

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Auslegungszeitraum: 9. Juli 2021 bis einschließlich 23. Juli 2021

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange am: 8. Juli 2021 an insgesamt 40 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie interne Stellen der Stadt Jena

Während der Beteiligungsfrist bzw. im zeitnahen Anschluss gingen Stellungnahmen von insgesamt 27 Behörden bzw. Stellen sowie 12 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, der Verwaltung, der städtischen Eigenbetriebe und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Hinweis: E = externe Behörde oder Träger, I = interne Behörde oder Stelle, Ö = Öffentlichkeit

Nr.	Datum		Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
			Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden
E 1	13.08.2021		Thüringer Landesverwaltungsamt
E 2	19.08.2021		Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
E 3	20.08.2021		Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege
E 4	11.08.2021		Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, archäologische Denkmalpflege
E 5	20.07.2021		Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
			Ver- und Entsorgungsträger / Nahverkehr
E 7	18.08.2021		Stadtwerke Jena Netze GmbH
E 8	17.08.2021		Zweckverband JenaWasser
E 11	23.07.2021		TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
E 12	14.07.2021		Thüringer Netkom GmbH
E 13	04.08.2021		GASCADE Gastransport GmbH über BIL eG
E 14	04.08.2021		GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über BIL eG
E 15	13.07.2021		GDMcom GmbH
E 16	23.07.2023		50Hertz Transmission GmbH
E 17	17.08.2021		Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
E 19	02.08.2021		Jenaer Nahverkehr GmbH
			Umweltverbände
E 20	14.08.2021		BUND Kreisverband Jena

			Ortsteilrat
E 23	07.08.2021		OTR Jena-Zentrum
			Sonstige
E 25	02.08.2021		Deutscher Wetterdienst
E 27	18.08.2021		Friedrich-Schiller-Universität
E 28	27.07.2021		jenawohnen GmbH

Nr.	Datum	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena, Eigenbetriebe
I 2	20.08.2021	KIJ – Kommunale Immobilien Jena
I 6	20.08.2021	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Bauordnung und Denkmalschutz
I 8	16.06.2021	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Mobilität
I 9	30.07.2021	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Stadtentwicklung
I 10	03.08.2021	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Stadtplanung, Team Städtebau und Planungsrecht
I 11	08.09.2021	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Familie, Bildung und Soziales, Team Sozialplanung
I 12	30.08.2021	Stadtverwaltung Jena, Beauftragter für Menschen mit Behinderungen

Übersicht über beteiligte Behörden, Verwaltung, städtische Eigenbetriebe und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Abgabe einer Stellungnahme

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
E 6	Landespolizeiinspektion Jena
E 9	E.ON Thüringer Energie
E 10	TEAG Thüringer Energie AG
E 18	Deutsche Telekom Technik GmbH
E 21	NABU – Naturschutzbund e.V.
E 22	Grüne Liga e.V.
E 24	Naturschutzbeirat
E 26	Evangelisch-Lutherische Kirche
I 1	KSJ – Kommunalservice Jena
I 3	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
I 4	Stadtverwaltung Jena, Dezernat II – Finanzen, Sicherheit und Bürgerservice, Fachdienst Feuerwehr
I 5	Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, Team Geoinformation
I 7	Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Umweltschutz

INHALT

Teil 1 – Beteiligung der externen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Teil 2 – Beteiligung der Dezernate und Fachdienste / Behörden der Stadtverwaltung Jena

Teil 3 – Beteiligung der Öffentlichkeit

Hinweis: Die Inhalte der frühzeitigen Beteiligung werden planerisch/fachlich zur Entwurfserstellung abgewogen und die Abwägungstabelle wird Anlage des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses. In der Abwägungstabelle werden die Anregungen und Hinweise wörtlich wiedergegeben.

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Teil 1 - Beteiligung der externen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden				
<i>E¹</i> Landesverwaltungsamt	13.08.2021	1.1	<p><i>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ soll der westliche Teil des Eichplatzes überplant werden. Es sind Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu 20 Geschossen vorgesehen, in denen Einzelhandelsbetriebe, ca. 160 Miet- und Eigentumswohnungen, Büros und Räumlichkeiten für weitere gewerbliche Nutzungen entstehen sollen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jena als Kerngebiet dargestellt.</i></p> <p><i>Die beabsichtigte Bereitstellung weiterer Wohnungen, Einzelhandelsflächen und Räume für sonstige gewerbliche Nutzungen in der Innenstadt des Oberzentrums Jena entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird bestätigt, dass die geplanten Wohnungen, Einzelhandelsflächen und Räume für sonstige gewerbliche Nutzungen den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.</p> <p>Das so beschriebene Vorhaben ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt, entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt und ist damit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.</p>

1 E = externe Behörde oder sonstige Träger öffentlicher Belange

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		1.2	<p><i>Aufgrund der direkten Nähe zum deutlichen höheren Gebäude Jentower ergeben sich keine Anforderungen aus den Belangen der Luftfahrt.</i></p> <p><i>Grundsätzlich sollten jedoch Vorkehrungen getroffen werden, die eine spätere Installation von Kennzeichnungsanlagen ermöglichen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Artikel 1 Nr. 1.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen sind Luftfahrthindernisse innerhalb von Städten und anderen dicht besiedelten Gebieten zu kennzeichnen, wenn eine Höhe der maximalen Bauwerksspitze von 150 Metern über Grund oder über Wasser überschritten wird. Der Jentower erreicht unter Einbeziehung der Antennenspitze die Höhe von 159.60 m über Grund. Für die Plangebäude ist dies jedoch nicht der Fall. Dennoch lassen die geplanten baulichen Vorhaben Möglichkeiten einer nachträgliche Kennzeichnung zum Schutz der Luftfahrt grundsätzlich zu.</p>
		1.3	<p><i>Die Stadt Jena verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb eines dargestellten Kerngebietes nach § 7 BauNVO. Der Bereich des im Flächennutzungsplanes dargestellten Kerngebietes umfasst das gesamte Areal zwischen Leutragraben im Westen, Johannisstraße im Norden, Rathausgasse im Osten und Teichgraben im Süden, ausgenommen die universitären Einrichtungen (Institut für Anatomie, Physiologisches Institut), die als Sonderbaufläche Forschung und Lehre dargestellt sind.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		1.4	<p><i>Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Nutzungen, insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohnungen stellen eine breite Nutzungsmischung dar.</i></p> <p><i>Entsprechend den Ausführungen auf der Seite 44 der Begründung ist es nicht beabsichtigt, ein Baugebiet nach der BauNVO festzusetzen. Die Art der baulichen Nutzung soll vielmehr vorhabenkonkret, entsprechend dem beabsichtigten Nutzungskonzept festgesetzt werden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		1.5	<p><i>Da nach dem beabsichtigten Nutzungskonzept ein hoher (allgemeiner) Wohnanteil angestrebt wird, entspräche die Nutzungsmischung nicht einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Ob die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO - bei Aufstellung eines (Angebots-) Bebauungsplanes - hier möglich wäre, lässt sich den Planungsunterlagen zum</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Es besteht kein Erfordernis für eine Änderung der Darstellung von Kerngebiet im Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund seiner kerngebietstypischen Nutzungen insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Wohnnutzung nimmt zwar</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>Vorentwurf wegen der Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben noch nicht eindeutig entnehmen. Fraglich ist insoweit, ob hier eine Größenbeschränkung von 800 m² Verkaufsraumfläche in entsprechender Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen soll. Da großflächige Einzelhandelseinrichtungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Urbanen Gebiet unzulässig sind, würde ggf. auch die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 BauNVO in Frage kommen, da sich die beabsichtigte Nutzungsmischung dann wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden dürfte.</i></p> <p><i>Auch wenn im Hinblick auf den Umfang des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verhältnis zum gesamten Areal des im Flächennutzungsplanes dargestellten Kerngebietes und im Hinblick auf die geplanten Nutzungen hier noch von einem Entwickeltsein i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann, sollten die im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietsflächen grundsätzlich einer Prüfung unterzogen werden. Nach der Rahmenplanung schließt sich östlich der jetzt beabsichtigten Baurechtschaffung ein weiteres Baufeld an, so dass auch die dortigen Nutzungsabsichten im Kontext mit der Kerngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind.</i></p>	<p>innerhalb des Plangebiets einen übergeordneten Teil ein. Im Vergleich zur Gesamtgröße der Kerngebietsdarstellung des Flächennutzungsplans bleibt dieser jedoch untergeordnet.</p> <p>Das im FNP dargestellte Kerngebiet umfasst den gesamten Eichplatz sowie den vorrangig mit Büro- und Geschäftshäusern bebauten Block zwischen Kollegiengasse, Nonnenplan, Holzmarkt und Ludwig-Weimar-Gasse.</p> <p>Bezogen auf das im FNP dargestellte Kerngebiet handelt es sich bei den geplanten Vorhaben um eine Gliederung für eine Teilfläche des gesamten Kerngebietes, bei Wahrung des Gebietscharakters. Eine Änderung des FNP ist deshalb nicht geboten.</p> <p>Die Nutzung des östlichen Teil des Eichplatzareals (Baufeld B) befindet sich derzeit in der Entwicklung und kann im Rahmen der Baurechtschaffung für das Baufeld A nicht abgeschätzt werden. Sollte aufgrund einer auf Baufeld B eingeleiteten Planung eine parallele Änderung des FNP notwendig werden, findet eine Neubetrachtung des dargestellten Kerngebiets statt.</p> <p>Der VEP setzt den ausgelobten städtebaulichen Entwurf mit dem Instrument des vorhabenbezogenen B-Plans um. Eine Flexibilisierung der Nutzungen i.S.v. § 12 Abs. 3a BauGB durch Festsetzung eines Baugebietes würde dem Gesamtkonzept widersprechen und könnte nutzungsstrukturelle Fehlentwicklungen begründen.</p> <p>Die Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen B-Plans zielt darauf ab, vorhabenkonkret Nutzungen zuzulassen, die keinem Baugebietstyp der BauNVO entsprechen, wohl aber mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind und damit auch den entwicklungsplanerischen Zielen des FNP entsprechen. Weil kein flexibilisierter VEP angestrebt wird, bedarf es auch keiner zulässigen Festsetzung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.</p> <p>Die Darstellung eines Kerngebietes im FNP begründet die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtzentrum. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 und Nr. 1.2 setzt vorhabenkonkret die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe sowie ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe fest.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		1.6	<p>Weiterhin ist davon auszugehen, dass die universitären Einrichtungen südwestlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J 45 mit Umsetzung des Areals am Inselplatz einer anderen Nutzung zugeführt werden, so dass sich auch für diese Fläche neue Nutzungsoptionen abzeichnen. Im Übrigen haben sich mit der Einführung des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO neue Festsetzungs- und Darstellungsmöglichkeiten für die Kommunen eröffnet, die bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht gegeben waren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Mit Aufgabe der Forschungsstandorte in den historischen Gebäuden südwestlich des Plangebiets ergeben sich dort neue Nutzungsoptionen. Dieser Bereich wurde bisher als Sonderbaufläche/Sondergebiet Forschung und Lehre dargestellt. Sollte dort eine Überplanung erfolgen, ist dort ggf. ein eigenständiges paralleles FNP-Änderungsverfahren durchzuführen.</p>
		1.7	<p>Die beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfassen für die Parzelle A und C (für das 1. Vollgeschoss) und für die gesamte Parzelle B eine Vielzahl von Nutzungen, die sich begrifflich an den Formulierungen der BauNVO orientieren. Größenbeschränkungen, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe, erfolgten nicht. Der beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst bisher ausschließlich eine „Dachaufsicht“ vom Geltungsbereich. Von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB, wonach die Gemeinden bezüglich der Art der baulichen Nutzung in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein Baugebiet nach der BauNVO festsetzen können, soll den Unterlagen nach kein Gebrauch gemacht werden. Die Festsetzung der Vorhaben hinsichtlich ihrer Art muss demzufolge ausreichend vorhabenkonkret entsprechend § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgen und sich im Übrigen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.</p> <p>Mit der Einbindung des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie weiterer Beschreibungen der konkreten Vorhaben und der Erläuterung der konkreten Festsetzungen betreffend Art und Maß der baulichen Nutzungen muss deutlich werden, dass mit den getroffenen Festsetzungen die Zulässigkeit eines spezifischen, konkreten Vorhabens erreicht werden soll und dass der Vorhabenplan Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplans ist sowie die Vorgabe für die getroffenen Festsetzungen bildet. Im Sinne einer derartigen Vorhabenbeschreibung müssen auch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen zu verstehen sein. Dieses ist bei der weiteren Erarbeitung der Planungsunterlagen und insbesondere bei den Satzungsbestandteilen Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag, zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des weiter auszuarbeitenden Vorhaben- und Erschließungsplans konkretisiert.</p> <p>Dies umfasst insbesondere die vorhabenkonkrete Größenbeschränkung der Verkaufsfläche für den Einzelhandel.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vorhabenkonkret festgesetzt.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		1.8	<p><i>Im Punkt 3.8 der Begründung wird auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eingegangen. Demnach ist dem Belang einer dem Klimawandel angepassten Bebauung gerade in der Stadt Jena ein besonderes Gewicht beizumessen. Wie bereits in anderen Bebauungsplanverfahren der Stadt Jena erfolgt (siehe z. B. „Inselplatz“), sollen u. a. durch die Vorgabe einer durchgängigen Dachbegrünung, Vermeidung von Flächenversiegelungen, Nutzung von Niederschlagswasser, Maßnahmen zur Energieeinsparung usw. positive stadtklimatische Auswirkungen erzielt werden. Bei der vorliegenden Planung erfolgten diesbezüglich noch keine Vorgaben bzw. wird die Begrünung von Dachflächen ohne Vorgabe eines Mindestanteils nur für allgemein zulässig erklärt (textliche Festsetzung Nr. 6). Dieses dürfte noch keine ausreichende Berücksichtigung der städtischen Klimaschutzziele (siehe „Leitbild Energie und Klimaschutz der Stadt Jena bis 2030“) in den hier aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Auf Grundlage eines Klimaschutzkonzeptes sowie eines Niederschlagswasserkonzeptes werden geeignete Maßnahmen der Klimaanpassung erarbeitet, deren Umsetzung durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden. Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zu Baumpflanzungen.</p> <p>Auf den Parzellen ist eine vollständige bauliche Ausnutzung vorgesehen. Bereits heute ist die Fläche fast vollständig versiegelt. Durch die hohe bauliche Dichte im Rahmen der Innenentwicklung werden Versiegelung von Flächen im Außenbereich vermieden. Maßnahmen zur Begrünung der Dächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Bei der Bestimmung des Mindestanteils sind die Anforderungen an technische Aufbauten sowie Dachterrassen zu berücksichtigen.</p> <p>Auf Regelungen für Maßnahmen zu Energieeinsparungen wird verzichtet, da hierzu bereits rechtlich verbindliche Vorgaben auf Grundlage der Energieeinsparverordnung bestehen und diese stetig an die technologische Entwicklung angepasst werden.</p>
<p>E2 Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz</p>	19.8.2021	2.1	<p><i>Abteilung 3 Naturschutz und Landschaftspflege keine Betroffenheit</i></p> <p><i>Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
		2.2	<p><i>Abteilung 4 Wasserwirtschaft keine Betroffenheit</i></p> <p><i>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-)Projektumset-</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			zung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.	
		2.3	Abteilung 5 Wasserrechtlicher Vollzug keine Betroffenheit <i>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.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		2.4	Abteilung 6 Immissionsschutz und Abfallwirtschaft keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2.5.1	Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten Planungsgrundsatz <i>Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		2.5.2	Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 <i>Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Eine Schallimmissionsprognose ist vorzulegen. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.</i>	Der Anregung wird gefolgt Der Bauleitplanung liegt eine umfassende Schallschutzuntersuchung zugrunde. Die Ergebnisse haben zu Schallschutzfestsetzungen – textliche Festsetzung Nr. 16 – und damit zur Konfliktbewältigung geführt.
		2.5.3	Einhaltung der Werte der DIN 4109 <i>Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung.
		2.5.4	Luftschadstoffe <i>Die mit den geplanten Stellplatzanlagen verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundene Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe im Plangebiet ist zu untersuchen. Dabei sind die Auswirkungen aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der Tiefgarage im Baufeld B mit zu berücksichtigen.</i>	Der Anregung wird gefolgt Für das Plangebiet wurde ein ergänzendes Luftschadstoffgutachten für die geplante zweigeschossige Tiefgarage durch die Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dresden im März 2023 erstellt. Im Ergebnis sind nach dem Gutachten keine Überschreitungen der beurteilungsrelevanten Jahresmittelwerte für NO ₂ , PM ₁₀ und PM _{2.5} im Plan-

