1  
Harry-Graf-Kessler-Straße 1  
99423 Weimar

**Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)**  
**Außenstelle Weimar**  
**Dienstgebäude 2**  
**Carl-August-Allee 8 - 10**  
**99423 Weimar**



Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Gera  
Puschkinplatz 7  
07545 Gera

post-toeb@tlubn.thueringen.de

www.tlubn.thueringen.de

Ust.-ID: 812070140

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsfreien Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN ([www.tlubn.thueringen.de/kartendienst](http://www.tlubn.thueringen.de/kartendienst)). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite [www.tlubn.thueringen.de/datenschutz](http://www.tlubn.thueringen.de/datenschutz).

### Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

#### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege



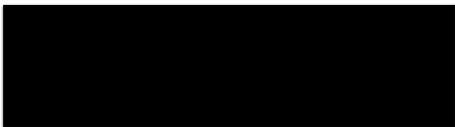
- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Hinweis, Informationen

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

## **Abteilung 4: Wasserwirtschaft**

### **Belange der Wasserwirtschaft**



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Informationen**

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

## Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

### Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

#### **Hinweis**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

## **Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**

### **Belange des Immissionsschutzes**



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Abfallrechtliche Zulassungen**



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten**

### **Belange der Immissionsüberwachung**



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Planungsgrundsatz**

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

### **Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1**

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Insbesondere die Nähe zu einem Sportplatz und einer Straßenbahnwendeschleife lassen vermuten, dass weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

### **Einhaltung der Werte der DIN 4109**

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

### **Hinweise**

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

### **Belange Abfallrechtliche Überwachung**



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau**

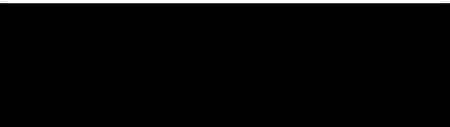
### **Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz).

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

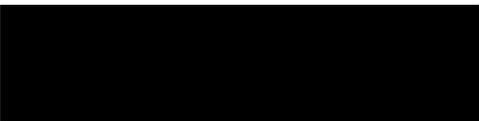
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infoqeo.de](http://www.infoqeo.de) online recherchiert werden.

### **Belange Geologie/Rohstoffgeologie**



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Der Untergrund im Bereich des Bauvorhabens für neun mehrgeschossige Gebäude an der W-Flanke des Saaletales wird durch Schichtenfolgen des Grauen Röt (Oberer Buntsandstein) mit sulfatischen Einlagerungen (Gips, Anhydrit) aufgebaut. Er wird zusätzlich durch eine Staffel herzynisch (NW-SE) streichender Störungen tektonisch beansprucht und engräumig segmentiert. Die Festgesteine des Untergrundes werden zur Erdoberfläche hin durch Hang- und Verwitterungslehme überlagert.

Aufgrund der geologischen Situation kann dieser Bereich nach dem Subrosionskataster des TLUBN dem Rayon B-b-I-4 zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um ein potentielles Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intaktem Sulfat. Es kann eine an die Störungen gebundene „vorausseilende“ Subrosion auftreten. Erdfälle und Senkungen treten allerdings vergleichsweise selten auf. Derzeit sind aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme keine aktiven Erdfälle bekannt. Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Aus der vorab dargestellten geotechnischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein mittleres Gefährdungspotential für den Baustandort.

Nach BauGB § 5 (3) sind Behörden und Bauherren in solchen Gebieten, in denen Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Hangrutschungen) erfordern, auf diese möglichen Gefahren hinzuweisen. Eine planerische sowie konstruktive Anpassung des geplanten Bauvorhabens an die potentielle Subrosionsgefährdung wird empfohlen. Über die tatsächlich erforderlichen bautechnischen und sicherheitstechnischen Maßnahmen entscheiden Planer, Architekt und Statiker in Zusammenarbeit mit dem Baugrundgutachter.

Durch die vorangegangene Bebauung und Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Neben der Beachtung der Folgen des Subrosionsgeschehens ist die Untersuchung- und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse entsprechend auszulegen.

## Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

**Belange Geotopschutz**



- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

**Belange des Bergbaus/Altbergbaus**



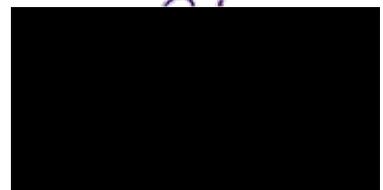
- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

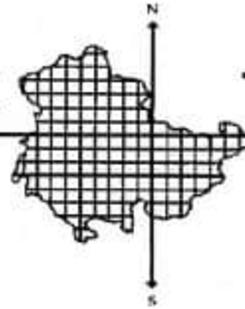
**Stellungnahme des Naturschutzbeirats der Stadt Jena zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"**

1. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Bebauung im Innenbereich auf einer nahezu vollständig versiegelten Fläche ohne Raumbezug zu schützenswerten Gebieten. Von daher gesehen sieht der Naturschutzbeirat durch die in der Vorhabensbeschreibung und in der Begründung zum Vorentwurf aufgelisteten Maßnahmen die notwendigen naturschutzfachlichen Belange in hohem Maße erfüllt.
2. Insbesondere begrüßt der Beirat, dass für alle Bäume, die nicht erhalten werden können, unmittelbar auf dem Planungsgrundstück großkronige Ersatzpflanzungen geplant sind. Bei der Wahl der Baumarten empfehlen wir, auch die Linde (insbesondere die Winterlinde, *Tilia cordata*) mit auf die Gehölzliste zu setzen. Sie gilt mittlerweile als einziger heimischer Stadtbaum, der den immer extremer werdenden klimatischen Bedingungen in unseren Städten standhält. Beim vorgeschlagenen Rotdorn sollte darauf geachtet werden, dass es sich um den "Echten Rotdorn" (d.h. die Zuchtform 'Paul's Scarlet' mit gefüllten Blüten) handelt, der sich in besonderer Weise als Bienenweide eignet.
3. Der ausführende Bauträger soll verbindlich beauftragt werden, dafür Sorge zu tragen, dass mit eventueller Bodenzufuhr keine invasiven Pflanzen, insbesondere die Orientalische Zuckerschote, eingebracht werden können.
4. Für die privaten Vorgärten sollen Schottergärten als Gestaltungselement kategorisch ausgeschlossen werden.

