

Stadt Jena  
Bebauungsplan VBB-Wj 20 „Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

Auswertung der Stellungnahmen 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

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange am: 09.08.2023  
Auslegungszeitraum: 14.08.2023 bis 01.09.2023

### **Art und Weise der Beteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 14.08.2023 bis 01.09.2023 statt und erfolgte durch die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Amtsblatt 30/23 vom 27.07.2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Jena wurde die frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben.

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.

Mit Schreiben vom 09.08.2023 wurden insgesamt 41 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie hausinterne Stellen der Stadt Jena um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans VbB-Wj 20 „Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ gebeten. Während der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen Stellungnahmen von insgesamt 20 Behörden bzw. Stellen ein. 21 Behörden bzw. Stellen haben keine Stellungnahme 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.

## 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 / Nr. Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Datum Stellungn. § 4 Abs. 2 BauGB	Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
			Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden
E 01	21.08.2023		Thüringer Landesverwaltungsamt
E 02	29.08.2023		Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
E 03	17.08.2023		Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
			Ver- und Entsorgungsträger / Nahverkehr
E 04	15.08.2023		BIL
E 05	15.08.2023		TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
E 06	14.08.2023		Thüringer Netkom GmbH
E 07	31.08.2023		Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
E 08	11.09.2023		Stadtwerke Jena Netze GmbH
E 09	11.09.2023		JenaWasser
			Umweltverbände
E 10	15.09.2023		Naturschutzbeirat der Stadt Jena
			Eigenbetriebe / Sonstige
E 11	19.09.2023		Kommunalservice Jena
E 12	28.08.2023		Kommunale Immobilien Jena
E 13	31.08.2023		Deutscher Wetterdienst
E 14	29.08.2023		Beirat für Menschen mit Behinderung
E 15	22.11.2023		Baukunstbeirat Jena

Nr.	Datum Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Datum Stellungn. § 4 Abs. 2 BauGB	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena
I 01	15.08.2023		Stadtverwaltung Jena, FD Feuerwehr
I 02	22.08.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Bauordnung und Denkmalschutz
I 03	31.08.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz
I 04	06.09.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Mobilität
I 05	07.09.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat Familie, Bildung und Soziales

**Übersicht über Behörden, Verwaltung, städtische Eigenbetriebe und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Abgabe einer Stellungnahme (gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)**

	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>
	Dezernat III, Beirat Klimaschutz
	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Kreisverband Jena
	Dezernat III, Koordinierung Bürgerbeteiligung
	Deutsche Telekom Technik GmbH
	Dezernat III, FD Stadtentwicklung
	Fernstraßenbundesamt
	Grüne Liga Thüringen
	Kabel Deutschland
	Beirat für Kleingartenwesen und Gartenentwicklung
	Jenaer Nahverkehr GmbH
	Naturschutzbund NABU, Kreisverband Jena e.V.
	Thüringer Netkom GmbH
	Netzgesellschaft Eisenberg mbH
	Ortsteilrat Wenigenjena
	Regionalverband Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.
	Seniorenbeirat Jena
	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege (TLDA)
	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege (TLDA)
	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL)
	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Liegenschaften (TLBV)

**INHALT**

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

**Teil B – Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Teil A - Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der externen und internen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
<b>Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>				
E 01	Thüringer Landesverwaltungsamt Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	E 01.1	Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die o. g. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Baurecht für 4 Mehrfamilienhäuser innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Jena schafft, grundsätzlich nicht berührt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 01.2	Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft einen räumlichen Teilbereich der bereits rechtswirksam gewordenen 8. Änderung zum Flächennutzungsplan, die die Darstellung einer größeren Wohnbaufläche beinhaltet. Die Baurechtschaffung für Wohngebäude mittels der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unstrittig mit der dargestellten Wohnbaufläche im Hinblick auf die notwendige Einhaltung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 01.3	Das Planverfahren sollte ursprünglich nach § 13b BauGB durchgeführt werden, wie in der Begründung zum Vorentwurf und in der Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erläutert. Das BVerwG hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 01.4	Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zunächst zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Das Planverfahren wird auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umgestellt. Die Umstellung erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren sind daher entweder abubrechen oder auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umzustellen.	
		E 01.5	Bei der Umstellung auf ein reguläres Verfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit auf die Prüfung eines Eingriffsausgleich gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen.	<p><b>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt</b></p> <p>Die Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Januar 2024 erfolgte die nachgeholte Einzelprüfung mit dem Ergebnis, dass die Weiterführung der Planung gemäß § 215a BauGB nicht vollziehbar ist, da wesentliche Schutzgüter von der Planung betroffen sind und somit wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vorliegen.</p> <p>Die Prüfung und Bilanzierung des Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB wurde nachgeholt.</p>
		E 01.6	Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen, auch wenn eine solche Beteiligung zuvor bereits stattgefunden hat und sich die Inhalte des Plans auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der nachgeholten Umweltprüfung nicht oder nur unwesentlich verändert haben.	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p>Der Umweltbericht wurde nachträglich erstellt. Die Öffentlichkeit konnte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht explizit zur Äußerung im Hinblick auf Umweltbelange aufgefordert, da das Urteil zur Unzulässigkeit von § 13b BauGB zeitgleich mit der Bekanntmachung veröffentlicht wurde. Jedoch besteht während der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch ausreichend Gelegenheit für Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu umweltrelevanten Sachverhalten.</p> <p>Von einer Wiederholung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird demnach abgesehen, da nicht mit zusätzlichen Erkenntnissen zu rechnen ist und der Umweltbericht im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB kein zwingender Bestandteil der Unterlagen ist.</p>
		E 01.7	Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gibt es weiterhin die Besonderheit, dass die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äuße-	<p><b>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt</b></p> <p>Die Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>rung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden sollen, was in einem Verfahren nach § 13b BauGB unterblieben ist.</p>	<p>im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.</p>
		E 01.8	<p>Im Anschreiben der Stadt Jena an die Träger öffentlicher Belange vom 09.08.2023 wird auf diesen Umstand bereits hingewiesen. Auch wenn sich aus dieser Aufforderung nach unserer Erfahrung regelmäßig kein Zugewinn an Abwägungsmaterial zu den Umweltbelangen ergibt, handelt es sich um eine eindeutige Verfahrensanforderung im regulären Vollverfahren. Die Stadt Jena sollte daher im Ergebnis der jetzt durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Bewertung vornehmen, ob der Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB, wonach die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern sind, zu wiederholen ist. Sofern eine (erneute) Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entbehrlich erscheint, da keine zusätzlichen Erkenntnisse bezüglich berührter Umweltbelange zu erwarten sind, sollte dies durch einen schriftlichen Vermerk in der Verfahrensakte dokumentiert werden</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p>Die Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Dieser Aufforderung wurde durch entsprechende Stellungnahmen auch gefolgt. Von einer Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da nicht mit zusätzlichen Erkenntnissen zu rechnen ist. Ein entsprechender Vermerk wird in die Verfahrensakte aufgenommen.</p> <p>Im Januar 2024 erfolgte die nachgeholte Einzelfallprüfung mit dem Ergebnis, dass die Weiterführung der Planung gemäß § 215a BauGB nicht vollziehbar ist, da wesentliche Schutzgüter von der Planung betroffen sind und somit wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vorliegen.</p>
E 02	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 99423 Weimar	E 02.1	<p><b>Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt. Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gem. § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>
		E 02.2	<p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p>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,</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			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.	
		E 02.3	<b>Wasserrechtlicher Vollzug</b> Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für 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.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.4	<b>Immissionsschutz</b> Keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.5	<b>Abfallrechtliche Zulassungen</b> Keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.6	<b>Immissionsüberwachung</b> Keine Bedenken, aber folgende Hinweise:	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.7	AW Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW 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 07.00 Uhr.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Der Hinweis betrifft den Vollzug der Planung und wird während der Bauphase berücksichtigt.
		E 02.8	12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.9	<b>Abfallrechtliche Überwachung</b> Keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.10	<b>Geologischer Landesdienst und Bergbau</b>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>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 <a href="mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de">poststelle@tlubn.thueringen.de</a> zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter <a href="http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz">www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz</a>. 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 <a href="http://www.infogeo.de">www.infogeo.de</a> online recherchiert werden.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den Vollzug der Planung und wird während der Bauphase berücksichtigt. Der Sachverhalt ist unter den Hinweisen zum Bebauungsplan eingefügt.</p>
		E 02.11	<p><b>Geologie/ Rohstoffgeologie</b> Keine Betroffenheit</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>
		E 02.12	<p><b>Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung</b> Durch das TLUBN (sowie vormals TLUG) wurde bereits zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.09.2020 (GZ: 5070-82-3447/766-1) sowie zum sich teilweise überschneidenden Bebauungsplan VbB-Wj 18 mit Schreiben vom 31.05.2017 (GZ: 62-96124/5035 Hue/Mot-0341) zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung Stellung genommen. Die in den genannten Stellungnahmen getroffenen Aussagen zur Subrosionsgefährdung und auch zur Versickerung behalten auch für dieses Vorhaben ihre Gültigkeit. Die Aussagen wurden teilweise in die textlichen Festsetzungen zum Vorhaben übernommen.</p>	<p><b>Der Hinweis wurde berücksichtigt</b> Die Einschätzung vom 31.05.2017 wurde berücksichtigt und bildet u.a. die Grundlage für die planerische Bewertung des Baugrunds. Die Sachverhalte sind unter den Hinweisen zum Bebauungsplan eingefügt.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 02.13	<b>Hydrogeologie/Grundwasserschutz</b> Keine Bedenken	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.14	<b>Geotopschutz</b> Keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 02.15	<b>Bergbau/ Altbergbau</b> Keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
E 03	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Rosa-Luxemburg-Str. 7 07318 Pößneck	E 03.1	Keine Einwände.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 03.2	In der vorliegenden Planung wurde der aktuelle Katasterbereich in der Planzeichnung und Begründung korrekt verwendet und wiedergegeben.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 03.3	Im Textfeld zur Bescheinigung der Übereinstimmung zwischen Planzeichnung und Katasternachweis wird empfohlen, die Richtigkeit lediglich auf den räumlichen Geltungsbereich der Planung zu beschränken. So können Darstellungsfehler des Katasters außerhalb der Planung den zeitlichen Ablauf der Planung nicht beeinflussen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Das Textfeld zum Katasternachweis wird angepasst.
		E 03.4	Die Belange der Bodenordnung werden nicht berührt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
E 04	BIL eG Josef-Wirmer-Str. 1-3 53123 Bonn	E 04.1	Im Anfragebereich gibt es in BIL keine zuständigen Leitungsbetreiber.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
E 05	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	E 05.1	Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Netzgebiet. Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH und Co. KG	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
E 06	Thüringer Netzkombi GmbH Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	E 06.1	Seitens der Thüringer Netzkombi GmbH bestehen keine Einwände zu o. g. Baumaßnahme. In dem angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netzkombi GmbH.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
E 07	Vodafone	E 07.1	In dem angegebenen Bereich befinden sich Anlagen/Kabel der Vodafone Deutschland GmbH (Lageplan). Die Anlagen Kabel befinden sich im nördlichen Bereich der Karl-Liebknecht-Straße, unmittelbar oberhalb der Böschung.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Die direkt nördlich an die Karl-Liebknecht angrenzenden Bereiche (Böschung) werden als öffentliche Verkehrsbereiche im VbB-Wj20 festgesetzt und später von der Stadt Jena übernommen und gewidmet. Die Bereiche sind nicht von der Umsetzung des Vorhabens betroffen.
E 08	Stadtwerke Jena Netze GmbH Rudolstädter Str. 39 07745 Jena	E 08.1	Gegen die ausliegenden Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen von Seiten der Stadtwerke Jena Netze und der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck die folgenden Einwände. Entgegen den Ausführungen der Begründung unter Punkt 4.6 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung Absatz Elektroenergie ist eine Versorgung des Planungsgebietes aus dem benachbarten Wohngebiet Erlenhöfe über ein Netz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH nicht möglich.  Begründung: Die Stadtwerke Energie sind kein Netzbetreiber und betreiben somit kein eigenes Versorgungsnetz. Die Stadtwerke Jena Netze GmbH als Netzbetreiber in Jena besitzen ebenfalls kein eigenes Versorgungsnetz im Wohngebiet Erlenhöfe.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Die Versorgung des Vorhabensgebiets mit Elektroenergie wird über das regionale (lokal begrenzt) Energienetz der „Erlenhöfe“ aus Biomasse, Photovoltaik auf den Dächern, wasserstoffertigen Gaskesseln und einem Blockheizkraftwerk sichergestellt.  Weiterführende Erläuterungen zur geplanten elektrotechnischen Versorgung des Gebiets sind im Begründungstext ergänzt.
		E 08.2	Aussagen über Versorgungsmöglichkeiten können erst nach Vorliegen der benötigten Vorhalteleistungen getroffen werden. Ggf. wird entsprechender Platz zum weiteren Ausbau der Infrastruktur der Stadtwerke Jena Netze GmbH im Planungsgebiet benötigt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 08.3	Es besteht von Seiten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH und der Stadtwerke Jena Netze GmbH im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 08.4	Im angefragten Bereich bzw. daran angrenzend befinden sich Gashochdruck-, Gasniederdruck-, Hausanschlussleitungen nebst Zubehör sowie Kabelanlagen der Stadtwerke Jena Netze GmbH. Die zugehörige Leitungsauskunft wird parallel digital zugesandt.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>
		E 08.5	Die nachfolgenden medientechnischen Anforderungen und Hinweise sind zusammen mit den Forderungen der Leitungsauskunft zu beachten:  Elektrotechnik:	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Das Stromversorgungsnetz sowie alle Erzeugeranlagen im gesamten Gebiet der Erlenhöfe und der geplanten Erweiterung sind ab der Trafostation an der Straße Am Erlkönig im

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Aufgrund des Versorgungskonzeptes des derzeit in der Errichtung befindlichen Erschließungsgebietes „Erlenhöfe“ und der nunmehr geplanten Erweiterung erlauben wir uns den Hinweis, dass bei Beibehaltung des Versorgungskonzeptes sicherzustellen ist, dass keine Wettbewerbsrelevanz der Anlage im Sinne des EnWG vorliegt. Bei Vorliegen von Wettbewerbsrelevanz sind durch den Betreiber die Anforderungen an einen Betreiber von Energieversorgungsnetzen der allgemeinen Versorgung sicherzustellen.	Besitz der Rautal GmbH. Die Stromversorgung wird über eine Kundenanlage der Rautal GmbH sichergestellt. Die freie Wahl des Endverbrauchers für einen alternativen Stromanbieter ist gewährleistet. Zudem ist bei Ausfall der Stromerzeugung durch die Rautal GmbH eine Not-Versorgung durch die Stadtwerke Jena-Pößneck vertraglich gewährleistet.  Weiterführende Erläuterungen zur geplanten elektrotechnischen Versorgung des Gebiets sind im Begründungstext ergänzt.
		E 08.6	Fernwärme: In den Festsetzungen unter Abschnitt 6 sollten Festlegungen hinsichtlich der Wärmeversorgung aufgenommen werden.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme wird über das regionale Energienetz der „Erlenhöfe“ aus Biomasse und einem Blockheizkraftwerk sichergestellt. Der Anschluss an das kommunale Fernwärmenetz ist nicht möglich und nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet über Wärmeerzeugungsanlage(n) auf der Basis von erneuerbaren Energien und mit gasförmigen Brennstoffen betriebenen KWK-Anlage/-n versorgt wird.  Für die Wärmeversorgung des Plangebietes ist die Anbindung an das regionale Energienetz des benachbarten Wohngebietes „Erlenhöfe“ vorgesehen. Die kommunale Gärtnerei in der Straße „Am Erbkönig“ erzeugt durch Pflegemaßnahmen Biomasse, welche in einem vom Vorhabenträger betriebenen Biomassekessel vor Ort energetisch genutzt wird. Dieser Kessel liefert über ein Nahwärmenetz die Wärmegrundlast für das Plangebietes. Das dezentrale Blockheizkraftwerk in den benachbarten Erlenhöfen produziert zusätzlich parallel Wärme und Strom.
		E 08.7	Allgemein gilt: Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Wenn dabei Änderungen an unseren Beständen erforderlich werden, benötigen wir für Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Um diese Maßnahmen fristgerecht planen zu können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> Der Hinweis betrifft den Vollzug der Planung und wird während der Bauantragsphase berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Die Kostenübernahme regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften, bestehenden Konzessionsverträgen und Vereinbarungen.	
E 09	Jena Wasser Rudolstädter Str. 39 07745 Jena	E 09.1	Gegen o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zweckverbandes JenaWasser bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Anforderungen keine grundsätzlichen Einwände.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 09.2	Vorsorglich weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass JenaWasser für die Erschließung des Gebietes kurz und mittelfristig keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen werden. So könnte die Erschließung dieses Gebietes nur über den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit JenaWasser, in dem die Kostentragung geregelt wird, realisiert werden. Der Zweckverband JenaWasser erhebt für die äußere Erschließung des Gebietes einen Abwasserbeitrag entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS) in der jeweils gültigen Fassung. Es wird empfohlen, den Beitrag über eine Ablösevereinbarung mit dem Erschließungsträger vor Verkauf der Grundstücke abzugelten.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b>  Die Erschließung des Gebietes wird über den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit JenaWasser, in dem die Kostentragung geregelt wird, realisiert.
		E 09.3	Im Geltungsbereich befindet sich ausgehend von der Karl-Lieb-knecht-Straße in nördlicher Richtung verlaufend eine Trinkwasser-versorgungsleitung. Diese vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 versorgt die nördlich gelegenen Grundstücke „Am Jenzig“. Die Leitung kann in bestehender Lage mit der geplanten Bebauung nicht mehr betrieben werden. Es ist die Sicherstellung eines Schutzstreifens von mindestens 4 m (beidseitig 2m) zwingend erforderlich. Die Leitung muss in einem entsprechenden Ersatzkorridor umverlegt und der Erschließung angepasst werden. Die vorhandene Versorgung mit Trinkwasser muss sichergestellt werden, sodass die Leitung nicht ersatzlos entfallen kann. Die im Leitungskorridor festgesetzten Baumneupflanzungen sind im Bereich des Schutzstreifens nicht möglich. Abweichende verminderte Schutzstreifenbreiten und damit in Verbindung stehende Schutzmaßnahmen sind im Einzelfall abzustimmen. Eine Pflanzung über der Leitung ist in keinem Fall zustimmungsfähig.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>  Nach Überprüfung des Sachverhaltes wurde festgestellt, dass sich die Trinkwasserversorgungsleitung DN 80 von der Karl-Lieb-knecht-Straße zu den nördlich gelegenen Grundstücken „Am Jenzig“ nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, sondern östlich auf dem Flurstück 14/1 (Gärtnerei) verläuft. Die Leitung ist auf Flurstück 14/1 durch eine entsprechende Baulast gesichert.
		E 09.4	Zu vorstehenden Sachverhalten sind entsprechende Festlegungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 12 bzw. 21 zu treffen und Änderungen sowohl in der Begründung als auch in den Festsetzungen	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>  Nach Überprüfung des Sachverhaltes wurde festgestellt, dass sich die Trinkwasserversorgungsleitung DN 80 von