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>Unter Beachtung der Hintergrundbelastung sind die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf die Immissionssituation im Gebiet zu untersuchen und zu bewerten. Es ist zu klären, ob unzulässig hohe Schadstoffbelastungen an schutzbedürftigen Räumen im Umfeld der Tiefgaragenein- und -ausfahrt auftreten.</i>	fall 2027 (TG mit 2 UG) zu erwarten.
		2.5.5	<i>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 7:00 Uhr.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung.
		2.5.6	<i>12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Abstand zu Störfallbetrieben bedingt im Plangebiet keine weitergehenden Schutzvorkehrungen.
		2.6	<i>Belange Abfallrechtliche Überwache keine Betroffenheit</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		2.7.1	<i>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 zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung. Wird unter Hinweise in den VBB aufgenommen.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>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)“.</i></p> <p><i>Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.</i></p>	
		2.7.2	<p><i>Geologie / Rohstoffgeologie keine Betroffenheit</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
		2.7.3	<p><i>Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung</i></p> <p><i>Nach dem internen Subrosionskataster der TLUG kann der Bereich der Gefährungsklasse B-a-I zugeordnet werden. Subrosionsauswirkungen sind dort aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich (Voraussetzungen für Subrosion fehlen noch). Die Bildung von Erdfällen bzw. Senkungen infolge Subrosion sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die vorab dargestellten Baugrundverhältnisse wird für das Bauwerk die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens empfohlen.</i></p> <p><i>Die Baugrunduntersuchungen sollten zusätzlich durch alllastenspezifische Untersuchungen ergänzt werden, um mögliche Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen erfassen sowie notwendige Sanierungen bzw. Entsorgungswege für belasteten Erdaushub vorab aufzeigen zu können.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Untersuchungen muss der Baugrund durch geeignete Aufschlüsse in Form von Kernbohrungen sowie ergänzenden Schwere-Rammsondierungen bzw. Drucksondierungen bis in ausreichende Tiefen erkundet werden. Dabei müssen mögliche Lasteinflussbereiche von Fundamentierungen (bei höheren Lasten auch von Tiefgründungen im Mittleren Buntsandstein) abgedeckt werden.</i></p> <p><i>Das Baugrund- und Gründungsgutachten sollte neben einer umfassenden Beschreibung der auftretenden Baugrundsituation (Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse) anhand vorhandener Planunterlagen und Statiken zu den Bauwerken (Baupläne, Lastenpläne) auch konkrete Angaben zu erdstatischen Kennwerten, zu auftretenden Boden- und Felsklas-</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Auskunft über die Bodenverhältnisse im Plangebiet geben die Geotechnischen Baugrunduntersuchungen vom 23. Juli 2021 der JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH.</p> <p>Grundsätzlich wird auf Grund des anstehenden und somit drückenden Grundwassers im voraussichtlichen Gründungsbereich die Ausführung einer „Weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.</p> <p>Als Gründungsart für die geplante Bebauung ist eine Flachgründung z. B. auf einer Bodenplatte vorgesehen. Hinsichtlich einer gleichmäßigen Setzung und zur Vermeidung von riskanten Setzungsdifferenzen wird die Flächengründung mittels bewehrter, bemessener Bodenplatte empfohlen. Die Gründungssohlen der Gebäudeteile auf den Parzellen A, B C-West und der 2-geschossigen Tiefgarage befinden sich im Gestein des Mittleren Buntsandsteins.</p> <p>Angesichts der in Thüringen häufig vorkommenden Radonbelastung greift die „Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222“ sowie das Strahlenschutzgesetz mit den Schutzmaßnahmen gegen Radon. Im Falle des Bauvorhabens Eichplatz wird dieser Forderung bereits durch die wasserdichte Ausführung der Tiefgarage erfüllt. Eine Anreicherung von Radon wird zudem durch die Belüftung der Tiefgarage entgegengewirkt. Eine Kennzeichnung von Radon gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Grundlage der Planung des Gebäudekomplexes mit Tiefgarage ist die</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>sen, zu möglichen Gründungsvarianten und aufnehmbaren Sohlspannungen bzw. Bettungsmoduli, zur Gestaltung und Sicherung von Baugruben gemäß DIN 4124, zur Sicherung der Bauwerke vor Durchfeuchtung (bei Ausführung von Untergeschossen wasserdichte Bauweise erforderlich) sowie zur Wiederverwendbarkeit bzw. Entsorgung von Aushubmaterial beinhalten.</i></p> <p><i>Im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens sollten zusätzlich Grundwasserproben nach DIN 4030 hinsichtlich ihrer Betonaggressivität untersucht werden, um das Auftreten sulfathaltiger Wässer auszuschließen.</i></p> <p><i>Weiterhin wird die Durchführung einer Beweissicherung an umliegenden Bauwerken im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.</i></p>	<p>„Gutachterliche Stellungnahme Hydrogeologie“ des Ingenieurbüros JE-NA-GEOS vom 10.6.2021. Für den Bereich des Eichplatzes ist das Lockergestein Leutraschotter und das Festgestein Chirotheriensandstein (Mittlerer Buntsandstein) der maßgebliche Grundwasserleiter. Die Untersuchung führte hinsichtlich der Auswirkungen der Grundwasserhaltung auf das weitere Umfeld zu dem Ergebnis, dass auftretende Setzungen an Nachbarbebauungen infolge einer Grundwasserabsenkung einen Betrag von 1 cm nicht überschreiten sollten. Nennenswerte Setzungsdifferenzen seien voraussichtlich ebenso nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an den LHKW-Grundwasserschaden „Brunnen Pulverturm“ (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Der Grundwasserschaden umfasst sowohl die Leutraschotter als auch den Festgesteinsgrundwasserleiter bis in eine Tiefe von > 50 m. Im Schadenszentrum wurden im Jahr 2017 LHKW-Konzentrationen > 3000 µg/l nachgewiesen. Die aktuellen Analysen bestätigen die fortdauernde Belastung des Grundwassers mit LHKW und belegt, dass die Verbreitung der LHKW-Schadstofffahne bis in den Bereich des Baufeldes A reicht. Es handelt sich um einen mehrere Jahrzehnte alten Grundwasserschaden, der bereits einem intensiven mikrobiologischen Abbau unterliegt. Auf der Grundlage des Analyseergebnisses der neu errichteten Messstelle GWM 1/21 (Summe LHKW 69 µg/l) ist definitiv davon auszugehen, dass bei der Grundwasserhaltung im Baufeld A LHKW-haltige Wässer anfallen. Die Rohwasserkonzentration wird voraussichtlich im Bereich von 100 bis 500 µg/l liegen. Unabhängig von der Art der Abwasserableitung (Kanal, Vorfluter) ist eine Aufbereitung des Grundwassers erforderlich. Für die Einleitung in die Saale ist für die Summe LHKW ein Grenzwert von 10 µg/l einzuhalten. Für die Aufbereitung der Wässer können Wasseraktivkohlefilter bzw. Stripanlagen mit nachgeschaltetem Luftaktivkohlefilter genutzt werden.</p> <p>Die erhöhte Chloridkonzentration (577 mg/l) in der auf dem Parkplatz gelegenen Messstelle GWM 1/2010 ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf den Einsatz von Tausalz im Winterdienst zurückzuführen. Die Chloridkonzentration kann durch eine Wasseraufbereitung nicht reduziert werden.</p> <p>Aus den im Jahr 2010 und aktuell im Mai 2021 durchgeführten Bodenuntersuchungen nach LAGA leitet sich kein Verdacht für sonstige Schadstoffbelastungen des Grundwassers ab.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen im Bereich des geplanten Baufeldes A wurden keine altlasten- bzw. gefahrenrelevanten Schadstoffkonzentrationen in der Auffüllung und in den geogenen Schichtenfolgen nachgewiesen. Der Altlastenverdacht hat sich weder im Bereich der abgegrenzten Verdachtsflächen noch im Bereich des verfüllten Mühlgrabens (ehem. Leutrabach) bestätigt.</p> <p>Auch zeigte die analysierte Bausubstanz (Bauschuttproben) keine gefahrenrelevanten Belastungen mit Schadstoffen. Auf Grundlage aller zum Bewertungsstichtag vorliegenden Informationen sind im Bereich des geplanten Baufeldes zum Status quo keine Gefährdungen i. S. d. BBodSchG zu erwarten. Folglich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kennzeichnung von Bodenbelastungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB geboten.</p>
		2.7.4	<p><i>Hydrogeologie / Grundwasser keine Bedenken</i></p> <p><i>Die Hydrogeologischen Standortverhältnisse sind in „Gutachterliche Stellungnahme Hydrogeologie“ (Jena GEOS, 10.06.2021) umfassend beschrieben. Die Empfehlung der Ausrüstung ausgewählter Messstellen mit Datenlogger wird ausdrücklich befürwortet. Eine Bewertung der durchgeführten Grundwassermodellierung erfolgt seitens des TLUBN nicht. Die Vorgehensweise wird jedoch als plausibel angesehen.</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		2.7.5	<p><i>Geotopschutz keine Bedenken</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		2.7.6	<p><i>Bergbau / Altbergbau keine Betroffenheit</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
<p>E3</p> <p><i>Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege</i></p>	20.8.2021	3.1	<p><i>Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich innerhalb des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“, Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Lage des Vorhabengebiets innerhalb des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“ wird in der Begründung im Abschnitt 3.11 dargelegt.</p>
		3.2	<p><i>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Maßgebliche Grundlage unserer Stellungnahme ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004,</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Berücksichtigung des Belanges wurde das TLDA im Planverfahren beteiligt. Das ThürDSchG wird in die Aufzählung der gesetzlichen Grundlagen aufgenommen.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.</i>	
		3.3	<i>Der Planbereich umfasst den westlichen Teil des sogenannten Eichplatzareals. Die an den Eichplatzbereich anschließende Bebauung ist im Westen das Zeiss-Hauptwerk (außerhalb der Altstadt) und der Jen Tower, im Norden die kleinteilige drei- bis viergeschossige Bebauung der Johannisstraße mit dem Johannistor, im Osten die Rathausgasse mit dem viergeschossigen Rathausneubau und dem historischen Rathaus sowie dem zu dieser Seite offenen Kirchplatz und schließlich im Süden die drei- bis viergeschossige Bebauung der Kollegiumsgasse mit dem collegium jenense.</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die aufgelistete Bebauung schließt teilweise nicht direkt an das Plangebiet an, sondern befindet sich in einigem Abstand davon. Dies betrifft das ehemalige Zeiss-Hauptwerk, das Johannistor, die Rathausgasse und den Kirchplatz.</p>
		3.4	<i>Der Eichplatzbereich, der hier überplant wird, liegt innerhalb des Kulturdenkmals Kernstadt Jena und muss sich somit in die Altstadt einfügen (Verweis auf §§ 6, 7 und 13 ThürDSchG).</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dem Einfügegebot wird Rechnung getragen. Das Plangebiet zählt zwar zum Bereich der Altstadt, jedoch wurde die historische Bausubstanz an dieser Stelle in den 1960er Jahren großflächig abgetragen. Von der damals geplanten Überformung von großen Teilen der Altstadt durch eine großmaßstäbliche Bebauung wurde nur der Uni-Turm realisiert. Dennoch war damit ein starker Maßstabsbruch verbunden, der allerdings bereits zuvor mit der Errichtung des Bau 59 westlich der Altstadt im Gelände des früheren Zeiss-Hauptwerkes eingeleitet wurde.</p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept vermittelt zwischen den damals neu entstandenen, ursprünglich unmaßstäblichen Baukörpern, und den Resten der Altstadt unter besonderer Berücksichtigung der Dominante der Stadtkirche. Diese ergänzende Bebauung schafft einen höhenseitig abgestuften Übergang von Westen (Bau 59, JenTower) nach Osten in Richtung Marktplatz zur deutlich niedrigeren Bebauung. Im Zuge des durch den Stadtrat bestätigten städtebaulichen Rahmenplanes für den Eichplatz gelingt es, den aktuell vorhandenen heftigen Maßstabssprung zu dämpfen und zwischen alter und zwischenzeitlich erfolgter Bebauung durch Ergänzung neuer Bausubstanz zu vermitteln. Die höhenseitige Abzonung der Eichplatzbebauung Richtung Osten bewahrt im Besonderen die (verbliebene) Dominanz der Stadtkirche, indem dieser im näheren Umfeld nur Gebäude geringerer Höhe und Freiflächen gegenüber gestellt werden und die Ergänzung von Hochpunkten nur im direkten Umfeld des JenTowers erfolgt.</p> <p>Gemäß § 6 ThürDSchG sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>sen zu berücksichtigen, was hier mit den zuvor erläuterten Gestaltungsmitteln erfolgt. Bei der Erarbeitung des Durchführungsvertrages für das Vorhaben wird geprüft, ob die Aufnahme von Regelungen entsprechend § 7 Abs. 4 ThürDSchG zur Sicherung von Kulturdenkmälern (in der Umgebung des Vorhabens) in den Vertrag notwendig wird. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis entsprechend § 13 ThürDSchG ist von der Vorhabenträgerin außerhalb des Bauleitplanverfahrens einzuholen.</p>
		3.5	<p><i>Die Wirkung der Altstadt im Verhältnis zum JenTower und auch zum Zeiss-Hauptwerk wird wesentlich bestimmt durch ihre Flächigkeit und deren Dimension. Durch die geplanten Hochhäuser mit ihrem stufenartigen Aufbau entsteht ein zusammenhängendes Hochhausensemble. Es bildet auf Grund seiner gewaltigen Baumasse einen sich weit in das Zentrum der Altstadt vorschubenden Fremdkörper. Die Altstadt zeigt sich bei dieser Planung nur noch als Vorfläche und wird marginalisiert. Die Nachvollziehbarkeit der Struktur der Kernstadt, an die sich westlich die „Industrieurg vor den Toren der Stadt“ (Kulturdenkmale Denkmalensemble „Zeiss-Hauptwerk“) anschließt geht durch die Neuplanung verloren. Die Proportionen der Altstadt werden hier bewusst übergangen, das Erscheinungsbild und das Wesen des Denkmalensembles wird dabei erheblich beeinträchtigt und möglicherweise sogar in Frage gestellt (vgl. §13 ThürDSchG).</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die historische Maßstäblichkeit und Proportionen der Altstadt sind durch Kriegswirkungen und Abrisse in den 1960er Jahren erheblich beeinträchtigt und zerstört worden. Bereits mit den in der Nachkriegszeit entstandenen Ergänzungsbauten wurden die bis dahin geltenden Maßstäbe zu Gunsten breiterer Straßenzüge (Weigelstraße, Löbdergraben) sowie deutlich größerer Gebäudelängen aufgegeben. Damit präsentiert sich die Umgebung des Plangebiets heute äußerst heterogen, anders als die weiter östlich erhalten gebliebene Altstadtbebauung. Spätestens mit der Errichtung des Uni-Turmes wirkt damit die genannte „Industrieurg“ nicht mehr als Stadtteil vor der Altstadt. Der dem ehemaligen Zeiss-Hauptwerk direkt benachbarte westliche Teil der Altstadt wurde völlig überformt – mit entsprechender Ausstrahlung in das direkte städtebauliche Umfeld. Mit dem Turmsockel wurde die zuvor wichtigste Geschäftsstraße in der Jenaer Altstadt – die Leutrastraße – überbaut, so dass von den ehemals drei parallel in West-Ost-Richtung verlaufenden Straßen der westlichen Altstadt nur zwei verblieben. Diese beiden Straßen wurden dabei jeweils auf einer Straßenseite ihrer Bebauung beraubt und bildeten fortan eine Art Kulisse am großen Aufmarschplatz östlich des Turmsockels. Diese, den zuvor geltenden städtebaulichen Maßstäben zuwider laufende Gestaltung bildet nunmehr einen Rahmen, mit dem bei der Weiterentwicklung der Jenaer Innenstadt, insbesondere der Altstadt umgegangen werden muss. Dies schließt auch die Vernetzung der Stadträume und die Schaffung von Proportionen ein, die gleichermaßen den Spagat zwischen mittelalterlicher Historie, der DDR-Moderne der 1960er und 70er Jahre, und den aktuellen städtebaulichen Zielen und Nutzungsvorstellungen zu bewältigen haben. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Rahmenplan konnte nur im</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Norden (Johannisstraße) und Süden (Kollegiengasse) direkten Bezug auf die historische Raum- und Straßensituation nehmen. Da die dazwischen liegende Fläche westlich des Plangebiets baulich durch den Turmsockel blockiert ist und dieser auch keinen Ersatz in Gestalt einer Durchwegung (Passage) anbietet, wurde es erforderlich, adäquate städtebauliche Räume für die den Turmsockel umgehenden fußläufigen Verbindungen zu schaffen. Gleichzeitig war dabei zu berücksichtigen, dass auch die Verbindung nach Süden – der Nonnenplan – einen anderen Verlauf aufweist als vor der Kriegszerstörung.</p> <p>Die Konzeption eines neuen, auf die zwischenzeitlich entstandenen städtebaulichen Gegebenheiten abgestimmten Wegenetzes im Rahmenplan und die Übernahme in den VBB dienen der Schaffung qualitativ hochwertiger Wegeverbindungen, die sowohl eine Transferfunktionen zur Durchquerung des Areals innehaben als auch zur Stärkung des gesamten Gebietes für zentrale Funktionen (Einkaufen, Erleben, Verweilen) beitragen.</p> <p>Die umliegenden Quartiere werden über das EichplatzAreal miteinander vernetzt. Die entstehenden Straßen-Platz-Folgen unterstützen dieses Bestreben, indem das historische Motiv der Abfolge Straße – Platzraum – Straße aufgegriffen und – an die Maßstäbe der Altstadt angepasst – erhalten gebliebene und neu hinzu gekommene Wegebeziehungen miteinander verknüpfen. Äußerst wichtig ist dabei, Räume zu schaffen, die durch abwechselnde Enge und Weite Spannung für Fußgänger und Flanierende erzeugen, immer wieder Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität anbieten und damit wesentlichen Grundfunktionen eines (Alt-)Stadtkerns entsprechen. Daher kann die Befürchtung einer Marginalisierung der Altstadt nicht geteilt werden. Vielmehr ist das Konzept auf die Stärkung der Altstadt orientiert.</p> <p>Hinsichtlich der vertikalen Proportionen werden mit dem Zusammenrücken der geplanten Hochpunkte deren Auswirkungen auf die Umgebung gebündelt. Es kommt beispielsweise zu einer Reduzierung von Verschattungen. Aus zahlreichen Standortperspektiven führt das visuelle Hintereinanderschieben des Hochpunktensembles zur optischen Reduzierung der Baumasse in der Nahwirkung. Die neuen Hochpunkte treten dann perspektivisch zurück. Die Zweckbestimmung der Kulturdenkmale in der Umgebung wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Eine Marginalisierung der Altstadt durch die Bebauung auf Baufeld A kann auch hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht erkannt werden.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		3.6	<p><i>Darüber hinaus läuft der vorgelegte Bebauungsplan allgemeinen städtebaulich-denkmalpflegerischen Aufgaben und Anforderungen zuwider. Dies betrifft neben der Beachtung der historischen Proportionen der Altstadt und dem Aufgreifen der historischen Ordnungsprinzipien insbesondere die stadträumliche Einbindung des JenTowers, die Wiederherstellung historischer Raumgrenzen und die Rückgewinnung historischer Straßenräume. Diese Aufgaben und Anforderungen waren der Stadt bekannt und sind ausführlich in der Stellungnahme des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 26.01.2021 zum städtebaulichen Rahmenplan Eichplatz (Aktenzeichen : 53.009-0000_8-1-1658_2018) dargestellt. Die in der Stellungnahme geäußerten Einwände haben weiterhin Bestand.</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Gemeint ist die Stellungnahme des TLDA vom 26.01.2018, auf deren Inhalte nachfolgend ab Belang Nr. 3.8 eingegangen wird.</p> <p>Das geplante Vorhaben ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Ziel der Stadtentwicklung ist keine historisierende Bebauung. Vielmehr eröffnet das vorhandene heterogene städtebauliche Umfeld des Plangebietes einen deutlich größeren gestalterischen Spielraum für die Neubebauung (vgl. Ausführungen zu den Belangen Nr. 3.4 und 3.5).</p> <p>Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan „Eichplatz“. Dieser ist das Ergebnis eines partizipativen Planungsprozesses vieler Akteure aus der Stadtgesellschaft. In diesem Prozess wurde die Wiederherstellung historischer Raumkanten ebenso diskutiert wie das Aufgreifen der ursprünglichen Höhenproportion der Altstadt. Nach Abwägung zahlreicher Vor- und Nachteile wurde sich dabei für die Neuinterpretation der historischen Stadträume und die Anpassung der Gebäudehöhen bezugnehmend auf den JenTower entschieden. Diese Entscheidung wird durch Stadtratsbeschlüsse untermauert.</p>
		3.7	<p><i>Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A" kann aufgrund der massiven negativen Auswirkungen auf das Denkmalensemble „Kernstadt Jena" nicht befürwortet werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Auffassungen des TLDA hinsichtlich massiver negativer Auswirkungen auf das Denkmalensemble „Kernstadt Jena" werden nicht geteilt. Vielmehr beinhaltet die Planung eine Aufwertung der Kernstadt mit der Neuschaffung eines altstadt-typischen spannungsreichen Wechsels zwischen Gassen und kleinen Plätzen ohne dabei auf historisierende Bebauungsstrukturen zurück zu greifen. Die Revitalisierung des Eichplatz-Areals für Wohnnutzungen und Handels- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen entspricht den historischen Nutzungen des Stadtkerns und fördert die Identifikation der Bewohner mit der Kernstadt. Eine massive Beeinträchtigung des Ortsbildes der Innenstadt oder die Isolierung geschützter Denkmalobjekte durch die geplante Bebauung liegt nicht vor.</p> <p>Während städtebauliche Planung sich an den Interessen der bestehenden Stadtstruktur, an nachhaltigen bodenökonomischen Möglichkeiten und der Fortschreibung des städtebaulichen Erscheinungsbilds orientiert, ist Denkmalschutz in erster Linie auf die Erhaltung der Denkmäler in ihrer historischen Prägung gerichtet. Im Bereich des „städtebaulichen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Denkmalschutzes" überschneiden sich Denkmalschutz und Bauleitplanung, wobei gegenteilige Standpunkte und Widersprüche innerhalb der Abwägung zum Bebauungsplan ausgewogen zu verarbeiten sind. Im Kollisionsfall muss sich der singuläre Fachbelang des Denkmalschutzes der rechtsgestaltenden Aufgabe der Bauleitplanung unterordnen um den verfassungsrechtlichen Aspekt der kommunalen Planungshoheit zu wahren. Eine absolute Sperrfunktion gegenüber dem Planungsrecht entfaltet sich daraus nicht. Es ist Aufgabe des Stadtrates in der Abwägung der verschiedenen Belange zu entscheiden, welches städtebauliche Erscheinungsbild die Kernstadt Jena bekommen soll.</p>
	<p>26.01.2018 (Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan Eichplatz, Stadt Jena)</p>	<p>3.8</p>	<p>Zum vorgelegten Rahmenplan (Beschlussvorlage Nr. 16/1125-BV, Stadtrat Jena/ Städtebaulicher Rahmenplan Eichplatz) äußere ich mich wie folgt:</p> <p><i>1. Vorbemerkungen</i></p> <p><i>Der städtebauliche Rahmenplan dient u. a. im Vorfeld verbindlicher Planungen dazu, mögliche Konflikte auszuräumen. Er ist somit ein wichtiger Zwischenschritt von der allgemeinen (vorbereitenden/ Flächennutzungsplan) zur verbindlichen städtebaulichen Planung (Bebauungsplan). Die Stadt Jena ist sich sehr wohl bewusst, dass die Planung Eichplatz innerhalb des Kulturdenkmals „Kernstadt Jena“ erfolgt. Sie hat sich dennoch entschieden, in dieser Vorbereitungsphase den Träger des Belangs Denkmalpflege nicht in den Dialog einzubeziehen. Am 15.02.2017 hat der Stadtrat den Rahmenplan beschlossen. Der Rahmenplan ist seit einiger Zeit im Internet einsehbar. Im Juni 2017 ist schließlich die Kommunale Immobilien Jena mit der Vermarktung des Eichplatzareals beauftragt worden. Diese führt nun eine Dezernatsbeteiligung zur Veräußerung der Flächen durch. In diesem Zusammenhang wird das TLDA nun indirekt über die UDB über den Rahmenplan in Kenntnis gesetzt und erhält Gelegenheit, sich dazu zu äußern. Ein offizieller Dialog oder eine offizielle Beteiligung, die erwartet werden darf, ist das nicht. Das TLDA nutzt nachfolgend die Gelegenheit, um sich zu dem Vorhaben zu äußern.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p> <p>Die Hintergründe für das Vorgehen in Jena wurden am 01.03.2018 in einem Gespräch im TLDA auf- und nachbereitet. Dabei konnte ein gemeinsames Verständnis für die Besonderheit der partizipativen Entwicklung des Rahmenplanes Eichplatz aus der Hochpunktstudie gewonnen werden.</p>
		<p>3.9</p>	<p><i>2. Studie Hochhäuser In Jena</i></p> <p><i>Die Vorlage beinhaltet auch die Studie „Hochhäuser in Jena“ (Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 9: Hochhäuser in Jena. Standortstudie zu verti-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>kalen Bautypologien in der Innenstadt durch Wick&Partner, Jena). Sie wird in nachfolgender Stellungnahme lediglich in Bezug zum Rahmenplan Eichplatz bewertet.</i></p> <p><i>Die Errichtung von Hochhäusern in Jena hat zweifellos auch immer mit einer Betroffenheit von Kulturdenkmalen zu tun, weshalb hier ein Dialog mit der Denkmalfachbehörde selbstverständlich sein sollte. Wenn dies nicht geschehen ist, so liegt dies wohl kaum an dem Planbüro, sondern daran, dass der Auftraggeber dies nicht wünschte. Ein Dialog dient schließlich vor allem dazu, dass ein besseres Verständnis gegenseitig entsteht und dabei die Hintergründe einer Argumentation beleuchtet werden. Abgesehen von der Tatsache, dass dieser Dialog nicht stattgefunden hat, darf dem Planbüro attestiert werden, dass es sich mit der Problematik Denkmalensemble auseinandergesetzt hat, was zu den nachfolgend aufgeführten Aussagen führte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Zu Sichtfeldern. S. 40, 3. Absatz: „Neue Hochpunkte sollen stadtbildprägende Bauten in solchen Sichtfeldern nicht verstellen bzw. überlagern: hierbei sind auch die Höhenstaffelung und der räumliche Abstand relevant.“</i> <i>• Zu städtebauliche Einbindung. S. 40, letzter Absatz: „Hochpunkte wirken immer in das räumliche Umfeld ihres Standortes. Maßstabs-sprünge dürfen nicht als Brüche der Stadtstruktur empfunden werden, ...“</i> <i>• Einfügen in den Kontext. S. 41, vorletzter Absatz: „Gegenüber bekannten Stadtmarken sollen sie Abstand wahren, um diese nicht zu verdecken und damit das Gesamtensemble zu beeinträchtigen. Der JenTower soll dabei als das Markenzeichen Jenas immer übergeordnet bleiben.“</i> <i>• Beachtung denkmalgeschützter Gebäude / Gebäudeensembles. S. 41, letzter Absatz: „Das Errichten von Hochpunkten in unmittelbarer Nähe zu historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden / Gebäudeensembles ist als schwierig anzusehen und bedarf einer besonders sensiblen Prüfung.“</i> <i>• Hinweise/ Empfehlungen zum geprüften Eichplatz, S. 73: Mögliche negative Einwirkung auf bestehende Hochpunkte; Berücksichtigung umliegender denkmalgeschützter Gebäude und Lage im Denkmalensemble „Kernstadt Jena“.</i> 	