Jena, 20. Mai 2022

Für den Naturschutzbeirat





Arbeitsgruppe ARTENSCHUTZ Thüringen e.V., Thymianweg 25, D-07745 Jena

Stadt Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Bauleit- und Grünplanung  
Christian Albert  
Am Anger 26  
07743 Jena

Leiter der Arbeitsgruppe

  
www.ag-artenschutz.de

Nach Bundesnaturschutzgesetz  
anerkannter Naturschutzverein

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
28.04.2022

Unsere Zeichen  
O-93/22/Gö/Bä

Datum  
19.05.2022

## Stellungnahme

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“

Sehr geehrter Herr Albert,

bezugnehmend auf das Schreiben vom 28. April 2022 und den im Internet veröffentlichten Unterlagen nehmen wir zu oben genanntem Vorentwurf wie folgt Stellung.

In der Oßmaritzer Straße in Jena-Winzerla soll eine bereits bebaute und stark versiegelte Fläche für die Schaffung von 68 Wohnungen in neun Mehrfamilienhäusern überplant werden. Ein großer Teil des Plangebiets soll dabei durch eine Tiefgarage unterfahren werden.

Aus Sicht des Artenschutzes begrüßen wir das Vorhaben, im Innenbereich vorhandene Flächen weiter- bzw. nachzunutzen und somit eine Zersiedelung und Neuversiegelung im Außenbereich zu vermeiden. Die Versiegelung sollte dennoch so gering wie möglich gehalten werden und insbesondere bei Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Die bestehenden Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten und während der Bauarbeiten mit Baumschutzmaßnahmen gesichert werden. Bäume, die entfernt werden müssen, sind nur zwischen Oktober und Februar zu fällen und im Vorfeld in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durch kompetente Personen auf mögliche Höhlen zu überprüfen. Vor dem Abriss der bestehenden Gebäude sind auch diese auf mögliche Besiedelung durch Vögel oder Fledermäuse zu untersuchen.

Bei Neupflanzungen sind standorttypische Arten heimischen Ursprungs zu verwenden, die als Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten geeignet sind. Die Außenbeleuchtung sollte mit nach unten gerichteten insektenfreundlichen LED- oder NA-Lampen erfolgen.

Bearbeiter: 

Mit freundlichen Grüßen



Fachdienst Stadtplanung  
Herrn Albert

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße", frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Anfrage vom 28.04.22**

**hier: Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden**

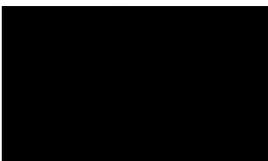
Planunterlagen ([www.jena.de](http://www.jena.de))

- Teil A Planzeichnung
- Teil B1 Textliche Festsetzungen
- Teil B2 Begründung
- Teil C1 Vorhabenplan
- Teil C2 Vorhabenbeschreibung

Sehr geehrter Herr Albert,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahmen der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena. Belange der unteren Bodenschutzbehörde sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 24.05.22 zur frühzeitigen Beteiligung VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"

**Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Jena**

Teil B.1 Textliche Festsetzungen	
Pkt. 1.3.5	Es dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarn durch die Blendwirkung der Photovoltaikanlage (Generator) entstehen.
Ergänzung	<p>Es sind folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) gemäß § 9 Nr. 24 BauGB für die Gebäude erforderlich:</p> <p><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>
Ergänzung	<p>Es sind folgende Hinweise neu aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die Gutachterliche Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Bericht P 1012/22 vom 16.05.2022, dient als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.</i></li> <li>• <i>Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und die Garagentore selbst sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.</i></li> <li>• <i>Die Fahrbahndecken der Fahrwege zur Tiefgarage sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem Oberflächenbelag auszuführen</i></li> <li>• <i>Die Decken und Wände der Tiefgaragenein- und ausfahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden.</i></li> <li>• <i>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.</i></li> <li>• <i>Die Tiefgarage ist ausschließlich von Anwohnern zu nutzen. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.</i></li> <li>• <i>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.</i></li> <li>• <i>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.</i></li> </ul>
Planzeichnung	
Lärmschutz	Die Fassaden der Gebäude (Kennzeichnung entsprechend Lageplan zum VBB)

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 24.05.22 zur frühzeitigen Beteiligung VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"

