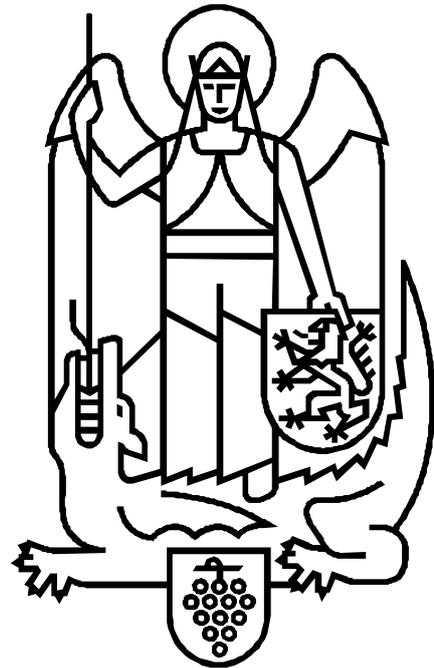


Stadt Jena

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**VbB-Wj 18
Nördlich der Karl-Lieb-
knecht-Str.**



Zusammenfassende Erklärung

für das Gebiet zwischen der Karl-Liebknecht-Straße im Süden, der Straße Am Erbkönig im Westen, der oberen Böschungskante des Gembdenbaches im Norden und Kleingärten sowie einer Gärtnerei im Osten

Planung und Grünordnung KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Unterlauengasse 9
07743 Jena
Tel.: 03641 /592 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Zusammenfassende Erklärung Fachdienst Stadtplanung
Team Bauleit- und Grünplanung
Am Anger 26
07749 Jena

Tel.: 03641/495234
Fax: 03641/495205
E-Mail: FD-Stadtplanung@jena.de

Jena, den 29.06.2021

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VbB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Standort / Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet VbB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“ befindet sich im Osten des Stadtgebietes, in der Gemarkung Wenigenjena, Flur 11, zwischen der Karl-Liebnecht-Straße und dem Gembdenbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Gartenanlagen mit Klein- und Privatgärten, die sich entlang des Jenzigfußes erstrecken.

wesentliche Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Plangebietsfläche als Wohnquartier mit dem Schwerpunkt sozialer Wohnungsbau aus. Vorgesehen ist die Errichtung 4-5 geschossiger Mehrfamilienhäuser, in welchen insgesamt 139 WE mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typologien, von 1-Raumwohnungen bis 7-Raumwohnungen realisiert werden sollen. Die im Norden des Geltungsbereiches befindliche naturnahe Gembdenbachaue soll von Bebauung freigehalten werden und wurde daher als Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wurde ein direkt an die Aue angrenzender 7 m breiter Grünstreifen als Puffer zur Bebauung ausgewiesen. Die dort vorgesehene Heckenpflanzung soll als Abschirmung zwischen den Wohngebietsflächen und der Aue dienen und deckt gleichzeitig einen Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs ab.

Anlass der Planaufstellung und Planungsverlauf

Angeichts des steigenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum wurde für das Plangebiet am 23.03.2016 durch den Stadtrat ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der „Schaffung von Wohnbauflächen, welche für den staatlich geförderten, preiswerten Wohnungsbau geeignet sind“, gefasst. Der daraufhin erstellte Vorentwurf hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 18.04. bis 02.05.2017 öffentlich ausgelegen. Um eine besser an die Nutzung angepasste Planung zu ermöglichen, entschied sich die Stadt Jena, die kommunalen Flächen konzeptbezogen auszuschreiben. Sieger des Ausschreibungsverfahrens war die Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss e.G., die fortan als Vorhabenträger die Planung zusammen mit der Stadt weiterentwickelte. Daraufhin wurde eine Umstellung des B-Planverfahrens von einem angebotsbezogenen zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gab in seiner Sitzung am 16.05.2019 einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers statt. Im Zeitraum vom 07.08. bis 09.10.2020 hat der Planentwurf öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und soweit diese unter Abwägung mit anderen Belangen mit diesen zu vereinbaren waren, in die Planung eingearbeitet. Ein Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde am 25.02.2021 durch den Stadtrat gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Durchführungsvertrag (Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger über die Durchführung des