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			und der Planzeichnung vorzunehmen. Das schließt Festsetzungen und Regelungen zu Leitungsrechten ein. Die leitungsbedingten Auswirkungen auf geplante Baumstandorte und die damit in Verbindung stehenden Festsetzungen sind zu beachten und entsprechend anzupassen.	der Karl-Liebknecht-Straße zu den nördlich gelegenen Grundstücken „Am Jenzig“ nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, sondern östlich auf dem Flurstück 14/1 (Gärtnerei) verläuft. Die Leitung ist auf Flurstück 14/1 durch eine entsprechende Baulast gesichert.
		E 09.5	Die jenawasserseitigen vertraglichen Regelungen sind nicht, wie in Pkt. 10. 7 der Begründung ausgeführt, im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln. Es ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Zweckverband erforderlich.	<b>Dem Hinweis wird gefolgt</b> Die Begründung wird angepasst. Der Abschluss eines medienseitigen Erschließungsvertrages ist eine Wirksamkeitsvoraussetzung des Durchführungsvertrages. Ohne geregelte öffentliche medienseitige Erschließung des Vorhabengebiets sind die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nicht gegeben.
		E 09.6	Es besteht von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser für Trink- und Abwasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein eigener Mitverlegebedarf.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		E 09.7	Medienbestände: Im angefragten Bereich befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser. Die zugehörige Leitungsauskunft wird mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> In der Nähe (außerhalb) des Vorhabengebietes befinden sich folgende öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser: Trinkwasserleitung VW-80 GG (1930) – unmittelbar westlich des Flurst. 12 auf Flurstück 14/1 Abwasserleitung 800 B – südlich im Straßenraum Karl-Liebknecht-Straße auf Flurst. 19/2.
		E 09.8	Medienübergreifend gilt: Soweit Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Wenn dabei Änderungen an unseren Beständen erforderlich werden, ist ein entsprechendes schriftliches Änderungsverlangen zu übergeben und sind zugehörige vertragliche Regelungen abzuschließen. Vom Grundsatz werden durch den Verband ausschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen übernommen. Soweit sich anhand der abzustimmenden Erschließungslö-	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			sung die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Straßenflächen ergibt, sind diese zwingend dinglich zu Gunsten des Verbandes zu sichern. Hier wären entsprechende Festsetzungen in Teil A und B sowie inhaltliche Ergänzungen in der Begründung vorzunehmen.	
		E 09.9	Die in Bezug auf die Erschließungsanlagen im Bereich der Erlenhöfe getroffenen Aussagen sind vom Grundsatz richtig, können von Seiten des Zweckverbandes jedoch nur unter der Bedingung der vollständigen Erfüllung des bestehenden Erschließungsvertrages und der damit verbundenen Übernahme der Erschließungsanlagen durch den Zweckverband bestätigt werden. Die trinkwasserseitige Erschließung kann aufgrund der Dimensionierung im Bereich Erlenhöfe ausschließlich aus dem vor Hausnummer 9/10 verlegten Leitungsstrang erfolgen. Die in der nördlichen Straße verlegte TWL ist dafür nicht ausreichend.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Der Hinweis betrifft den Vollzug der Planung und wird während der Bauantragsphase berücksichtigt.
		E 09.10	In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Pkt. 10.7 das Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 250 m <sup>3</sup> angegeben. Nach unserem Kenntnisstand wurde das erforderliche Volumen auf 320 m <sup>3</sup> bemessen, welches auch der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04.05.2021 zu Grunde liegt. Das Wasserrecht gilt im Übrigen für die Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG. Mit der Übernahme der Entwässerungsanlagen durch den Zweckverband wäre das Wasserrecht entsprechend anzupassen.	<b>Dem Hinweis wird gefolgt</b> Auf das Regenrückhaltebecken im benachbarten Gebiet Erlenhöfe wird nicht mehr eingegangen. Der Sachverhalt ist in der Begründung gestrichen.
E10	Naturschutzbeirat Am Anger 26 07743 Jena	E 10.1	Grundsätzlich muss die Versiegelung der Freiflächen so gering wie möglich gehalten werden, um Regenwasser zu binden. Auf dunkle Werkstoffe und Schuttelemente sollte verzichtet werden, um das Rückstrahlvermögen so hoch wie möglich zu halten. Dies ist insbesondere bei der Wahl der Gebäudefarbe und bei den verwendeten künstlichen Werkstoffen im Freibereich, wie Gehwegen und Freiflächen, zu berücksichtigen. Die vorgesehene hölzerne Fassadenverschalung sollte sehr hell sein. Auf die Verwendung von Gesteinen, wie Basalt, Schiefer, Diabas oder Grauwacke, auf Schuttflächen mit oder ohne Gesteinstrümmern ist unbedingt zu verzichten. Durch die enge Bebauung im Plangebiet und die Nähe zu angrenzenden Baukörpern wird ansonsten ein Wärmespeicher entstehen, der vor allem in den Sommermonaten das nächtliche Auskühlen behindern und sich negativ auf Bepflanzungen auswirken würde.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b> Folgende Regelungen sind in der Planung berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Verwendung von dunklen Werkstoffen und Schutt- oder Schotterflächen,</li> <li>– Verwendung von hellen Werkstoffen im Freibereich für die Herstellung der Gehwegoberflächen,</li> <li>– Verwendung einer hellen, hölzernen Fassadenverschalung</li> </ul>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 10.2	In diesem Zusammenhang wird aus unserer Sicht eine Fassadenbegrünung mindestens an den nicht mit Fenstern versehenen Fassaden gefordert. Dies halten wir insbesondere an den Seiten, die zum Tal des Gemdenbachs zeigen, für wichtig. Eine solche Fassadenbegrünung sorgt einerseits durch die Transpiration der Pflanzen und andererseits durch die Beschattung für eine relative Abkühlung der Fassade. Außerdem bietet das Grün Insekten und anderen Kleintieren sowie Vögeln Unterschlupf.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die Fassadenbegrünung müsste mit einem vor die Fassade gestellten Halte-System hergestellt werden. Damit ergeben sich in Richtung Flurstück 14/1 Probleme mit den Abstandsflächen. Dazu kommt, dass die Begrünung nicht fassadenhoch erfolgen könnte, da brandschutztechnisch ein Abstand zur Brüstung Dachterrasse eingehalten werden muss. Nach Abwägung des Aufwandes für eine Fassadenbegrünung an den Ostfassaden und des ökologischen Nutzens wird von einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung abgesehen.</p> <p>Die Begrünung der äußeren Treppenaufgänge wird geprüft.</p>
		E 10.3	Grundsätzlich schließen wir uns den Ausführungen „Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzung“ der Textlichen Festsetzung (Seite 5, Punkt 8) an. Die wenigen eingeplanten Grünbereiche sollten mit unterschiedlichen einheimischen Stauden und Sträuchern bepflanzt werden. Auf windblutige Gräser oder fremdländische Arten sollte schon allein wegen der Nähe zum Gemdenbach gänzlich verzichtet werden, da Fließgewässer nachweislich effektive Transportwege für Diasporen ("Samen") darstellen. Insektenbestäubte Arten und/oder Arten, deren Samen und Früchte von Vögeln gefressen werden, sind zu bevorzugen.	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b></p> <p>In das Maßnahmenblatt M2 sind entsprechende Regelungen aufgenommen.</p>
		E 10.4	Die geringe Anzahl der Baumpflanzungen (nur fünf!) sollte überprüft werden; unter Umständen ist die Bepflanzung mit mehr Individuen bei Verwendung von schmalkronigen Baumarten möglich. Auf die Verwendung von Felsenbirne ( <i>Cotoneaster</i> spp.) und Schwedischer Meerbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> ) sollte verzichtet werden. Im Wesentlichen müssen Baumarten verwendet werden, die sowohl hitzeresistent sind als auch eine mittlere Baumhöhe von zehn bis zwölf Metern keinesfalls überschreiten. Aus unserer Sicht waren hier Tulpenbaum ( <i>Liriodendron tulipifera</i> ), Atlas-Zeder ( <i>Cedrus atlantica</i> ) sowie Stachellose Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ) besonders geeignet. Auch Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> ), Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Quitte ( <i>Cydonia oblonga</i> ), Mandelbaum ( <i>Prunus dulcis</i> ), Hopfen-Buche ( <i>Ostrya carpinifolia</i> ) und Ginkgo ( <i>Ginkgo biloba</i> ) scheinen hier angebracht. Zu einer höheren Wohn- und Lebensqualität durch eine Verbesserung des Innenklimas und des Temperatenausgleichs konnten auch Großtrücker bis maximal fünf Metern Wuchshöhe, wie Kornelkirsche	<p><b>Die Anregungen werden berücksichtigt</b></p> <p>In das Maßnahmenblatt G1 werden entsprechende Regelungen zur Art und Qualität der Gehölze aufgenommen. Es werden sieben Baumneupflanzungen festgesetzt.</p> <p>Die Pflanzliste in Maßnahme G1 umfasst:                  Acer campestre (Feldahorn)                  Amelanchier arborea (Schnee-Felsenbirne)                  Carpinus betulus (Hainbuche)                  Malus domestica (Kultur-Apple)                  Prunus padus (Traubenkirsche)                  Pyrus communis L. (Kultur-Birne)                  Sorbus aria (Mehlbeere)                  Sorbus latifolia (Breitblättrige Mehlbeere)</p>



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			( <i>Cornus mas</i> ), Forsythie ( <i>Forsythia</i> sp.), Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) und <i>Rhododendron</i> ( <i>Rhododendron</i> spp.), beitragen. Es ist uns bewusst, dass vorgenannte Bäume und Sträucher als vorwiegend mediterrane Arten zwar mehrheitlich nicht einheimisch sind, allerdings an dieser Stelle durch ihre Hitze- und Trockenheitsresistenz dennoch in Frage kommen. Die konkrete Pflanzliste für das Plangebiet sollte im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeirat abgestimmt werden.	
		E 10.5	Am östlichen Rand des Planungsgebietes, bestenfalls im Bereich aller verfügbaren Außengrenzen, musste eine Strauchreihe einen fließenden Übergang in die Landschaft erzeugen, um das Mikroklima deutlich zu verbessern. Zum Gemdenbach sollte ein Mindestabstand von wenigstens sieben Metern eingehalten und die wasserwirtschaftliche Zufahrt nur als Wiesenweg angelegt werden. Durch geeignete Bepflanzung ist auszuschließen, dass der Hang zum Bach von Kindern als Spielraum genutzt werden kann. Es sollte überlegt werden, ob sogar eine für Katzen nicht überwindbare Zäunung vorgenommen werden kann, um die Brutvögel im Tal zu schützen.	<p><b>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Im Osten des Planungsgebietes werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zudem sind Strauch- und Staudenflächenreihe an der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Da die östlich angrenzende Fläche der Gärtnerei als potenzielle Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wird in Richtung Osten ein Übergang in die Landschaft nicht angestrebt bzw. geplant.</p> <p>Zur Böschungsoberkante des Gemdenbachs wird ein Abstand von 7 m eingehalten und die wasserwirtschaftliche Zufahrt, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist als Wiesenweg geplant und wird durch die WG Carl-Zeiss hergestellt. Durch die Pflanzung eines 3 m breiten Heckenstreifens wird ausgeschlossen, dass die Böschung zum Bach als Spielplatz genutzt werden kann. Die Herstellung des Wiesenwegs mit der Heckenpflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt, da sich der Bereich außerhalb des Geltungsbereichs befindet.</p>
		E 10.6	Verkehrssicherungsmaßnahmen im Bereich des Gemdenbaches sind auf das Nötigste zu begrenzen. Rindenmulch sollte keine Verwendung finden. Notwendige Rasenflächen (insbesondere der Bereich am Gemdenbach) sollten nach Bedarf und nicht nach einem festgelegten Mahdplan gepflegt werden. Eine vitale Wiesenfläche benötigt weniger Pflege inklusive sommerlicher Bewässerung und stellt nicht nur ein breites Nahrungsspektrum für die Vögel des Gemdenbachtals zur Verfügung, sondern erhöht die Biodiversität, bindet Feinstaub und sorgt für sommerliche Abkühlung.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf Flächen außerhalb des Plangebiets. Die Uferzone des Gemdenbachs liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-Wj20. Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs sollen in den Besitz der Stadt Jena überführt werden. Die Pflege und Verkehrssicherung des Uferbereichs wird von der Stadt Jena durchgeführt. Während der Bau durchführung wird der Bereich vor Eingriffen geschützt.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 10.7	Es ist eine Begrünung des Garagengeschosses mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens dreißig Zentimetern festgesetzt, um eine Bepflanzung aus Gräsern, Stauden und Gehölzen realisieren zu können. Die Dicke erscheint uns als nicht ausreichend für eine dauerhafte und überlebensfähige Begrünung (siehe Punkt 8.8 des Vorentwurfs, S. 27). Entweder sollte die Dicke erhöht oder im Untergrund wasserspeichernde Materialien wie Blähton verwendet werden. Skelettreiche Lockersubstrate sollten vermieden werden.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>  Die Aufbaudicke der Begrünung des Garagengeschosses von 30 cm lässt eine dauerhafte Begrünung aus Stauden, Rasen und Sträuchern zu. Zur Wasserspeicherung können Retentionsmatten zur Anwendung kommen.  Die geplante Aufbaustärke auf dem Garagengeschoss steht in direktem Zusammenhang mit der höhenmäßigen Einordnung des Garagengeschosses, der Durchfahrthöhe im Garagengeschosses und dem notwendigen statischem Tragsystem des Garagengeschosses. Die starke Hangneigung des Baugrundstücks führt auch zu Zwangspunkten bei der Planung des Garagengeschosses.
		E 10.8	An dieser Stelle gehen unsere Vorschläge über die unter Punkt 9.5 „Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke“ der Textlichen Festsetzung (siehe Seite 6) hinaus. Als Beispiel für eine ungünstige Lösung kann der Innenbereich der „Nordlichter 2“ angeführt werden. Die dortige Kurzrasenfläche verdorrt trotz Bewässerung immer wieder in den heißen Sommermonaten infolge zu geringem Wasserspeichervermögen und zu häufiger Mahd.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>  Im Maßnahmenblatt M2 ist die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke näher bestimmt. Weitergehende Pflegemaßnahmen sind nach § 9 BauGB nicht festsetzbar.
		E 10.9	Vor allem im Bereich des Gemdenbaches sollte auf die Installation von Beleuchtungsanlagen verzichtet werden, oder diese sollten mindestens bewegungsgesteuert sein, damit die nächtliche Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Bei allen Lichtanlagen ist generell auf ein insektenfreundliches Lichtspektrum (extra warm weiß, ≤ 2700 K) und eine niedrige Beleuchtungsstärke zu achten; der Lichtkegel sollte im beschränkten Winkel auf den Boden gerichtet sein. Auf Schmuckbeleuchtung sollte grundsätzlich verzichtet werden	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Ein entsprechender Hinweistext zur „Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung“ ist unter Hinweis H 11 in die Unterlagen eingefügt.
		E 10.10	Aus den Planungsunterlagen wird ersichtlich, dass die Quartiere über größere Anteile von Glasflächen verfügen. Um Vogelschlag zu verhindern, fordern wir, dass die standardisierte Vogelschlagrisikobewertung nach LAG-VSW-Papier (2021) durchgeführt wird. Bei einem nachweislich hohen Vogelschlagrisiko nach diesem Bewertungsschema müssten Planung und Umsetzung entsprechend angepasst werden. Hier sei auf die nachweislich wirksa-	<b>Der Anregung wird gefolgt</b>  Eine Bewertung des Vogelschlag-Risikos ist durch ein Fachbüro für Naturschutz und Umweltplanung vorgenommen worden.  Die Untersuchungen im Rahmen der Vogelschlagrisikoanalyse zeigen auf, dass bei den Häusern 1, 2 und 3 die Nord-, Ost-, West- und Südfassaden jeweils Bereiche mit mittlerem