	<p>H1 und H2 -&gt; Süd H8 und H9 -&gt; Nord</p> <p>sind entsprechend der PlanZV, Pkt. 15.6, als Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich sind, zu kennzeichnen.</p>
Teil C.2 Vorhabenbeschreibung	
Gebäudestruktur, S. 5, letzter Absatz	<p>Von der Straßenbahnhaltestelle geht in vorliegendem Fall nicht der maßgebliche Lärm aus sondern vom <i>Befahren der Straßenbahnwendeschleife</i>.</p> <p>Gegebenenfalls ist eine Beschreibung weitergehender Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p>
Teil B.2 Begründung	
Punkt 4.6, S. 10, letzter Absatz	<p>Bitte Formulierung präzisieren: Schienenverkehrslärm der Straßenbahnhaltestelle in: <i>beim Befahren der Straßenbahnwendeschleife</i></p> <p>Im Umfeld von 3 km befindet sich keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage. Die Schadstoffe, welche sich in den Abgasen der Schornsteine des 470 m entfernt liegenden Heizkraftwerkes (Anlage nach Anhang I der 4. BImSchV) befinden, werden kontinuierlich gemessen und überwacht. Die entsprechenden gesetzlichen Emissionsgrenzwerte werden eingehalten.</p>
Punkt 6.6	<p>Formulierungsvorschlag:</p> <p>Die Festsetzungen, welche auf der Grundlage der Schall-Immissionsprognose getroffen wurden, dienen dazu, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p>

**Untere Naturschutzbehörde der Stadt Jena**

Baumschutz	<p>Die Stellungnahme vom 04.01.21 behält ihre Gültigkeit.</p> <p>Am 12.04.22 fand ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Planer statt. Dabei wurde festgestellt, dass die Bäume an der Oßmaritzer Straße und ein Hauptteil der Bäume an der Nord- und Westgrenze bei der geplanten Bebauung nicht erhalten werden können. Für diese Bäume ist eine Fällgenehmigung zu beantragen und es sind entsprechende Ersatzpflanzungen planerisch nachzuweisen.</p> <p>Einzelne Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze und die Eiche an der östlichen Grenze sind weiterhin zu erhalten.</p> <p>Folgende Auflagen und Hinweise zum Baumschutz sind bei der weiteren Planung zu beachten/ berücksichtigen:</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken stehenden Bäume sind durch die Baumschutzsatzung (BaumSchS) der Stadt Jena vom 12.11.1997 geschützt.</li> <li>2. Für die erforderlichen Baumfällungen ist ein Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung (Baumfällgenehmigung) zu stellen. In diesem Fall</li> </ol>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 24.05.22 zur frühzeitigen Beteiligung VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"

	<p>sind Ersatzpflanzungen im Mindestverhältnis 1:1 und der Mindestqualität 18 – 20 cm Stammumfang einzupflanzen (die planerisch festgelegten Neupflanzungen können verrechnet werden).</p> <p>3. Fällungen sind aus Artenschutzgründen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Dies gilt auch für Gehölzrodungen.</p> <p><u>Auflagen</u></p> <p>1. Die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege gegen direkte und indirekte Schadeinwirkung zu sichern.</p> <p>2. Es ist ein Baumschutzmaßnahmeplan für die zu erhaltenden Bäume vorzulegen, welche von der Baumaßnahme betroffen sind. Dies gilt insbesondere für die Eiche an der östlichen Grundstücksgrenze. Für die Eingriffe in den Wurzelbereich der Eiche wurde bereits eine Wurzelsuchschachtung entsprechend der o.g. Richtlinien festgelegt.</p> <p>3. Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind keine unabgestimmten Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Dazu ist der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, während der Baumaßnahme mit einem fest installierten Schutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu sichern.</p>
Artenschutz	<p>Es ist eine wichtige Aufgabe der Stadt Jena, die im Stadtgebiet vorhandenen Mauersegler-Vorkommen zu erhalten und zu fördern. Bei Neubauten sind dementsprechend Maßnahmen zum Arterhalt zu berücksichtigen. Die geplanten Gebäude eignen sich aufgrund ihrer vorgesehenen Struktur und Höhe zum Anbringen mehrerer Mauerseglerkästen. Es sollten insgesamt 6 Kästen an 3 Gebäuden vorgesehen werden. Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde gern behilflich.</p>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	
Punkt 4.1	<p>Es ist ein Mindeststammumfang von <i>18-20 cm</i> festzusetzen (siehe Hinweise Baumschutz).</p>
Punkt 4.2	<p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist weiter zu konkretisieren. Die Flächen sollten auch in der Planzeichnung dargestellt werden.</p>
Ergänzung	<p>Es sind Grünflächen mit Gehölzpflanzungen auf dem Gelände vorgesehen. Diese sollten entsprechend festgesetzt werden (ggf. auch zeichnerisch).</p>

**Untere Wasserbehörde der Stadt Jena**

<b>Teil C.2 Vorhabenbeschreibung</b>	
Technik und Energie, S. 13	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der abwasserseitig im Trennsystem erschlossen ist. Dies ist bei der Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen zu berücksichtigen.</p>
Entwässerungskonzept	<p>Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, das Möglichkeiten der Nutzung, Verdunstung, Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet aufzeigt und als Grundlage für die Erschließungsplanung und Flächendisposition dient.</p>

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 24.05.22 zur frühzeitigen Beteiligung VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"

	<p>Gemäß § 55 Abs. 2 soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation abgeleitet werden. Die Einleitbedingungen in die Regenwasserkanalisation sind mit dem ZV JenaWasser im Vorfeld der weiteren Planungen abzustimmen, um ggf. Flächen für die Rückhaltung/Versickerung vorzusehen.</p> <p>Anlagen zur Versickerung sind auf der Grundlage des DWA-A 138 zu bemessen. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen.</p>
Überflutungsnachweis	<p>Da die zu entwässernde Vorhabenfläche mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt, ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis zu führen. Die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück sowie die Größe und Beschaffenheit der Oberfläche der abflusswirksamen Flächen (Kategorie nach DIN) sind planerisch darzustellen. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen sind nachzuweisen.</p>
	<p>Am Standort befand sich bis ca. 2014 eine Waschanlage mit angeschlossenen Leichtflüssigkeitsabscheider. Zum derzeitigen Zustand der Anlage liegen der unteren Wasserbehörde keine Unterlagen vor. Die Verfahrensweise zum Rückbau ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>