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		3.10	<p><i>Die Studie verweist schließlich auf die Nähe zum JenTower und zur Stadtkirche und empfiehlt für den Eichplatz die Errichtung einer Gruppe aus schlanken Hochpunkten als Krone zusammen mit dem JenTower, S. 72 Plan: einzelne, vom JenTower abgerückte, auf Sockel und auf Distanz gesetzte schlanke Türme mit max. 40m Gesamthöhe (S. 116). somit deutlich unter der Höhe des Stadtkirchturmes bleibend, den Kirchplatz, ebenso den Eichplatz räumlich abschließend (s. Anlagen 3 und 5). Auch die Aufgabe der Wiederherstellung des wichtigen Straßenraumes Johannisstraße wird in der Studie – auch wenn das nicht ihr Anliegen war – respektvoll behandelt.</i></p> <p><i>Die o.g. Hinweise und die Empfehlung der Studie für den Eichplatz unterscheiden sich grundlegend von den Ergebnissen des Rahmenplans. Warum wurde die Studie eigentlich durchgeführt, wenn sie unmittelbar nachfolgend unbeachtet bleibt? Weder In der Begründung zur Beschlussvorlage noch im Rahmenplan „Eichplatz“ wird sie erwähnt.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Aufgrund dessen, dass das vorherige städtebauliche Konzept 2013 in Gestalt des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan „Eichplatz“ zunächst von der Stadtgesellschaft und anschließend vom Stadtrat nicht mehr mitgetragen und letztlich verworfen wurde, erfolgte ein vollkommener Neuanfang – sowohl inhaltlich als auch von der planerischen Herangehensweise (extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze).</p>
		3.11	<p>3. Zur Vorgeschichte der Hochhäuser In Jena</p> <p><i>Die Einflussnahme durch die Zeiss-Werke</i></p> <p><i>Den Hochhausbau brachten die Zeiss-Werke nach Jena. Als aus den Werkstätten im Westen von Jena ein prosperierendes Unternehmen hervorging und sich stetig weiter entwickelte, war der Auslöser für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht die beabsichtigte Außenwirkung, sondern es waren lagebedingt die hohen Grundstückspreise, somit die bessere Ausnutzung der vorhandenen Fläche, baurechtliche Vorschriften und die technologischen Abläufe (Bertram Kurze, 2006, S. 14). Dies bezog sich zunächst auf die Produktionsgebäude aber schließlich auch auf den Bedarf an Verwaltungsbauten. So entstand 1915 das erste Hochhaus (Bau 15). Das Hochhaus Bau 15 mit 43m Höhe leitete die Ära Jenas als Hochhaus-Stadt ein. Der Bau 36 setzte 1935/36 eine neue Dominante mit 66,3m Höhe. Schließlich entstand mit Bau 59 am Leutragraben 1959-1965 ein Forschungshochhaus, das nicht nur den Zeiss-Komplex neu fasst, sondern sich auch der Stadt zuwendet (M. Klein, S. 105/ 106). Mit der kompakten, verdichteten Bebauung, seinen Hochhäusern, die weit in das Saaleetal hineinwirken, entstand eine eigene „Zeiss-Stadt“ in klarer städtebaulicher wie funktionaler Trennung/ Eigenständigkeit neben der Altstadt, die jedoch die Altstadt durch ihre unmittelbare Nachbarschaft</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>bedrängte und dominierte und damit eine hohe Spannung erzeugte. Die damit in Jena einsetzende Debatte war von den zwei Positionen bestimmt, den Zwängen und Ambitionen von Zeiss und auf der anderen Seite der Stadt und der Bürgerschaft, die den gewaltigen Wandel der Stadtstruktur und des Stadtbildes als bedrohlich empfanden.</i></p> <p><i>Inzwischen gehört das Zeiss-Hauptwerk mit seinen Hochhäusern wie das Unternehmen Zeiss unverwechselbar zur Stadtgeschichte (19./ vor allem 20. Jahrhundert) und zum Stadtbild. Das Zeiss-Hauptwerk ist Kulturdenkmal (Denkmalensemble).</i></p>	
		3.12	<p><i>Die Einflussnahme von außen – die Errichtung des JenTowers</i></p> <p><i>Mit dem Wechsel von dem zuvor vorrangig geförderten Wiederaufbau der Schwerindustrie nach dem Kriege zum neuen ökonomischen System 1963 (VI. Parteitag der SED). das u. a. eine Förderung des wissenschaftlichen Gerätehaus zum Ziel hatte, geriet auch die beschleunigte Entwicklung des VEB Carl Zeiss Jena in der Vorzug der zentralen staatlichen Wirtschaftsförderung, was wiederum die Planungen zum städtebaulichen Neuaufbau/ Umbau des Jenaer Stadtzentrums beförderte (Maurer, Weigel, S. 24/25). Unter diesen von außen gelenkten Planungen entstanden die Ideen zur Errichtung eines wissenschaftlichen Forschungszentrums mit einem Forschungshochhaus, das das alte Zeiss-Werk und die Altstadt verbinden sollte (Maurer, Weigel, S. 27). Hierzu wurde schließlich eine Planungsgruppe um H. Henselmann gebildet, die 1968 eine Konzeption zur Umgestaltung des Stadtzentrums vorlegte (Meurer, Weigel. S. 30). Von diesem gigantischen Neubauvorhaben (s. Anlage 2) blieb zum Glück für Jena und die Altstadt nur das Forschungshochhaus übrig, das unter Verlust von Altstadtsubstanz (Abriss Eichplatzbebauung 1969), auch unter Verlust seiner angedachten Funktion in diese hineingeschoben, die neue Dominante der Stadt bildet und welche das gesamte Stadtbild prägt.</i></p> <p><i>„Das realisierte Hochhaus – Überleitung zu den Großbeuten der Zeiss-Werke – dokumentiert als Dominante die städtebauliche Haltung der frühen 70er Jahre und ist nur im Rahmen dieser kompromißlosen Planung verständlich.</i></p> <p><i>Im Sinne einer heutigen Auffassung von kontinuierlicher Stadtentwicklung steht es als maßstabssprengendes Fragment innerhalb eines, zwar noch teilweise vorhandenen, aber dennoch homogenen städtischen Kontext-</i></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			tes." (Vorbereitende Untersuchungen 1991, S. 23)	
		3.13	<p><i>Der Turm als ehemaliges Universitätshochhaus 1970-72 erbaut, symbolhaft die Form eines Fernrohres aufgreifend für Zeiss und Forschung stehend, ist mit seinen 144m Gesamthöhe ein wegen seiner Form, Stellung und klaren vertikalen Betonung ein Solitär, der einzeln stehend aber auch eine einzelne Stellung erfordert (einzeln geeignet, auch so konzipiert). Die Debatte um den Turm hatte nach Verlust seiner ursprünglichen Funktion in den 90er Jahren die Frage nach seiner Berechtigung aufgeworfen. Die Entscheidung fiel zu seinen Gunsten aus.</i></p> <p><i>Der Turm ist inzwischen für viele auch eine Art Wahrzeichen. Nun ist es an der Zeit, ihn in seiner Wirkung als Turm mit dem Hintergrund des Zeiss-Hauptwerkes im Westen zu akzeptieren. Vor allem aber vermissen wir in der aktuellen Planung eine angemessene Beachtung seiner Wirkung für die Altstadt.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p> <p>Eine städtebauliche Einbindung des JenTowers in sein unmittelbares Umfeld entspricht grundsätzlich den denkmalpflegerischen Anforderungen. Damit wird die unmaßstäbliche Nahwirkung des Turms abgemildert. In der Fernwirkung bleibt seine solitäre Stellung dagegen erhalten, da der JenTower annähernd doppelt so hoch ist wie die ihn im Westen (als Bestand) und im Osten (geplant) flankierenden Hochhäuser.</p>
		3.14	<p><i>Auswirkungen auf Altstadt und Stadtkirche</i></p> <p><i>Die Altstadt Jenas hatte durch die Kriegszerstörungen und Abriss der Eichplatzbebauung sehr große Verluste hinzunehmen. Das Hineinstellen (besser Hineinbrechen) des „Universitätshochhauses“ in die Altstadt war für die Altstadt verheerend. Die Altstadt Jenas wird durch den JenTower völlig überlagert („maßstabssprengendes Hochhaus“ – Rahmenplan 1993, S. 9). Er ist überall präsent.</i></p> <p><i>Gleichzeitig ist die Raumwirkung des Turmes, der als Tatsache hinzunehmen ist, auf ihn als Turm zu beschränken. Letzteres gilt grundsätzlich hinsichtlich seiner Wirkung auf die Altstadt insgesamt. Nach den erfolgten Eingriffen in die Altstadt ist es an der Zeit, der Altstadt nicht immer wieder etwas zu nehmen, auch nicht unbedingt ihr wieder etwas „Altes“ neu zu bauen, sondern die geschlagenen Wunden zu heilen. Wie das geschehen kann, wird in dem Vorbereitenden Untersuchungen 1991 und dem Rahmenplan 1993 ausführlich erklärt.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>
		3.15	<p><i>Die evangelische Stadtkirche St. Michael ist nach der Kriegszerstörung zunächst notdürftig wiederaufgebaut und nach der Wende einer gründlichen Sanierung unterzogen werden. So erhielten die Hallenkirche wieder</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>das Mansarddach und der Turm seine frühere Haubenform.</i></p> <p><i>Die Sanierungsarbeiten, für die umfängliche Spenden einfließen, konnten 2011 abgeschlossen werden. Das ist eine Errungenschaft. Sie wird jedoch durch das über den vorhandenen Freiraum unvermittelte Aufeinanderprallen mit dem JenTower in ihrer Wirkung erheblich beeinträchtigt. Die Kirche, mit ihrem beachtlich 75m hohen Turm, benötigt einen Wirkungsraum. Das war ursprünglich die vom Kirchturm überragte Stadt Jena im Saaletal. Diese Wirkung ist verloren. Eine Gegenüberstellung mit dem JenTower fällt immer zu Ungunsten der Kirche aus. Sie benötigt zu ihm eine Distanz und einen eigenständigen, begrenzten Raum, einen Raumabschluss des Kirchplatzes nach Westen.</i></p>	
		3.16	<p>4. Zur Beschlussvorlage Nr. 16/1125-BV und Rahmenplan Eichplatz</p> <p>Stadtsanierung – Beteiligung der Denkmalpflege</p> <p><i>Der Eichplatz befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Mittelalterliche Altstadt“ (s. Beschlussvorlage Nr. 16/1125-BV, S. 2 und 3). Somit kommt das Sanierungsrecht zur Anwendung, das hierzu aussagt:</i></p> <p><i>„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, das</i></p> <p><i>1. ...</i></p> <p><i>4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (§ 136 Abs. 4 BauGB)</i></p> <p><i>§ 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 und 6 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden.“</i></p> <p><i>(§139 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Hierzu auch Battis 2014 S. 1219 Randnummer 6: „Nach Abs. 2 S.1 ist die Gemeinde verpflichtet, den Behörden, deren Aufgabe durch die Sanierung berührt werden kann, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.“</i></p> <p><i>Ich stelle in Bezug auf die Beteiligung der Denkmalpflege und Beachtung der denkmalfachlichen Betroffenheit erhebliche Defizite, eine Mißachtung des Sanierungsrechts fest. Auf Seite 1 unter 6 Mitwirkung/ Beratung der Beschlussvorlage ist auch FD Bauordnung und Denkmalschutz angeführt.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p> <p>Aufgrund dessen, dass das vorherige städtebauliche Konzept 2013 in Gestalt des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan „Eichplatz“ zunächst von der Stadtgesellschaft und anschließend vom Stadtrat nicht mehr mitgetragen und letztlich verworfen wurde, erfolgte ein vollkommener Neuanfang – sowohl inhaltlich als auch von der planerischen Herangehensweise (extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze).</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>Mich interessiert, inwieweit die UDB einbezogen war.</i>	
		3.17	<p><i>„Eine breit abgestimmte und akzeptierte Lösung kann nur dann entstehen, wenn seitens aller Beteiligten Sicherheit und Vertrauen in Bezug auf die Lösungsfindung erzeugt wird.“ „Ein Gebot der Planung lautet, dass bei der methodischen Vorgehensweise nichts Wichtiges vergessen werden darf, da die schwerwiegendsten Fehler Immer am Anfang von Projekten gemacht werden.“ (Rahmenplan Eichplatz S. 14, Spalte 1)</i></p> <p><i>Es ist auffällig, dass weder in den Grundsätzen 01 bis 10 noch in der Analyse, noch in den nachfolgenden Ausführungen eine Erwähnung des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“, innerhalb dessen sich das alles entwickeln soll, oder der betroffenen Kulturdenkmale/ Einzeldenkmale der Umgebung erfolgt. Das war und ist offenbar nicht „wichtig“. Vergessen oder besser bewusst übergangen wurde es aber dennoch. Es ist sehr loblich, dass die Bürgerbeteiligung so erfolgte und auch dokumentiert ist. Neben einer umfassenden und intensiven Einbeziehung einer Auswahl von Bürgern gehört zuerst eine umfassende Erfassung, Analyse und Wertung von Daten, über deren Inhalte die beteiligten Bürger In Kenntnis zu setzen sind (=Voraussetzung). Wenn in der Analyse zum Rahmenplan Eichplatz weder die Rede von betroffenen Kulturdenkmälern noch von der diesen Unterlagen beigefügten Studie „Hochhäuser in Jena“, noch von den Aufgabenstellungen und Anforderung nach dem Rahmenplan 1993 (inkl. Vorbereitende Untersuchungen 1991), die Rede ist, dann ist diese Analyse fehlerhaft.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p> <p>Aufgrund dessen, dass das vorherige städtebauliche Konzept 2013 in Gestalt des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan „Eichplatz“ zunächst von der Stadtgesellschaft und anschließend vom Stadtrat nicht mehr mitgetragen und letztlich verworfen wurde, erfolgte ein vollkommener Neuanfang – sowohl inhaltlich als auch von der planerischen Herangehensweise (extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze).</p>
		3.18	<p><i>Rahmenplan 1993 und Vorbereitende Untersuchungen 1991 als Planungsgrundlage</i></p> <p><i>Die Aussage auf S. 2 und 3 (zu 002) der Beschlussvorlage Nr. 16/1125-BV, dass der Rahmenplan Eichplatz die Sanierungssatzung (Sanierungsgebiet „Mittelalterliche Altstadt“) mit Rahmenplan 1993 und Vorbereitenden Untersuchungen 1991 untersetzt, ist nicht zutreffend. Es geht bei den Anforderungen und Aufgabenstellungen des Rahmenplans 1993 und den Vorbereitenden Untersuchungen 1991 bei weitem nicht nur um die Schließung der Südseite der Johannisstraße, sondern um „...die grundlegenden Ordnungsprinzipien der historischen Stadt (Konturen, Maßstab, Volumen, Rhythmus, Gebäudetypologie), ...“, oder „Das Ordnungsprinzip der Ost-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p> <p>Aufgrund dessen, dass das vorherige städtebauliche Konzept 2013 in Gestalt des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan „Eichplatz“ zunächst von der Stadtgesellschaft und anschließend vom Stadtrat nicht mehr mitgetragen und letztlich verworfen wurde, erfolgte ein vollkommener Neuanfang – sowohl inhaltlich als auch von der planerischen Herangehensweise (extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze).</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>West-Ausrichtung der Hauptstraßenzüge...“ (Rahmenplan 1993, S. 82). um das unvermittelte Nebeneinander von Johannistor und JenTower z.B. oder auch insgesamt um die Beseitigung stadtstruktureller Mängel. Letztere Aussage sei hierzu zitiert: „Das Universitätshochhaus muß eine stadt-räumliche Einbindung erhalten, die den krassen Maßstabsbruch zur historischen Johannisstraße und dem Johannistor überbrückt.“ (Rahmenplan 1993, S. 83) Diese Sanierungsziele haben nichts an Aktualität verloren.</i></p> <p><i>Es betrifft schließlich auch die Grundsätze zum Rahmenplan wie die Wiederherstellung „historischer Raumgrenzen“ im Falle des Kirchplatzes oder eben der Rückgewinnung wichtiger historischer Straßenräume (z.B. Johannisstraße – s.o. / Rahmenplan 1993, S. 89) und: „Die neu zu schaffenden Räume haben sich im städtebaulichen Anschluß und in den Proportionen an der Altstadt zu orientieren.“ (ebenda)</i></p> <p><i>In dem Rahmenplan 1993 stehen mit ausführlicher Begründung so viele Aufgaben und Anforderungen, die noch immer überwiegend auf eine Umsetzung warten. Gewiss wird man heute die Aufgaben anders umsetzen wollen als vor 25 Jahren, aber als Aufgaben und Anforderungen bleiben sie bestehen. Der Rahmenplan Eichplatz untersetzt die beiden grundlegenden Planungen nicht, er knüpft auch nicht an sie an, er ignoriert sie einfach.</i></p>	
		3.19	<p><i>Der Rahmenplan 1993 (inkl. Vorbereitende Untersuchungen 1991) ist nach wie vor die Planungsgrundlage (s. Beschlussvorlage S. 1). Deshalb sind die allgemeinen städtebaulich denkmalpflegerischen Aufgaben und Anforderungen zu übertragen und müssten auch bei einem diesen im Detail Eichplatz untersetzenden aktuellen Rahmenplan wie auch bei der Bürgerbeteiligung die Planungsgrundlage sein.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die angeführte Verfahrensweise führte 2013 mit dem 4. Entwurf für den Bebauungsplan „Eichplatz“ zu einer Planung, deren Inhalte zunächst von der Stadtgesellschaft und anschließend vom Stadtrat nicht mehr mitgetragen und letztlich verworfen wurden.</p> <p>Deshalb wurde ein extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze ins Leben gerufen.</p>
		3.20	<p><i>Zusammenfassende Kurzfassung der städtebaulich denkmalpflegerischen Aufgaben und Anforderungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Stadträumliche Einbindung des JenTowers</i> • <i>Wiederherstellung historischer Raumgrenzen</i> • <i>Rückgewinnung historischer Straßenräume</i> • <i>Beachtung der historischen Proportionen der Altstadt</i> • <i>Aufgreifen der historischen Ordnungsprinzipien</i> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p> <p>Aufgrund dessen, dass das vorherige städtebauliche Konzept 2013 in Gestalt des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan „Eichplatz“ zunächst von der Stadtgesellschaft und anschließend vom Stadtrat nicht mehr mit-</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>Diese Grundsätze sind sehr allgemein formuliert und lassen einen Spielraum zu. Den kann man ausnutzen, aber man darf diese Grundsätze nicht einfach übergehen, um nicht neue irreversible Spannungen zu erzeugen, welche die Wirkung der Altstadt verdrängen und sie degradieren, wie wir es zum Glück nur in wenigen deutschen Städten vorfinden. Ob die Stadt Jena weitere Hochhäuser benötigt und wie in Jena mit einer solchen städtebaulichen Aufgabe umgegangen werden soll, dazu bedarf es einer fachlich fundierten Untersuchung. Die hat die Stadt Jena. Wir sollten über diese Studie miteinander kommunizieren und dann in die Präzisierung der Aufgabe für den Eichplatz übergehen. Mit dem Rahmenplan Eichplatz werden jedoch zuerst Tatsachen geschaffen, bevor die Diskussion über das Grundlegende geführt wird.</i></p>	<p>getragen und letztlich verworfen wurde, erfolgte ein vollkommener Neuanfang – sowohl inhaltlich als auch von der planerischen Herangehensweise (extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze).</p>
		3.21	<p><i>Die städtebauliche Wirkung der geplanten Eichplatzbebauung</i></p> <p><i>Die an den Planbereich anschließende Bebauung ist im Westen (außerhalb der Altstadt) das Zeiss-Hauptwerk, im Norden die kleinteilige drei- bis viergeschossige Bebauung der Johannisstraße mit dem Johannistor. im Osten die Rathausgasse mit dem viergeschossigen Rathausneubau und dem historischen Rathaus sowie dem zu dieser Seite offenen Kirchplatz und schließlich im Süden die drei- bis viergeschossige Bebauung der Kollegiumsgasse mit dem collegium jenense.</i></p> <p><i>Der Eichplatzbereich, der hier überplant wird, liegt innerhalb des Kulturdenkmals Kernstadt Jena und hat sich somit in die Altstadt einzufügen (Verweis auf §§ 6, 7 und 13 ThürDSchG).</i></p> <p><i>Die Wirkung der Altstadt im Verhältnis zum JenTower und auch zum Zeiss-Hauptwerk wird sehr wesentlich bestimmt durch ihre Flächigkeit und deren Dimension.</i></p> <p><i>Ich widerspreche der Aussage in der Beschlussvorlage, dass die drei geplanten Hochhäuser „...-als schlanke Spitzen gedachten Dominanten, die einerseits dem Stadtzeichen JenTower seine übergroße Dominanz nehmen, andererseits aber die vorhandenen und entstehenden Stadtpläne, Straßen und Gassen akzentuieren.“ (Beschlussvorlage S. 3/ zu 003)</i></p> <p><i>Es handelt sich nicht um schlanke Spitzen. Schlank sind die in der Hochhausstudie geplanten Hochhäuser (s. Vergleich beider Planungen Anlage 5 und 6). Da die geplanten Hochhäuser dicht beieinander stehend eine</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p> <p>Der befürchtete Verlust der solitären Stellung des JenTowers mag aus einzelnen Blickwinkeln im Gegenlicht zutreffen. Ansonsten wird die bereits jetzt aus Blickrichtung Südwest erlebbare spannungsvolle Staffe- lung mehrerer unterschiedlicher Hochhäuser in verschiedener Ausprä- gung auf weitere Blickbeziehungen (aus südöstlicher bzw. nordöstlicher Richtung) übertragen.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>gedrängte Gruppe bilden, die sich abgetreppt an den JenTower anlehnen, werden sie auch In ihrer Kompaktheit (Flächigkeit. besser noch als mit dem JenTower zusammenhängender Hochhauskörper) wahrgenommen. Auch der JenTower verliert damit seine solitäre Stellung, die er benötigt.</i></p>	
		3.22	<p><i>Ausgehend von den fünf oben aufgeführten Anforderungen soll nachfolgend die Bewertung der Eichplatzbebauung erfolgen, ergänzt mit Hinweisen auf die Hochhausstudie, welche sich – ohne dass es ihre vordringliche Aufgabe war – offenbar mehr mit diesen Anforderungen befasst hat.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan. Aufgrund dessen, dass das vorherige städtebauliche Konzept 2013 in Gestalt des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan „Eichplatz“ zunächst von der Stadtgesellschaft und anschließend vom Stadtrat nicht mehr mitgetragen und letztlich verworfen wurde, erfolgte ein vollkommener Neuanfang – sowohl inhaltlich als auch von der planerischen Herangehensweise (extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze).</p>
		3.23	<p><i>- Stadträumlliche Einbindung des Jentowers:</i> <i>Der JenTower ist als Solitär zu erhalten. Ich verweise hierzu auch auf die Hochhausstudie, die ihn als einzelnen überragenden Turm stehen lässt und mit den neuen Hochhäusern das Turmprinzip (Türme der Altstadt, JenTower) aufgreift und dementsprechend auf die Altstadt abgestimmte, auch zu den Türmen der Altstadt vermittelnde schlanke Hochhäuser ebenso einzeln stehend hinzufügt.</i> <i>Der JenTower ist baulich einzubinden. Er kann nicht unvermittelt neben dem Straßenraum Johannisstraße und neben dem Johannistor stehen. Es handelt sich hierbei um ein sehr krasses städtebauliches Problem, das gelöst werden muss. Dafür bietet der Rahmenplan Eichplatz keinerlei Lösungsansatz.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Der befürchtete Verlust der solitären Stellung des JenTowers mag aus einzelnen Blickwinkeln im Gegenlicht zutreffen. Ansonsten wird die bereits jetzt aus Blickrichtung Südwest erlebbare spannungsvolle Staffelung mehrerer unterschiedlicher Hochhäuser in verschiedener Ausprägung auf weitere Blickbeziehungen (aus südöstlicher bzw. nordöstlicher Richtung) übertragen. Die Aussagen zur baulichen Einbindung der JenTowers betreffen Bereiche des Rahmenplanes an der Johannisstraße außerhalb des Plangebiets.</p>
		3.24	<p><i>- Wiederherstellung historischer Raumgrenzen:</i> <i>Auch wenn ich die Hochhäuser der Hochhausstudie in der Altstadt nicht für richtig halte, so bietet die Studie auch für diese Anforderung ein Lösungsangebot. Es entsteht der Eichplatz neu, die Johannisstraße wird neu gefasst (nicht historisierend) und der Kirchplatz erhält ebenso eine Fassung auf seiner Westseite. Warum kann das der Rahmenplan Eich-</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Aussagen betreffen die Bereiche des Rahmenplanes außerhalb des Plangebiets.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>platz nicht auch lösen? Stattdessen soll ein Stadtgarten als Stadtplatz an neuer Stelle entstehen. Was hat dieser Stadtgarten mit dem Kirchplatz zu tun. ich spreche mich nicht gegen einen neuen Platz, der Stadtgarten sein soll, aus. Der kann auch als neuer Eichplatz entstehen. Man kann aber den für die Altstadt so wichtigen Kirchplatz nicht einfach als historische „Spielecke“ für den Stadtgarten benutzen.</i></p>	
		3.25	<p><i>- Rückgewinnung historischer Straßenräume:</i></p> <p><i>Der Umgang mit der Johannisstraße ist völlig inakzeptabel. Die Nordseite der Johannisstraße ist besetzt mit Einzeldenkmalen und das Denkmalensemble wesentlich stützenden Bauten. Es handelt sich hierbei nach wie vor um eine Straßenzeile. Das Johannistor steht vor dieser Zeile. Es muss doch eine Straße geben, die hindurchführt. Auch dem Rahmenplan 1993 ging es nicht um die Wiederherstellung der zerstörten/ abgerissenen Südseite, sondern um die Wiederherstellung der Raumfassung und Raumqualität. Der Rahmenplan Eichplatz hat auch für die Aufgabe keine Angebote. Er lässt unvermittelt den JenTower mit fließendem Übergang stehen, stellt davor – nach dem JenTower ausgerichtet schräg zur Straßenflucht eine Baumreihe aufstellen, schließt dem östlich eine Terrassenanlage an, die auch keinen Bezug auf die Johannisstraße nimmt, um dann nach einem kleinen Stück Straßenraumfassung zum Stadtgarten überzugehen, der auch nichts mit der Johannisstraße zu tun hat. Auch hier darf ich auf die Hochhausstudie verweisen. Die trotz ihres anders ausgelegten Anliegens mit dem Problem Straßenraum konstruktiv umgeht und hierfür ein Angebot aufweist.</i></p> <p><i>Ein zweites Kernproblem ist die unterlassene Rückgewinnung des Kirchplatzraumes. Der Kirchplatz verlangt nach einem Raumabschluss. Der Kirchplatz ist ein wesentlicher Bestandteil des Denkmalensembles Kernstadt Jena (Gesamtanlage). Der geplante fließende Übergang zum Stadtgarten hat zu unterbleiben (nach §13 ThürDSchG). Auch wird hierbei geltend gemacht, dass ohne Raumabschluss die Stadtkirche abschließend in Sichtachse zum JenTower verbleibt. Die inszenierte Gegenüberstellung ist eine grobe Missachtung dieses Bauwerkes, das eine andere Wertschätzung verdient.</i></p> <p><i>Die Probleme mit dem Leutragraben/ Ostfassung, mit der Kollegiengasse/ Nordfassung. Die aufgeweitete Weigelstraße, die unvermittelt in den un-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen betreffen die Bereiche des Rahmenplanes außerhalb des Plangebiets.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>definierten Freiraum mündet, die weite Rathausgasse und der neu zu schaffende Platz Am Historischen Rathaus, dessen Notwendigkeit fraglich ist, weil schließlich der Marktplatz der Rathausplatz ist, sind im Vergleich zur Johannisstraße und zum Kirchplatz unbedeutend.</i>	
		3.26	<i>- Beachtung der historischen Proportionen der Altstadt Die neuen Hochhäuser schaffen mit ihrem stufenartigen Aufbau ein zusammenhängendes Hochhausensemble, dass auf Grund seiner gewaltigen Baumasse einen sich weit in das Zentrum der Altstadt vorschiebbenden Hochhausfremdkörper bildet, dem die dreiseitig umschließende Altstadt nur noch als Vorfläche dient. Die Proportionen der Altstadt werden hier bewusst übergangen (Verweis auf §13 ThürDSchG). Dass es auch mit dem Anliegen, Hochhäuser zu bauen, anders geht, zeigt die Hochhausstudie.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen <u>Die Befürchtung, dass die dreiseitig umschließende Altstadt künftig nur noch als Vorfläche dient, kann nicht geteilt werden, siehe hierzu auch Anmerkungen zu Pkt. 3.5</u>
		3.27	<i>- Aufgreifen der historischen Ordnungsprinzipien Auch hier muss wieder auf den Umgang mit der Johannisstraße verwiesen werden. Das konsequente Zerfließen der Stadträume auf der Südseite der Straße ignoriert dieses wichtige strukturbildende Prinzip völlig (Verweis auf §13 ThürDSchG).</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Im Plangebiet wird die Südseite der Johannisstraße baulich gefasst. Die Aussagen betreffen die Johannisstraße außerhalb des Plangebiets.
		3.28	<i>Das TLDA, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, lehnt den vorliegenden Rahmenplan Eichplatz ab.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen <u>Die Auffassungen des TLDA hinsichtlich massiver negativer Auswirkungen auf das Denkmalensemble „Kernstadt Jena“ werden nicht geteilt, siehe hierzu auch Anmerkungen zu Pkt. 3.7</u>
E4 Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege	11.08.2021	4.1	<i>... die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden im Pkt. 3.9 des vorliegenden VBB ausreichend dargelegt. Im Weiteren ist jedoch zu verankern werden, dass die notwendigen denkmalfachlichen Untersuchungen im Vorfeld einer Bebauung erfolgen sollten.</i>	Der Anregung wird gefolgt In Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde führt die Stadt auf den Grundstücken der Bauteile A und C-West, vor der Übergabe der Grundstücke an den Vorhabenträger, erforderliche archäologische Grabungen durch. Grabungen auf dem Grundstück des Bauteils B sind vom Vorhabenträger ebenso in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Diese Vereinbarung ist im Kaufvertrag verankert und wird als Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
E5 Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	20.07.2021	5.1	<i>Nach Prüfung des Sachverhaltes im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen in Thüringen teile ich Ihnen mit, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden. Aus meiner Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorentwurf).</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es werden keine Einwände gegenüber der Planung erhoben.
		5.2	<i>Dem vorliegenden Entwurf ist keine Annäherung zu den Betriebsanlagen der Straßenbahn der Jenaer Nahverkehr GmbH zu entnehmen, weshalb wir davon ausgehen, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen.</i> <i>Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung – BOStrab) vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung.</i> <i>Unter dieser Prämisse bestehen unsererseits gegen den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.
Ver- und Entsorgungsträger/Nahverkehr				
E7 Stadtwerke	18.8.2021	7.1	<i>Es besteht von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Gas im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.</i> <i>Zurzeit sind von Seiten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH zur Fernwärme, der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Strom, IT-Netz im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ebenfalls keine eigenen Maßnahmen vorgesehen. Es ist jedoch von dem folgenden Bedarf an Neuverlegungen auszugehen.</i> <i>Fernwärme: Neuverlegungen zur Erschließung des Bebauungsgebietes, erste Abstimmungen mit dem Investor sind hierzu bereits über unseren Mitarbeiter Herrn Dr. Blankenburg erfolgt.</i> <i>IT-Netz: Die Stadtwerke würden die neu entstehenden Objekte an das Glasfaserkabelnetz der Stadtwerke anbinden.</i> <i>Elektrotechnik:</i> <i>Elektrotechnische Erschließung des Areals. Hierfür sind entsprechende</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>Standorte für Trafostationen und Leitungstrassen in der Planung innerhalb des Baugebietes vorzusehen und vertragliche Vereinbarungen abzuschließen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus sind von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH, der Stadtwerke Energie Jena Pößneck im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt folgende eigene Maßnahmen vorgesehen:</i></p> <p><i>Fernwärme: Baufeldfreimachung für Baufeld A (und B) ist frühzeitig mit den SWJN abzustimmen, insbesondere sei uns der Hinweis erlaubt, dass Versorgungsunterbrechungen nur außerhalb der Heizperiode (15.05 - 15.09. e. J.) möglich sind.</i></p> <p><i>Strom/ Informationstechnik: Umverlegung der vorhandenen Kabelanlagen/ Leitungstrassen innerhalb des Areals</i></p> <p><i>Weiterhin werden im angrenzenden Bereich derzeit folgende eigene Baumaßnahmen durchgeführt:</i></p> <p><i>Fernwärme: Neuverlegung Fernwärmeleitung in der Johannisstraße ab Weigelstr. bis Haus Nr. 17 zum Zwecke der Baufeldfreimachung</i></p>	
		7.2	<p><i>Medienbestände:</i></p> <p><i>Im angefragten Bereich bzw. daran angrenzend befinden sich Gasniederdruckleitungen nebst Zubehör, sowie Fernmeldekabel, Glasfaserkabel, -IT-Rohr und Kabelanlagen der Stadtwerke Jena Netze GmbH und Fernwärmeversorgungsanlagen (erdverlegte Fernwärmeleitungen, Sammelkanäle, Heizkanäle) der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH. Die zugehörige Leitungsauskunft legen wir diesem Schreiben als Anlage bei.</i></p> <p><i>Elektrotechnik:</i></p> <p><i>Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Umverlegung der bestehenden Kabelanlagen erfolgt sein.</i></p> <p><i>Für die Umverlegung dieser vorhandenen Kabelanlagen ist im Endausbau eine neue Versorgungsstrasse von der Kollegiengasse zur Johannisstraße zwischen Turm Leutragraben und Parzelle A und B erforderlich. Bis zur Bereitstellung dieser Trasse ist derzeit eine provisorische Lösung über das Baufeld Ost vorgesehen. Entsprechende Absprachen zur Trassenführung sind frühzeitig erforderlich. Hierzu laufende Abstimmungen mit dem</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.</p> <p>Die Trafostationen sind abgestimmt und werden in den Gebäude integriert.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>Investor müssen hierbei einfließen.</i></p> <p><i>Zur inneren Erschließung des Areals und der Versorgung der einzelnen Parzellen sind jeweils Umspannstationen zur elektrotechnischen Versorgung vorzusehen, deren Auslegung von dem zukünftigen Leistungsbedarf der jeweiligen Parzellen abhängig ist. Hierzu sind Standorte und Trassen bereitzustellen. Dafür sind in den Auslegungsunterlagen zugehörige Festsetzungen aufzunehmen. Soweit Trassen und Standorte nicht in öffentlichen Bereichen realisierbar sind, werden diesbezüglich entsprechende dingliche Sicherungen incl. zugehöriger Festsetzungen erforderlich.</i></p> <p><i>Als Grundlage sind entsprechende vertragliche Regelungen abzuschließen.</i></p>	
		7.3	<p><i>Informationstechnik:</i></p> <p><i>Vor Baubeginn müssen die über den Eichplatz verlegten Glasfaserleitungen umverlegt werden.</i></p> <p><i>Dafür muss eine Ersatztrasse geschaffen und nach Fertigstellung der Ersatztrasse mit einem Zeitkorridor von ca. 9 Monaten für die Freischaltung gerechnet werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.</p>
		7.4	<p><i>Fernwärme:</i></p> <p><i>Die Anordnung der Hausanschlüsse für das Baufeld A ist momentan in Abstimmung. Die Anschlussmöglichkeiten für die später zu erschließenden Baufelder (B und folgende) sind bei den anschließenden Planungen unbedingt zu beachten und berücksichtigen.</i></p> <p><i>Das Grundstück befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena gemäß Amtsblatt 1/17 vom 05.01.2017. Eine Erschließung der Baufelder aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH gemäß vorgenannter Satzung ist möglich.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.</p>
		7.5	<p><i>Gas:</i></p> <p><i>Sollte eine Gas-Erschließung des Areals angestrebt werden, so bitten wir um frühzeitige Einbindung in die Planung und Koordinierung der erforderlichen Baumaßnahmen. Eine Versorgung ist unter Berücksichtigung der</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Regelungen der geltenden Fernwärmesatzung über das Niederdruck-System in der Johannisstraße möglich.</p> <p>Gegebenenfalls befinden sich im angezeigten Baubereich stillgelegte Gas-Leitungen, die nach Freigabe entfernt werden können.</p>	
		7.6	<p>Allgemein gilt:</p> <p>Vorhabenbezogene Abstimmungen sollten direkt über unseren Ansprechpartner, Herrn Dr. Götz Blankenburg(03641/ 688 580, goetz.blankenburg@stadtwerke-jena.de) geführt werden.</p> <p>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> <p>Datenschutz:</p> <p>Personenbezogene Daten werden von der Stadtwerke Jena Netze GmbH nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.</p>
E8 JenaWasser	17.8.2021	8.1	<p>Es besteht von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser für Abwasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		8.2	<p>Zurzeit sind von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine eigenen Maßnahmen vorgesehen. Es werden jedoch im Zusammenhang mit der Bebauung/ Erschließung der Parzellen, ausgehend von den vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen am Rand des Plangebiets, Neuverlegungen erforderlich.</p> <p>Derzeit wird im angrenzenden Bereich in der Johannisstraße ab Hausnummer 21 trinkwasserseitig Erneuerungen in Richtung Weigelstraße vorbereitet.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		8.3	<p>Medienbestände:</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>Im angefragten Bereich bzw. daran angrenzend befinden sich öffentliche Entwässerungs- und Trinkwasserversorgungsanlagen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser. Die vollständige Leitungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.</i></p> <p><i>Trinkwasser:</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Versorgungsanlagen ist für den Geltungsbereich die äußere trinkwasserseitige Erschließung gegeben. Für die innere Erschließung der geplanten drei Parzellen mit Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen ist mit dem Zweckverband eine vertragliche Regelung abzu schließen.</i></p> <p><i>JenaWasser ist nicht Aufgabenträger der Löschwasserversorgung, dies ist gemäß §3 ThürBKG die jeweilige Gemeinde. Nach der Verbandssatzung des Zweckverbandes JenaWasser ist die Löschwasservorhaltung nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung . Generell obliegt gern. § 3 Abs.1 Nr. 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz - ThürBKG die Löschwasserversorgungspflicht der Gemeinde. Eine Übertragung dieser Pflicht ist nicht erfolgt. Im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützt JenaWasser die Gemeinde bzw. hier die Stadt Jena für den gemeindlichen Brandschutz. Dabei werden jedoch über die hydraulische Leistungsfähigkeit zur Trinkwasserversorgung hinaus keine zusätzlichen Kapazitäten bereitgestellt.</i></p> <p><i>Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmemöglichkeit für Löschwasserzwecke obliegt, wie vorgeannt, der Gemeinde bzw. der Stadt.</i></p> <p><i>Die Angaben zu den Entnahmemengen stellen die derzeitigen Verhältnisse dar. Der Zweckverband JenaWasser übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die dauerhafte Einhaltung der angegebenen Entnahmemengen.</i></p>	<p>Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.</p>
		8.4	<p><i>Abwasser:</i></p> <p><i>Die äußere abwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene bzw. gerade im Bau befindliche Mischsystem gegeben. Die Planungen zum Vorhaben werden bereits seit längerer Zeit aufgrund seiner Zuständigkeit intensiv vom Zweckverband JenaWasser als Aufgabenträger der öffentlichen Abwasserbeseitigung begleitet und abgestimmt.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Planvollzug.</p> <p>Durch die Festsetzung von Gründächern und dem Anschluss des Plangebietes an eine Zisterne erfolgt eine Niederschlagswasserbewirtschaftung.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>Die Vorgaben und Anforderungen an die Entwässerung des Plangebietes und die Einleitbedingungen in den öffentlichen Kanal werden durch den Zweckverband JenaWasser festgelegt. Entgegen den Ausführungen in Abschnitt II, Punkt 3.7 Gewässerschutz/ Niederschlagsentwässerung der Begründung fordert der Zweckverband auf dieser Planungsebene kein Niederschlagswasserbewirtschaftungs-konzept und auch keine Rückhaltung anfallender Niederschlagswassermengen, wenn gleich rückhaltende Lösungen, wie Gründächer, ausdrücklich befürwortet und gemäß den grünordnerischen Festsetzungen auch zulässig sind.</i></p> <p><i>In diesem Zusammenhang und zur Entwässerung des Turms werden derzeit Entwässerungsanlagen hergestellt. Der Mischwasserkanal in der Kollegiengasse wird aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit deshalb in größerer Dimension gerade erneuert.</i></p> <p><i>Die Entwässerung des Plangebietes wird im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung abgestimmt, geprüft und genehmigt.</i></p> <p><i>Sich aus dem Überflutungsnachweis ergebende zusätzlich erforderliche Speicherräume im Plangebiet sind in den weiteren Planungsschritten, spätestens mit Vorlage der Entwässerungsplanung beim Zweckverband, zu berücksichtigen. Diese Speicherräume sind im Zusammenhang mit dem öffentlichen Kanalnetz nicht relevant, dienen aber dem Schutz vor Überflutung angrenzender Flächen. Für das eigene Überflutungsrisiko sollten Objektschutzmaßnahmen in den weiteren Planungsschritten mit betrachtet werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>	
		8.5	<p><i>Datenschutz:</i></p> <p><i>Personenbezogene Daten werden durch den Zweckverband JenaWasser nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
E11 TEN Thüringer Energi- netze GmbH		11.1	<p><i>Ihre Anfrage haben wir erhalten und teilen Ihnen mit, dass sich das Pla- nungsgebiet nicht in unserem Netzgebiet befindet. Wenden Sie sich bitte diesbezüglich an die Stadtwerke Jena Netz GmbH.</i></p> <p><i>In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Als Anlage erhalten Sie unsere Bestandspläne.</i></p> <p><i>Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststel- lung verwendet werden. Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen An- spruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit.</i></p> <p><i>In unseren Bestandsplänen sind keine Informations- und Fernmeldeanla- gen enthalten.</i></p> <p><i>Weitere Aussagen hierzu erteilt Ihnen die Thüringer Netkom GmbH</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es befinden sich keine Leitungsbestände des Versorgungsträgers im Plangebiet.</p>
E12 Thüringer Netkom GmbH		12.1	<p><i>... in dem von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich Informati- onskabel der TEAG Thüringer Energie AG.</i></p> <p><i>Die Streckenführung entnehmen Sie bitte dem als Anlage beigefügten La- geplan.</i></p> <p><i>Vor Beginn der Baumaßnahme ist Absprache bzw. Einweisung vor Ort mit der Thüringer Netkom GmbH, dem Dienstleister der TEAG Thüringer Energie AG, erforderlich.</i></p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet</p> <p>In der Begründung wird im Kapitel II.3.10 der Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet LWL-Kabel in der Kollegiengasse Informati- onskabel der TEAG Thüringer Energie AG befinden.</p> <p>Die übrigen Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.</p>
		12.2	<p><i>Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit.</i></p> <p><i>Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht und nach geltender Rechtsprechung verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbe- stand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die übrigen Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.</p>
E13 GASCADE Gastrans- port GmbH (über BIL eG)		13.1	<p><i>Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Be- reich.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es befinden sich keine Leitungsbestände des Versorgungsträgers im Plangebiet.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
E14 GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG (über BIL eG)		14.1	<i>Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es befinden sich keine Leitungsbestände des Versorgungsträgers im Plangebiet.
E15 GDMcom GmbH		15.1	<i>ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es befinden sich keine Leitungsbestände des Versorgungsträgers im Plangebiet. Es werden keine Einwände gegenüber der Planung erhoben.
		15.2	<i>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber: Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die übrigen Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.
E16 50Hertz Transmission GmbH		16.1	<i>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es befinden sich keine Leitungsbestände des Versorgungsträgers im Plangebiet.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</i>	
E17 Vodafone		17.1	<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet</p> <p>In der Begründung wird im Kapitel II.3.12 „Technische Infrastruktur“ der Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Vodafone befinden.</p> <p>Die übrigen Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.</p>
		17.2	<p><i>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.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung.</p>
E19 Jenaer Nahverkehr GmbH		19.1	<p><i>zum Bebauungsplan sehen wir die Notwendigkeit einer Präzisierung der Aussagen hinsichtlich der Erschließung der Tiefgarage über die südlich des Baufelds A liegende Kollegiengasse.</i></p> <p><i>In der Begründung zum Vorentwurf, Kapitel 5.1 ist in Abbildung 15 ein Rahmenkonzept dargestellt, welches eine Anbindung der Tiefgarage unter dem Baufeld A sowohl über die westliche Anbindung der Kollegiengasse an den Leutragraben als auch über Nonnenplan vorsieht.</i></p> <p><i>Im Kapitel 5.2.2 ist zur Erschließung lediglich ausgeführt: „Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Kollegiengasse“. Aus dieser Formulierung ist nicht klar ersichtlich, ob der die Tiefgarage nutzende motorisierte Individualverkehr die Kollegiengasse ausschließlich über deren westliche Anbindung nutzen wird oder auch eine Zu- und Abfahrt über Nonnenplan und Löbdergraben bzw. Teichgraben vorgesehen ist.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Befahrbarkeit von Kollegiengasse und Nonnenplan wird durch verkehrsrechtliche Anordnungen geregelt. Diese sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
		19.2	<p><i>Die Begründung zum Vorentwurf beschreibt in Kapitel 3.11.1 wesentliche überörtliche Erschließungen über die B88 Stadtrodaer Straße sowie über</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das geplante Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung durchge-</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>die B7 in Ost-West-Richtung.</p> <p>Insbesondere der motorisierte Individualverkehr aus bzw. in Richtung Südost (Stadtrodaer Straße), Süd (Kahlaische Straße) und Ost (Karl-Lieb-knecht-Straße) würde - wenn zulässig - vorrangig eine Zufahrt bzw. Ab-fahrt zur Tiefgarage über Nonnenplan und Löbdergraben nutzen.</p>	<p>führt, die alle Aspekte der gesicherten Erschließung, einschließlich der Belange des ÖPNV berücksichtigt. Die Leistungsbetrachtung zeigt sehr gute bis befriedigende Ergebnisse für alle Knotenpunkte, auch gerade die Knotenpunkte, die der ÖPNV benutzt-</p>
		19.3	<p>Kapitel 3.11.2 der Begründung hebt die gute Anbindung des Eichplatzare-als an den ÖPNV hervor. Entscheidender Zugangspunkt sind dabei nicht die Bushaltestellen Johannisplatz, sondern die Straßenbahn- und Bushal-testellen im Löbder- und Teichgraben. Mit einer Tiefgaragenschließung auch über Nonnenplan würde nicht nur die direkte fußläufige Verbindung zwischen Eichplatzareal und dem zentralen städtischen ÖPNV-Zugangs-Areal beeinträchtigt. Vielmehr würde im Löbdergraben der sich bereits heute negativ auf den ÖPNV-Betrieb auswirkende motorisierte Individual-verkehr weiter zunehmen.</p> <p>Damit würde die in Kapitel 5.2.2 der Begründung zum Vorentwurf getroffene Aussage konterkariert, dass das unter der Stellplatznachfrage liegende Stellplatzangebot aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung „vertretbar“ ist.</p> <p>Kapitel 5.2.2 beschreibt auch, dass die „gewerbliche Anlieferung ... von der Kollegiengasse aus erfolgen“ soll. Auch hierzu fehlt eine klare Aussage, ob eine Zufahrt über Nonnenplan möglich sein soll, womit eine weitere Beeinträchtigung des ÖPNV am Löbdergraben verbunden wäre. Auch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Kollegiengas-se in Kapitel 2.7.1 vermeidet eine Aussage zu deren weiteren Einbindung in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum.</p> <p>Wir appellieren deshalb, eine Nutzung der Straße Nonnenplan als Zu-bzw. Abfahrt für die Tiefgarage sowie den Lieferverkehr zum Eichplatzare-al nicht vorzusehen, um eine zusätzliche Behinderung des ÖPNV in der Innenstadt zu vermeiden.</p>	<p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das geplante Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung durchge-führt, die alle Aspekte der gesicherten Erschließung, einschließlich der Belange des ÖPNV berücksichtigt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten zeigt für alle Knotenpunkte während der Früh- und Spätspitzen einen sehr guten (Qualitätsstufe A) bis befriedigenden (Qualitätsstufe C) Verkehrsablauf. Der Abschnitt Teichgraben, Löbder-graben, Nonnenplan verfügt über eine sehr gute Leistungsfähigkeit.</p> <p>Die Befahrbarkeit von Kollegiengasse und Nonnenplan wird durch ver-kehrrechtliche Anordnungen geregelt. Diese sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
Umweltverbände				
E20 BUND / Bund für Um-welt und Naturschutz		20.1	<p>Wir begrüßen grundsätzlich, dass die Planungsziele an einer effektiven Flächennutzung im Stadtzentrum ausgerichtet sind. Die Ablösung der bis-herigen Nutzung als Kfz-Parkfläche ist aus diesem Grunde überfällig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Deutschland e.V.		20.2	<p><i>Der Planungsprozess für das Bauvorhaben beginnt, nachdem sich die Stadt Jena per Stadtratsbeschluss zum Erreichen der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 verpflichtet hat. Dies muss nach unserer Auffassung im Fortgang des Planungsprozesses zusätzlich zu den bisherigen Planungszielen und mit einer hohen Gewichtung berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Dazu ist es erforderlich, die weiteren Planungsschritte an der Zielstellung der Klimaneutralität bei der Errichtung und während der Nutzung der beabsichtigten Bebauung auszurichten. Dies gilt umso mehr als mit der Bebauung dieser markanten Fläche eine erhebliche Signalwirkung mit überregionaler Ausstrahlung erzielt werden kann. Sollte dies gelingen, kann die neue Bebauung ebenso prägend für die Wahrnehmung der Stadt Jena werden, wie es in den 70er Jahren die Errichtung des Uniturms war.</i></p> <p><i>Wir schlagen daher vor, im Rahmen der Bebauungsplanung konkrete Zielwerte für die klimarelevanten Emissionen festzusetzen, die durch den Bau und die Nutzung der zu errichtenden Gebäude verursacht werden.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Eine Festsetzung von Zielwerten für klimarelevante Emissionen, die durch den Bau und die Nutzung der zu errichtenden Gebäude verursacht werden, ist planungsrechtlich nicht umsetzbar. Eine Festsetzung wäre an zukünftig möglicherweise niedrigere Ziel- oder Grenzwerte nicht anpassbar.</p>
		20.3	<p><i>Abschnitt 3.8 der Begründung zum Bebauungsplan sollte dementsprechend präzisiert werden. Neben dem Leitbild „Energie & Klimaschutz 2021-2030“ ist der Stadtratsbeschluss zur Erreichung der Klimaneutralität zu den Planungsgrundlagen hinzuzufügen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet</p> <p>Der Stadtratsbeschluss zum Leitbild „Energie & Klimaschutz“ ist eine Zielvorgabe, an den alle Planungen gebunden sind und der auch vorliegend beachtet wird. Der Hinweis auf diesen Beschluss wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zum Mikroklima und den planerischen Maßnahmen werden im Klimagutachten sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen gegeben.</p>
		20.4	<p><i>Im Zusammenhang mit den durch die Nutzung des Gebäudes hervorgerufenen Emissionen von Treibhausgasen sind die bei der An- und Abfahrt des Gebäudes verwendeten Verkehrsmittel zu betrachten. Es sollten alle bestehenden Möglichkeiten genutzt werden, um den Einsatz umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu fördern. Dazu gehören Festsetzungen zu Stellplätzen für Fahrräder, inklusive Kinderanhänger und Lastenräder, und Car Sharing – Angebote.</i></p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt</p> <p>Der Hinweis auf umweltfreundliche Verkehrsmittel ist ein Teilaspekt des Leitbildes „Energie & Klimaschutz“. In der praktischen Umsetzung dieses Ziels wird ein Kompromiss zwischen den Anforderungen nach dem Stellplatznachweis und den Möglichkeiten des Einsatzes umweltfreundlicher Verkehrsmittel Rechnung getragen.</p>
Ortsteilrat				