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			men Vermeidungsmaßnahmen gemäß Rossler & al. (2022) verwiesen. Siehe dazu auch Punkt IV H8 „Vogelschutzmaßnahmen“ der textlichen Festsetzung (siehe Seite 8).	<p>Vogelschlagrisiko darstellen. Auch die Ost-, Süd- und Westseite von Haus 4 weisen ein mittleres Vogelschlagrisiko auf. Da die Nordseite von Wohnhaus 4 ein hohes Vogelschlagrisiko besitzt, kann das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die betroffene Fläche umgesetzt werden. Aus den Ergebnissen der Vogelschlagrisikoanalyse werden folgende Festsetzungen abgeleitet (textliche Festsetzung Nr. 11):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der unverdeckte und unmarkierte Glasflächenanteil dieser Gebäudeseite muss weniger als 25 % der gesamten Fassadenfläche einnehmen.</li> <li>– Zusammenhängende unverdeckte und unmarkierte Glasflächen dürfen eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</li> <li>– Durchsichtige oder spiegelnde Flächen mit einer unverdeckten und unmarkierten zusammenhängenden Glasfläche &gt; 1,5 m<sup>2</sup> sind nur zulässig, wenn sie nachfolgenden Regeln mittels Beschichtung oder Vogelschutzfolien markiert werden</li> </ul>
		E 10.11	Unklar bleibt, was für eine Leistung die PV- und Solarthermieanlagen zur Verfügung stellen und ob oder wie das Niederschlagswasser genutzt werden wird. Die Verwendung einer subterranean Zisterne zur Bewässerung der Grünanlagen in den Sommermonaten wäre an dieser Stelle unter Umständen möglich.	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Die Leistung der PV- und Solarthermieanlagen ist nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Dafür fehlt die rechtliche Grundlage. Die Fläche für solare Energiegewinnung wird mit 50% der Dachflächen festgesetzt und ist Inhalt der Planung der technischen Ausrüstung der Gebäude.</p> <p>Zisternen zur Bewässerung sind Bestandteil der Planung der technischen Ausrüstung der Gebäude.</p>
E11	Kommunalservice Jena Löbstedter Str. 68 07749 Jena	E 11.1	Direkt an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes grenzt der gewässernahe Unterhaltungsweg an. Dieser ist im Bestand zu erhalten und von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p>Der Weg liegt außerhalb des Geltungsbereiches, deshalb sind Festsetzungen zum Unterhaltungsweg nicht möglich. Die Herstellung des Wiesenwegs mit der Heckenpflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Der Wiesenweg soll in kommunalen Besitz überführt werden. Direkt an der Grenze des Geltungsbereichs soll ein 3 m breiter Heckenstreifen den Uferbereich des Gembdenbach</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				abschirmen. Die Pflege, Unterhaltung und Wartung des Weges liegt zukünftig in der Verantwortung der Stadt.
		E 11.2	Es wird darauf verwiesen, dass die überbaubare Fläche des Teilgebietes W2.1 direkt an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> Die überbaubare Grundstücksfläche liegt an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, um bauliche Anlagen günstig auf der Baufläche und zur umgebenden Bebauung anzuordnen. Die dem Vorhabenträger zur Verfügung stehende Grundstücksfläche erstreckt sich nördlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und mögliche Abstandflächen liegen somit immer noch auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin. Sollte die Ausgleichfläche außerhalb des Geltungsbereiches kommunal werden, dürfen nach § 6 Abs. 2 Satz 2 ThürBO die Abstandflächen auch auf dieser Fläche liegen.
		E 11.3	Wir verweisen darauf, dass Baugrubenverbau oder Baugrubenböschungen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ggf. erforderlich werdende Böschungen zum endgültigen Geländeabgleich innerhalb des Geltungsbereiches anzuordnen sind. Die angrenzende Fläche zum Gewässer steht dafür nicht zur Verfügung.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Der Baugrubenverbau, Baugrubenböschungen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ggf. erforderlich werdende Böschungen zum endgültigen Geländeabgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches angeordnet.
		E 11.4	Der geplante Ausbau der Karl-Liebknecht-Straße sieht eine Erweiterung um einen Rad-Gehweg auf deren Nordseite vor. Dessen Realisierungszeitpunkt ist im Moment unbestimmt, so dass eine Fußgängerführung aus dem Wohngebiet ausschließlich über die Straßenräume des dann bereits realisierten Bebauungsplanes Erlenhöfe zur Haltestelle erfolgen muss. Eine Anschlussmöglichkeit zur Karl-Liebknecht-Straße besteht nicht. Sollte diese dennoch vorgesehen werden, muss zwischenzeitlich der provisorische Gehweg entsprechend verlängert werden.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Die direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Karl-Liebknecht-Straße (B7), mit einer verkehrsrechtlich geordneten Querung zur Haltestelle „An der Trebe“ wurde im Verfahren geprüft und als nicht realisierbar eingestuft. Für eine geordnete Querung der Karl-Liebknecht-Straße müssten zwei Fußgängerinseln in den bestehenden Straßenquerschnitt eingefügt werden. Zudem benötigt die Aufbindung der Treppenanlage (Böschung) eine regelkonforme Vorfläche von mindesten 2,0 m Breite. Dies hätte einen umfassenden Ausbau der bestehenden Karl-Liebknecht-Straße im Bereich der Querung zur Folge, einhergehend mit der Herstellung einer Stützwandkonstruktion für die notwendige Verbreiterung der Verkehrsfläche um ca. 4,50 m. Die Kosten für einen derartig umfangreichen Eingriff in die Verkehrsanlage stehen in keinem vertretbaren Verhältnis zum Aufwand

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>für eine untergeordnete Fußgängerquerung. Aus Gründen der Angemessenheit wird von der Herstellung einer Fußgängeranbindung zur Haltestelle „An der Trebe“ abgesehen.</p> <p>In der kommunalen Planung für den zukünftigen Komplettausbau der Karl-Liebknecht-Straße (Verbreiterung mit Baumreihe, Rad- und Fußweg), sollte die Einordnung einer geordneten Querungsstelle dennoch Berücksichtigung finden.</p>
		E 11.5	<p>Im VBB-Wj 18 "Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße" (Wenigenjena) sind zwei nach Osten zeigende Straßenstümpfe als private Straßenverkehrsflächen festgelegt. Im Rahmen dieses Planes werden die Straßen durch einen Ringschluss verbunden, so dass eine Voraussetzung für eine öffentliche Widmung geschaffen wird. Die Widmung kann erst nach vollständiger Fertigstellung des Ringschlusses erfolgen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p>Die Abnahme und Widmung der öffentlichen Straßenflächen erfolgen erst nach Fertigstellung der gesamten Außenanlagen. Entsprechende Regelungen zur Ausführung und Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
		E 11.6	<p>Ob die geplante Breite der Verkehrsflächen insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist, muss in den weiteren Planungsphasen nachgewiesen werden. Ebenso sind die Standorte für die Müll- und Wertstofftonnen in der weiteren Planung mit dem Kommunalservice abzustimmen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p>Die geplante Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m. Im Zuge der Erschließungsplanung wird dargestellt, dass die Breite der Straßen für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist.</p> <p>Entsprechende Regelungen zur Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Standorte der Müll- und Wertstofftonnen werden im Vorhabenplan im westlichen Übergang zum bereits realisierten Wohngebiet „Erlenhöfe“ dargestellt.</p>
		E 11.7	<p>Nach der vorliegenden Planung wird die Anzahl der PKW-Stellplätze minimiert, wohl auch mit Blick auf die unweit befindliche Straßenbahnlinie. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „An der Trebe“ ist auch nicht weit entfernt, jedoch durch die jetzt geplanten Verkehrsanlagen nicht erreichbar. Um unregelmäßigen Fußverkehr über die Böschung zur Karl-Liebknecht-Straße und unkontrollierte Fahrbahnüberquerungen zu vermeiden, sollte im Verkehrskonzept in Abstimmung mit dem FD Mobilität geprüft werden, ob gegebenenfalls eine geordnete Zuwegung einschließlich Querungshilfe geschaffen werden kann bzw. muss.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p>Verweis auf Belang 11.4</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 11.8	Bei der Herstellung der öffentlichen Straßenfläche ist eine Straßenbeleuchtung analog der bisher errichteten Straßenbeleuchtung zu planen und zu errichten und ebenfalls die vorhandene Leerrohrtrasse zu erweitern. Bitte um Beachtung unserer anhängenden Formblätter.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Entsprechende Regelungen zur Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die öffentliche Straßenbeleuchtung mit Leerrohrtrasse wird gemäß den Vorgaben des KSJ geplant und hergestellt.
E12	Kommunale Immobilien Jena Paradiesstr. 6 07743 Jena	E 12.1	Im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2022) wird die östlich angrenzende Fläche der Gärtnerei als potenzielle Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch wenn kurz- und mittelfristig keine Umnutzung dieser Fläche absehbar ist, sollte bereits jetzt in dem B-Plan VBB-Wj20 ein Korridor für die künftige Erschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes berücksichtigt und damit festgesetzt werden.	<b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt</b> Es ist eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in der Breite von 3,50 m vorgesehen, die auch Erschließungsflächen der Gebäude des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VbB-Wj 20 enthält. Weiterführende Regelungen sind aktuell nicht festsetzbar, da im Bestand keine Notwendigkeit für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Nachbargrundstücks vorliegt. Die rechtliche Grundlage für die Vorbereitung einer Baulast fehlt.  Für den Fall einer zukünftigen Entwicklung der Gärtnereiflächen für Wohnungsbau, wird im Durchführungsvertrag eine Willenserklärung aufgenommen, in der sich die WG Carl Zeiss zur positiven Zusammenarbeit bezüglich Geh- und Leitungsrechte verpflichtet.
E13	Deutscher Wetterdienst Michendorfer Chaussee 23 14473 Potsdam	E 13.1	Der DWD hat keine Einwände gegen die vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Das geplante Vorhaben beeinflusst nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
E14	Beirat für Menschen mit Behinderung	E 14.1	Die Vertreter der AG „Barrierefreies Jena, Wohnen und Verkehrssicherheit“ des Beirates für Menschen mit Behinderungen der Stadt Jena begrüßen, dass bei dem Vorhaben im Erdgeschoß barrierefreie Wohnungen nach Thüringer Bauordnung entstehen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> Es wird die gemäß ThürBO notwendige Anzahl barrierefreier Wohnungen entstehen.
		E 14.2	Die Wegführung zu den Häusern mit den barrierefreien Wohnungen sollte gut berollbar sein.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> Die Wegführung zu den entsprechenden Häusern wird barrierefrei ausgeführt. Der barrierefreie Zugang ist eine Bedingung für die Barrierefreiheit und barrierefreie Wohnungen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
E 15	Baukunstbeirat Jena	E 15.1	Das städtebauliche Konzept, welches aus einem Gutachterverfahren hervorging, weicht von der bisher dreireihigen Struktur des 1. Bauabschnitts ab und weist vier Baukörperzonen auf. Die in Holztafelbauweise geplanten Wohngebäude sind dafür alle nur zweieinhalbgeschossig und folgen in der Höhe dem Geländeverlauf. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unter den mittleren zwei Baukörpern untergebracht werden. Neben ebenerdigen Terrassen erhalten die meisten der 28 Wohnungen mit verschiedener Zimmeranzahl eine Dachterrasse. Durch flexible Grundrisse soll eine Anpassung der Wohnungsgrößen je nach Bedarf möglich sein. Für die Fassade ist eine offene Verkleidung mit Lärchenholz angedacht.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b>
		E 15.2	Der Beirat begrüßt den vorliegenden Entwurf hinsichtlich des angemessenen Übergangs in die Landschaft durch die Anpassung an die Topographie sowie wegen der geplanten Höhen. Das Konzept wirkt nicht beliebig und es könnte in Bezug auf den Massivholzbau ein Vorbild für andere Jenaer Bauvorhaben schaffen.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b>
		E 15.3	Das Projekt kann weiterhin einen hochwertigen Auftakt für den östlichen Stadteingang bilden. Für die weitere Planungsstufen sollten folgende Fragen näher betrachtet werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Langlebigkeit des Erscheinungsbilds der Holzfassade (Holzbehandlung?),</li> <li>• Detailplanung der erschließenden Treppenanlagen hinsichtlich der Beibehaltung einer gestalterischen Unterordnung (Notwendigkeit einer Überdachung bzw. Einhausung?).</li> </ul>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b>  Die Sicherung der Langlebigkeit des Erscheinungsbilds der Holzfassade, die Detailplanung der erschließenden Treppenanlagen hinsichtlich der Beibehaltung einer gestalterischen Unterordnung und die Notwendigkeit einer Überdachung bzw. Einhausung der Treppenanlagen erfolgt in den nachfolgenden Planungsphasen.
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena</b>				
I 01	Stadt Jena, Dezernat Finanzen, Sicherheit und Bürger-service, Ordnung und Sicherheit FD Feuerwehr Am Anger 28 07743 Jena	I 01.1	Zur ausreichenden Löschwasserversorgung ist das Hydrantennetz, wie unter Punkt 4.6 "Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung" in der Begründung beschrieben, zu erweitern.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>  Die Löschwasserversorgung ist Inhalt der Erschließungsplanung zum Vorhaben. Die Begründung zu "Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung" wird angepasst.
		I 01.2	In der Freiflächenplanung ist zu beachten, dass für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges geradlinige ausreichend breite FW - Zugänge / Aufstellflächen für die Drehleiter (je nach Gebäudehöhe) zu schaffen sind. Der Einsatz der Rettungsgeräte der	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>  Mit der Planung wird sichergestellt, dass für den zweiten

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Feuerwehr darf nicht durch Bäume und Einbauten behindert werden. Das ist bei der Auswahl der Baumstandorte zu beachten.	Rettungsweg geradlinige, ausreichend breite FW – Zugänge geschaffen werden. Die geplanten Gebäude sind der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen. Die Ausbildung der 2. Rettungswege erfolgt bei Gebäudeklasse 3 (Anleiterhöhe ≤ 8 m über der Geländeoberfläche im Mittel) über die tragbaren Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter). Diese Leitern werden mit einem Winkel von 65° - 75° an die entsprechenden Fenster angelegt. Es werden keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entlang der Gebäude benötigt.
I 02	Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt FD Bauordnung und Denkmalschutz Am Anger 26 07743 Jena	I 02.1	Die Maßnahme ist grundsätzlich denkmalschutzrechtlich zustimmungsfähig.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
		I 02.2	Aus dem Planungsgebiet sind jedoch bereits archäologische Funde (Bodendenkmale) der vorrömischen Eisenzeit sowie der römischen Kaiserzeit bekannt. Die betroffenen Flächen sind deshalb vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen archäologisch zu untersuchen. Grundlage dazu bildet eine mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar zu erarbeitende und abgestimmte Vereinbarung (denkmalpflegerische Zielstellung), in der der zeitliche, räumliche und finanzielle Umfang einer archäologischen Untersuchung festgelegt ist. Der Inhalt dieser abgestimmten Vereinbarung ist verbindlicher Bestandteil der für das Vorhaben erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis steht insoweit unter der auflösenden Bedingung der Einhaltung aller darin getroffenen Festlegungen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Ein entsprechender Hinweistext ist in die Planunterlagen aufgenommen. Das Denkmalschutzgesetz ist unter „Rechtsgrundlagen“ in die Unterlagen aufgenommen.
I 03	Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt FD Umweltschutz Am Anger 26 07743 Jena  Untere Immissionsschutzbehörde	I 03.1	Um die Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im regulären Verfahren zu erfüllen, ist nach § 2a i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser umfasst eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, welche von der Planung ausgehen und in der Überprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Das Planverfahren wird im nächsten Verfahrensschritt auf ein reguläres Vollverfahren umgestellt. Der Umweltbericht wird erstellt.
		I 03.2	Des Weiteren findet der § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung, wonach voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sind.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Das Planverfahren wird im nächsten Verfahrensschritt auf ein reguläres Vollverfahren umgestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird erstellt.