Vorhabens) sowie die Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt Nr. 33/21 am 19.08.2021 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VbB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ rechtskräftig geworden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung vorgenommen. Geprüft wurden die Auswirkungen der Umsetzung des Planvorhabens auf die Umwelt, inkl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, als Teil der Planbegründung dokumentiert. Der Umweltbericht enthält auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, in welcher die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt wurden. Dabei konnte eine ausgeglichene Bilanz erreicht werden. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konnte innerhalb des Plangebietes festgesetzt, der überwiegende Teil wurde außerhalb als externe Ausgleichsmaßnahmen vertraglich geregelt. Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis wurden auch andere Maßnahmen, die der Minimierung des Eingriffs in das Ökosystem oder ganz allgemein der Verbesserung der Umweltsituation dienen, festgesetzt. Hierzu zählen beispielsweise eine verpflichtende Dachbegrünung, die Begrünung der Freiflächen, der Schutz vorhandener zu erhaltender Gehölzbestände, die Festsetzung einer offenen Bauweise zum Erhalt der Luftaustauschbahn und die Bauzeitenregelung zum Schutz wildlebender Tiere (Regelung im Durchführungsvertrag). Zur besseren Abschätzung von möglichen umweltbezogenen Konflikten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und eine gutachterliche Stellungnahme zur Beeinflussung der Kaltluftströmungsverhältnisse beauftragt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Zur Kompensation der Eingriffe in das Ökosystem wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung eines 7 m breiten Randstreifens als Puffer bzw. in Ergänzung zur vorhandenen Grünfläche der Gembdenbachaue (innerhalb des Plangebietes)
- Renaturierung einer Gartenfläche (externe Maßnahme)
- Anrechnung bereits umgesetzter Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Jena
- Revitalisierung einer Streuobstwiese (externe Maßnahme)

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Offenlage der Planunterlagen (Vorentwurf) fand im Zeitraum vom 18.04.2017 bis 02.05.2017 statt. Während der Zeit der Auslegung konnten Anregungen oder Hinweise eingereicht werden. Etwa zeitgleich wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit, der Umweltverbände, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vor allem folgende (abwägungsrelevante) Sachverhalte thematisiert:

- Bedenken hinsichtlich geplanter Bauweise und Stellung der Gebäude,
- Bedenken hinsichtlich der Umsetzung von sozialem Wohnungsbau,
- Bedenken hinsichtlich Lärmschutz,
- Bedenken hinsichtlich der Abwasserentsorgung,
- Bedenken hinsichtlich des Verlustes von Grünflächen und des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen
- Erfordernis einer Regenrückhaltung
- Forderung des Erhalts der Blickbeziehung zum Jenzig
- Erschließung nur über die Straße am Erbkönig
- Bedenken hinsichtlich Radweg entlang der Karl-Liebknecht-Straße
- Bedenken hinsichtlich Reduzierung von Stellplätzen

Der im Anschluss an den Vorentwurf erstellte Planentwurf wurde am 15.07.2020 durch den Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 07.08.2020 bis 09.10.2020 im Foyer des Verwaltungsgebäudes Am Anger 26, 2. Stock statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.07.2020 beteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit, der Umweltverbände, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange insbesondere folgende (abwägungsrelevante) Sachverhalte thematisiert:

- Bedenken hinsichtlich geplanter Bauweise und Stellung des fünfgeschossigen Gebäudes,
- Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes,
- Bedenken hinsichtlich des Verlustes von Grünflächen und des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen,
- Hinweis auf Konkretisierung der Festsetzungsinhalte, insbesondere zur Höhe baulicher Anlagen und zum Lärmschutz,
- Sicherstellung ausreichender Fahrradstellplätze
- Anregung zur Anlage eines Naturteiches anstelle des Regenrückhaltebeckens

Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in die Abwägung eingestellt. Zum überwiegenden Teil konnten die vorgetragenen Hinweise, Erfordernisse und Anregungen berücksichtigt werden und wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VbB-WJ 18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ eingearbeitet. Die Abwägung führte zur Ergänzung/Konkretisierung folgender Festsetzungen:

- Lärmschutzmaßnahmen (Schutz von Außenwohnbereichen, Erweiterung der Verpflichtung von Lüftungseinrichtungen),
- Festsetzung eines Leitungsrechts innerhalb privater Verkehrsflächen,
- Konkretisierung der Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung eines Mindestmaßes, Ausnahme für Blockheizkraftwerk),
- Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen.

Der Anregung zur Anlage eines Naturteiches für die Regenrückhaltung konnte nicht gefolgt werden. Da das im Teich befindliche Wasservolumen nicht als Rückhaltevolumen zur Verfügung stünde, würde ein entsprechender Teich eine erheblich größere Fläche beanspruchen, als das vorgesehene Rückhaltebecken. Dies stünde im Widerspruch zur Zielstellung einer möglichst effizienten Ausnutzung der Baugebietsfläche.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Vorentwurfsphase wurden verschiedene Baukonzepte entwickelt und geprüft. Unter anderem wurde zunächst eine straßenparallele geschlossene Bebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße angedacht, um den dahinterliegenden Bereich vor Straßenlärm zu schützen. Aufgrund der dann abgeriegelten Kaltluftströmung wurde diese Planungsidee verworfen und sich stattdessen für eine offene Bebauung, die eine entsprechende Durchlüftung zulässt, entschieden. Das vorliegende Plankonzept setzt den Fokus vor allem auf eine möglichst effektive Ausnutzung der Bauflächen, wobei jedoch auch der Zielstellung einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes ausreichend Raum gegeben wurde.