

Stadt Jena

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.
VBB-Lo 14 „Wohnbebauung
Theobald-Renner-Str.“**

Zusammenfassende Erklärung



Für das Gebiet

Theobald-Renner-Straße, 07747 Jena

Gemarkung Lobeda, Flur 5 – Flurstücke 525/3 und 525/4 (teilweise)
sowie Flur 6 – Flurstücke 106 (teilweise) und 108/3 (teilweise).

Vorhabenträger*in

Jenawohnen GmbH
Löbdergraben 19
07743 Jena

Planverfasser*in

Plan & Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Objektplaner*in

ThomasMüllerIvanReimann
Gesellschaft von Architekten mbH
Kurfürstendamm 178/179
10707 Berlin

Freianlagenplaner*in

Weidinger Landschaftsarchitekten GmbH
Monumentenstraße 33/34
10829 Berlin

29.05.2025

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VBB-Lo 14 „Theobald-Renner-Straße“

Planungsanlass und -erfordernis

An der Theobald-Renner-Straße beabsichtigt die Wohnungsgesellschaft jenawohnen GmbH ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Das Plangebiet liegt im Südosten von Jena im Ortsteil Neulobeda und umfasst eine ca. 1,7 ha große Fläche entlang der Theobald-Renner-Straße nordwestlich des sogenannten „Renner-Dorfes“.

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, für den es keine verbindlichen Bauleitpläne gibt. Weil das Vorhaben nach geltendem Baurecht nicht genehmigungsfähig ist, ist zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verbindliches Baurecht i. S. v. § 30 BauGB zu schaffen.

Das geplante Vorhaben soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Einleitungs-/ Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Lo 14 "Wohnbebauung Theobald-Renner-Straße" wurde durch den Stadtrat der Stadt Jena am 09.12.2020 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, in der alle berührten Umweltbelange eingestellt wurden. Grundlage des Umweltberichtes bildeten Fachgutachten zu den Themen Altlasten, Baugrund, Hydrogeologie, Bauwasserhaltung, Mikroklima, Regenentwässerungs-konzept, Immissionsschutz, Verkehrsgutachten, Mobilitätskonzept, Artenschutz und Schadstoffemissionen.

Städtebauliches Konzept

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und den Bebauungsplan ist das Bebauungskonzept des Architekturbüros Thomas Müller Ivan Reimann. Dieses sieht sechs fünfgeschossige, im Grundriss fünfeckige Gebäude vor, die um einen gemeinsamen Anger angeordnet sind. Der zentrale Anger fungiert als identitätsstiftende Mitte des neuen Quartiers, gemeinsamer Garten für die Anwohnenden und als gemeinschaftlicher Erschließungs- und Aufenthaltsraum.

Die 154 geplanten Wohneinheiten besitzen jeweils zwei bis fünf Zimmer. Um einen unverwechselbaren Charakter und eine hohe Wohnqualität zu schaffen, sind die Wohneinheiten und insbesondere die zugehörigen Balkone so ausgerichtet, dass eine starke Einbindung in den umliegenden Landschaftsraum entsteht. Durch die Erschließung mit Aufzügen ist ein barrierefreier Ausbau der Wohnungen möglich, wobei 20 % der zu errichtenden Sozialwohnungen für eine barrierefreie Nutzbarkeit vorgesehen sind. In jedem der Häuser ist eine rollstuhlgerechte Wohnung im Erdgeschoss geplant.

Die Gebäude sollen im Untergeschoss durch eine gemeinsame ringförmige Tiefgarage verbunden werden. Die Zufahrt ist von Südwesten vorgesehen. Die Tiefgarage soll 121 Stellplätze sowie Fahrradabstellräume und oberirdische Fahrradplätze (insgesamt 283 Plätze) bieten. Ergänzende oberirdische Stellplätze (49 im Außenraum) beinhaltet das Vorhaben im Südosten und Osten entlang der Theobald-Renner-Straße sowie im Südwesten in der Nähe der Tiefgaragenzufahrt. Für den Verlust der Stellplätze des Garagenhofes werden von den insgesamt 170 zu erstellenden Stellplätzen 31 Ersatzstellplätze angeboten.

Oberirdisch ist ein dichtes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr geplant, das die Wohngebäude, den Anger, die benachbarte Bebauung und die angrenzende Landschaft miteinander verbindet. Die Wege können zum Teil auch als Zufahrten für Rettungs- und Lieferfahrzeuge genutzt werden.

Der Anger und die weiteren Freiflächen sollen qualitativ gestaltet werden und vielfältig nutzbar sein. Dazu sind verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielflächen sowie eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Beeten vorgesehen.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt, um die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser und damit das Mikroklima zu verbessern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in einer zentralen Zisterne gesammelt und für die Bewässerung der Grünflächen genutzt.

Eine Ableitung von weiterem Wasser ist durch einen Überlauf und Anschluss an das Kanalnetz grundsätzlich möglich, aufgrund der lokalen Rückhaltung und Nutzung jedoch absehbar nicht nötig.

Inhalte des Bebauungsplans

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird im Bebauungsplan vorhabenkonkret als Fläche für Wohnen festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung konkretisiert und umfassen Wohngebäude sowie untergeordnete Nutzungen, die das Wohnen ergänzen und nicht stören.

Das Gelände im Plangebiet weist große Höhenunterschiede aus. Die Wohngebäude sollen jeweils fünfgeschossig errichtet werden. Teilweise sind Wohnungen im Souterrain geplant, was textlich festgesetzt wird. Die Gebäudehöhen werden mit der Oberkante als Höchstmaß über NHN im DHHN2016 festgesetzt.