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		I 03.3	<p>Planzeichnung / Textliche Festsetzung 7.1                      Die Festsetzung 7.1 ist zu prüfen. Unseres Erachtens und nach Rücksprache mit dem Gutachter ist das Bild C10 (Worst Case Fall) als Grundlage für die Festsetzung der Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß heranzuziehen. Die Festsetzungen für ein WA und ein WR unterscheiden sich. Bitte prüfen und ändern.</p> <p>Hilfreich wäre der Hinweis, dass die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß für Schlafräume und Kinderzimmer andere sind als die für Wohnräume.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde im Okt. 2023 können die Bilder C11/C12 (Lärmpegelbereiche (LBP) tags/nachts, 2. OG, mit Bebauung) für die Dimensionierung des Schallschutzes gg. Außenlärm herangezogen werden, wenn die Geländehöhen und Bebauungshöhen (Meereshöhe als Höhenbezug) der Bebauung W 2.1-2.4 in den Abbildungen angegeben werden. In dieser Verbindung sind die dargestellten Lärmpegelbereiche korrekt.</p> <p>Das Schallgutachten vom 17.09.2024 wurde entsprechend angepasst und um die Höhenangaben ergänzt.</p> <p>Der Sachverhalt, dass die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß für Schlafräume und Kinderzimmer andere sind als die für Wohnräume, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 umgesetzt. Es ist bestimmt, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ab einem Außengeräuschpegel von nachts &gt; 50 dB(A) zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.</p>
		I 03.4	<p>Planzeichnung / Textliche Festsetzung 7.2                      Wie im Kapitel A 4.5 der Schallimmissionsprognose ausgeführt, sind für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn der Außengeräuschpegel 50 dB(A) übersteigt. Der DIN 18005, Beiblatt 1: 2023-07, ist zu entnehmen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Wir empfehlen daher, ab einem Außengeräuschpegel von 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert:                      Flächenbezogene Festsetzung gemäß Schallgutachten vom 17.09.2024:                      Festsetzung 8.3: Schutzbedürftige Räume in Wohnungen, die nur Fenster in Fassaden auf den folgenden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LS und in den angegebenen Geschossen aufweisen, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p>
		I 03.5	<p>Planzeichnung / Textliche Festsetzung 7.3 / 9.6                      Die Festsetzung „bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz“ ist unbestimmt. Bitte akustisches Ziel nennen, welches durch die Maßnahme erreicht werden soll.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Die Festsetzung Nr. 8.4 wird wie folgt formuliert:                      „Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LS 5 sind Außenwohnbereiche mit baulichen Vorkehrungen zum Schallschutz auszustatten, die geeignet sind, den Außengeräuschpegel in den Außenwohnbereichen auf unter 63 dB(A) zu senken.“</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		I 03.6	Planzeichnung / Textliche Festsetzung 9.6 Folgende Festsetzung sollte hinsichtlich der möglichen Anordnung der Wandelemente und ggf. ihrer Höhe / Ausdehnung präzisiert werden: „Als bauliche Schallschutzmaßnahmen für Terrassen sind schallabsorbierende Wandelemente zulässig.“	<b>Der Anregung wird teilweise gefolgt</b> Gemäß des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung, wird von einer konkreten Festsetzung zur Ausführung der Schallschutzmaßnahmen abgesehen, lediglich im Vorhabenplan wird symbolisch eine Schutzvorrichtung aufgenommen. Die tatsächliche Ausführung und Gestaltung der Schallschutzmaßnahme soll mit der Baugenehmigung erfolgen. Das Schutzziel, die Absenkung des Außengeräuschpegels auf max. 63 dB(A) bis ca. 2 m Höhe -gemessen in der Mitte der jeweiligen Fläche-, ist dann nachzuweisen.
		I 03.7	Schalltechnische Untersuchung A 4.3 Es wurden keinerlei Aussagen darüber getroffen, in welcher Höhe die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte bei einer Ausweisung als WA oder WR überschritten werden. Für die Entscheidung zur Ausweisung des Gebiets als WA/WR und die Abwägung ist diese Information jedoch unerlässlich. Bitte dazu Aussagen treffen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Bei der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann auf die Ausweisung eines Baugebiets als Art der Nutzung abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Dennoch ist für den Immissionsschutz die Art der Nutzung und deren Schutzstatus zu bestimmen. Im vorliegenden Fall ist von einem faktischem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) auszugehen. Das Schallgutachten vom 17.09.2024 ist entsprechend geändert, sodass die Überschreitungen der Orientierungsbzw. Immissionsgrenzwerte eindeutig ablesbar sind.
		I 03.8	Schalltechnische Untersuchung Dachflächen Es fehlt eine Aussage zu den vorhandenen Außenlärmpegeln bei den Dachflächen	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Auf den Dachflächen sind Außenwohnbereiche geplant. Das Schallgutachten vom 17.09.2024 ist entsprechend geändert, sodass die Überschreitungen der Orientierungsbzw. Immissionsgrenzwerte auch für die Dachflächen eindeutig ablesbar sind. Eine Festsetzung zum erforderlichen Schalldämmmaß der Dachflächen ist ergänzt (Nr. 8.2)
		I 03.9	Schalltechnische Untersuchung A 4.4 Es werden keine Ausführungen darüber gemacht, welche Art von Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche vorzusehen sind. In den Textlichen Festsetzungen sollte eine ungefähre Anordnung / Abmessung der Maßnahmen angegeben werden.	<b>Der Anregung wird gefolgt</b> Festsetzung des akustischen Ziels für die Außenwohnbereiche erfolgt unter Pkt. 8.4.; analog zu Belang I 03.6
		I 03.10	Schalltechnische Untersuchung A 5	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Hier fehlt als Maßnahme der Schutz der Außenwohnbereiche – bitte ergänzen-	Im Schallgutachten vom 17.09.2024 ist unter „A5 die Maßnahme zum Schutz der Außenwohnbereiche“ ergänzt.
		I 03.11	Schalltechnische Untersuchung B 2.2, Tabelle 6 Darstellung nur für WA – IRW für WR fehlen. Bitte ergänzen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Das Schallgutachten vom 17.09.2024 ist entsprechend geändert, sodass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV; je für Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) angegeben sind. (aktuell unter A2 Tabelle 1)
		I 03.12	Schalltechnische Untersuchung B 4.2 Die Schallimmissionen, welche vom Betrieb des Ostbades ausgehen, sind nicht angegeben, noch ist erwähnt, dass sie irrelevant sind. Bitte ergänzen. Für die weitere Planung wäre eine Aussage hilfreich, welche Diagramme bzw. welche Lärmpegelbereiche für Wohnräume bzw. welche für Schlafräume und Kinderzimmer zur Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm heranzuziehen sind.	<b>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt</b>  Es wird im Schallgutachten vom 17.09.2024 ausgeführt:  <i>„Im Hinblick auf das Plangebiet des B-Planes VBB-Wj 20 ist zu konstatieren, dass die Entfernung zwischen dem Freibad und den Immissionsorten an der geplanten Wohnbebauung größer ist als zur bestehenden Bebauung im benachbarten B-Plan VBB-Wj 18. Damit ist für das Untersuchungsgebiet nicht von einer Immissionsrelevanz des Freibades „Ostbad Jena“ auszugehen. Eine weiterführende rechnerische Betrachtung erfolgt nicht.“</i>
		I 03.13	Schalltechnische Untersuchung Pegelerhöhungen VBB-Wj 18 Die verkehrliche Erschließung des VBB Wj-20 erfolgt über den bereits rechtskräftigen VBB Wj-18. Es fehlen Aussagen, welche Pegelerhöhungen durch diesen zusätzlichen Verkehr für die Bebauung des VBB Wj-18 „Nördlich Karl-Liebknecht-Straße“ zu erwarten ist. Bitte ergänzen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Das Schallgutachten vom 17.09.2024 wird entsprechend geändert, sodass die Auswirkungen der Neubebauung auf die benachbarte Bebauung des VBB-Wj18 berücksichtigt werden. In der Schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2024 sind Aussagen zu den Immissionen durch den Verkehr für die Bebauung des VBB Wj-18 enthalten.
		I 03.14	Begründung 6.1 u. 8.7 Es sind, in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung, nahezu 50 % der Fläche des VBB von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, besonders die beiden südlich gelegenen Gebäude sowie deren Außenwohnbereiche. In Abhängigkeit von der Gebietsausweisung handelt es sich um Überschreitungen der Orientierungswerte vor der südlichen Fassade von tags bis ca. 12 -	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Die Aussagen zur Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte sind aus dem Schallgutachten vom 17.09.2024 in die Begründung übernommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			17 dB(A) und nachts ca. 15 - 20 dB(A). Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind tags um ca. 8 dB(A) und nachts um ca. 11 dB(A) überschritten. Es fehlen in der Begründung Aussagen zur Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte.	
		I 03.15	Begründung 8.7, S. 24, 2. Absatz u. S. 25 Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden ebenfalls überschritten. Es ist nicht ersichtlich, ob eine grundrissorientierte Bauweise geprüft wurde.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Die Aussagen in der Begründung zur grundrissorientierten Bauweise werden wie folgt ergänzt: Die Planung berücksichtigt weitestgehend eine grundrissorientierte Bauweise. Die Grundrisse werden so konzipiert, dass jede Wohnung über Wohnräume zur lärmabgewandten Seite verfügen. Es ist jedoch nicht möglich, dass alle schutzbedürftigen Räume (Schlaf-) zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
		I 03.16	Begründung S. 25 Siehe textliche Festsetzung 7.1 – das Kapitel „Lärmschutzanforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden“ ist zu prüfen und überarbeiten.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Die Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm ist aus dem Schallgutachten vom 17.09.2024 so übernommen, dass die Fläche vollständig bebaut ist (positive Abschirmeffekte). In der Untersuchung sind die Geländehöhen und Bebauungshöhen (Meereshöhe als Höhenbezug) der Bebauung W 2.1-2.4 in den Abbildungen angegeben und können für Festsetzungen im Bebauungsplan angewendet werden. Die bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (zeitliche Abfolge der Nutzungsaufnahme) ist zusätzlich festgesetzt: Nr. 8.5: In den Teilgebieten W 2.1 bis W 2.3 ist die Nutzung der baulichen und sonstigen Anlagen erst zulässig, wenn im Teilgebiet W 2.4 die zulässigen baulichen Anlagen vollständig errichtet sind (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
		I 03.17	Bitte Begründung ergänzen hinsichtlich der Erhöhung des Verkehrslärms, welcher durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr der vorliegenden Planung im rechtskräftigen VBB Wj-18 „Nördlich Karl-Liebknecht-Straße“ entsteht.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Die Aussagen zum Verkehrslärm im VBB-Wj 18 sind unter Kapitel A6 Auswirkungen des planungsinduzierten Verkehrs im Gutachten und in der Begründung ergänzt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
	Untere Naturschutzbehörde	I 03.18	Es ist ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Auf dieser Grundlage sind Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen festzusetzen. Darin sind auch Vorschläge zu unterbreiten, wie der Wegfall der Wiederherstellungsmaßnahme auf der Fläche der derzeitigen Baustelleneinrichtung/ -straße für das Bauvorhaben im benachbarten VBB-Wj 18 (Auflage in der Baugenehmigung B-8/2023: Herstellung mesophiles Grünland mit Obst- und Laubbäumen/ Sträuchern) ausgeglichen werden soll. Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist einzuarbeiten.	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b>  Das Planverfahren wird im nächsten Verfahrensschritt auf ein reguläres Vollverfahren umgestellt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Es sind Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen bestimmt. Die Wiederherstellungsmaßnahme auf der Fläche der derzeitigen Baustelleneinrichtung/ -straße für das Bauvorhaben im benachbarten VBB-Wj 18 wird unabhängig vom laufenden Verfahren ausgeglichen. Die Eingriffsregelung des vorliegenden B-Planentwurfs bezieht sich auf die Zwischennutzung als Baustelleneinrichtung. Der Ausgleich der Zwischennutzung ist in der entsprechenden Baugenehmigung geregelt.
		I 03.19	Für das Ausgleichsdefizit steht die Grünzone am Gemdenbach zur Verfügung, z. B. für die Pflanzung einer Hecke in Fortführung des VBB-Wj 18. Gegebenenfalls notwendige Ausgleichs- bzw. Ökokontomaßnahmen sind mit der UNB vorab abzustimmen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Die Ausgleichsmaßnahme A1.1 hat die Entwicklung eines auf 7 m verbreiterten naturnahen Randstreifens zum Gemdenbach zum Inhalt.
		I 03.20	Planzeichnung Erschließungsstraße Der Geltungsbereich des VBB-Wj 20 überschneidet sich im Bereich der Erschließungsstraße mit dem VBB-Wj18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“. Im VBB-Wj 18 ist die Fläche östlich W 1.5 als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Dies wurde auch in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz entsprechend als Zielbiotop Rasen, Stauden, Gehölzstrukturen (Punktwert 26 je m <sup>2</sup> ) bilanziert. Nun wird die Fläche im VBB-Wj 20 komplett versiegelt (Punktwert 0 je m <sup>2</sup> ). Es entsteht somit ein Ausgleichsdefizit im VBB-Wj 18. Das Defizit ist separat zu berechnen und eine Ausgleichsmaßnahme festzusetzen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  In der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung zum VBB-Wj 20 ist berücksichtigt, dass Flächen des VBB-Wj 18 überplant werden. Das entstehende Ausgleichsdefizit durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die ermittelten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum VBB-Wj 20 ausgeglichen.
		I 03.21	Textliche Festsetzungen „Erhalt, Aufwertung, und Sicherung der Grünzone entlang des Gemdenbaches“ (Siehe Begründung, Seite 5) Bitte zur Sicherung dieses Planungsziels (Beschluss Stadtrat) konkrete Schutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufnehmen: - Bauzaun während der Bauphase	<b>Der Anregung wird gefolgt</b>  Eine Festsetzung ist nicht möglich, da die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Es wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass eine Hecke in Fortführung der angrenzenden Planung anzupflanzen ist; siehe Maßnahme A1.1. Im Maßnahmenblatt V1 wird die Errichtung eines Bauzaunes

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- dauerhaft durch Pflanzung einer Hecke in Fortführung aus der angrenzenden Planung; bei Umsetzung außerhalb des Geltungsbereichs ist die Anrechnung als Ökotoomaßnahme möglich.</li> </ul> Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutz- und der unteren Wasserbehörde vorab abzustimmen.	während der Bauzeit geregelt.
		I 03.22	Aufgrund ökologischer und stadtklimatischer Aspekte sollte die Umsetzung einer Fassadenbegrünung als grünordnerische Maßnahme textlich festgesetzt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- flächige, arten- und strukturreiche Begrünung</li> <li>- keine invasiven Neophyten</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden</li> </ul>	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> Die Fassadenbegrünung müsste mit einem vor die Fassade gestellten Halte-System hergestellt werden. Damit ergeben sich in Richtung Flurstück 14/1 Probleme mit den Abstandsflächen. Dazu kommt, dass die Begrünung nicht fassadenhoch erfolgen könnte, da brandschutztechnisch ein Abstand zur Brüstung Dachterrasse eingehalten werden muss. Nach Abwägung des Aufwandes für eine Fassadenbegrünung an den Ostfassaden und des ökologischen Nutzens wird von einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung abgesehen. Die Begrünung der äußeren Treppenaufgänge wird geprüft.
		I 03.23	Textliche Festsetzung 8.3 Bitte die Festsetzung weiter präzisieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorzugsweise torffreie Substrate</li> <li>- standortgerechte, nicht invasive, artenreiche Samen-/Pflanzenauswahl (vorzugsweise einheimische Wildpflanzen)</li> <li>- strukturreiche Gestaltung zur Erhöhung der Artenvielfalt (z.B. Geländeprofilierung, Totholz; Steine)</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden</li> </ul>	<b>Der Anregung wird teilweise gefolgt</b> Die Festsetzungen werden durch das Maßnahmenblatt M2 ergänzt. Regelungen für die Beschränkungen zum Einsatz von Pestiziden, zu Substraten, Pflanzenauswahl und Gestaltung können nicht auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Sie werden in die Maßnahmenblätter übernommen und im Durchführungsvertrag geregelt.
		I 03.24	Textliche Festsetzung 8.4 Bitte die Festsetzung weiter präzisieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- durchwurzelbare Substrat-Dicke von mindestens 12 cm</li> <li>- vorzugsweise torffreie Substrate</li> <li>- standortgerechte, nicht invasive, artenreiche Samen-/Pflanzenauswahl (vorzugsweise einheimische Wildpflanzen)</li> <li>- strukturreiche Gestaltung zur Erhöhung der Artenvielfalt (z.B. Geländeprofilierung, Totholz, Steine)</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden</li> </ul>	<b>Der Anregung wird teilweise gefolgt</b> Die Festsetzungen werden durch das Maßnahmenblatt M1 ergänzt. Regelungen für die Beschränkungen zum Einsatz von Pestiziden, zu Substraten, Pflanzenauswahl und Gestaltung können nicht auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Sie werden in die Maßnahmenblätter übernommen und im Durchführungsvertrag geregelt. Die festgesetzte Schichtdicke von mindestens 8 cm ist für

