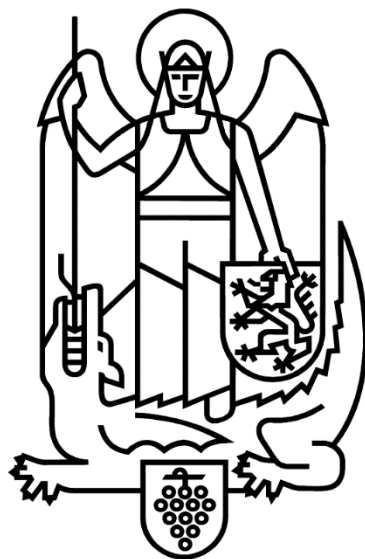


## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** mit integrierter Grünordnungsplanung

Nr. VBB-Wj 20  
„Erweiterung Wohnen nördlich  
der Karl-Liebknecht-Straße“



## **Zusammenfassende Erklärung** (gemäß § 10a BauGB)

Für das Gebiet

Jena, Gemarkung Wenigenjena, Flur 11, Flurstücke  
7/7 (teilweise), 7/9 (teilweise), 7/10 (teilweise), 7/11,  
7/12 (teilweise), 12, 19/2 (teilweise)

Erstellt durch

Stadtverwaltung Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26, 07743 Jena  
Tel: 03641 / 49-5200  
03641 / 49-5234  
E-Mail: [fd-stadtplanung@jena.de](mailto:fd-stadtplanung@jena.de)

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **zum Bebauungsplan VBB-Wj 20 „Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, 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 20 „Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“ befindet sich im Osten der Stadt im Ortsteil Wenigenjena. Das Plangebiet schließt im Westen an das Wohngebiet „Erlenhöfe“ an, welches entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes VBB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“ erst vor einigen Jahren umgesetzt wurde. Südlich des Plangebietes grenzt direkt die Karl-Liebnecht-Straße (Bundesstraße B7) an, im Norden die Gembdenbachau und im Osten das Gelände einer Gärtnerei. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nicht über die Karl-Liebnecht-Straße sondern über das Wohngebiet „Erlenhöfe“.

#### **Wesentliche Planinhalte**

Wesentlicher Planinhalt ist die Erweiterung der Wohnanlage „Erlenhöfe“ in Richtung Osten. Die Vorhabenträgerin Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG beabsichtigte bereits bei der Planaufstellung des inzwischen umgesetzten Bebauungsplanes VBB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“ eine entsprechende Erweiterung des Wohngebietes.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen in unterschiedlichen Größen geschaffen werden. Geplant sind ca. 28 Wohneinheiten, von denen einige Wohnungen barrierefrei ausgestaltet werden sollen. Die Umsetzung der Wohnanlage soll mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität einhergehen, insbesondere wird Wert auf ein gutes Einfügen in das Landschafts- und Ortsbild gelegt. Für die Unterbringung der Fahrzeuge ist eine Tiefgarage vorgesehen. Damit bleibt Platz für einen hohen Begrünungsanteil. Außerdem ist die Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist der Erhalt der Gembdenbachau. Hier sollen keinerlei Eingriffe erfolgen.

#### **Anlass der Planaufstellung und Planungsverlauf**

In Jena herrscht nach wie vor eine angespannte Wohnraumsituation vor. Der Standort mit seiner sehr guten Anbindung an die bestehende Infrastruktur (Straßenbahn, Kindergärten, Schulen etc.) sowie an vorhandene Grünraumstrukturen bietet gute Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in einer attraktiven Lage. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern kann ein flächensparendes, effektives Bauen unter optimaler Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche realisiert werden. Damit leistet der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag zur Schaffung eines nachfragekonformen Angebots an Wohnraumfläche.

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 16.11.2022 vom Stadtrat gefasst und im Amtsblatt 48/22 vom 01.12.2022 bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 14.08. bis 01.09.2023 erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (frühzeitige Beteiligung). Vom 06.01. bis 04.02.2025 wurde der Entwurf (Offenlage) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden jeweils die Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt.