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
E23 Ortsteilrat Jena-Zentrum		23.1	<i>Der Ortsteilrat bedankt sich ausdrücklich für die frühzeitige Beteiligung an den Planungen dieses Bauvorhabens. Grundsätzlich steht der Ortsteilrat dem Bauvorhaben positiv gegenüber.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		23.2	<i>Folgende Schwerpunkte bzw. Hinweise sollten aus Sicht des OTR beachtet werden: bezahlbaren Wohnraum gewährleisten</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die innerstädtische Lage und die damit verbundenen hohen Baukosten lassen öffentlich geförderten Wohnungsbau nur eingeschränkt zu.
		23.3	<i>Optimierung des Verkehrs für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen – Breite der Wege</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen bestehen nur bedingt Spielräume, da diese bereits zuvor durch den städtebaulichen Rahmenplan bestimmt wurden. Hierbei wurden Kollegiengasse und Plangasse 1 ausreichend breit für einen komfortablen Fuß- und Radverkehr dimensioniert. Mit den inneren Plangassen des Areals wird ein dichtes Netz von Verkehrsflächen für den fußläufigen Verkehr geschaffen.
		23.4	<i>Information und Einvernehmen mit Anwohner*innen herstellen</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Dem Bebauungsplanverfahren ging ein langjähriger, informeller partizipativer Prozess voraus, dessen Ergebnis die 10 Grundsätze zur Entwicklung des EichplatzAreals und der städtebauliche Rahmenplan sind. Diese Grundsätze bilden die Richtschnur für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es wird auf die erneuten Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen.
		23.5	<i>Klimaoptimierter Bau durch z. B. Begrünung der Fassade und/oder des niedrigen Daches, Thema „Hitze in der Stadt“ beachten</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Freiflächenkonzept für das Bauvorhaben sieht Dachbegrünungen vor, die durch textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtsverbindlich gesichert werden.
		23.6	<i>Nutzung der Dächer und Terrassen durch Öffentlichkeit auf den Flachbauten prüfen; und Bauhöhe</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt Die Nutzung der Dächer und Terrassen innerhalb der Parzellen erfolgt im Rahmen der zulässigen privaten Nutzungen. Die Nutzung privater Flächen auf Dächern und Terrassen durch die Allgemeinheit bzw. Öffentlich-