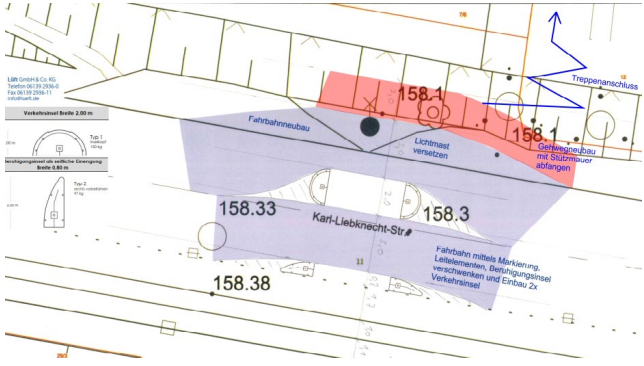
Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				die Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung ausreichend und berücksichtigt gleichzeitig auch die Belastbarkeit und Statik des Daches und der Gebäude.
		I 03.25	<p>Hinweis H8 Auf Grund der geplanten Verglasungen an den Gebäuden ist, insbesondere wegen der unmittelbaren Nähe zu naturnahen Vogel-lebensräumen (ca. 7 m Entfernung zum Gembdenbach und zu Kleingärten) eine Bewertung des Vogelschlag-Risikos nach den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, „<i>Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas</i>“ vom 19.02.2021) vorzunehmen (d.h. Einholung Gutachten) und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Ggf erforderlich werdende Maßnahmen zur Vermeidung von Vo-gelkollisionen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ausschließlich unter Verwendung der Broschüre „<i>Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht</i>“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022; Kapitel 3 - Vogelfreundliche Maßnahmen) fachgutachterlich zu planen,</li> <li>2. frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustim-men und</li> <li>3. textlich festzusetzen (vgl. dazu VBB-Mr 09, Festsetzung 5./ V4).</li> </ol>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Eine Bewertung des Vogelschlag-Risikos wurde durch ein Fachbüro für Naturschutz und Umweltplanung vorgenom-men (Vogelschlagrisikoanalyse vom 17.09.2024).</p> <p>Jede Glasfläche in der bebauten Umgebung stellt ein Ge-fährdungspotenzial für Vögel dar, aber die konkrete Gefah-rensituation hängt von ihrer Größe, der Menge des Glases an der Fassade, der Durchsicht und Reflexion sowie vom Standort ab. Durch die natürliche Oberfläche der Holzfassaden, fensterlose Fassadenflächen (Ost und West) und die Lochfassaden wird das Vogelschlagrisiko bei diesem Bau-vorhaben konkret minimiert. Es besteht ein geringes bis mitt-leres Vogelschlagrisiko. Das vorhandene Konfliktpotenzial ist im Sinne eines vorsorglichen Handelns zu minimieren.</p> <p>Nach den Kriterien des LAG-VSW-Papier (2021) besteht nur für die nördliche Fassade des Hauses 4 Handlungsbedarf. Es sind Maßnahme zur Minimierung des Vogelschlagrisikos unter M3 bestimmt: Unverdeckte und unmarkierte Glasflä-chen dieser Gebäudeseite größer 1,5 m² sind zu beschich-ten oder zu markieren. Eine entsprechende textliche Fest-setzung (Nr. 11) wird aufgenommen.</p>
	Untere Wasserbehörde	I 03.26	<p>Schmutz und Niederschlagswasser, Überflutungsnachweis</p> <p>Es sind textliche Festsetzungen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu ergänzen (in der Begründung be-reits unter Pkt. 4.6 ausgeführt). Beträgt die abflusswirksame Grundstücksfläche mehr als 800 m², so ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Dieser ist zu-sammen mit einem Entwässerungsplan einzureichen, aus dem die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück, die Größe und Art (Kategorie nach DIN) der ab-flusswirksamen Flächen sowie abgekoppelte Flächen und ggf. die Teileinzugsgebiete hervor gehen. Bei planmäßigem Einstau in</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Ein überschläglicher Überflutungsnachweis auf Grundlage der geplanten versiegelten Grundflächen wurde vorgelegt. Die Vorbemessung zum Überflutungsnachweis ist bei hohen Versiegelungsgraden des Grundstücks im Rahmen des vor-habenbezogenen Bauungsplanes zu führen, um für Starkregenereignisse ausreichend Rückhalteflächen vorzu-sehen. Die Vorbemessung erfolgte überschläglich mittels festgesetzter GRZ, anfallender Regenmenge, Abflussbei-wert → Regenabfluss, der in das Entwässerungssystem ein-geleitet wird. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			der Fläche sind die Spannungspunkte anzugeben. Die ausreichende Dimensionierung der Anlagen zur Regenrückhaltung sind für die zusätzlich im VBB Wj-20 anfallenden Niederschlagsmengen nachzuweisen.	im Plangebiet vorgesehen und entsprechende Flächen festgesetzt. Der Überflutungsnachweis ist spätestens zur Baugenehmigung nachzuweisen.  In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen werden Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt.  Ein entsprechender Hinweistext ist unter Hinweis H4 in die Planunterlagen aufgenommen.
		I 03.27	Schmutz- und Niederschlagswasser Die ausreichende Dimensionierung der Anlagen zur Regenrückhaltung sind für die zusätzlich im VBB Wj-20 anfallenden Niederschlagsmengen nachzuweisen. Dabei ist insbesondere auch im Hinblick auf den tatsächlichen Versiegelungsgrad des benachbarten Wohngebietes „Erlenhöfe“ das in den Unterlagen zur wasserrechtlichen Erlaubnis AZ. 08+44/56373/16053000/06/21/Kum vom 04.05.2021 nachgewiesene Rückhaltevolumen zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Im Falle der Überschreitung des bereits nachgewiesenen erforderlichen Rückhaltevolumens ist eine zusätzliche Rückhaltungsmöglichkeit nachzuweisen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b>  Der Hinweis bezieht sich auf Flächen außerhalb des Plangebietes.  Die überschlägige Dimensionierung der Anlagen zur Regenrückhaltung für das Plangebiet VbB-Wj 20 wurden im Zuge der Vorbemessung zum Überflutungsnachweis geprüft. Es sind Flächen zur Regenrückhaltung im Plangebiet festgesetzt. Die Flächen befinden sich unterhalb des Erschließungsweges zu den Gebäuden Haus 3 und Haus 4.
		I 03.28	IV Hinweis H7 Der alleinige Hinweis auf das Überflutungsrisiko durch Starkregen reicht hier u. E. nicht aus. Um die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (und der Bebauung) durch Starkniederschläge zu minimieren, sind vorhandene Risiken für das Plangebiet zu ermitteln und Maßnahmen des Überflutungsschutzes nach DWA-M 119, Abschnitt 11 und DIN EN 752 zu prüfen.  Die betroffenen Bereiche sollten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet und konkrete bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt sowie Maßnahmen zur Eigenvorsorge empfohlen werden. Begründung: Die Ergebnisse der Modellierung von Starkregenabflüssen im Stadtgebiet zur Überflutungsvorsorge (Auftraggeber: Zweckverband JenaWasser) sind der unteren Wasserbehörde seit dem 23.09.20 bekannt. Die Risikokarten mit Wasserständen und Fließwegen wurden vom ZV JenaWasser allen in Jena ansässigen	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>  Unter dem Hinweis auf das Überflutungsrisiko wird ergänzt, dass im Zuge des Bauantrags vorhandene Risiken für das Bauvorhaben zu ermitteln und Maßnahmen des Überflutungsschutzes zu prüfen sind. Die benannte Modellierung von 2020 (ZV JenaWasser) wurde für das gesamte Stadtgebiet von Jena erstellt. Die Ergebnisse sollten einen groben Überblick zu gefährdeten Bereichen liefern. Im Detail sind die modellierten Fließwege nicht belastbar, da das Modellierungsraster zu ungenau für Aussagen auf Flurstücksebene ist. Die konkrete bauliche Umsetzung der Vorkehrungen bleibt der Gebäudeplanung vorbehalten. Festsetzungen zu konkreten baulichen Schutzmaßnahmen werden nicht getroffen. Eine nachrichtliche Übernahme als Risikogebiet nach BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um ein wasserrechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Wohnungsgesell- und -genossenschaften zur Kenntnis gegeben. Berücksichtigt wurden Regenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von 10-30 Jahren (Starkregenindex 4 und 5). Im Ergebnis zeichnet sich ein Fließweg über die Karl-Liebknecht-Straße quer durch das Plangebiet zum Gembdenbach ab.	
		I 03.29	Begründung 5.5.3, vorletzter und letzter Satz angrenzende durch unterhalb gelegene Nutzungen ersetzen; Der letzte Satz sollte gestrichen werden, da kein Bezug zum Vorentwurf des VBB besteht (keine Hochwassergefährdung des Gebietes durch den Bach). Der Gembdenbach weist in diesem Bereich bereits naturnahe Strukturen auf. Ein naturnaher Ausbau ist nicht geplant und hätte nach vorliegenden hydraulischen Untersuchungen auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Hochwasserentstehung.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Die Begründung wurde geändert.
	Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde	I 03.30	Begründung 6.3 Geotechnischer Bericht Am 01.08.2023 ist die sogenannte Mantelverordnung in Kraft getreten. Damit haben die Erlasse zur Anwendung der LAGA M 20 in Thüringen ihre Gültigkeit verloren. Dementsprechend ist Bodenmaterial, das in technischen Bauwerken wiederverwertet werden soll, nach der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu deklarieren. Die Wiederverwertung von Bodenmaterial im Landschaftsbau im Sinne einer bodenähnlichen Anwendung richtet sich hingegen nach den Vorgaben der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV). Das zitierte geotechnische Gutachten ist daher zu aktualisieren.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Es wurde ein neues Baugrundgutachten (Stand vom 12.07.2023) erstellt. Dieses bezieht sich auf die Ersatzbaustoffverordnung und ersetzt das Baugrundgutachten von 2016.
I 04	Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt FD Mobilität Am Anger 26 07743 Jena	I 04.1	S. 9, Absatz „Fuß- und Radverkehr“ Im Sommer 2023 lag der Entwurf des „Radverkehrsplans Jena 2035+“ vor. In Folge werden die Gremien beteiligt. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat soll nach Möglichkeit bis zum Jahresende 2023 erfolgen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Der Sachverhalt wird in der Begründung entsprechend geändert/ergänzt.
		I 04.2	In der Begründung wird unter Punkt 6.3 und 10.6 (Boden) das Gutachten aus dem Vorhaben "Erlenhöfe" herangezogen. Das bekannte Thema um die EBV (Ersatzbaustoffverordnung) sollte nicht vernachlässigt werden. Ein Hinweis darauf wäre u.E. sinnvoll.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Es wird ein Hinweistext unter Hinweis H16 Bodenschutz auf die Ersatzbaustoffverordnung ergänzt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		I 04.3	Der Planzeichnung kann entnommen werden, dass die nord-süd-verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 5,0 m Breite (ergo 4,0 m befahrbare Straße und 2 x 0,5 m 'Bankett') festgesetzt werden soll. Unter 10.8 der Begründung wird auf eine Breite von 5,75 m und die Option der Erschließung im Einrichtungsverkehr des östlich angrenzenden Grundstücks verwiesen. Diese Unstimmigkeit sollte angepasst werden. Die Kurvenbereiche müssen einem Schleppkurvennachweis gerecht werden können und dementsprechende Flächen festgesetzt werden.	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Die Breite des öffentlichen Straßenraumes ist mit 5,75 m festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen sind geändert.</p>
		I 04.4	<p>Die Haltestelle „An der Trebe“ befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 50 und 60 m) des zu bebauenden Bereiches. Es ist zu erwarten, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner diese Haltestelle nutzen wollen, da die nächste Haltestelle ca. 250m entfernt liegt und zu Fuß Gehende extrem umwegempfindlich sind. Wir gehen davon aus, dass die im Protokoll vom 17.05.2023 festgehaltenen Regelungen zur fußläufigen Anbindung mittels einer Zuwegung aus dem Geltungsbereich des VBB Wj-18 Erlenhöfe und einer Querungshilfe über die Karl-Liebknecht-Straße Anwendung finden, damit eine Sicherung der Wegeanbindung im Rahmen des Bauvorhabens erfolgt. Diese lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Ausführungsplanung zu den Außenanlagen des VBB Wj-18 zum Fußweg, mit der die fußläufige Anbindung an die K-Liebknecht-Str. sichergestellt werden soll, ist an <a href="mailto:verkehr@jena.de">verkehr@jena.de</a> einzureichen (die Anschlusshöhenpunkte sind dabei festzulegen);</li> <li>– vertragliche Regelung zur Herstellung des Fußweges und Sicherung Freihaltbereich (Stichstraße zu Gärtnerei) im Durchführungsvertrag notwendig (keine Anpassung DV Erlenhöfe);</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Karl-Liebknecht-Straße (B7), mit einer verkehrsrechtlich geordneten Querung zur Haltestelle „An der Trebe“ wurde im Verfahren geprüft und als nicht realisierbar eingestuft. Für eine geordnete Querung der Karl-Liebknecht-Straße müssten zwei Fußgängerinseln in den bestehenden Straßenquerschnitt eingefügt werden. Zudem benötigt die Aufbindung der Treppenanlage (Böschung) eine regelkonforme Vorfläche von mindesten 2,0 m Breite. Dies hätte einen umfassenden Ausbau der bestehenden Karl-Liebknecht-Straße im Bereich der Querung zur Folge, einhergehend mit der Herstellung einer Stützwandkonstruktion für die notwendige Verbreiterung der Verkehrsfläche um ca. 4,50 m. Die Kosten für einen derartig umfangreichen Eingriff in die Verkehrsanlage stehen in keinem vertretbaren Verhältnis zum Aufwand für eine untergeordnete Fußgängerquerung. Aus Gründen der Angemessenheit wird von der Herstellung einer Fußgängeranbindung zur Haltestelle „An der Trebe“ abgesehen. In der kommunalen Planung für den zukünftigen Komplettausbau der Karl-Liebknecht-Straße (Verbreiterung mit Baumreihe, Rad- und Fußweg), sollte die Einordnung einer geordneten Querungsstelle dennoch Berücksichtigung finden.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				
		I 04.5	Die weiteren Hinweise des Baulastträgers und des FD Mobilität aus dem Protokoll v. 17.05. 2023 müssen ebenso Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung der Breite des Freihaltebereichs von 3,50 m (Minimalzufahrt gewährleistet);</li> <li>- Kurvenradien Müllfahrzeuge sind zu beachten,</li> <li>- Müllauffstellflächen frühzeitig im Entwurf einplanen.</li> </ul>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b></p> <p>Die lichte Breite des Freihaltebereichs (südliche Zuwegung und Zufahrt) von 3,50 m ist zeichnerisch festgesetzt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist so bestimmt, dass für Müllfahrzeuge ausreichende Kurvenradien zur Verfügung stehen. Die Müllbehälterauffstellflächen (am Abholtag) werden an den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.</p>
I 05	Stadt Jena, Dezernat für Familie, Bildung und Soziales Lutherplatz 3 07743 Jena	I 05.1	Die vier Gebäude sollen barrierearm gestaltet werden. Die Zugänglichkeit zu den Häusern und zu den Wohnungen sollen barrierefrei gestaltet werden.	<p><b>Der Hinweis ist berücksichtigt</b></p> <p>Die Zugänglichkeit zu barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss ist barrierefrei gewährleistet.</p>
		I 05.2	Die fußläufige Durchlässigkeit durch das Areal sollte gegeben sein.	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p>Die fußläufige Durchlässigkeit des VBB-Wj20 wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen sowie den barrierefreien Hauptzugang der Erlenhöfe an der Karl-Liebkecht-Straße gewährleistet.</p>
		I 04.3	Die direkte Zugänglichkeit vom Wohngebiet zur Haltestelle "Jenzigweg"/Karl-Liebkecht-Straße sollte geprüft werden. Ansonsten werden "Trampelpfade" entstehen. (Wege über Böschung)	<p><b>Der Hinweis ist berücksichtigt</b></p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Die Zugänglichkeit vom Wohngebiet zur Haltestelle "Jenzigweg"/Karl-Liebknecht-Straße wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen und die barrierefreie Fußgängerachse des westlich angrenzenden Gebietes Erlenhöfe gewährleistet.

### Teil B - Beteiligung der Öffentlichkeit

Hinweis: Die Personenangaben erfolgen anonymisiert.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.	

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadtverwaltung Jena  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

nur per E-Mail an:

[verfahrensbeteiligungen@jena.de](mailto:verfahrensbeteiligungen@jena.de)

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 11.08.2023 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-Wj 20 „Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ der Stadt Jena, Gemarkung Wenigenjena (Planstand: 17.07.2023)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die o. g. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Baurecht für 4 Mehrfamilienhäuser innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Jena schafft, grundsätzlich nicht berührt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft einen räumlichen Teilbereich der bereits rechtswirksam gewordenen 8. Änderung zum Flächennutzungsplan, die die Darstellung einer größeren Wohnbaufläche beinhaltet. Die Baurechtschaffung für Wohngebäude mittels der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unstrittig mit der dargestellten Wohnbaufläche im Hinblick auf die notwendige Einhaltung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar.

Unabhängig davon geben wir noch folgende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren:

### Eingeleitetes Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Das Planverfahren sollte ursprünglich nach § 13b BauGB durchgeführt werden, wie in der Begründung zum Vorentwurf und in der Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erläutert.

Seite 1 von 2

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

**Durchwahl:**

**Ihr Zeichen:**

**Ihre Nachricht vom:**

11.08.2023

**Unser Zeichen:**

(bitte bei Antwort angeben)  
5090-340-4621/3044-2-  
83377/2023

Weimar

21.08.2023

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

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

**Besuchszeiten:**

Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr  
13:30-15:30 Uhr  
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

**Bankverbindung:**

Landesbank  
Hessen-Thüringen (HELABA)  
IBAN:  
DE80820500003004444117  
BIC:  
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:  
[www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/).  
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Wie der Stadt Jena bereits bekannt, hat das BVerwG mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf.

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zunächst zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren sind daher entweder abbrechen oder auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umzustellen.

Bei der Umstellung auf ein reguläres Verfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit auf die Prüfung eines Eingriffsausgleich gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen, auch wenn eine solche Beteiligung zuvor bereits stattgefunden hat und sich die Inhalte des Plans auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der nachgeholtten Umweltprüfung nicht oder nur unwesentlich verändert haben.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gibt es weiterhin die Besonderheit, dass die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden sollen, was in einem Verfahren nach § 13b BauGB unterblieben ist.

Im Anschreiben der Stadt Jena an die Träger öffentlicher Belange vom 09.08.2023 wird auf diesen Umstand bereits hingewiesen. Auch wenn sich aus dieser Aufforderung nach unserer Erfahrung regelmäßig kein Zugewinn an Abwägungsmaterial zu den Umweltbelangen ergibt, handelt es sich um eine eindeutige Verfahrensanforderung im regulären Vollverfahren. Die Stadt Jena sollte daher im Ergebnis der jetzt durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Bewertung vornehmen, ob der Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB, wonach die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern sind, zu wiederholen ist. Sofern eine (erneute) Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entbehrlich erscheint, da keine zusätzlichen Erkenntnisse bezüglich berührter Umweltbelange zu erwarten sind, sollte dies durch einen schriftlichen Vermerk in der Verfahrensakte dokumentiert werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

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

Stadtverwaltung Jena  
Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

## Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes VBB-Wj20 "Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebnecht-Straße" der Stadt Jena

- 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

  
Referatsleiterin

**Ihre Ansprechpartnerin:**  


**Durchwahl:**

Telefon +49 361 57 3941 620  
Telefax +49 361 57 3941 666

post-toeb@tlubn.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

**Ihre Nachricht vom:**

9. August 2023

**Unser Zeichen:**

(bitte bei Antwort angeben)  
5070-82-3447/1897-1-  
98877/2023

Weimar

29. August 2023



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

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

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 verkehrsarmen 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).

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im TLUBN und zu Ihren Rechten nach der EU-DSGVO 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
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

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

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gem. § 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

### **Hinweise**

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (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 07.00 Uhr.

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius 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.infogeo.de](http://www.infogeo.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

Durch das TLUBN (sowie vormals TLUG) wurde bereits zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.09.2020 (GZ: 5070-82-3447/766-1) sowie zum sich teilweise überschneidenden Bebauungsplan VbB-Wj 18 mit Schreiben vom 31.05.2017 (GZ: 62-96124/5035 Hue/Mot-0341) zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung Stellung genommen. Die in den genannten Stellungnahmen getroffenen Aussagen zur Subrosionsgefährdung und auch zur Versickerung behalten auch für dieses Vorhaben ihre Gültigkeit. Die Aussagen wurden teilweise in die textlichen Festsetzungen zum Vorhaben übernommen.

### **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

# Vorab per FAX!

Freistaat  
Thüringen



Landesamt  
für Bodenmanagement  
und Geoinformation

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Pößneck  
Rosa-Luxemburg-Straße 7 • 07381 Pößneck

Stadt Jena  
Dezernat 3 – Stadtentwicklung und Umwelt  
Herr Christian Albert  
Am Anger 26  
07743 Jena

Stadt Jena Fachbereich Stadtplanung			
L	Nr.	z K	AE
Büro		z A	UL
T1	17. Aug. 2023	z R	z A
T2	V.V	Termin	Kopie
T3			

*Handwritten initials: ALW*

Ihr/-e Ansprechpartner/-In

Ihr Zeichen  
CA

Ihre Nachricht vom  
09.08.2023

Unser Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
2.8.3\_9431\_55091623

Pößneck,  
17.08.2023

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-WJ20  
„Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“  
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,  
Stadt Jena

Keine Einwände

1. Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlagen
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Verantwortungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan.

In der vorliegenden Planung wurde der aktuelle Katasternachweis in der Darstellung (Planzeichnung) und Beschreibung (Begründung) korrekt verwendet und wiedergegeben.

Im Textfeld zur Bescheinigung der Übereinstimmung zwischen Planzeichnung und Katasternachweis („Verfahrensvermerke“) wird empfohlen, die Richtigkeit lediglich auf den räumlichen Geltungsbereich der Planung zu beschränken. So können

Thüringer Landesamt  
für Bodenmanagement  
und Geoinformation (TLBG)  
Katasterbereich Pößneck  
Rosa-Luxemburg-Straße 7  
07381 Pößneck

Telefon 0361 57 4167-200  
Telefax 0361 57 4167-199  
E-Mail  
poststelle.poessneck  
@tlbg.thuerlingen.de

www.thueringen.de/tlbg

Öffnungszeiten  
Mo. bis Fr. 8:00-12:00 Uhr  
Mo., Mi., Do. auch 13:00-15:30 Uhr  
Di. auch 13:00-18:00 Uhr



Darstellungsfehler des Katasters außerhalb der Planung den zeitlichen Ablauf der Planung nicht beeinflussen.

Die Belange der Bodenordnung werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



BIL eG  
Josef-Wirmer-Straße 1-3  
D-53123 Bonn  
Tel.: +49 228 92 58 52 90  
info@bil-leitungsauskunft.de



### **Stadtverwaltung Jena**

**Kevin Grießl**

Am Anger 26  
07743 Jena

### **Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20230814-0099**

Sehr geehrter Herr Grießl

Ihre Anfrage "VbB-Wj 20 "Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"" mit der Nummer 20230814-0099 vom 14.08.2023 09:04 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.

Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.

Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.