Sehr geehrter Herr Merkel,

bezugnehmend auf unser Telefon und Ihre Mail vom 11.12.2023 kann ich folgende Aussagen treffen:

die im Gutachten erwähnten Durchlässigkeitswerte (siehe Seite 7 Tabelle 2 letzte Spalte) können wie folgt interpretiert werden:

für den Homogenbereich 1 wurde ein Bereich von  $10^{-5}$  bis  $10^{-7}$  angegeben dies lässt sich vereinfacht als durchlässig bis schwach durchlässiger Boden interpretieren. Eine Versickerung ist, je nach anfallender Menge, zwar möglich, sollte aber nicht ohne entsprechendem Zwischenpuffer versickert werden. Bei größeren Niederschlagsmengen kann es recht zügig zu einer Sättigung des Bodens kommen und das anfallende Wasser wird oberflächlich entwässert.

für den Homogenbereich 2 wurde eine Durchlässigkeit von  $10^{-7}$  bis  $10^{-9}$  angegeben. Dies kann als sehr schwach durchlässig bis stauender Boden angesehen werden. Eine Entwässerung ist hier nicht möglich, da das anfallende Wasser nicht in ausreichend kurzer Zeit versickert werden kann.

Die oben aufgeführten Durchlässigkeiten sind Literaturwerte für die während der Feldarbeiten angetroffenen Böden mit entsprechendem Schwankungsberiech.

Für eine eindeutigere Zuordnung empfehle ich die Durchführung eines oder mehrerer Versickerungsversuche. Als Option stehen hier das Doppelringinfiltrometer für oberflächliche Versickerungswerte oder eine Versickerung im Bohrloch zur Auswahl.

Gerne erstellen wir Ihnen ein individuell kalkuliertes Angebot für beide Optionen und führen dies für Sie aus. Sollten Sie noch weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne jeder Zeit zur Verfügung

Freundliche Grüße

[REDACTED]



Bereich Baugrund / Rückbau / Altlasten / Umwelt / EDV



Entenlochklamm in Tirol (© Th. Oberender 2023)

JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH  
Saalbahnhofstraße 25 c  
07743 Jena

Telefon: +49 3641 4535-17  
Mobil: +49 176 444 23 491  
Fax: +49 3641 442806

E-Mail: [REDACTED]

[info@jena-geos.de](mailto:info@jena-geos.de)

Homepage: [www.jena-geos.de](http://www.jena-geos.de)

Sitz der Gesellschaft: Jena

## JenaWasser

Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



JenaWasser – Postfach 10 06 64 – 07706 Jena

L	Nr.	z.H.	AE
BuZ	16. Juni 2022	z.H. <td>UL</td>	UL
T1		z.H. <td>z.A.</td>	z.A.
T2	VZV	Termin	Kopie
T3			

Stadt Jena  
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt  
Team Bauleit- und Grünplanung  
Herr Christian Albert  
Am Anger 26  
07743 Jena

Internet: [www.jenawasser.de](http://www.jenawasser.de)

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 28.04.2022  
Unser Zeichen: SN22-0159 / KBU-GFr  
Unsere Nachricht vom:

Ansprechpartner/-in:  
Telefon:  
Fax:  
E-Mail:

Datum: 9. Juni 2022

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße" hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Albert,

seitens des Zweckverbandes JenaWasser als zuständigem Aufgabenträger der öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgung ergeht folgende Stellungnahme.

#### 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Im o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zweckverbandes JenaWasser bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Anforderungen keine grundsätzlichen Einwände.

Das Grundstück ist trinkwasserseitig randerschlossen. Sowohl in der Oßmaritzer Straße als auch im nördlich angrenzenden Fußweg sind Trinkwasserleitungen vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 5 bar. Art und Umfang einer eventuellen inneren Erschließung sind mit dem Zweckverband vertraglich zu regeln. Der Zweckverband wird dafür keine Mittel bereitstellen.

Im Geltungsbereich befindet sich öffentliche (nicht wie beschrieben „grundstückseigene“) Schmutz- und Regenwasserkanalisation, welche in ihrer Lage mit der geplanten Bebauung kollidiert. Grundsätzlich wären die vorhandenen Anlagen zunächst nicht zu überbauen. Diesbezüglich werden Umverlegungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten sowohl für die ggf. erforderliche innere Erschließung als auch für die Umverlegungen sind vollumfänglich durch den Vorhabenträger zu tragen. Im Vorfeld der Maßnahme sind diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen mit dem Zweckverband abzuschließen.

Zwingend zu beachten und dauerhaft sicherzustellen ist die vorhandene Entwässerung des Nachbargrundstücks 139/1.

Für die im Bereich nicht öffentlich gewidmeter Flächen verlaufenden Leitungen ist, soweit nicht von den bestehenden Leitungsrechten erfasst, eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Zweckverbandes erforderlich. Wir bitten die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Vorhabenbeschreibung entsprechend zu überarbeiten und die erforderlichen Festsetzungen auch in der Planzeichnung zu ergänzen.