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				keit ist nicht geplant.
		23.7	<i>Verkehrsseitsystem, damit unnötiger Verkehr aus Innenstadt herausgehalten wird</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die verkehrstechnische Untersuchung hat diesem Aspekt Rechnung getragen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Anbindung der Flächen für den ruhenden Verkehr an das kommunale Verkehrssystem aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan regelbar ist.
		23.8	<i>Areal zugänglich und einladend für Passant*innen planen – Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Wasserspender</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die geplante Verkehrsfläche wird bis auf die Zufahrt zur Tiefgarage als öffentliche Fußgängerzone ausgebildet und steht der Öffentlichkeit uneingeschränkt zu Verfügung. Auf eine detaillierte bauliche Einteilung der Verkehrsfläche im Rahmen bauplanungsrechtlicher Festsetzungen wird verzichtet, um notwendige Spielräume im Vollzug der Planung zu gewährleisten. Die gestalterische Planung der Freiflächen findet parallel zum Bebauungsplanverfahren statt.
		23.9	<i>genügend Fahrradstellplätze auch für Fahrräder mit Anhängern und Lastenräder vorhalten</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone bestimmt die Stadt im Rahmen der Ausbauplanung und der Beschilderung, inwieweit genügend Fahrradstellplätze, auch für Fahrräder mit Anhänger und Lastenräder, berücksichtigt werden.
		23.10	<i>weitere Themen sind: Verortung der Tiefgarage...</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Tiefgarage erstreckt sich unter dem gesamten Vorhabengebiet, einschließlich der dazwischen liegenden öffentlichen Plangassen.
		23.11	<i>...Gebäudebegrünung...</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Nach dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Dachbegrünung geplant. Eine Fassadenbegrünung ist dagegen nicht vorgesehen. Dies widerspricht dem im Zuge des Investorenauswahlverfahrens vom Vorhabenträger eingereichten architektonischen Entwurf, der die