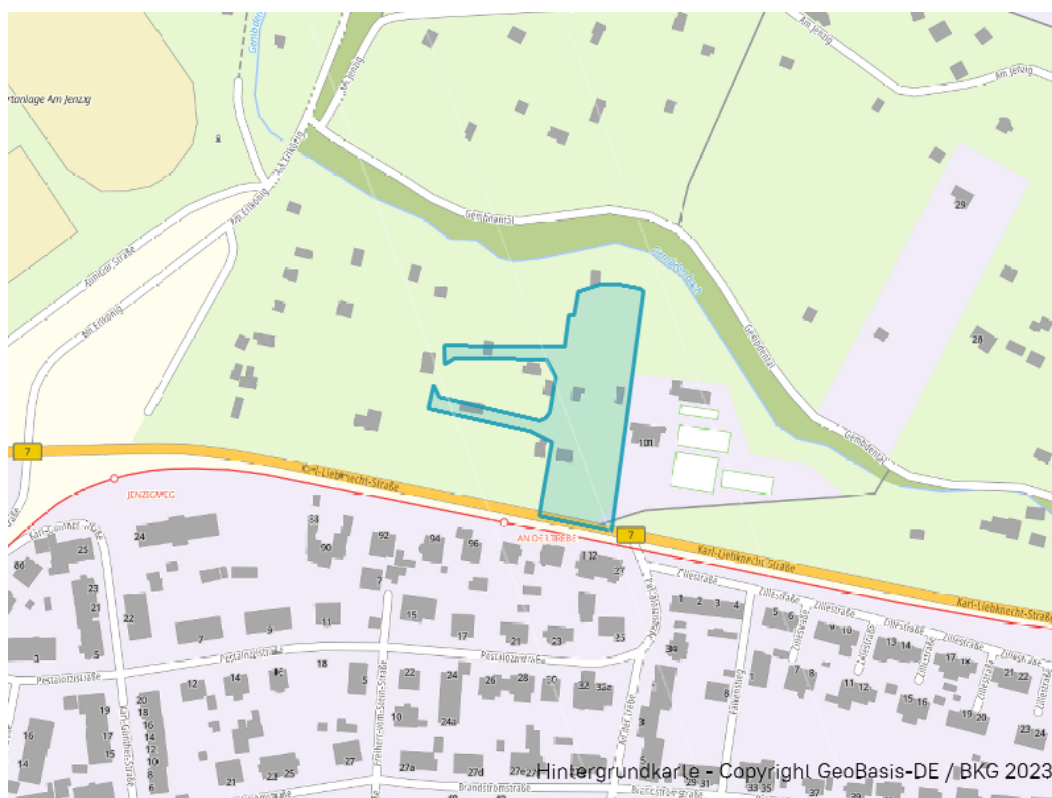
Mit freundlichen Grüßen

BIL eG

## Zusammenfassung Ihrer Anfrage

Anfragetyp:	behördliche Planung
Kategorie:	Bebauungsplan(Genehmigungsverfahren)
Spezialbaugerät:	Nein
Start der Maßnahme:	14.08.2023
Ende der Maßnahme:	31.08.2023
Titel Ihres Vorhabens:	VbB-Wj 20 "Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"
Eigenes Zeichen:	-
Auftraggebendes Unternehmen:	Stadt Jena
Ausführendes Unternehmen:	-
Bauleitung:	Stadt Jena
Kurzbeschreibung:	Planung einer Wohnbebauung

## Kartendarstellung:



## **Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber**

In Ihrem Anfragebereich gibt es in BIL keine zuständigen Leitungsbetreiber

TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG  
Schwerborner Str. 30, 99087 Erfurt

Stadt Jena  
Stadt Jena  
Am Anger 26  
07743 Jena

**TEN Thüringer Energienetze  
GmbH & Co. KG**  
Schwerborner Str. 30  
99087 Erfurt  
www.thueringer-  
energienetze.com

15.08.2023

**Bebauungsplan**

Vorgang: 23-18263

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

Ihre Anfrage haben wir erhalten und teilen Ihnen mit, dass sich das Planungsgebiet nicht in unserem Netzgebiet befindet. Wenden Sie sich bitte diesbezüglich an Stadtwerke Jena.

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich

keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Als Anlage erhalten Sie unsere Bestandspläne. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden. Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit.

Haben Sie Fragen? Sprechen Sie uns an.

Freundliche Grüße

TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG  
Planungsteam Weida

----- Anlagen -----



Sitz: Erfurt  
Schwerborner Straße 30  
99087 Erfurt  
Registergericht Erfurt  
HRA 503835  
USt-IdNr. DE206810190

UniCredit Bank AG Erfurt  
IBAN DE55 8202 0086  
0358 2696 48  
BIC HYVEDEMM498

**Persönlich haftender  
Gesellschafter:**  
TEN Thüringer Energienetze  
Geschäftsführungs-GmbH

Geschäftsführer:  
Frank-Peter Tille  
Ulf Unger

Sitz: Erfurt  
Registergericht Jena  
HRB 510722



Ein Unternehmen der:





Thüringer Netkom GmbH · Postfach 90 01 32 · 99104 Erfurt

Stadt Jena  
Stadt Jena  
Am Anger 26  
07743 Jena

14.08.2023

## Bebauungsplan

Vorgang: 23-18263

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zu o. g. Baumaßnahme. In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH.

Diese Auskunft gilt maximal für drei Monate ab Ausstellungsdatum, soweit keine andere Gültigkeitsdauer angegeben ist.

Freundliche Grüße

Thüringer Netkom GmbH  
Planung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

### Thüringer Netkom GmbH

Postfach 90 01 32  
99104 Erfurt  
[www.netkom.de](http://www.netkom.de)

Planung  
Telefon +49 361 652-3037  
[doku@netkom.de](mailto:doku@netkom.de)

Geschäftsführer:  
Karsten Kluge  
Hendrik Westendorff

Sitz: Erfurt  
Schwerborner Straße 30  
99087 Erfurt  
Registergericht Jena  
HRB 108822  
USt-IdNr. DE214626053

Deutsche Bank AG Erfurt  
IBAN DE58 8207 0000 0133  
1735 00  
IC DEUTDE8EXXX



Ein Unternehmen der:



**Betreff:** Stellungnahme S01276388, VF und VDG, Stadt Jena, CA, Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

**Datum:** 31.08.2023, 15:36

**An:** "verfahrensbeteiligungen@jena.de" <verfahrensbeteiligungen@jena.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Südwestpark 15 \* 90449 Nürnberg

Stadtverwaltung Jena - Fachdienst Stadtplanung - Verfahrensbeteiligungen  
Am Anger 46  
07743 Jena

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01276388

E-Mail: TDRC-O-.Dresden@vodafone.com

Datum: 31.08.2023

Stadt Jena, CA, Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-O-.Dresden@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

— Anhänge: —

Jena\_B-Plan\_VBB-Wj20\_VFD.pdf

225 KB

Stadtwerke Jena Netze GmbH – Postfach 10 06 64 – 07706 Jena

Stadt Jena Fachdienst Stadtplanung			
L	Nr.	JK	AE
Büro	14. Sep. 2023	ZE	UL
T1		DR	SA
T2	VW	Termin	Kopie
T3			

 Stadtwerke Jena Netze GmbH  
 Rudolstädter Straße 39  
 07745 Jena

[www.stadtwerke-jena-netze.de](http://www.stadtwerke-jena-netze.de)

 Stadt Jena  
 Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt,  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Team Bauleit- und Grünplanung  
 Herr Christian Albert  
 PF 100338  
 07703 Jena

 Ansprechpartner  
 Telefon  
 Fax  
 E-Mail

 Ihr Zeichen  
 Unser Zeichen

Datum

 CA  
 SN23-0251

11. September 2023

**Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“**  
**hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 01.09.2023**  
 Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Albert,

mit o.g. Schreiben informierten Sie uns über die Auslegung zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan und baten um Stellungnahme.

Wir haben die vorgelegten Unterlagen in Bezug auf die Belange unserer Medien geprüft und möchten Ihnen mit der nachfolgenden Stellungnahme die erforderlichen Einwendungen und Hinweise von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH und Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH mitteilen.

### 1. Einwendungen:

Gegen die ausliegenden Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen von Seiten der Stadtwerke Jena Netze und der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck die folgenden Einwände.

Entgegen den Ausführungen der Begründung unter Punkt 4.6 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung Absatz Elektroenergie ist eine Versorgung des Planungsgebietes aus dem benachbarten Wohngebiet Erlenhöfe über ein Netz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH nicht möglich. Begründung: Die Stadtwerke Energie sind kein Netzbetreiber und betreiben somit kein eigenes Versorgungsnetz. Die Stadtwerke Jena Netze GmbH als Netzbetreiber in Jena besitzen ebenfalls kein eigenes Versorgungsnetz im Wohngebiet Erlenhöfe.

Aussagen über Versorgungsmöglichkeiten können erst nach Vorliegen der benötigten Vorhalteleistungen getroffen werden. Ggf. wird entsprechender Platz zum weiteren Ausbau der Infrastruktur der Stadtwerke Jena Netze GmbH im Planungsgebiet benötigt.



Seite 2 des Schreibens an Stadt Jena - Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ - hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange - nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 01.09.2023 - Stellungnahme SN23-0251 vom 12. September 2023

## **2. Fachliche Stellungnahme:**

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

Es besteht von Seiten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH und der Stadtwerke Jena Netze GmbH im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.

### 2.2. Sonstige fachliche Hinweise:

#### Medienbestände:

Im angefragten Bereich bzw. daran angrenzend befinden sich Gashochdruck-, Gasniederdruck-, Hausanschlussleitungen nebst Zubehör sowie Kabelanlagen der Stadtwerke Jena Netze GmbH. Die zugehörige Leitungsauskunft wird parallel digital zugesandt.

#### Medienweise Anforderungen und Hinweise:

Die nachfolgenden medientechnischen Anforderungen und Hinweise sind zusammen mit den Forderungen der Leitungsauskunft zu beachten:

##### Elektrotechnik:

Aufgrund des Versorgungskonzeptes des derzeit in der Errichtung befindlichen Erschließungsgebietes „Erlenhöfe“ und der nunmehr geplanten Erweiterung erlauben wir uns den Hinweis, dass bei Beibehaltung des Versorgungskonzeptes sicherzustellen ist, dass keine Wettbewerbsrelevanz der Anlage im Sinne des EnWG vorliegt. Bei Vorliegen von Wettbewerbsrelevanz sind durch den Betreiber die Anforderungen an einen Betreiber von Energieversorgungsnetzen der allgemeinen Versorgung sicherzustellen.

##### Fernwärme:

In den Festsetzungen unter Abschnitt 6 sollten Festlegungen hinsichtlich der Wärmeversorgung aufgenommen werden.

##### Allgemein gilt:

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Wenn dabei Änderungen an unseren Beständen erforderlich werden, benötigen wir für Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag.

Um diese Maßnahmen fristgerecht planen zu können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich. Die Kostenübernahme regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften, bestehenden Konzessionsverträgen und Vereinbarungen.

##### Datenschutz:

Personenbezogene Daten werden von der Stadtwerke Jena Netze GmbH nach Maßgabe der als **Anlage** beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt.

Seite 3 des Schreibens an Stadt Jena - Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ - hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange - nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 01.09.2023 - Stellungnahme SN23-0251 vom 12. September 2023

Wir bitten um Beachtung und Übernahme der Stellungnahme im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes. Für Rückfragen und Detailabstimmungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Stadtwerke Jena Netze**



ppa. Christian Dornack



i. A. Gerit Friedemann

**Anlage(n)**

Leitungsauskunft Bearbeitungsnummer.: 134523 (wird digital zugesandt)  
Datenschutzerklärung nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) der  
Stadtwerke Jena Netze GmbH

**JenaWasser**

Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



JenaWasser – Postfach 10 06 64 – 07706 Jena

Stadt Jena  
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt,  
Fachdienst Stadtplanung  
Team Bauleit- und Grünplanung  
Herr Christian Albert  
PF 100338  
07703 Jena

Internet

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen:  
Unsere Nachricht vom:

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

Datum:

**Hausanschrift**

Rudolstädter Straße 39  
07745 Jena

**Sprechzeiten**

Mo 9:00 - 17:00 Uhr  
Di 9:00 - 17:00 Uhr  
Mi 9:00 - 14:00 Uhr  
Do 9:00 - 17:00 Uhr  
Fr 9:00 - 13:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

www.jenawasser.de

CA  
09.08.2023  
GFr SN23-0251

11. September 2023

**Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung  
Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“  
hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 01.09.2023  
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**

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

Vorsorglich weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass JenaWasser für die Erschließung des Gebietes kurz- und mittelfristig keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen werden. So könnte die Erschließung dieses Gebietes nur über den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit JenaWasser, in dem die Kostentragung geregelt wird, realisiert werden.

Der Zweckverband JenaWasser erhebt für die äußere Erschließung des Gebietes einen Abwasserbeitrag entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS) in der jeweils gültigen Fassung. Es wird empfohlen, den Beitrag über eine Ablösevereinbarung mit dem Erschließungsträger vor Verkauf der Grundstücke abzugelten.

Im Geltungsbereich befindet sich ausgehend von der Karl-Liebknecht-Straße in nördlicher Richtung verlaufend eine Trinkwasserversorgungsleitung. Diese vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 versorgt die nördlich gelegenen Grundstücke „Am Jenzig“. Die Leitung kann in bestehender Lage mit der geplanten Bebauung nicht mehr betrieben werden. Es ist die Sicherstellung eines Schutzstreifens von mindestens 4 m (beidseitig 2m) zwingend erforderlich. Die Leitung muss in einem entsprechenden Ersatzkorridor umverlegt und der Erschließung angepasst werden. Die vorhandene Versorgung mit Trinkwasser muss sichergestellt werden, sodass die Leitung nicht ersatzlos entfallen kann.

Verbandsvorsitzender:  
Jürgen Hofmann  
Werkleitung:  
Günar Schmidt

Betriebsführer:  
Stadwerke Jena GmbH  
Rudolstädter Straße 39  
07745 Jena

Umsatzsteuer-ID  
DE 153 925 405

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

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



Seite 2 des Schreibens an Stadt Jena - Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“ - Hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange -nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 01.09.2023 - Stellungnahme SN23-0251 vom 11. September 2023 12. September 2023

Die im Leitungskorridor festgesetzten Bauneupflanzungen sind im Bereich des Schutzstreifens nicht möglich. Abweichende verminderte Schutzstreifenbreiten und damit in Verbindung stehende Schutzmaßnahmen sind im Einzelfall abzustimmen. Eine Pflanzung über der Leitung ist in keinem Fall zustimmungsfähig.

Zu vorstehenden Sachverhalten sind entsprechende Festlegungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 12 bzw. 21 zu treffen und Änderungen sowohl in der Begründung als auch in den Festsetzungen und der Planzeichnung vorzunehmen. Das schließt Festsetzungen und Regelungen zu Leitungsrechten ein. Die leitungsbedingten Auswirkungen auf geplante Baumstandorte und die damit in Verbindung stehenden Festsetzungen sind zu beachten und entsprechend anzupassen.

Die jenawasserseitigen vertraglichen Regelungen sind nicht, wie in Pkt. 10.7 der Begründung ausgeführt, im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln. Es ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Zweckverband erforderlich. Wir bitten um Klarstellung.

## **2. Fachliche Stellungnahme**

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

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

### 2.2. Sonstige fachliche Hinweise:

#### 2.2 a) Medienbestände:

Im angefragten Bereich befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser. Die zugehörige Leitungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.

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

##### Medienübergreifend gilt:

Soweit Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Wenn dabei Änderungen an unseren Beständen erforderlich werden, ist ein entsprechendes schriftliches Änderungsverlangen zu übergeben und sind zugehörige vertragliche Regelungen abzuschließen.

Vom Grundsatz werden durch den Verband ausschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen übernommen. Soweit sich anhand der abzustimmenden Erschließungslösung die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Straßenflächen ergibt, sind diese zwingend dinglich zu Gunsten des Verbandes zu sichern. Hier wären entsprechende Festsetzungen in Teil A und B sowie inhaltliche Ergänzungen in der Begründung vorzunehmen.

Die in Bezug auf die Erschließungsanlagen im Bereich der Erlenhöfe getroffenen Aussagen sind vom Grundsatz richtig, können von Seiten des Zweckverbandes jedoch nur unter der Bedingung der vollständigen Erfüllung des bestehenden Erschließungsvertrages und der damit verbundenen Übernahme der Erschließungsanlagen durch den Zweckverband bestätigt werden.



Seite 3 des Schreibens an Stadt Jena - Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ - Hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange -nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 01.09.2023 - Stellungnahme SN23-0251 vom 11. September 2023 12. September 2023

Die trinkwasserseitige Erschließung kann aufgrund der Dimensionierung im Bereich Erlenhöfe ausschließlich aus dem vor Hausnummer 9/10 verlegten Leitungsstrang erfolgen. Die in der nördlichen Straße verlegte TWL ist dafür nicht ausreichend.

Abwasserableitung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Pkt. 10.7 das Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 250 m<sup>3</sup> angegeben. Nach unserem Kenntnisstand wurde das erforderliche Volumen auf 320 m<sup>3</sup> bemessen, welches auch der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04.05.2021 zu Grunde liegt. Das Wasserrecht gilt im Übrigen für die Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG. Mit der Übernahme der Entwässerungsanlagen durch den Zweckverband wäre das Wasserrecht entsprechend anzupassen.

**3. 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

  
Kristin Weiß  
stellv. Werkleiterin

**Anlage(n):**

Leitungsauskunft Bearbeitungsnummer 134523 (separate Übergabe)

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



Jena, 15. September 2023

**Stellungnahme des Naturschutzbeirats zum Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-WJ20 „Erweiterung ... nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“**

Die nachfolgenden Anmerkungen zum Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VBB-WJ 20 „Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ gehen nur auf (mikro-)klimatisch und naturschutzfachlich relevante Belange ein. Der Beirat stellt fest, dass im Vorentwurf in dieser Hinsicht noch zahlreiche Möglichkeiten unberücksichtigt bleiben. Viele Einwürfe wurden bereits in der letzten Sitzung des Naturschutzbeirates am 5. 9. 2023 umrissen und sollen an dieser Stelle präzisiert werden. Dies ist unserer Meinung nach notwendig, da bei der Umsetzung von Bauvorhaben der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, insbesondere die „Nordlichter 2“ betreffend, kaum stadtklimatische und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt worden sind. Wir halten die nachfolgende umfangreiche Stellungnahme wegen des verkürzten Verfahrens für dringend notwendig.