Verbandsvorsitzender:  
Jürgen Hofmann  
Werkleitung:  
Günar Schmidt

Betriebsführer:  
Stadtwerke Jena GmbH  
Rudolstädter Straße 39  
07745 Jena

UST-ID-Nr.  
DE 153 925 405

Sparkasse Jena-Soale-Holzland  
IBAN DE67 8305 3030 0000 0021 19  
BIC: HELADEF1JEN

UniCredit Bank - HypoVereinsbank Jena  
IBAN: DE14 8302 0087 0004 1977 71  
BIC: HYVEDEMM463

51



Seite 2 des Schreibens an Stadt Jena Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt - Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße" - hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - Stellungnahme SN22-0159 vom 9. Juni 2022

## **2. : Fachliche Stellungnahme**

### 2.1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:

Es besteht von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser für Abwasser und Trinkwasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.

### 2.2. Sonstige fachliche Hinweise:

#### 2.2 a) Medienbestände:

Im angefragten Bereich befinden sich öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Zweckverbandes JenaWasser. Die vollständige Leitungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.

#### 2.2. b) Medienweise Anforderungen und Hinweise:

##### Trinkwasser:

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes müssten Abstimmungen zur inneren Erschließung geführt werden, hierbei sind die zukünftigen Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen.

##### .... Löschwasser:

JenaWasser ist nicht Aufgabenträger der Löschwasserversorgung, dies ist gemäß §3 ThürBKG die jeweilige Gemeinde. Nach der Verbandssatzung des Zweckverbandes JenaWasser ist die Löschwasservorhaltung nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Generell obliegt gem. § 3 Abs.1 Nr. 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz – ThürBKG die Löschwasserversorgungspflicht der Gemeinde. Eine Übertragung dieser Pflicht ist nicht erfolgt. Im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützt JenaWasser die Gemeinde bzw. hier die Stadt Jena für den gemeindlichen Brandschutz. Dabei werden jedoch über die hydraulische Leistungsfähigkeit zur Trinkwasserversorgung hinaus keine zusätzlichen Kapazitäten bereitgestellt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die derzeit möglichsten Entnahmemengen aus dem Trinkwassernetz:

Hydrant-Nr. 4058  
Art: Unterflurhydrant  
Standort: Oßmaritzer Straße 4a  
Dimension: DN 80  
Ruhedruck: 5 bar  
max. Durchfluss: 96 m³/h m³/h über 2h  
Entfernung: ca. 15 m

Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmemöglichkeit für Löschwasserzwecke obliegt, wie vorgenannt, der Gemeinde bzw. der Stadt.

Die Angaben zu den Entnahmemengen stellen die derzeitigen Verhältnisse dar. Der Zweckverband JenaWasser übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die dauerhafte Einhaltung der angegebenen Entnahmemengen.



Seite 3 des Schreibens an Stadt Jena Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt - Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße" - hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - Stellungnahme SN22-0159 vom 9. Juni 2022

#### Abwasserableitung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich südlich über die Oßmaritzer Straße und nördlich über die Hugo-Schrade-Straße im Trennsystem erschlossen. Die südlichste Bebauung könnte ggf. im Freigefälle in die Oßmaritzer Straße entwässern.

Die Regenwassereinleitmengen sind so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der geplanten Gründächer ist zu erwarten, dass sich die Einleitsituation im Vergleich zum jetzigen Bestand deutlich verbessert.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass das Gebiet im Starkregenfall überflutungsgefährdet sein kann (siehe Lageplanauszug).

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes müssten Abstimmungen zur inneren Erschließung geführt werden, hierbei sind die zukünftigen Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen.

#### Datenschutz:

Personenbezogene Daten werden durch den Zweckverband JenaWasser nach Maßgabe der als **Anlage** beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**JenaWasser**  
Im Auftrag