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Grundlage für die vorhabenbezogene Planung bildet.
		23.12	...Solaranlagen...	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Solaranlagen sind als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig.
		23.13	...Baulast...	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Baulasten sind geboten, sofern bauordnungsrechtliche Belange zu klären oder abzusichern sind. Baulasten sind Instrumente, um den Vollzug der Planung zu sichern.
Sonstiges				
E25 Deutscher Wetterdienst		25.1	<i>Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.
E27 FSU	18.8.2021	27.1	<i>Die Universität Jena begrüßt eine Bebauung des Eichplatzes in der Innenstadt von Jena. Insbesondere die innerstädtische Verdichtung des derzeit lediglich als Parkplatz genutzten Standortes ist eine große Herausforderung. Aufgrund der zentralen Lage im historischen Stadtkern zwischen Marktplatz, Johannisplatz, Collegium Jenense sowie der maximal überbauten Flächen des Jentower bietet er im Zuge einer Neugestaltung gleichzeitig beste Voraussetzungen für eine hochwertige Stadtentwicklung.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		27.2	<i>Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Collegium Jenense. In den Gebäuden des ehemaligen Dominikanerklosters fand ein Großteil der Entwicklung der Jenaer Universität seit Beginn der akademischen Lehre im Jahr 1548 bis zur heutigen Zeit statt. Das Collegium Jenense gilt als historischer Ort der Gründung der Universität. Gebäude und Anlagen wurden in großen Teilen über die Jahrhunderte hinweg in verschiedener Weise für die akademische Lehre und die Forschung in den vier Gründungskulturen genutzt. Unter anderem waren bis Mitte des 19. Jahrhunderts die Dekanate der Fakultäten und das Rektorat der Universität untergebracht, hier tagten die Fakultäten und die universitären Gremien. Die Einzigartig-</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>keit des Collegium Jenense als ein fast 500 Jahre ununterbrochen durch eine Universität genutztes Ensemble ist sowohl für die Universität Jena und die Stadtgeschichte im Speziellen wie auch für die Universitätsgeschichte im Allgemeinen von herausragender Bedeutung. Der Standort ist zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls in seiner Sichtbarkeit aufzuwerten.</p>	
		27.3	<p>Das Gebäude „Zur Rosen“ (Johannisstraße 13), welches sich an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes befindet, hat eine ebenso hohe Bedeutung für die Universität. Das aus dem 16. Jahrhundert stammende Bauwerk war das Universitätsgasthaus und beherbergt heute unsere Graduierten-Akademie. Dazugehörige größere unterirdische Gewölbekeller werden für Veranstaltungen und den Gastbetrieb genutzt.</p> <p>Der Gebäudekomplex Fürstengraben 23 (unsaniert)/ Fürstengraben 25 (saniert) gehört ebenfalls zu den historisch bedeutsamen Gebäuden der Universität. Das Gebäude „Alte Wucherey“ (Fürstengraben 23) wurde 1858 durch die Universität erworben und wird seitdem durch diese genutzt, über lange Zeit war es das Hauptgebäude der Universität. In besonderer Weise bemerkenswert ist die klassizistische Straßenfassade des Gebäudes. Das Gebäude Fürstengraben 25 wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert. Es beherbergt das Institut für Altertumswissenschaften der Universität, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen befinden sich Ausstellungsflächen der Archäologischen Sammlung.</p> <p>Beide Gebäude sind als Kulturdenkmale nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz erfasst. In beiden Gebäuden gibt es größere unterirdische Kelleranlagen.</p> <p>Neben diesen historisch geprägten Bestandsflächen ist die Universität im Rahmen von Anmietungen maßgeblicher Nutzer von Büroflächen im Jen-Tower.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
		27.4	<p>COLLEGIUM JENENSE</p> <p>Das Collegium Jenense als historisch wertvoller Gebäudebestand ist vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Nördlich und östlich gelegene Flächen (Bereich Kollegiengasse und Umfeld / Nonnenplan) sind archäologisch bedeutsam. Der dort befindliche Ausgang eines</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das Universitätsklinikum wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>ehemaligen Abflussrohres deutet auf eine weitere Vielzahl von möglichen Bodenfunden / Keramikfunden etc. hin. Da der Bereich nördlich der ehemaligen Kollegienkirche - neben den Grablegungen in der Kirche - als Friedhof genutzt wurde, ist dort mit weiteren Grabstätten von ehemaligen Professoren, Studenten und Bürgern der Stadt zu rechnen. Ein Auszug aus den durch die Universität durchgeführten Grabungsarbeiten finden sie in Anlage 1.</i></p> <p><i>Für die weitere Planung sollte neben der (Kern-)Universität auch das Universitätsklinikum als Nutzer des Collegium Jenense beteiligt werden.</i></p>	
		27.5	<p>GRUNDWASSER</p> <p><i>Im Gebäude „Zur Rosen“ (Johannisstraße 13) sowie auf den angrenzenden universitär genutzten Flächen der Rosensäule befinden sich Kellergewölbe, die für Veranstaltungen und Gastbetrieb universitär und öffentlich genutzt werden (Rosenkeller). Nach Tiefbauarbeiten im Bereich der angrenzenden Verkehrswege sowie Bohrpfahlarbeiten am Pulverturm sind verstärkt Wassereintritte an den oberen Gewölbedecken aufgetreten, die derzeit genauer untersucht und vermutlich aufwendig saniert werden müssen. Laut vorliegenden Gutachten ist die Zerstörung der wasserführenden Schichten eine mögliche Ursache für diese Wassereintritte.</i></p> <p><i>Auch unter den Gebäuden Fürstengraben 23 und 25 (s.o.) befinden sich Kellergewölbe, die es vor Wassereintritt zu schützen gilt.</i></p> <p><i>Bei Tiefbauarbeiten, wie sie im geplanten Bebauungsplangebiet vorgesehen sind, sind daher die hydrogeologischen Standortbedingungen zwingend zu untersuchen und erforderliche Maßnahmen für den Erhalt der umliegenden historisch wertvollen Bausubstanz (Johannisstraße 13, Collegium Jenense, Fürstengraben etc.) vorzunehmen. Der durch die geplante "Weiße Wanne" der Tiefgarage mögliche Rückstau des Grundwassers auf die umliegenden Gebäude (-keller) ist zu verhindern und fachgerecht zu lösen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Planung liegen Gutachten zum Boden und Baugrund, zu Altlasten, zum Grundwasserschutz, zu Kampfmittel sowie zum Denkmalschutz und zur Archäologie zugrunde. Es kann davon ausgegangen werden das hierdurch dem Schutz der Nachbarschaft hinreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p>Dem durch die geplante "Weiße Wanne" der Tiefgarage möglichen Rückstau des Grundwassers wird dadurch begegnet, dass die Grundwasserumläufigkeit durch neue Rohrleitungen unterhalb der „Weißen Wanne“ gewährleistet wird. Dies wirkt sowohl einem Rückstau westlich als auch einer Absenkung des Grundwassers östlich der geplanten Bebauung entgegen.</p>
		27.6	<p>Datennetz:</p> <p><i>Teile des Daten-Leitungsnetzes der Universität verlaufen innerhalb der Innenstadt und verbinden zahlreiche universitär genutzte Einrichtungen miteinander. Im Plangebiet des Bebauungsplanes liegen nach unserem der-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>zeitigen Kenntnisstand keine Leitungen der Universität. Allerdings nutzt die Universität zur Datenübertragung auch Leitungsnetze anderer Anbieter (Stadtwerke, Netkom etc.). Bei bauvorbereitenden Maßnahmen sowie während der Bauphase ist sicherzustellen, dass diese Verkabelungen durchgehend und ohne qualitative Einbußen nutzbar bleiben. Ein aktueller Auszug des Daten-Leitungsnetzes der Universität ist als Anlage 2 beigefügt.</i></p> <p><i>Im Bereich Kollegiengasse / Nonnenplan könnten Leitungsnetze des Universitätsklinikums liegen. Eine Beteiligung des Klinikums sollte auch aus diesem Grund erfolgen.</i></p>	
		27.7	<p>Stromnetz:</p> <p><i>Für die notwendige Sanierung des Gebäudes Fürstengraben 23 liegt eine Bebauungsstudie vor, die auf dem Grundstück eine ergänzende Bebauung vorsieht. Dabei soll eine Öffnung des Gebäudes in Richtung Innenstadt und dessen öffentliche Wahrnehmung erreicht werden. Eine auf dem Baufeld Fürstengraben 23 aktuell verortete Trafostation erschwert dies jedoch erheblich. Die Trafostation sollte daher im Zuge der Netzplanung umverlegt und keinesfalls erweitert werden (Kennzeichnung in der Anlage 2).</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Trafostationen zur Versorgung des Plangebietes werden in die Gebäude des Plangebietes integriert.</p> <p>Ein Ersatz der außerhalb des Plangebietes befindlichen Trafostation ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.</p>
		27.8	<p>BAUARBEITEN</p> <p><i>Bei den vorbereitenden Arbeiten sowie den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen des Lehr- und Forschungsbetriebs in den angrenzenden universitär genutzten Gebäuden - insbesondere durch Lärm und Bodenschwingungen - so gering wie möglich zu halten. Gegebenenfalls sind rechtzeitige Abstimmungen mit der Universität herbeizuführen.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.</p>
		27.9	<p>RADVERKEHR</p> <p><i>Die zentrale Lage in der Innenstadt ermöglicht eine optimale Anbindung des Eichplatzes an den ÖPNV sowie an das Radwegenetz der Stadt. Wünschenswert wäre eine klare Strukturierung der Fuß- und Radwege in der Innenstadt. So ist die Ost-West-Verbindung zwischen dem Campus Ernst-Abbe-Platz und dem Hauptgebäude /Campus Inselplatz eine der Hauptverbindungen. Da die Johannisstraße Bestandteil des Bebauungs-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>planes ist und auch die geplanten Flächen zwischen den Neubauten als Fußgängerzone vorgesehen sind, sollten konkrete Flächen für den Radverkehr ausgewiesen und eine ausreichende Anzahl oberirdischer Fahrradstellplätze festgeschrieben werden.</i></p>	
<p>E28 jenawohnen GmbH</p>		28.1	<p><i>Mit großem Interesse verfolgen wir die Entwicklung des Eichplatzareals und begrüßen ausdrücklich die geplante Bebauung. Darüber hinaus danken wir für den bisherigen transparenten Prozess der Projektentwicklung und Bürgerbeteiligung.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Planung wird ausdrücklich begrüßt.</p>
		28.2	<p><i>Als Eigentümer des Grundstückes 80/2 (Johannisstraße 23-25) möchten wir als direkt anliegender Nachbar nachfolgend zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen Stellung nehmen.</i></p> <p><i>Grundsätzlich besteht zwischen unserer Liegenschaft Johannisstraße 23-25 und den geplanten Gebäuden im Baufeld A ein Abstand von über 25 m, sodass nachbarschaftlichen Belangen aus unserer Sicht nur unwesentlich betroffen sind.</i></p> <p><i>Dennoch bitten wir im weiteren Verfahren um einen Nachweis der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO und um eine Verschattungsstudie.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>Die nach der Landesbauordnung vorgeschrieben Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur zulässig, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Vereinbarkeit der Unterschreitung der Abstandsflächen mit den Anforderungen an Belichtung, Besonnung, Belüftung, Sozialabstand und Brandschutz wurde durch das „Verschattungsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – VBB-J 45 „Eichplatzareal“ bestätigt. Hierbei wurde der Nachweis erbracht, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die benachbarte Liegenschaft <i>Johannisstraße 23-25</i> gewahrt werden.</p>
		28.3	<p><i>Aufgrund der nicht unproblematischen Grundwassersituation erwarten wir vor Beginn der Baumaßnahmen eine gemeinsame Beweissicherung unserer angrenzenden Liegenschaften in der Johannisstraße und in der Weigelstraße.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurden den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Auskunft über die Bodenverhältnisse im Plangebiet geben die Geotechnischen Baugrunduntersuchungen vom 23. Juli 2021 der Jena-Geos-Ingenieurbüro GmbH. Die Untersuchung führte hinsichtlich der Auswirkungen der Grundwasserhaltung auf das weitere Umfeld zu dem Ergebnis, dass auftretende Setzungen an Nachbarbebauungen infolge einer Grundwasserabsenkung einen Betrag von 1 cm nicht überschreiten sollten. Nennenswerte Setzungsdifferenzen seien voraussichtlich ebenso nicht zu erwarten.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Die Durchführung einer Beweissicherung wird im Rahmen vergleichbarer großer Bauvorhaben regelmäßig durchgeführt.
		28.4	<i>Ein weiterer Aspekt betrifft die Organisation der Baustellenlogistik. Wir bitten um Beachtung, dass der Gewerbebetrieb der Johannis- und Weigelstraße während der Bauzeit möglichst uneingeschränkt aufrechterhalten werden muss.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Anforderungen der Baustellenlogistik beziehen sich auf den Vollzug der Planung und werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Teil 2 - Beteiligung der Dezernate und Fachdienste / Behörden der Stadtverwaltung Jena