(1) Grundsätzlich muss die Versiegelung der Freiflächen so gering wie möglich gehalten werden, um Regenwasser zu binden. Auf dunkle Werkstoffe und Schuttelemente sollte verzichtet werden, um das Rückstrahlvermögen so hoch wie möglich zu halten. Dies ist insbesondere bei der Wahl der Gebäudefarbe und bei den verwendeten künstlichen Werkstoffen im Freibereich, wie Gehwegen und Freiflächen, zu berücksichtigen. Die vorgesehene hölzerne Fassadenverschalung sollte sehr hell sein. Auf die Verwendung von Gesteinen, wie Basalt, Schiefer, Diabas oder Grauwacke, auf Schuttf Flächen mit oder ohne Gesteinstrümmern ist unbedingt zu verzichten. Durch die enge Bebauung im Plangebiet und die Nähe zu angrenzenden Baukörpern wird ansonsten ein Wärmespeicher entstehen, der vor allem in den Sommermonaten das nächtliche Auskühlen behindern und sich negativ auf Bepflanzungen auswirken würde.

(2) In diesem Zusammenhang wird aus unserer Sicht eine Fassadenbegrünung mindestens an den nicht mit Fenstern versehenen Fassaden gefordert. Dies halten wir insbesondere an den Seiten, die zum Tal des Gemdenbachs zeigen, für wichtig. Eine solche Fassadenbegrünung sorgt einerseits durch die Transpiration der Pflanzen und andererseits durch die Beschattung für eine relative Abkühlung der Fassade. Außerdem bietet das Grün Insekten und anderen Kleintieren sowie Vögeln Unterschlupf.

(3) Grundsätzlich schließen wir uns den Ausführungen „Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzung“ der Textlichen Festsetzung (Seite 5, Punkt 8) an. Die wenigen eingeplanten Grünbereiche sollten mit unterschiedlichen einheimischen Stauden und Sträuchern bepflanzt werden. Auf windblütige Gräser oder fremdländische Arten sollte schon allein wegen der Nähe zum Gemdenbach gänzlich verzichtet werden, da Fließgewässer nachweislich effektive Transportwege für Diasporen ("Samen") darstellen. Insektenbestäubte Arten und/oder Arten, deren Samen und Früchte von Vögeln gefressen werden, sind zu bevorzugen.

(4) Die geringe Anzahl der Baumpflanzungen (nur fünf !) sollte überprüft werden; unter Umständen ist die Bepflanzung mit mehr Individuen bei Verwendung von schmalkronigen Baumarten möglich. Auf die Verwendung von Felsenbirne (*Cotoneaster* spp.) und Schwedischer Meerbeere (*Sorbus intermedia*) sollte verzichtet werden. Im Wesentlichen müssen Baumarten verwendet werden, die sowohl hitzeresistent sind als auch eine mittlere Baumhöhe von zehn bis zwölf Metern keinesfalls überschreiten. Aus unserer Sicht wären hier Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica*) sowie Stachellose Robinie (*Robinia pseudoacacia*) besonders geeignet. Auch Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Mandelbaum (*Prunus dulcis*), Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*) und Ginkgo (*Ginkgo biloba*) scheinen hier angebracht. Zu einer höheren Wohn- und Lebensqualität durch eine Verbesserung des Innenklimas und des Temperatúrausgleichs könnten auch Großsträucher bis maximal fünf Metern Wuchshöhe, wie Kornelkirsche (*Cornus mas*), Forsythie (*Forsythia* sp.), Hasel (*Corylus avellana*) und *Rhododendron* (*Rhododendron* spp.), beitragen. Es ist uns bewusst, dass vorgenannte Bäume und Sträucher als vorwiegend mediterrane Arten zwar mehrheitlich nicht einheimisch sind, allerdings an dieser Stelle durch ihre Hitze- und Trockenheitsresistenz dennoch in Frage kommen. Die konkrete Pflanzliste für das Plangebiet sollte im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeirat abgestimmt werden.

(5) Am östlichen Rand des Planungsgebietes, bestenfalls im Bereich aller verfügbaren Außengrenzen, müsste eine Strauchreihe einen fließenden Übergang in die Landschaft erzeugen, um das Mikroklima deutlich zu verbessern. Zum Gemdenbach sollte ein Mindestabstand von wenigstens sieben Metern eingehalten und die wasserwirtschaftliche Zufahrt nur als Wiesenweg angelegt werden. Durch geeignete Bepflanzung ist auszuschließen, dass der Hang zum Bach von Kindern als Spielraum genutzt werden kann. Es sollte überlegt werden, ob sogar eine für Katzen nicht überwindbare Zäunung vorgenommen werden kann, um die Brutvögel im Tal zu schützen.

(6) Verkehrsicherungsmaßnahmen im Bereich des Gemdenbaches sind auf das Nötigste zu begrenzen. Rindenmulch sollte keine Verwendung finden. Notwendige Rasenflächen (insbesondere der Bereich am Gemdenbach) sollten nach Bedarf und nicht nach einem festgelegten Mahdplan gepflegt werden. Eine vitale Wiesenfläche benötigt weniger Pflege inklusive sommerlicher Bewässerung und stellt nicht nur ein breites Nahrungsspektrum für die Vögel des Gemdenbachtals zur Verfügung, sondern erhöht die Biodiversität, bindet Feinstaub und sorgt für sommerliche Abkühlung.

(7) Es ist eine Begrünung des Garagengeschosses mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens dreißig Zentimetern festgesetzt, um eine Bepflanzung aus Gräsern, Stauden und Gehölzen realisieren zu können. Die Dicke erscheint uns als nicht ausreichend für eine dauerhafte und überlebensfähige Begrünung (siehe Punkt 8.8 des Vorentwurfs, S. 27). Entweder sollte die Dicke erhöht oder im Untergrund wasserspeichernde Materialien wie Blähton verwendet werden. Skelettreiche Lockersubstrate sollten vermieden werden. An dieser Stelle gehen unsere Vorschläge über die unter Punkt 9.5 „Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke“ der Textlichen Festsetzung (siehe Seite 6) hinaus. Als Beispiel für eine ungünstige Lösung kann der Innenbereich der „Nordlichter 2“ angeführt werden. Die dortige Kurzrasenfläche verdorrt trotz Bewässerung immer wieder in den heißen Sommermonaten infolge zu geringem Wasserspeichervermögen und zu häufiger Mahd.

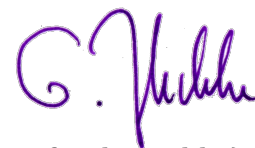
(8) Vor allem im Bereich des Gemdenbaches sollte auf die Installation von Beleuchtungsanlagen verzichtet werden, oder diese sollten mindestens bewegungsgesteuert sein, damit die nächtliche Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Bei allen

Lichtanlagen ist generell auf ein insektenfreundliches Lichtspektrum (extra warm weiß,  $\leq 2700$  K) und eine niedrige Beleuchtungsstärke zu achten; der Lichtkegel sollte im beschränkten Winkel auf den Boden gerichtet sein. Auf Schmuckbeleuchtung sollte grundsätzlich verzichtet werden.

(9) Aus den Planungsunterlagen wird ersichtlich, dass die Quartiere über größere Anteile von Glasflächen verfügen. Um Vogelschlag zu verhindern, fordern wir, dass die standardisierte Vogelschlagrisikobewertung nach LAG-VSW-Papier (2021) durchgeführt wird. Bei einem nachweislich hohen Vogelschlagrisiko nach diesem Bewertungsschema müssten Planung und Umsetzung entsprechend angepasst werden. Hier sei auf die nachweislich wirksamen Vermeidungsmaßnahmen gemäß Rössler & al. (2022) verwiesen. Siehe dazu auch Punkt IV H 8 „Vogelschutzmaßnahmen“ der textlichen Festsetzung (siehe Seite 8).

(10) Unklar bleibt, was für eine Leistung die PV- und Solarthermieanlagen zur Verfügung stellen und ob oder wie das Niederschlagswasser genutzt werden wird. Die Verwendung einer subterranean Zisterne zur Bewässerung der Grünanlagen in den Sommermonaten wäre an dieser Stelle unter Umständen möglich.

Für den Naturschutzbeirat



(Gottfried Jetschke)  
Vorsitzender

Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) Beschluss 21/01 (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagsrisikos an Glas. – <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>

Rössler, M. et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. – <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>



Stadtverwaltung Jena  
 Bauleit- und Grünplanung  
 Herr Albert  
 Am Anger 26  
 07743 Jena

<b>Abteilung:</b>	<b>Flächenverwaltung</b>
Besucheradresse/Zimmer:	Löbstedter Str. 68, 07749 Jena/2.51
Ansprechpartner:	
Tel.:	
Fax:	
E-Mail:	
Internet:	
Journalnummer:	807/2023
Datum:	19.09.2023

**Beteiligung: Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20  
 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“**

**hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher  
 Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Geschäftsbereich Tiefbau und Stadtraum**

**Bau- und Qualitätsmanagement**

Direkt an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes grenzt der gewässernahe Unterhaltungsweg  
 an. Dieser ist im Bestand zu erhalten und von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Insbesondere wird darauf verwiesen, dass die überbaubare Fläche des Teilgebietes W2.1 direkt an  
 der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Wir verweisen darauf, dass Baugrubenverbau oder Baugrubenböschungen, Ver- und  
 Entsorgungsanlagen sowie ggf. erforderlich werdende Böschungen zum endgültigen Geländeabgleich  
 innerhalb des Geltungsbereiches anzuordnen sind. Die angrenzende Fläche zum Gewässer steht  
 dafür nicht zur Verfügung.

Der geplante Ausbau der Karl-Liebknecht-Straße sieht eine Erweiterung um einen Rad-Gehweg auf  
 deren Nordseite vor.

Dessen Realisierungszeitpunkt ist im Moment unbestimmt, so dass eine Fussgängerführung aus dem  
 Wohngebiet ausschließlich über die Straßenräume des dann bereits realisierten Bebauungsplanes  
 Erlenhöfe zur Haltestelle erfolgen muss. Eine Anschlussmöglichkeit zur Karl-Liebknecht-Straße  
 besteht nicht. Sollte diese dennoch vorgesehen werden, muss zwischenzeitlich der provisorische  
 Gehweg entsprechend verlängert werden.

Der KSJ ist in die weiteren Planungs- und Bauphasen zu beteiligen.  
 Ebenso ist der Gewässer- und Unterhaltungsverband einzubeziehen.

## Straßenverwaltung

Im VBB-Wj 18 "Nördlich der Karl-Liebkecht-Straße" (Wenigenjena) sind zwei nach Osten zeigende Straßenstümpfe als private Straßenverkehrsflächen festgelegt. Im Rahmen dieses Planes werden die Straßen durch einen Ringschluss verbunden, so dass eine Voraussetzung für eine öffentliche Widmung geschaffen wird. Die Widmung kann erst nach vollständiger Fertigstellung des Ringschlusses erfolgen. Ob die geplante Breite der Verkehrsflächen insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ist, muss in den weiteren Planungsphasen nachgewiesen werden. Ebenso sind die Standorte für die Müll- und Wertstofftonnen in der weiteren Planung mit dem Kommunalservice abzustimmen.

Nach der vorliegenden Planung wird die Anzahl der PKW-Stellplätze minimiert, wohl auch mit Blick auf die unweit befindliche Straßenbahnlinie. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „An der Trebe“ ist auch nicht weit entfernt, jedoch durch die jetzt geplanten Verkehrsanlagen nicht erreichbar. Um unregelmäßigen Fußverkehr über die Böschung zur Karl-Liebkecht-Straße und unkontrollierte Fahrbahnüberquerungen zu vermeiden, sollte im Verkehrskonzept in Abstimmung mit dem FD Mobilität geprüft werden, ob gegebenenfalls eine geordnete Zuwegung einschließlich Querungshilfe geschaffen werden kann bzw. muss.

## Elektrotechnik

Bei der Herstellung der öffentlichen Straßenfläche ist eine Straßenbeleuchtung analog der bisher errichteten Straßenbeleuchtung zu planen und zu errichten und ebenfalls die vorhandene Leerrohrtrasse zu erweitern. Bitte um Beachtung unserer anhängenden Formblätter.

Mit freundlichen Grüßen

Anhang: Formblatt SB  
Formblatt Leerrohr

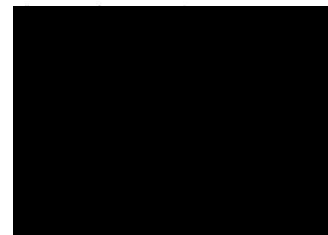
Feige  
Werkleiter

SB	Abt.L	GBL
19.9. Heide	Heide 19.9. Heide 19.9.	

Kommunale Immobilien Jena, Postfach 100338, 07703 Jena

Stadt Jena  
Postfach 10 03 38  
07703 Jena

per Mail an: [verfahrensbeteiligungen@jena.de](mailto:verfahrensbeteiligungen@jena.de)



28. August 2023

**Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“**  
**Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der E-Mail vom 11.08.2023 erhielten wir den Vorentwurf für o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Im Nachfolgenden erhalten Sie unsere Anmerkung in Bezug auf die übermittelten Unterlagen:

Im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2022) wird die östlich angrenzende Fläche der Gärtnerei als potenzielle Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch wenn kurz- und mittelfristig keine Umnutzung dieser Fläche absehbar ist, sollte bereits jetzt in dem B-Plan VBB-Wj20 ein Korridor für die künftige Erschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes berücksichtigt und damit festgesetzt werden.

Aus Sicht von KIJ bestehen sonst keine weiteren Einwände. KIJ-Flächen sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Katja Göbel  
Abteilungsleiterin Flächenmanagement



Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52- 14405 Potsdam

Stadt Jena  
Postfach 100338  
07703 Jena

**Finanzen und Service**



UST-ID: DE221793973

Potsdam, 31. August 2023

## Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

### Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ der Stadt Jena

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 09.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ der Stadt Jena und nehme hierzu wie folgt Stellung.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Das geplante Vorhaben beeinflusst nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.

**Hinweis:** Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: [PB24.TOEB@dwd.de](mailto:PB24.TOEB@dwd.de) zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Schneider

Leifheit  
Leiter Verwaltungsbereich Ost

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



[www.dwd.de](http://www.dwd.de)

Dienstgebäude: Michendorfer Chaussee 23 – 14473 Potsdam, Tel. 069 8062 5171  
Konto: Bundeskasse Halle - Deutsche Bundesbank Leipzig - IBAN: DE38 8600 0000 0086 0010 40, BIC: MARKDEF XXX  
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr

Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr.Z1180-DE-0922 Deloitte Certification)



BMB • Stadtverwaltung • Jena • Postfach 100 338 • 07703 Jena

Stadtverwaltung Jena  
Fachdienst Stadtplanung  
Verfahrensbeteiligungen

Am Anger 26  
07743 Jena

Datum: 29.08.2023

[verfahrensbeteiligungen@jena.de](mailto:verfahrensbeteiligungen@jena.de)

**Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“**

**hier:** Frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 01.09.2023, Beteiligung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen hiermit von unserer Möglichkeit der Stellungnahme Gebrauch:

Die Vertreter der AG „Barrierefreies Jena, Wohnen und Verkehrssicherheit“ des Beirates für Menschen mit Behinderungen der Stadt Jena begrüßen, dass bei dem Vorhaben im Erdgeschoß barrierefreie Wohnungen nach Thüringer Bauordnung entstehen.

Die Wegführung zu den Häusern mit den barrierefreien Wohnungen sollte gut berollbar sein.

Wir befürworten das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



E. Metzner

Sprecherin der AG „Barrierefreies Jena, Wohnen und Verkehrssicherheit“ des Beirates für Menschen der Stadt Jena

**AUSZUG****Protokoll der Arbeitsberatung Nr. 07/2023 des Beirates für Baukunst, Stadtgestaltung und Denkmalpflege der Stadt Jena – Baukunstbeirat am 24.10.2023****[nichtöffentliche Sitzung]**

Teilnehmer: siehe Anlage

Tagesordnung:

1. [REDACTED]
2. Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VBB-Wj-20 "Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"  
Vortrag: Herr Brüstel (Architekt, Baubüro Brüstel, Jena), Herr Lindenlaub (WG Carl Zeiss)

1. [REDACTED]

...

**2. Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VBB-Wj-20 "Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"**

Das städtebauliche Konzept, welches aus einem Gutachterverfahren hervorging, weicht von der bisher dreireihigen Struktur des 1. Bauabschnitts ab und weist vier Baukörperzonen auf. Die in Holztafelbauweise geplanten Wohngebäude sind dafür alle nur zweieinhalbgeschossig und folgen in der Höhe dem Geländeverlauf. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unter den mittleren zwei Baukörpern untergebracht werden. Neben ebenerdigen Terrassen erhalten die meisten der 28 Wohnungen mit verschiedener Zimmeranzahl eine Dachterrasse. Durch flexible Grundrisse soll eine Anpassung der Wohnungsgrößen je nach Bedarf möglich sein. Für die Fassade ist eine offene Verkleidung mit Lärchenholz angedacht.

*Der Beirat begrüßt den vorliegenden Entwurf hinsichtlich des angemessenen Übergangs in die Landschaft durch die Anpassung an die Topographie sowie wegen der geplanten Höhen. Das Konzept wirkt nicht beliebig und es könnte in Bezug auf den Massivholzbau ein Vorbild für andere Jenaer Bauvorhaben schaffen. Das Projekt kann weiterhin einen hochwertigen Auftakt für den östlichen Stadteingang bilden. Für die weitere Planungsstufen sollten folgende Fragen näher betrachtet werden:*

- *Sicherung der Langlebigkeit des Erscheinungsbilds der Holzfassade (Holzbehandlung?),*
- *Detailplanung der erschließenden Treppenanlagen hinsichtlich der Beibehaltung einer gestalterischen Unterordnung (Notwendigkeit einer Überdachung bzw. Einhausung?).*

aufgestellt: gez.  
Herr Kästler  
Geschäftsstelle BKB

bestätigt: gez.  
Neumann  
Fachdienstleiter Stadtplanung

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Betreff:** Fwd: Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

**Von:** [REDACTED]

**Datum:** 15.08.2023, 12:47

**An:** verfahrensbeteiligungen@jena.de

Sehr geehrter Herr Neumann,

der FD Feuerwehr hat die Unterlagen zu o.g. Verfahren zur Kenntnis genommen und gibt folgende Stellungnahme ab.