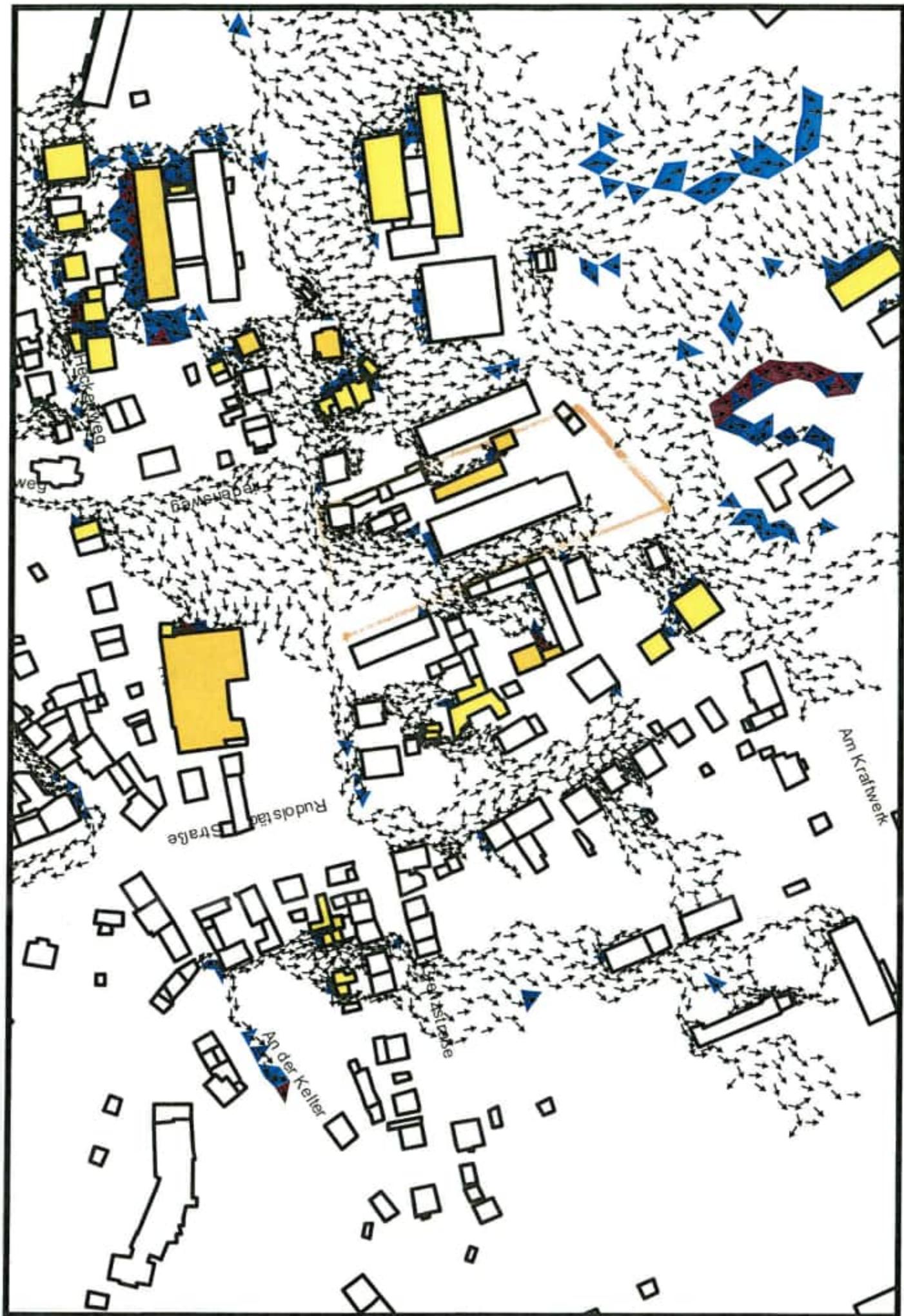


#### **Anlage(n):**

Lageplanauszug Überflutung

Datenschutzerklärung nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) des Zweckverbandes JenaWasser





Kommunale Immobilien Jena, Postfach 100338, 07703 Jena

Ansprechpartner/in: [REDACTED]

Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtplanung  
Herrn Henrik Neumann  
Am Anger 26  
07743 Jena

Paradiesstraße 6  
07743 Jena

per E-Mail

20. Mai 2022

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ Stellungnahme KIJ im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung

Sehr geehrter Herr Neumann,

vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen. Nach der Prüfung des Bebauungsplanvorentwurfes haben wir folgende Anmerkungen:

- In der Begründung und Planzeichnung sind ein Kinderspielplatz und eine Parkanlage aufgeführt. Wir gehen davon aus, dass die Unterhaltung dauerhaft durch den Grundstückseigentümer erfolgen wird. Diese Präzisierung sollte in der Begründung entsprechend ergänzt werden.
- Da das westlich am Vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindliche Gebäude (Hilfe zur Selbsthilfe) ein eingeschossiger Flachbau ist, bitten wir um Prüfung, ob auch an den zwei restlichen, westlich geplanten Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen zum Immissionsschutz in den oberen Etagen notwendig sind.
- In der Planzeichnung ist die Zufahrt zur Tiefgarage nicht erkennbar.
- Das nördlich am Bebauungsplan gelegene Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum (KIJ) und wird durch den Jugendclub „Hugo“ genutzt. Es ist zu gewährleisten, dass während der Bauzeit und anschließender Wohnnutzung die Nutzung des Jugendclubs nicht beeinträchtigt wird.
- Westlich zum Plangebiet gelegen befindet sich die GMS Galileo. Während der Bauzeit ist die nördlich des Plangebietes verlaufende fußläufige Anbindung für Schüler von und zur Straßenbahnhaltestelle an der Rudolstädter Straße zu gewährleisten.
- Die in der Textfestsetzung unter 1.2 benannten „Räume“ sollten u.E. definiert werden (Bruttogrundfläche? Nutzfläche?)
- KIJ weist, wie unter Punkt 4.6 in der Begründung erwähnt, darauf hin, dass durch den Jugendclub „Hugo“ und die Gemeinschaftsschule mit ihren Sportanlagen aufgrund von Lärm die Wohnqualität beeinträchtigt werden kann. Es muss sichergestellt werden, dass diese Beeinträchtigung im Rahmen der neuen Bebauung durch technische Maßnahmen bewältigt wird, damit es nicht nach Einzug der Nutzer zu Beschwerden kommt.

KIJ-Grundstücke liegen nicht im geplanten Geltungsbereich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





**kommunal service jena**

EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA

Kommunalservice Jena • Löbstedter Straße 56 • 07749 Jena

Dezernat Stadtentwicklung u. Umwelt  
FD Stadtentwicklung  
Herrn Albert  
Am Anger 26  
07747 Jena

Abteilung: Flächenverwaltung  
Besucheradresse/Zimmer: Löbstedter Str. 68, 07749 Jena/2.56  
Ansprechpartner: [REDACTED]  
Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Internet: [REDACTED]  
Journalnummer: 450/2022  
Datum: 01.06.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“  
hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den uns im Rahmen der Beteiligung vorliegenden Planungsunterlagen ergeht von den in ihren Belangen betroffenen Abteilungen und Bereichen folgende Stellungnahme:

**Geschäftsbereich Tiefbau und Stadtraum**

**Bau- und Qualitätsmanagement**

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die innere Erschließung ausschließlich auf Privatflächen verbleibt.