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Dezernate und Fachdienste / Behörden der Stadtverwaltung Jena / Eigenbetriebe der Stadt Jena				
I ² KIJ – Kommunale Immobilien Jena	20.8.2021	2.1	<i>In der Planzeichnung Teil A werden in der Legende Gebäude mit einer Schraffur ausgewiesen, welche allerdings in der Planzeichnung nicht wieder zu finden sind.</i>	Dem Hinweis wird gefolgt Die Schraffur in der Legende wird entfernt, da die Gebäude in der Plangrundlage keine Schraffur aufweisen.
		2.2	<i>Weiterhin ist in der Vorhabenbeschreibung von einer weitreichenden Dachflächenbegrünung die Rede. Korrekterweise handelt es sich jedoch um eine teilweise Dachflächenbegrünung. Wir bitten die Formulierung dahingehend zu korrigieren, da ansonsten der Anschein einer allumfassenden Dachflächenbegrünung erweckt wird.</i>	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend geändert. Der genaue Umfang der Dachbegrünung ist im VEP zeichnerisch dargelegt.
		2.3	<i>Die Anlieferung aller Parzellen soll gemäß der Begründung über die Plangassen 1 - 3 erfolgen. Um Verständnisproblemen vorzubeugen, würde sich hier eine Übersicht über die Plangassen in Form eines Planes eignen. Wird die Plangasse 2 wirklich zum Anliefern benötigt?</i>	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bezeichnung der Plangassen wurde eingearbeitet. Alle Plangassen werden zur Erschließung benötigt.

2 I = Dezernate und Fachdienste / Behörden der Stadtverwaltung Jena

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		2.4	<i>Für die Unterbauung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen bedarf es einer vertraglichen Regelung mit KSJ. Auch hier wünschen wir uns zur besseren Übersicht die Ergänzung einer zeichnerischen Darstellung, wie weit die Tiefgarage unter die Baukörper reichen wird.</i>	Dem Hinweis wird gefolgt Die genaue Lage der zweigeschossigen Tiefgarage wurde durch zwei Nebenzeichnungen konkretisiert.
		2.5	<i>Zur Begründung der geplanten nur rund 90 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, sollte die Berechnung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden PKW-Stellplätze ergänzt werden.</i>	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Baufeld A durch das Büro Ramboll mit Stand August 2023 durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt zugleich die Gesamtverkehrsbelastung, die durch die geplante weitere Bebauung des Eichplatzes entsteht. Ermittelt wurde auch der Stellplatzbedarf. Bei Baufeld A sind rund 36 Wirtschaftsverkehrsfahrten eingeschlossen, davon 14 Lkw-Fahrten. Für Baufeld A werden gemäß „Hinweise zum Fahrradparken“ ca. 350 Fahrradabstellplätze und gemäß Verkehrsgutachten 226 Kfz-Stellplätze benötigt. Dem stehen ca. 170 geplante Stellplätze gegenüber, die in der 2-geschossigen Tiefgarage erzielbar sind. Für die im Plangebiet nicht realisierbaren Stellplätze ist ein finanzieller Ausgleich zu Gunsten nachhaltiger Verkehrsmittel vorgesehen.
		2.6	<i>Weiterhin wäre die Ergänzung des Abstandsflächenplans sinnvoll.</i>	Dem Hinweis wird gefolgt Der Abstandsflächenplan ist Bestandteil des Verschattungsgutachtens.
I 6 <i>Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt FD Bauordnung und Denkmalschutz</i>	20.8.2021	6.1	Abstandsflächen <i>Der Abstandsflächennachweis ist mit dem V+E-Plan zu erbringen. Können die Abstandsflächen auf Grund städteplanerischen Festsetzungen (Hochhäuser) nicht eingehalten werden, ist die Forderung zur Einhaltung der gesunden Wohn-/Arbeits- bzw. Lebensverhältnisse nachzuweisen (Besonnungs- bzw. Verschattungsstudie).</i>	Dem Hinweis wurde gefolgt Aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen ergibt sich ein besonderes Abwägungserfordernis gegenüber den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere den Schutzgütern Belichtung, Besonnung und Belüftung so-wie dem Sozialabstand und Brandschutz. Die Gutachten zu den Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen kommen zu folgenden Ergebnissen: Insgesamt kann der geplante Städtebau als ausreichend bis überdurchschnittlich besonnt beurteilt werden. 95 % bis 97 % der geplanten Wohnungen können im Sinne der DIN EN 17037 direkt besonnt werden, was im Vergleich zu anderen, innerstädtischen und hochverdichteten Wohnungsbauvorhaben ein guter Wert ist. Auch die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den angrenzenden Bestandsnutzungen, also die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – im Hinblick auf die Verschattung der angrenzenden Nutzungen – kann grundsätzlich bestätigt werden.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		6.2	<p><i>Versorgungsleitungen</i></p> <p><i>Werden die Versorgungsleitungen nicht über öffentliche Verkehrsflächen den Parzellen zugeführt ist die Sicherung durch Eintrag einer Baulast notwendig.</i></p> <p><i>Dies gilt auch für die einzelnen Vermarktungsabschnitte (z.B. Medienversorgung der Tiefgarage – wird jeder Abschnitt der Tiefgarage versorgungstechnisch und bauordnungsrechtlich eigenständig errichtet?).</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine zu sichernden Versorgungsleitungen im Plangebiet.</p>
		6.3	<p><i>Tiefgarage</i></p> <p><i>Lt. den Plänen soll unter dem Gebäudekomplex eine Tiefgarage errichtet werden.</i></p> <p><i>Bezüglich der dann späteren Überbauung der Grundstücksgrenzen ist ebenfalls die Eintragung einer Baulast notwendig.</i></p> <p><i>Da die Tiefgarage den Stellplatzbedarf aus zwei Gebäudekomplexen (Vermarktungsabschnitte) unterschiedlicher Grundstücke aufnimmt ist auch hier eine Baulasteintragung notwendig (Vereinigungsbaulast).</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise zur Baulast beziehen sich auf den Vollzug der Planung.</p>
		6.4	<p><i>Infolge der geplanten Errichtung von Hochhäusern ist zu vermuten, dass der nach § 49 Thüringer Bauordnung erforderliche Stellplatzbedarf alleine in der Tiefgarage nicht nachgewiesen werden kann.</i></p> <p><i>Dieser Fall ist frühzeitig zu kommunizieren und städteplanerisch zu bewältigen (Stellplatzbeschränkung, Fahrradabstellanlagen, Carsharing, Elektromobilität etc. ?!).</i></p> <p><i>Kann keine städteplanerische Bewältigung erfolgen, ist der vollständige bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis zu erbringen.</i></p> <p><i>Die Ausführungen auf Seite 38 ff unter Punkt 5.2.2 „Erschließungskonzept“ in der Begründung zum VBB sind nicht ausreichend um das bestehende Stellplatzdefizit zu begründen.</i></p> <p><i>Die aufgeführten Zahlen zu der erwarteten Stellplatznachfrage</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Planentwurf sieht gegenüber dem Vorentwurf eine zusätzliche Tiefgaragenebene vor.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Baufeld A durch das Büro Ramboll mit Stand August 2023 durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt zugleich die Gesamtverkehrsbelastung, die durch die geplante weitere Bebauung des Eichplatzes entsteht. Ermittelt wurde auch der Stellplatzbedarf.</p> <p>Bei Baufeld A sind rund 36 Wirtschaftsverkehrsfahrten eingeschlossen, davon 14 Lkw-Fahrten. Für Baufeld A werden gemäß „Hinweise zum Fahrradparken“ ca. 350 Fahrradabstellplätze und gemäß Verkehrsgutachten 226 Kfz-Stellplätze benötigt. Dem stehen ca. 170 geplante Stellplätze gegenüber, die in der 2-geschossigen Tiefgarage erzielbar sind. Für die im Plangebiet nicht realisierbaren Stellplätze ist ein finanzieller Ausgleich zu Gunsten nachhaltiger Verkehrsmittel vorgesehen.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>ge von rd. 130-140 Stellplätzen (LK Argus, Jena Eichplatz Baufeld A, Verkehrsuntersuchung zum B-Planverfahren vom 21. Mai 2021) sind für uns nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Unterlagen liegen uns nicht vor.</p> <p>Bezüglich der erforderlichen Bewältigung des Stellplatzproblems möchte ich auf unsere Stellungnahmen (E-Mails) vom 22.12.2017 und 10.05.2019 sowie auf die Aktennotiz Strabag Real Estate GmbH vom 19.05.2021 verweisen.</p> <p>Diese Aktennotiz füge ich der Stellungnahme bei.</p> <p>Die Tiefgarage soll lediglich über eine Ein- und Ausfahrt erschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit dieser einen Zufahrt ist gutachterlich nachzuweisen.</p>	<p>Dem Hinweis der genannten Aktennotiz wurde gefolgt.</p>
		6.5	<p>Fahrradabstellplätze</p> <p>Für das Vorhaben sind Fahrradabstellplätze nach § 49 Abs. 5 ThürBO nachzuweisen.</p> <p>In der E-Mail der STRABAG Real Estate GmbH angebotenen 17 Fahrradabstellplätze können weder lagemäßig noch von der Anzahl bestätigt werden.</p> <p>Ein Berechnung für die 17 Stück liegt uns nicht vor.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans werden ausreichend ober- und unterirdische Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen, insgesamt ca. 350 Stück.</p> <p>Ca. 75 % der Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage, ca. 25 Prozent oberirdisch nachgewiesen.</p>
		6.6	<p>Freiraumgestaltung</p> <p>Mit der Errichtung von Wohnungen ist die Schaffung von ausreichenden Spielflächen nach § 8 ThürBO verbunden. Zur weiteren Verfahrensweise möchte ich ebenfalls auf die Aktennotiz der Strabag Real Estate GmbH vom 19.05.2021 verweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Kinderspielflächen geplant. Es ist vorgesehen diese im Umfeld, d.h. in räumlicher Nähe nachzuweisen.</p>
		6.7	<p>Gebäudesicherheit im Bestand</p> <p>Mit dem V+E-Plan (spätestens mit der Bauantragstellung) sind sicherheitstechnische Aussagen zum Gebäudebestand (Johannisstraße, Kollegiengasse einschließlich C&A-Gebäude und ehem. Intershoptower erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>Hierbei sind Untersuchungen/Angaben zum Baugrubenverbau (notwendige Rückverankerungen und damit verbundene Eingriffe in Fremdgrundsücker), Baustelleneinrichtungspläne in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Versorgung der umliegenden Gebäude (Warenanlieferung, allgemeine Gebäudeandienung und rettungstechnische Versorgung) notwendig.</i>	
		6.8	<i>Hinweis zur allgemeinen Ordnung und Sicherheit In den Verträgen ist sicherzustellen, dass für die Zeit des Erdaushubes auf den Baustellen Reifenwaschanlagen vorgehalten werden. In der Vergangenheit haben die fehlenden Reifenwaschanlagen immer wieder zu erheblichen Belästigungen der Allgemeinheit geführt (z.B. Klinikum Lobeda).</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung. Reifenwaschanlagen werden im Durchführungsvertrag gesichert.
18 Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt FD Mobilität		8.1	<i>Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld bestehen - außer den Planungen zur Umfeldgestaltung der Eichplatzbebauung sowie zum Stadtgarten - aktuell keine weiteren Planungsabsichten. Die im Zusammenhang mit den Hochbauvorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem VBB.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		8.2	<i>Planzeichnung (Teil A) Ausdrücklich begrüßt wird die Festsetzung des Umfeldes der Bebauung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“, da damit eine hohe Aufenthaltsqualität für den gesamten Bereich gesichert wird. Zu überprüfen ist die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“: Während die umgebenden Freiflächen als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt sind, handelt es sich hier um eine Zufahrt zu einer privaten Tiefgarage. Da auch keine Straßenbegrenzungslinie zwischen Fußgängerzone und Zufahrt (wie zur Kollegiengasse) dargestellt</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gesicherte verkehrliche Erschließung, einschließlich der Tiefgaragenzufahrt wurde im Rahmen der Untersuchungen unter Verkehrs- und Immissionschutzaspekten geprüft. Die Zufahrt zur Tiefgarage von der Kollegiengasse wird planungsrechtlich über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Entscheidend für die Verkehrssicherheit ist deren bauliche Ausbildung. Auch wurde die Zufahrt zur Tiefgarage in ihrer Lage und Breite konkretisiert.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>ist, empfehlen wir die durchgehende Festsetzung als „Fußgängerzone“ sowie die Darstellung eines Ein- und Ausfahrtbereiches gem. PlanZV BauGB Pkt. 6.4. Die Zufahrt wird mit KSJ in der üblichen Form einer Gestattung geregelt. Damit wird dem Fußgänger eindeutig der Vorrang eingeräumt und die Zuständigkeit für die Zufahrt dennoch dem Investor übertragen.</i>	
		8.3	<i>In der Nebenzeichnung (Abgrenzung der Tiefgaragenfläche) sollte dann die Zufahrt: - sofern sich dadurch keine widersprüchliche Planzeichnung ergibt - ergänzt werden, da diese für die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage notwendig ist.</i>	Der Anregung wird gefolgt Die Abgrenzung der Tiefgarage in der Nebenzeichnung wird auf die – unterhalb der Geländeoberfläche – für die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage erforderliche Fläche erweitert.
		8.4	<i>Auch der Überfahrtbereich bzw. das Überfahrtrecht zum Baufeld B sollte dargestellt werden, um entsprechende Rechtssicherheit für Baufeld B zu erlangen. Die bisherige Darstellung ermöglicht zwar die Grenzbebauung zwischen den Baufeldern, regelt jedoch nicht das Überfahrtrecht über Baufeld A zu Baufeld B.</i>	Dem Hinweis wird gefolgt Die Überfahrtbereiche zum Baufeld B wurden in die Nebenzeichnung zum VE-Plan aufgenommen.
		8.5	<i>Begründung In Abschnitt II, Kap. 3.7 Gewässerschutz, Niederschlagsentwässerung (S. 17) ist der zweite Absatz zu ergänzen: „..., welches nicht auf dem Grundstück verbracht werden kann, im öffentlichen Raum zurück zu halten.“</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Im Rahmen der Planung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ein Regenentwässerungskonzept für das Baufeld A erstellt, welches als Grundlage für die weitere Erschließungsplanung dient. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sowie der innerstädtischen Bebauung und der damit einhergehenden geringen Nutzungspotenziale, wurde eine Einleitung in die örtliche Mischwasserkanalisation betrachtet. Hinsichtlich der Bauausführung der Entwässerung wurden verschiedene Vorschläge erarbeitet – Ringsammelleitungen, Kastenrinnen für die Tiefgarage, Entwässerung in den geplanten Stadtgarten, Zisterne. Das Konzept ist wichtiger Bestandteil der Abwägung sowie des förmlichen Bauleitplanverfahrens und Gegenstand des Bauantrages.
		8.6	<i>Die Beteiligung des Investors an der Erstellung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes ist klarer zu formulieren (3. Absatz).</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt die Erarbeitung eines Regenwas-