Die mit den eingegangenen Stellungnahmen vorgetragenen Belange wurden einer Abwägung unterzogen (Abwägungsbeschluss des Stadtrates vom 02.07.2026). In gleicher Sitzung des Stadtrates wurde der Satzungsbeschluss gefasst sowie der Durchführungsvertrag beschlossen. Mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt Nr. 37/26 vom 17.09.2026 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

### **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. Zur Untersetzung der Einschätzung der Umweltmerkmale wurden eine Reihe von Gutachten beauftragt: u.a. ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgt, eine Einschätzung zum Vogelschlagrisiko, eine Untersuchung zum Mikroklima, die Erstellung eines Schallgutachtens sowie ein Baugrundgutachten erstellt worden. Unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehen Vermeidungs-, Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter in einem jeweils geringen bzw. mittleren Umfang prognostiziert.

Bei den Maßnahmen handelt es sich im Einzelnen um:

- Festlegung des Zeitraumes für Rodungsarbeiten
- Schutzmaßnahmen für den Bereich der Gembdenbachaue während der Bauarbeiten
- Festsetzen einer extensiven Dachbegrünung
- Festsetzen der Pflanzung von Stauden und Sträuchern sowie der Begrünung als Rasenfläche innerhalb der Wohnanlage
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen
- Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos (Begrenzung Verglasung, Anbringen von Markierungen etc.)
- Festsetzungen zur Aufwertung der Gembdenbachaue (Ausgleichsmaßnahme)

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Eine frühzeitige Offenlage der Planunterlagen (Vorentwurf) fand im Zeitraum vom 14.08.2023 bis 01.09.2023 statt. Während der Zeit der Auslegung konnten Anregungen oder Hinweise eingereicht werden. Zeitgleich wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur frühzeitigen Beteiligung sind überwiegend umweltbezogene Anregungen und Hinweise durch die Träger öffentlicher Belange eingegangen. Es gab keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Die Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf die Konkretisierung von Festsetzungen zur Begrünung sowie auf zusätzliche Begrünungsmaßnahmen. Weitere Hinweise und Anregungen sind zu notwendigen Schallschutzmaßnahmen eingegangen. Die Anregungen wurden weitestgehend in die Planung eingearbeitet. Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung zur Festsetzung einer Fassadenbegrünung. Diese würde mit den Brandschutzanforderungen kollidieren. Der Anregung das Überflutungsrisiko stärker zu prüfen, wurde nachgekommen. Hierzu wurde ein separates Gutachten beauftragt.

Der im Anschluss an den Vorentwurf erstellte Planentwurf wurde am 27.11.2024 durch den Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die Bekanntmachung des Auslegungszeitraums erfolgte im Amtsblatt 49/24 am 05.12.2024. Zusätzlich wurde auf der Internetseite der Stadt Jena auf die bevorstehende öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 06.01. bis 04.02.2025 im Foyer des Verwaltungsgebäudes Am Anger 26, 2. Stock sowie auf den Internetseiten der Stadt Jena. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von insgesamt 41 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 24 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Aus der Öffentlichkeit sind 3 Stellungnahmen eingegangen.

Überwiegend sind Hinweise eingegangen. Die wenigen Anregungen hatten, soweit ihnen entsprochen wurde, keine Auswirkungen auf den Planinhalt, sodass keine erneute Auslegung der Planung erforderlich war. Die eingegangenen Hinweise haben als Klarstellung oder Ergänzung Eingang in die Begründung gefunden.

Alle Anregungen und Hinweise der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit wurden in den Abwägungstabellen zum Vorentwurf sowie zum Entwurf dokumentiert. Dabei wurde geprüft, ob die vorgetragenen Anregungen bzw. Hinweise in die Planung aufgenommen werden können. Die getroffenen Entscheidungen wurden ausführlich begründet. Alle Einwander wurden vom Abwägungsergebnis schriftlich informiert.

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

Im vorliegenden Fall wurden keine Alternativen geprüft. Das Areal wurde bereits mit Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes VBB-Wj 18 „Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ für eine Erweiterung der damals geplanten und heute bereits umgesetzten Wohnanlage vorgesehen. Daher wurde auch die mit der damaligen Planung erfolgte parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanung nicht nur auf das Areal des VBB-Wj 18 „Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ beschränkt, sondern die aktuelle B-Planfläche VBB-Wj 20 „Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ in die FNP-Änderung einbezogen. Somit geht der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan konform mit den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Jena.

**Weitere Ausführungen zum Bebauungsplan sind den Planunterlagen, insbesondere der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.**