Für die Herstellung der Wegeanbindungen sowie erforderlich werdende Umbauarbeiten am Bestand der Hugo-Schrade-Straße und der Oßmaritzer Straße ist der KSJ generell in die weiteren Planungsprozesse sowie bei der Baudurchführung einzubeziehen.

Durch geeignete entwässerungstechnische Maßnahmen ist darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in die öffentlichen Verkehrsflächen der Hugo-Schrade-Straße und Oßmaritzer Straße abgeleitet werden.

Das gilt auch für die benachbarten Privatflächen.

Dem vorliegenden Planstand ist zu entnehmen, dass keine Bauwerke vorgesehen sind, welche später in die Baulast des KSJ übergehen.

Sofern dies dennoch erforderlich werden würde, wären frühzeitig die Voraussetzungen für die Übernahme der öffentlichen Bauwerke und Straßenverkehrsanlagen in die Baulast des KSJ in einem gesonderten Durchführungsvertrag zu regeln.

**Elektrotechnik**

Da es sich nach Fertigstellung um eine private Verkehrsfläche handelt, ist seitens des KSJ, keine Errichtung einer Straßenbeleuchtung auf dem Bebauungsgelände geplant.

Lediglich in der Zufahrt der Hugo-Schrade-Straße könnte die Straßenbeleuchtung erneuert werden, sollte dieser Bereich ausgebaut werden.

## **Straßenverwaltung**

Zu diesem frühen Zeitpunkt sind noch keine umfänglichen Belange berührt. In den nächsten Planungsphasen sind wir dann unbedingt mit zu beteiligen und einzubeziehen.

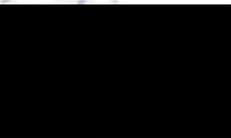
## **Geschäftsbereich kommunale Dienste**

### **Städtereinigung**

In den weiteren planerischen Betrachtungen sollten frühzeitig die Möglichkeiten zum Aufstellen der Abfallbehälter an Entsorgungstagen oder die generellen Standorte neben den öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken geplant werden. Dabei ist ein ungehinderter kurzer Entsorgungsweg zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Standorte der Entsorgungsbehältnisse so einzuordnen, dass grundsätzlich ein Rückwärtsfahren ausgeschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Richtlinie Errichtung Straßenbeleuchtung

# - Richtlinie -

## Neuerrichtung oder grundlegende Erneuerung von Leuchten bzw. Leuchtstellen

### Lichtlenkung

Bei Errichtung einer funktionalen Beleuchtung – unabhängig ob es sich um eine technische oder dekorative (gestalterische) Leuchte handelt – ist darauf zu achten, dass kein Licht in den oberen Halbraum abgestrahlt wird (full-cut-off). Unerwünschtes Streulicht ist durch geeignete abschirmende Maßnahmen zu vermeiden. Im Regelfall ist es bereits bei der Planung durch Auswahl eines geeigneten Standortes, einer geeigneten Leuchthöhe und insbesondere einer geeigneten lichtlenkenden Optik zu berücksichtigen. Des Weiteren kann hierdurch eine Aufhellung von Fassaden und zu schützenden Grünanlagen wirkungsvoll vermieden werden.

### Ausleuchtung

Es ist sicherzustellen, dass eine homogene Ausleuchtung der öffentlichen Flächen nach DIN 13201 gewährleistet werden kann. Dies ist im besonderen Maß in der Planung zu berücksichtigen und ggf. durch eine lichttechnische Berechnung nachzuweisen. Auch ist bedingt durch den erforderlichen Umweltschutz und unter Berücksichtigung von dem aktuellen Stand der Technik eine technische Leuchte mit einem Gesamtlichtstrom von mindestens 120lm/W (dekorative Leuchte  $\geq 100\text{lm/W}$ ) einzusetzen. Sonderleuchten sind ggf. separat mit dem SG Elektrotechnik abzustimmen.

### Lichtfarbe

Empfohlen wird der Einsatz von weißem statischen Licht mit einem möglichst geringen Anteil kurzwelliger Strahlung unter einer Wellenlänge von 500nm. Damit der Charakter von Anwohnerstraßen besser wiedergegeben werden kann und gleichzeitig eine behaglichere Atmosphäre geschaffen wird, sowie eine Senkung des „blau-Anteils“ stattfindet, sind diese Straßen mit einer Farbtemperatur von 3.000 K auszustatten, wobei der Farbwiedergabeindex wenigstens bei 80 liegen soll. Gleiches gilt für Hauptverkehrsstraßen.

### Beleuchtungszeiten

Für eine geringere Belastung der Umwelt sollte die funktionale Beleuchtung, wenn keine sicherheitsrelevanten Argumente entgegenstehen, während der Nacht zeitlich in mehreren Stufen gedimmt werden. Die Anzahl der Stufen, sowie die Dimmprofile sind mit dem SG Elektrotechnik abzustimmen.

### Zertifizierung

Um die sicherzustellen, dass die Geräte den Anforderungen der europäischen Normen entsprechen, ist die ENEC und CE Zertifizierung verpflichtend. In Ergänzung, für die Glaubwürdigkeit der Produktdaten, insbesondere den zuverlässigen Betrieb von LED-Modulen und-LED Leuchten ist die ENEC+ - Zertifizierung vorteilhaft.