Zur Sicherung einer qualitätvollen und nachhaltigen Freiraumgestaltung sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes werden Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie Nisthilfen für Vögel und Ersatzstandorte für Fledermäuse im gesamten Plangebiet auf der Grundlage von Artenschutzgutachten zu Brutvögeln und Fledermäusen getroffen. Dem Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Grundwasser, Hydrologie, Niederschlagswasser, Lärmimmissionen, Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung, Starkregenereignisse, Einsatz erneuerbarer Energien, Luftqualität sowie Mobilität wurde durch entsprechende Gutachten Rechnung getragen. Die planbedingten Auswirkungen auf diese Schutzgüter wurden bewältigt. Des Weiteren werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Durchführungsvertrag sowie den Maßnahmenblättern geregelt. Insgesamt werden durch die geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen im Durchführungsvertrag alle Anforderungen an die Berücksichtigung der Schutzgüter erfüllt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und die parallele Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) bzw. § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf im Zeitraum vom 27. August bis einschließlich 10. September 2021 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die zweite Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB zum Entwurf fand im Zeitraum vom 14. Juli bis einschließlich 04. Oktober 2023 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung - § 3 (1) und (2) BauGB - wurden insbesondere folgende umweltrelevante Belange thematisiert:

- Verlust der Stellplätze
- Bewältigung des planbedingten Zusatzverkehrs, insbesondere an den Knotenpunkten, mit Erhöhung des Unfallrisikos
- Eingriffe in Wald und Zerstörung von Lebensräumen für Tiere (Fledermäuse und Vögel) und Pflanzen sowie erhöhte Versiegelung, Verlust an Biodiversität
- Auswirkungen auf das Klima, die Luftbelastung, einschließlich Hitzebelastung
- Belastbarkeit des Baugrundes, Bauschäden an der Bestandsbebauung und ungenügende Berücksichtigung des Schutzgutes Fläche
- Quellen- und Gewässerschutz
- Vorhandene Bodenbelastungen und Auswirkungen auf das Grundwasser
- Erhöhte Lärmbelastung durch Verkehr und während der Bauzeit
- Einsatz regenerativer Energien
- Alternativstandorte für den Wohnungsbau
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls zweimal gemäß § 4 (1) und (2) BaGGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 25. August 2021 und vom 5. Juli sowie 22. August 2023.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die nachfolgenden umweltrelevanten Themen eingebracht:

- Eingriff in Wald und Abstandsf lächen zum Wald, Vergrößerung der Abstandsf lächen zum Wald
- Hinweis auf Bodendenkmale
- Hinweis auf Bodenbelastungen, deren Kennzeichnung und notwendiger Bodensanierung
- Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohngebäude
- Hinweis auf Belange des Artenschutzes und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweise zur Dachbegrünung und Kompensation planbedingter Eingriffe
- Hinweis auf Hitzebelastung und Klimaschutz
- Einsatz regenerativer Energien und Errichtung von Ladeinfrastruktur
- Flächen für Ersatzauforstung und klimagerechte Baumpflanzungen
- Aufbaustärke der Dachbegrünung
- Schutz des angrenzenden Grabens und dessen Bepflanzung
- Hinweis auf insektenfreundliches Lichtspektrum
- Berücksichtigung von Vogelschlag
- Barrierefreie Wohnungszugänge
- Hinweise zu den Schallschutzvorkehrungen
- Auswirkungen auf das Schutgzut Wasser, Abstand zum Gewässer und Gewässerrandstreifen
- Hinweis zur Aktualisierung der Maßnahmenblätter und des Baumkatasters
- Hinweis auf Sportlärn

Die zahlreichen Hinweise aus der Öffentlichkeit und seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zur Beauftragung zahlreicher Gutachten geführt. Diese umfassten die Themen:

- Umweltbericht
- Altlastengutachten
- Baugrundgutachten
- Hydrogeologie Gutachten
- Bauwasserhaltungsgutachten
- Mikroklimagutachten
- Regenentwässerungskonzept
- Immissionsschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Artenschutzgutachten

Die Ergebnisse der Gutachten sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie als Gegenstand des Durchführungsvertrages in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in die Fortentwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplans eingeflossen. Hieraus haben sich die folgenden Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben:

- Übernahme von zusätzlichen Leitungsrechten und Leitungsschutzstreifen zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie Eingliederung einer Fläche für eine Trafostation;
- Kennzeichnung der Flächen mit Böden, die durch umweltschädliche Stoffe belastet sind;
- Reorganisation der Maßnahmeblätter und grünordnerischen Festsetzungen sowie deren Verortung;
- Nutzungsartenänderung der Waldfläche sowie Ausgleichmaßnahme im Münchenrodaer Grund;
- Redaktionelle Ergänzung der Hinweise und der Begründung;
- Prüfung der mikroklimatischen Bedeutung des Vorhabengrundstückes durch ein unabhängiges Gutachten.

Nicht gefolgt werden, konnte Hinweisen zu:

- Den Hinweisen zu Eingriff in Wald und damit verbundene Belange des Artenschutzes wurden nicht gefolgt;
- Den Hinweisen zum Klimaschutz konnte durch die neuen Erkenntnisse aus dem Klimaschutgzutachten nicht gefolgt werden;
- Den Bedenken zur Lärmerhöhung sowie zum Stellplatzdruck konnte aufgrund der Erkenntnisse aus dem Mobilitäts- und Verkehrsgutachtens nicht gefolgt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VBB-Lo14 „Wohnbebauung Theobald-Renner-Straße“ und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden am 31.10.2024 als Satzung beschlossen und im Amtsblatt Nr. 21/25 der Stadt Jena am 29.05.2025 bekannt gemacht und ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.