1. Zur ausreichenden Löschwasserversorgung ist das Hydrantennetz, wie unter Punkt 4.6 "Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung" in der Begründung beschrieben, zu erweitern.
2. In der Freiflächenplanung ist zu beachten, dass für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges geradlinige ausreichend breite FW - Zugänge / Aufstellflächen für die Drehleiter (je nach Gebäudehöhe) zu schaffen sind.  
Der Einsatz der Rettungsgeräte der Feuerwehr darf nicht durch Bäume und Einbauten behindert werden. Das ist bei der Auswahl der Baumstandorte zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Anja Le Maire  
Teamleiterin  
Vorbeugende Gefahrenabwehr

FD Feuerwehr  
Am Anger 28  
07743 Jena

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz  
Untere Denkmalschutzbehörde

Jena, den 22.08.2023  
[REDACTED] - A291/2023

Fachdienst Stadtplanung  
Team Städtebau/Planungsrecht

im Hause

### **Verfahrensbeteiligung**

**Objekt:** Jena-Wenigenjena – VBP Wj20

**Gemarkung** Wenigenjena,

**Flur 11, Flurstück 12**

**Maßnahme:** Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße

### **Stellungnahme Denkmalschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Maßnahme ist grundsätzlich denkmalschutzrechtlich zustimmungsfähig.

Aus dem Planungsgebiet sind jedoch bereits archäologische Funde (Bodendenkmale) der vorrömischen Eisenzeit sowie der römischen Kaiserzeit bekannt.

Die betroffenen Flächen sind deshalb vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen archäologisch zu untersuchen. Grundlage dazu bildet eine mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar zu erarbeitende und abgestimmte Vereinbarung (denkmalpflegerische Zielstellung), in der der zeitliche, räumliche und finanzielle Umfang einer archäologischen Untersuchung festgelegt ist. Der Inhalt dieser abgestimmten Vereinbarung ist verbindlicher Bestandteil der für das Vorhaben erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis steht insoweit unter der auflösenden Bedingung der Einhaltung aller darin getroffenen Festlegungen.

Mit freundlichen Grüßen

Elke Zimmermann  
Teamleiterin UDSchB

Fachdienst Umweltschutz

Jena, den 31.08.23

Fachdienst Stadtplanung  
Herr Albert

**VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“, frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**hier: Stellungnahmen der unteren Umweltfachbehörden**

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

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Sehr geehrter Herr Albert,

um die Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im regulären Verfahren zu erfüllen, ist nach § 2a i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Dieser umfasst eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, welche von der Planung ausgehen und in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Des Weiteren findet der § 1a Abs. 3 BauGB Anwendung, wonach voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sind.

Hinweise zu möglichen Umweltauswirkungen der Planung und zu den vorgelegten Unterlagen können den Stellungnahmen der Umweltbehörden in der Anlage zu diesem Schreiben entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Günther

Fachdienstleiterin

**Anlage**

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 31.08.23 zum Vorentwurf VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

## Untere Immissionsschutzbehörde

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen	
7.1 / Planzeichnung	<p>Die Festsetzung ist zu prüfen. Unseres Erachtens und nach Rücksprache mit dem Gutachter ist das Bild C10 (Worst Case Fall) als Grundlage für die Festsetzung der Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß heranzuziehen. Die Festsetzungen für ein WA und ein WR unterscheiden sich. Bitte prüfen und ändern.</p> <p>Hilfreich wäre der Hinweis, dass die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß für Schlafräume und Kinderzimmer andere sind als die für Wohnräume.</p>
7.2	<p>Wie im Kapitel A 4.5 der Schallimmissionsprognose ausgeführt, sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn der Außengeräuschpegel 50 dB(A) übersteigt.</p> <p>Der DIN 18005, Beiblatt 1: 2023-07, ist zu entnehmen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Wir empfehlen daher, ab einem Außengeräuschpegel von 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p>
7.3 / 9.6	<p>Die Festsetzung „bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz“ ist unbestimmt. Bitte akustisches Ziel nennen, welches durch die Maßnahme erreicht werden soll.</p>
9.6, Gestaltung von baulichen Schutzmaßnahmen	<p>Folgende Festsetzung sollte hinsichtlich der möglichen Anordnung der Wandelemente und ggf. ihrer Höhe / Ausdehnung präzisiert werden:</p> <p>„Als bauliche Schallschutzmaßnahmen für Terrassen sind schallabsorbierende Wandelemente zulässig.“</p>
Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Goritzka Akustik, Projekt-Nr. 6655, Version 1.0 vom 19.07.2023	
A 4.3	<p>Es wurden keinerlei Aussagen darüber getroffen, in welcher Höhe die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte bei einer Ausweisung als WA oder WR überschritten werden. Für die Entscheidung zur Ausweisung des Gebiets als WA/WR und die Abwägung ist diese Information jedoch unerlässlich. Bitte dazu Aussagen treffen.</p>
Dachflächen	<p>Es fehlt eine Aussage zu den vorhandenen Außenlärmpegeln bei den Dachflächen.</p>
A 4.4	<p>Es werden keine Ausführungen darüber gemacht, welche Art von Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche vorzusehen sind. In den Textlichen Festsetzungen sollte eine ungefähre Anordnung / Abmessung der Maßnahmen angegeben werden.</p>
A 5	<p>Hier fehlt als Maßnahme der Schutz der Außenwohnbereiche – bitte ergänzen.</p>
B 2.2, Tabelle 6	<p>Darstellung nur für WA – IRW für WR fehlen. Bitte ergänzen.</p>
B 4.2	<p>Die Schallimmissionen, welche vom Betrieb des Ostbades ausgehen, sind nicht angegeben, noch ist erwähnt, dass sie irrelevant sind. Bitte ergänzen.</p>

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 31.08.23 zum Vorentwurf VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

	Für die weitere Planung wäre eine Aussage hilfreich, welche Diagramme bzw. welche Lärmpegelbereiche für Wohnräume bzw. welche für Schlafräume und Kinderzimmer zur Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm heranzuziehen sind.
Pegelerhöhungen VBB-Wj 18	Die verkehrliche Erschließung des VBB Wj-20 erfolgt über den bereits rechtskräftigen VBB Wj-18. Es fehlen Aussagen, welche Pegelerhöhungen durch diesen zusätzlichen Verkehr für die Bebauung des VBB Wj-18 „Nördlich Karl-Liebknecht-Straße“ zu erwarten ist. Bitte ergänzen.
<b>Begründung</b>	
6.1 u. 8.7	Es sind, in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung, nahezu 50 % der Fläche des VBB von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, besonders die beiden südlich gelegenen Gebäude sowie deren Außenwohnbereiche.  In Abhängigkeit von der Gebietsausweisung handelt es sich um Überschreitungen der Orientierungswerte vor der südlichen Fassade von tags bis ca. 12 - 17 dB(A) und nachts ca. 15 - 20 dB(A). Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind tags um ca. 8 dB(A) und nachts um ca. 11 dB(A) überschritten.  Es fehlen in der Begründung Aussagen zur Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte.
8.7, S. 24, 2. Absatz u. S. 25	Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden ebenfalls überschritten.  Es ist nicht ersichtlich, ob eine grundrissorientierte Bauweise geprüft wurde.
S. 25	Siehe textliche Festsetzung 7.1 – das Kapitel „Lärmschutzanforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden“ ist zu prüfen und überarbeiten.
Ergänzung	Bitte Begründung ergänzen hinsichtlich der Erhöhung des Verkehrslärms, welcher durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr der vorliegenden Planung im rechtskräftigen VBB Wj-18 „Nördlich Karl-Liebknecht-Straße“ entsteht.

## Untere Naturschutzbehörde

<b>Allgemein</b>	
Umweltbericht/ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	Es ist ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Auf dieser Grundlage sind Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen festzusetzen.  Darin sind auch Vorschläge zu unterbreiten, wie der Wegfall der Wiederherstellungsmaßnahme auf der Fläche der derzeitigen Baustelleneinrichtung/ -straße für das Bauvorhaben im benachbarten VBB-Wj 18 (Auflage in der Baugenehmigung B-8/2023: Herstellung mesophiles Grünland mit Obst- und Laubbäumen/ Sträuchern) ausgeglichen werden soll.  Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist einzuarbeiten.
Potentielle Ausgleichsfläche	Für das Ausgleichsdefizit steht die Grünzone am Gemdbenbach zur Verfügung, z. B. für die Pflanzung einer Hecke in Fortführung des VBB-Wj 18.

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 31.08.23 zum Vorentwurf VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

	Gegebenenfalls notwendige Ausgleichs- bzw. Ökokontomaßnahmen sind mit der UNB vorab abzustimmen.
<b>Planzeichnung</b>	
Erschließungsstraße	Der Geltungsbereich des VBB-Wj 20 überschneidet sich im Bereich der Erschließungsstraße mit dem VBB-Wj18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“. Im VBB-Wj 18 ist die Fläche östlich W 1.5 als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Dies wurde auch in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz entsprechend als Zielbiotop Rasen, Stauden, Gehölzstrukturen (Punktwert 26 je m <sup>2</sup> ) bilanziert. Nun wird die Fläche im VBB-Wj 20 komplett versiegelt (Punktwert 0 je m <sup>2</sup> ). Es entsteht somit ein Ausgleichsdefizit im VBB-Wj 18. Das Defizit ist separat zu berechnen und eine Ausgleichsmaßnahme festzusetzen.
<b>Textliche Festsetzungen</b>	
Planungsziel „Erhalt, Aufwertung und Sicherung der Grünzone entlang des Gembdenbaches“ (siehe Begründung, Seite 5)	Bitte zur Sicherung dieses Planungsziels (Beschluss Stadtrat) konkrete Schutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufnehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzaun während der Bauphase</li> <li>• dauerhaft durch Pflanzung einer Hecke in Fortführung aus der angrenzenden Planung; bei Umsetzung außerhalb des Geltungsbereichs ist die Anrechnung als Ökokontomaßnahme möglich.</li> </ul> Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutz- und der unteren Wasserbehörde vorab abzustimmen.

## Untere Wasserbehörde

<b>Textliche Festsetzungen</b>	
Schmutz- und Niederschlagswasser, Überflutungsnachweis	Es sind textliche Festsetzungen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu ergänzen (in der Begründung bereits unter Pkt. 4.6 ausgeführt). Beträgt die abflusswirksame Grundstücksfläche mehr als 800 m <sup>2</sup> , so ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein <u>Überflutungsnachweis</u> zu erbringen. Dieser ist zusammen mit einem <u>Entwässerungsplan</u> einzureichen, aus dem die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück, die Größe und Art (Kategorie nach DIN) der abflusswirksamen Flächen sowie abgekoppelte Flächen und ggf. die Teileinzugsgebiete hervor gehen. Bei planmäßigem Einstau in der Fläche sind die Entspannungspunkte anzugeben. Die ausreichende Dimensionierung der Anlagen zur Regenrückhaltung sind für die zusätzlich im VBB Wj-20 anfallenden Niederschlagsmengen nachzuweisen.
IV Hinweis H7	Der alleinige Hinweis auf das Überflutungsrisiko durch Starkregen reicht hier u. E. nicht aus. Um die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (und der Bebauung) durch Starkniederschläge zu minimieren, sind vorhandene Risiken für das Plangebiet zu ermitteln und Maßnahmen des Überflutungsschutzes nach DWA-M 119, Abschnitt 11 und DIN EN 752 zu prüfen.

**Anlage** Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 31.08.23 zum Vorentwurf VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

	<p>Die betroffenen Bereiche sollten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet und konkrete bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt sowie Maßnahmen zur Eigenvorsorge empfohlen werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Ergebnisse der Modellierung von Starkregenabflüssen im Stadtgebiet zur Überflutungsvorsorge (Auftraggeber: Zweckverband JenaWasser) sind der unteren Wasserbehörde seit dem 23.09.20 bekannt. Die Risikokarten mit Wasserständen und Fließwegen wurden vom ZV JenaWasser allen in Jena ansässigen Wohnungsgesell- und -genossenschaften zur Kenntnis gegeben. Berücksichtigt wurden Regenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von 10-30 Jahren (Starkregenindex 4 und 5). Im Ergebnis zeichnet sich ein Fließweg über die Karl-Liebknecht-Straße quer durch das Plangebiet zum Gembdenbach ab.</p>
<b>Begründung</b>	
5.5.3, vorletzter und letzter Satz	<p><u>Empfehlung:</u></p> <p>„angrenzende“ durch <i>unterhalb gelegene</i> Nutzungen ersetzen</p> <p>Der letzte Satz sollte gestrichen werden, da kein Bezug zum Vorentwurf des VBB besteht (keine Hochwassergefährdung des Gebietes durch den Bach).</p> <p>Der Gembdenbach weist in diesem Bereich bereits naturnahe Strukturen auf. Ein naturnaher Ausbau ist nicht geplant und hätte nach vorliegenden hydraulischen Untersuchungen auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Hochwasserentstehung.</p>

### Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

<b>Begründung</b>	
6.3 Geotechnischer Bericht	<p>Am 01.08.2023 ist die sogenannte Mantelverordnung in Kraft getreten. Damit haben die Erlasse zur Anwendung der LAGA M 20 in Thüringen ihre Gültigkeit verloren. Dementsprechend ist Bodenmaterial, das in technischen Bauwerken wiederverwertet werden soll, nach der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu deklarieren. Die Wiederverwertung von Bodenmaterial im Landschaftsbau im Sinne einer bodenähnlichen Anwendung richtet sich hingegen nach den Vorgaben der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV).</p> <p>Das zitierte geotechnische Gutachten ist daher zu aktualisieren.</p>



Stadt Jena · Postfach 10 03 38 · 07703 Jena

 Stadtverwaltung Jena  
 Dez. III  
 FD Stadtplanung  
 im Hause

 Fachdienst: Mobilität  
 Bereich: Team Verkehrsplanung  
 Dienstgebäude: Am Anger 26  
 Zimmer: 0\_07  
 Sachbearbeiter(in): ██████████

 Ihr Schreiben / Zeichen: CA, 09.08.2023  
 Unser Schreiben / Zeichen: ██████████  
 Datum: 6. September 2023

**Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“  
 hier: Stellungnahme des FD Mobilität im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden**

Sehr geehrter Herr Neumann,

seitens des FD Mobilität wären folgende Ergänzungen/Umformulierungen in der Begründung vorzunehmen:

S. 9, Absatz „Fuß- und Radverkehr“

~~Der Entwurf befindet sich gegenwärtig in der Öffentlichkeitsbeteiligung.~~ Im Sommer 2023 lag der Entwurf des „Radverkehrsplans Jena 2035+“ vor. In Folge werden die Gremien beteiligt. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat soll nach Möglichkeit bis zum Jahresende 2023 erfolgen. In der Begründung wird unter Punkt 6.3 und 10.6 (Boden) das Gutachten aus dem Vorhaben "Erlenhöfe" herangezogen. Das bekannte Thema um die EBV (Ersatzbaustoffverordnung) sollte nicht vernachlässigt werden. Ein Hinweis darauf wäre u.E. sinnvoll.

Der Planzeichnung kann entnommen werden, dass die nord-süd-verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 5,0 m Breite (ergo 4,0 m befahrbare Straße und 2x 0,5 m 'Bankett') festgesetzt werden soll. Unter 10.8 der Begründung wird auf eine Breite von 5,75 m und die Option der Erschließung im Einrichtungsverkehr des östlich angrenzenden Grundstücks verwiesen. Diese Unstimmigkeit sollte angepasst werden. Die Kurvenbereiche müssen einem Schleppkurvennachweis gerecht werden können und dementsprechende Flächen festgesetzt werden.

Fußläufige Erschließung aus dem beplanten Gebiet bis zur Karl-Liebknecht-Straße, Haltestelle „An der Trebe“

Die Haltestelle „An der Trebe“ befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 50 und 60m) des zu bebauenden Bereiches. Es ist zu erwarten, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner diese Haltestelle nutzen wollen, da die nächste Haltestelle ca. 250m entfernt liegt und zu Fuß Gehende extrem umwegempfindlich sind. Wir gehen daher davon aus, dass die im Protokoll vom 17.05.2023 festgehaltenen Regelungen zur fußläufigen Anbindung mittels einer Zuwegung aus dem Geltungsbereich des VBB Wj-18 Erlenhöfe und einer Querungshilfe über die Karl-Liebknecht-Straße Anwendung finden, damit eine Sicherung der Wegeanbindung im Rahmen des Bauvorhabens erfolgt. Diese lauten wie folgt:

 Sparkasse IBAN DE72 8305 3030 0000 0005 74  
 Commerzbank DE75 8204 0000 0258 9000 00  
 HypoVereinsbank DE10 8302 0087 0004 1491 49

 BIC HELADEF1JEN  
 COBADEFFXXX  
 HYVEDEMM463

 Deutsche Bank IBAN DE47 8207 0000 0390 6666 00  
 Volksbank DE30 8309 4454 0040 6176 04

 BIC DEUTDE8EXXX  
 GENODEF1RUJ

„Fr. Zimmermann: Die Ausführungsplanung zu den Außenanlagen des VBB Wj-18 zum Fußweg, mit der die fußläufige Anbindung an die KarLie sichergestellt werden soll, ist an [verkehr@jena.de](mailto:verkehr@jena.de) einzureichen (die Anschlusshöhenpunkte sind dabei festzulegen);

- Hr. Albert: vertragliche Regelung zur Herstellung des Fußweges und Sicherung Freihaltebereich (Stichstraße zu Gärtnerei) im Durchführungsvertrag notwendig (keine Anpassung DV Erlenhöfe);“

Die weiteren Hinweise des Baulasträgers und des FD Mobilität aus dem o.g. Protokoll müssen ebenso Berücksichtigung finden.

Für Rückfragen stehen Ihnen Frau Zimmermann und Frau Franke gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Margull  
Fachdienstleiter



**Betreff:** Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wj20 „Erweiterung Wohnbebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“

**Von:** [REDACTED]

**Datum:** 07.09.2023, 13:59

**An:** verfahrensbeteiligungen@jena.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Prämissen sollen aus unserer fachlichen Sicht berücksichtigt werden:

1. Die vier Gebäude sollen barrierearm gestaltet werden. Die Zugänglichkeit zu den Häusern und zu den Wohnungen sollen barrierefrei gestaltet werden.
2. Die fußläufige Durchlässigkeit durch das Areal sollte gegeben sein.
3. Die direkte Zugänglichkeit vom Wohngebiet zur Haltestelle "Jenzigweg"/Karl-Liebknecht-Straße sollte geprüft werden. Ansonsten werden "Trampelpfade" entstehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

--

Mit freundlichen Grüßen

Konstanze Tenner

-----  
Dr. Konstanze Tenner

Stadt Jena

Dezernat für Familie, Bildung und Soziales

Team Integrierte Sozialplanung

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]