### Kommunalservice Jena

Infrastruktur und Digitalisierung  
Lößstedter Str. 68  
07749 Jena

Jenaer Nahverkehr GmbH – Postfach 10 06 21 – 07706 Jena

So erreichen Sie uns:

📞 1, 3, 4, 5  
📠 10, 48  
(Haltestelle Burgaupark)

Stadt Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 28.04.2022  
Unser Zeichen: BSM-2022-22002  
Unsere Nachricht vom:

Ansprechpartner/-in:  
Telefon:  
Fax:  
E-Mail:

Datum: 10. Mai 2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“**  
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahme Jenaer Nahverkehr GmbH

Sehr geehrter Herr Neumann, sehr geehrter Herr Albert,

zum vorgelegten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Vorhabensbeschreibung führt aus, dass die „nördliche Gebäudestruktur, bestehend aus Haus 08 und Haus 09, geschlossen ausgebildet werden, um Lärmbelastungen auf das innere Plangebiet, ausgehend ... (von) der Straßenbahnhaltestelle, zu reduzieren“. Gleichzeitig soll im Erdgeschoss „nicht-störende gewerbliche Nutzung“ eingerichtet werden, u.a. werden medizinische Einrichtungen genannt. Diese Planung berücksichtigt, dass von der angrenzenden Straßenbahnanlage Lärmbelastungen ausgehen, wobei weniger die Haltestelle, vielmehr die Wendeschleife mit engen Kurvenradien als Lärmquelle fungiert.

Da in den Obergeschossen der Häuser 08 und 09 dennoch Wohnnutzung vorgesehen ist und auch beispielsweise eine medizinische Einrichtung sensibel für Lärmemissionen sein kann, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass auch zukünftig trotz umfangreicher technischer Maßnahmen an Gleisanlagen und Straßenbahnfahrzeugen eine Lärmentwicklung in als besonders störend empfundenen Frequenzen nicht ständig vermeidbar ist. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude 08 und 09 mit ausreichend passivem Schallschutz auszustatten.

Für alle Maßnahmen hinsichtlich der Erschließung von und zur Oßmaritzer Straße ist zu berücksichtigen, dass der Linienverkehr der Buslinie 12 nicht beeinträchtigt werden darf. Werden im Zuge der Bebauung Voll- oder Teilsperren der Oßmaritzer Straße notwendig, ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Jenaer Nahverkehr hinsichtlich notwendiger Anpassungen des Busverkehrs der Linie 12 erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Jenaer Nahverkehr GmbH



2022.05.17.

Stadtverwaltung Jena  
Postfach 100 338  
07703 Jena

## Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ -  
Vorentwurf

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

## Stellungnahme zur Planung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstückes [REDACTED]  
[REDACTED] haben wir folgende Anmerkungen / Hinweise mit Bitte um Beachtung:

- Die Zu-, Überfahrts- und Leitungsrechte für die Grundstücke 138 / 4 sowie 138 / 19, 20 müssen berücksichtigt werden. Der Punkt muss in Ihren Unterlagen geprüft werden, da dort nur die Grundstücke Flurstücke 128/23, 128/24, 182/25 und 128/26 der Gemarkung Winzerla, Flur 3 vermerkt sind.
- Bei Änderung der Geländehöhen im Bereich der Zufahrt muss unsere Zufahrt, incl. Tor, bauseitig in Abstimmung bei einem vor Ort Termin, wieder hergestellt bzw. angepasst werden.
- Die Entwässerung im Zufahrtbereich muss fachgerecht, entsprechend der aktuellen Regenspendetabelle für Jena, hergestellt werden um einen Überlauf bei Starkregen auf unser Grundstück zu vermeiden (zB. Rinne mit schräger Erhöhung dahinter).
- Zu der eventuellen Fernwärmeversorgung hätten wir gern eine Info wenn die Maßnahmen konkret besprochen werden.

- Da es während der Tiefbauarbeiten sicher zu Überfahrtseinschränkungen kommt bitten wir in diesem Fall über rechtzeitige Info und eventuelle Ausweichparkmöglichkeiten
- Bei den Tiefbauarbeiten (Stellen der L-Elemente usw.) gehen wir davon aus, dass die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude entsprechend gesichert wird
- Da die Eiche an unserem Einfahrtsbereich erhalten werden soll, möchten wir darauf hinweisen dass dieser Baum jede Menge Eicheln und Laub produziert und wir nicht für irgendwelche Verschmutzungen bzw. Verstopfungen außerhalb von unserem Grundstück verantwortlich gemacht werden können
- Wir bitten das Thema „Lärmschutz“ zu berücksichtigen da auf einer Ein- und Ausfahrt für fast 80 Fahrzeuge sicher ein reger Verkehr herrschen wird
- Im Rahmen dieser doch recht großen Baumaßnahme und räumlichen Veränderung bitten wir im Zuge dessen die „öffentlich rechtliche Zuwegung“ und die „Baulast“ für oben genannte Grundstücke mit einzutragen um bei späteren Änderungen bzw. Anfahrten von Feuerwehr, Entsorgungsfahrzeugen usw. alles zukunftsgerecht geregelt zu haben

Aus unserer Sicht bestehen zur Zeit keine Bedenken oder Einwände gegen die geplante Maßnahme. Es wäre schön, wenn wir weiter über die einzelnen geplanten Maßnahmen **vorab** informiert werden und bestimmte Dinge / Maßnahmen **vorab** im beiderseitigen Interesse abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Bei Fragen / Schriftverkehr über :