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>serkonzeptes im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen auf Grundlage des Konzeptes.</p>
		8.7	<p><i>Der 4. Absatz ist ebenfalls exakter zu formulieren: Der Überflutungsnachweis ist vom Investor und nicht von der Umfeldplanung zu führen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>Der Überflutungsnachweis ist Bestandteil des vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen Regenwasserkonzeptes. Die wesentlichen Ergebnisse des Konzeptes werden in die Begründung aufgenommen.</p>
		8.8	<p><i>In Abschnitt II, Kapitel 3.11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (S. 20) sollte ergänzt werden, dass die Haltestellen Löbdergraben, Teichgraben und Holzmarkt die zentrale Umsteigehaltestelle der städtischen Straßenbahn- und Bushaltestellen darstellen.</i></p> <p><i>Zu ergänzen ist ebenfalls der in 300 m Entfernung befindliche Zentrale Busbahnhof, der die Anbindung an den regionalen Busverkehr sichert.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>Der Abschnitt II, Kapitel 3.11.2 Öffentlicher Personennahverkehr wird um die Aussage ergänzt, dass die Haltestellen Löbdergraben, Teichgraben und Holzmarkt die zentrale Umsteigehaltestelle der städtischen Straßenbahn- und Bushaltestellen darstellen. Es wird ebenfalls ergänzt, dass der in 300 m Entfernung befindliche Zentrale Busbahnhof die Anbindung an den regionalen Busverkehr sichert.</p>
		8.9	<p><i>Zum Fußgängerverkehr (Abschnitt 11, Kap. 3.11.3, S. 21) ist hinzuzufügen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Grabenringes und somit in der bestehenden Fußgängerzone der Altstadt befindet.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>Begründungstext wird angepasst.</p>
		8.10	<p><i>Hinsichtlich der Stellplatzzahlen (vgl. Abschnitt II, Kap. 5.2.2, S. 38 ff; Abschnitt III, Kap. 1. S. 42; Abschnitt III, Kap. 2.2.4, S. 48/49) stellt § 49 der Thüringer Bauordnung die verbindliche Ermittlungsgrundlage dar. Außer dem Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung besteht die Möglichkeit der Stellplatzablösung oder der Beschränkung der Stellplatzzahl im Bebauungsplan. Eine anderweitige Abminderung der nachzuweisenden Stellplätze unter das Mindestmaß der Verwaltungsvorschrift zur ThürBO ist im Sinne der Gleichbehandlung nicht möglich. Die Formulierungen sind entsprechend anzupassen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>In die Begründung wird an geeigneter Stelle der Hinweis aufgenommen, dass § 49 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in Verbindung mit der Vollzugsbekanntmachung für die ThürBO die verbindliche Ermittlungsgrundlage für die erforderlichen Stellplätze darstellt. Ergänzend wird aufgeführt, dass die in der Vollzugsbekanntmachung nach Nutzungen aufgeführten Orientierungswerte zur Stellplatzerstellung nicht verbindlich sind, sondern der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse oder der Art oder Nutzung der baulichen Anlage konkretisiert werden muss.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Baufeld A durch das Büro Ramboll mit Stand August 2023 durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt zugleich die Gesamtverkehrsbelastung, die durch die geplante weitere Bebauung des Eichplatzes entsteht. Ermittelt wurde auch der Stellplatzbedarf.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Bei Baufeld A sind rund 36 Wirtschaftsverkehrsfahrten eingeschlossen, davon 14 Lkw-Fahrten. Für Baufeld A werden gemäß „Hinweise zum Fahrradparken“ ca. 350 Fahrradabstellplätze und gemäß Verkehrsgutachten 226 Kfz-Stellplätze benötigt. Dem stehen ca. 170 geplante Stellplätze gegenüber, die in der 2-geschossigen Tiefgarage erzielbar sind. Für die im Plangebiet nicht realisierbaren Stellplätze ist ein finanzieller Ausgleich zu Gunsten nachhaltiger Verkehrsmittel vorgesehen.
		8.11	<p><i>Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Kollegiengasse. Die Erteilung von Sondergenehmigungen - wie auf S. 39, S. 40 und S. 51 formuliert - ist somit im Normalfall nicht notwendig und sollte hier auch so nicht dargestellt werden. Sollte es in begründeten Einzelfällen dennoch erforderlich werden, ist dies auf privatrechtlichem Weg zu regeln (Beantragung beim Fachdienst Mobilität).</i></p> <p><i>Der Satz „Auch für die Anlieger sollen Sondergenehmigungen erteilt werden,“ ist zu streichen, um die Ableitung von Ansprüchen aus Festsetzungen des B-Planes zu vermeiden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird gefolgt</p> <p>Nach dem Thüringer Straßengesetz ist eine Sondernutzungsgenehmigung für von der Regel abweichende Nutzungen auf öffentlichen Flächen geboten. Da die Tiefgaragenzufahrt über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, ist keine Sondernutzungsgenehmigung erforderlich.</p>
		8.12	<p><i>Für die Tiefgaragenzufahrt ist der Nachweis zu erbringen, dass durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Bauvorhabens keine negativen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz erfolgen. Ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis der Abfertigungsanlagen nach HBS ist zu erbringen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde den Belangen des vorhabenbedingten Zu- und Abfahrtsverkehrs Rechnung getragen. Dies beinhaltet auch einen Leistungsfähigkeitsnachweis der Abfertigungsanlagen nach HBS.</p>
		8.13	<p><i>In Abschnitt III, Kap. 2.7.2, S. 51 werden Gastronomiebetriebe in den Erdgeschoss und Außengastronomie thematisiert: „Von der Zweckbestimmung ist auch die Nutzung der Plangassen durch die angrenzenden Gastronomiebetriebe in den Erdgeschoss und Flächenbedarfe der Außengastronomie erfasst.“ Außengastronomie ist auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen im Rahmen von Sondernutzungen möglich (gesondert antrags- und gebührenpflichtig). Die Formulierung ist so anzupassen, dass eine irrtümliche Ableitung einer generellen Regelung durch den VBB-Plan nicht erfolgen kann.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Sondernutzung von Straßenland ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Vielmehr wird diesem Belang nach dem Thüringer Straßengesetz im Einzelfall Rechnung getragen.</p>
		8.14	<p><i>Im gleichen Kapitel ist formuliert, dass auf Grund der Lage</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<i>der Tiefgarage „an geeigneter Stelle Öffnungen für Lichtschächte erforderlich“ sind – diese sind, sofern nachweislich erforderlich, baulich so auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen (niveaugleiche Ausbildung, gute Begeh-/Berollbarkeit).</i>	Aufgrund der Lage der Tiefgarage unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an geeigneter Stelle Öffnungen für Lichtschächte erforderlich. Dies sind niveaugleich mit der Verkehrsfläche auszubilden und müssen eine gute Begehbarkeit gewährleisten.
		8.15	<i>Die laut Thüringer Bauordnung notwendigen Fahrradabstellanlagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, so dass diese wie in Abschnitt III, Kap. 2.7.2, S. 51 formuliert, teilweise auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet werden sollen, sollte der Plan konkretere Festlegungen, z.B. zur genauen Anzahl bzw. zu Nutzergruppen (z.B. für Kunden) treffen.</i>	Der Hinweis zur Kenntnis genommen Der „Leitfaden zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätzen in der Stadt Jena“ enthält eine Übersichtstabelle mit Richtzahlen zu Fahrradstellplätzen nach Nutzungen. Für die geplanten Nutzungen zum Bauvorhaben ergeben sich etwa 350 Fahrradstellplätze. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens wurde den Belangen des (ruhenden) Radverkehrs mit 350 Fahrradabstellplätzen gemäß ThürBO und dem Leitfaden der Stadt Jena entsprochen. Fahrradstellplätze sind sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch vorgesehen.
		8.16	<i>In Abschnitt III, Kap. 2.7.3, S. 52 ist formuliert, dass die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzung sei. In der Planzeichnung erfolgt diese Einteilung jedoch notwendigerweise, da daraus gemäß Thüringer Straßengesetz eine differenzierte Widmung erfolgt. Die Formulierung ist ggf. anzupassen.</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Die Formulierung wird dahingehend geändert, dass die detaillierte bauliche Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Auf die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche wird verzichtet. Gegenstand der Festsetzung ist die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone. Der im Rahmen der Widmung zu bestimmende Nutzerkreis ist damit bestimmt, ebenso die Anlage als Verkehrsfläche nur für Fußgänger. Die Unterbringungen der Fahrradstellplätze erfolgt zu ca. 75 Prozent in der Tiefgarage und zu ca. 25 Prozent im öffentlichen Raum.
		8.17	<i>Sonstiges</i> <i>In den Unterlagen (z.B. in der Beschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans, in der Begründung, Abschnitt III, Kap. 2.7.-2) ist von den internen Plangassen 1 bis 3 die Rede - in keinem der Pläne erfolgt jedoch eine entsprechende Bezeichnung. Dies sollte zum besseren Verständnis ergänzt werden.</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Zum besseren Verständnis und zur räumlichen Zuordnung erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan die Aufnahme der Bezeichnung der Plangassen.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
I9 Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt FD Stadtentwicklung		9.1	<i>Wir haben hierzu in der aktuellen Phase keine weiteren Hinweise.</i>	Es werden keine Hinweise gegeben
I10 Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt FD Stadtplanung, Team Städtebau und Planungsrecht		10.1	A: Planzeichnung <i>1. Die Zuordnung der unterschiedlichen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung nicht klar den Parzellen zuzuordnen. Entweder wird durch Bezeichnung mit Buchstaben oder Pfeilen eine einfache zeichnerische Zuordnung ermöglicht. Oder es wird in der Zeichnung auf die Darstellung verzichtet, da bereits eine textliche Festsetzung existiert.</i>	Der Anregung wird gefolgt Die geplanten Höhenlagen der Verkehrsfläche werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Abweichend von der bisherigen textlichen Festsetzung wird nunmehr für alle drei Parzellen der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen textlich und zeichnerisch festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung der Bezugshöhe baulicher Anlagen erfolgt im VEP.
		10.2	<i>2. Bei der Geschossfläche ggf. „maximal zulässige“ in der Legende davor ergänzen</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Der Legendenpunkt „Geschossfläche“ wird um den Zusatz „maximal zulässige“ ergänzt.
		10.3	<i>3. Im Titel wird noch das alte Lichtstadtlogo verwendet. Es sollte das neue, nur blaue Logo verwendet werden.</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Auf dem Titel des Plans wird das neue Logo der Stadt Jena verwendet.
		10.4	B: Begründung <i>1. Titelblatt (altes Lichtstadt-Logo austauschen)</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Auf dem Titelblatt der Begründung wird das neue Logo der Stadt Jena verwendet.
			<i>2. In den Datei-Eigenschaften ist die Datei noch mit dem Dokumententitel „GE Nord Oranienburg“ versehen -> bitte ändern</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Die Dateieigenschaften der Begründung werden angepasst und der Titel „VBB-J 45 EichplatzAreal – Baufeld A“ verwendet.
		10.5	<i>3. Nr. 2. S. 8 letzter Absatz vor letzten Satz bitte einfügen: „Weiterhin sind aufgrund der großen unbebauten Fläche keine überbaubaren Grundstückflächen ableitbar und bildet der Jentower als Solitär keine Grundlage für die Ableitung der Höhe der geplanten Bebauung.“</i>	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der zunächst aufgrund der angrenzenden Nutzung und der gesicherten Erschließung die Qualität einer nach § 34 BauGB bebaubaren Fläche aufweist. Demnach ist bei der Ermittlung des bestehenden Planungsrechts als Grundlage einer Zulässigkeit von Vorhaben i. S. v. § 34 BauGB die nähere Umgebung als Einfügemäßig-

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				stab heranzuziehen, von der auch die angrenzende Nachbarbebauung erfasst ist. Der pauschalen Aussage, dass aufgrund der großen unbebauten Fläche keine überbaubaren Grundstücksflächen ableitbar seien, kann daher so nicht gefolgt werden.
		10.6	4. S.10 Abb. 2 oben: Besser städtische Stadtkarte oder Luftbild verwenden?	Der Hinweis wird berücksichtigt In die Begründung wird eine geeignete Stadtkarte zur Darstellung der Lage des Plangebietes unter Berücksichtigung geltender Urheberrechtsbestimmungen aufgenommen.
		10.7	5. S.24 Nr 3.14.3 Werbesatzung: Jahreszahl falsch 2010 statt 2020	Der Hinweis wird berücksichtigt Das Veröffentlichungsdatum der Werbesatzung wird korrigiert.
		10.8	6. S.50 Nr. 2.4 letzter Absatz letzter Satz ergänzen: ... Gebäudekubaturen sowie Gebäudefluchten zur Fassung der öffentlichen Räume ..., die	Der Hinweis wird berücksichtigt In der Begründung zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Aussage ergänzt, dass Baulinien „zur Sicherung der Gebäudefluchten zur Fassung der öffentlichen Räume“ festgesetzt werden.
I11 Beauftragter für Menschen mit Behinderungen	8.9.2021		Im Konkreten Fall ist keine Stellungnahme des Beauftragten für Menschen mit Behinderungen, und oder des Beirates notwendig bzw. möglich. Die Aussagen sind viel zu allgemein und lassen deshalb keine Rückschlüsse auf die Barrierefreiheit zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
I12 Team Sozialplanung	8.9.2021		Bezüglich der für die Wohnnutzung erforderlichen Kinderspielplätze muss eine vertragliche Regelung getroffen werden, für die es bereits Vorabstimmungen mit Ihrem Team gegeben hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Kinderspielplätze geplant. Diese sollen in räumlicher Nähe nachgewiesen werden.

Teil 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Ö ³¹	21.07.2021	1.1	Statt notwendiger 130 bis 140 Stellplätze für die neue Be-	Der Anregung wird nicht gefolgt

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><i>bauung sind nur 90 Stellplätze ausgewiesen und bezogen auf die derzeit aktuellen ca. 300 Stellplätze sieht die künftige Situation noch dramatischer aus, d.h. es wird nur ca. ein Drittel der derzeit verfügbaren Parkplätze errichtet.</i></p> <p><i>Die Erklärung/Begründung ist nicht nachvollziehbar, weil es ja um die Innenstadt und deren künftige Attraktivität und Erreichbarkeit geht.</i></p> <p><i>Schon jetzt gibt es Konzepte, die Innenstadt attraktiver, insbesondere für Händler, Kunstschaffende, Hotels und Gastronomie zu gestalten.</i></p> <p><i>fallen für diese Bebauung einfach weg (ca. ein Drittel von knapp 300 Stellplätzen)</i></p> <p><i>Dann kann man nicht mehr abends im Stadtzentrum parken oder Samstag früh für den Marktbesuch.</i></p>	<p>Für das Vorhaben werden ca. 170 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage sowie 350 Fahrradstellplätze errichtet. Der Verlust an bisherigen öffentlichen Parkplätzen ist folglich wesentlich geringer.</p> <p>Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, Arbeitsplätzen und der Verbesserung des innerstädtischen Angebots sozialer und kultureller Einrichtungen auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans.</p> <p>Mit dem innerstädtischen Wohnungsbau wird einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich zugunsten des Erhalts von Natur und Landschaft entgegengewirkt. Zugleich werden aufgrund der Nähe zum Arbeitsort und zu zentralen Versorgungseinrichtungen alternative Mobilitätsformen gefördert und hierdurch zu einer Verbesserung der Luftqualität und einer Minimierung klimaschädlicher CO₂-Immissionen beigetragen.</p> <p>Vorhabenbedingt entfallen weniger als die Hälfte der vorhandenen Parkplätze, da sich das Vorhaben nur auf die westliche Hälfte des Parkplatzes erstreckt (Baufeld A).</p>
Ö2	21.07.2021	2.1	<p><i>Statt notwendiger 130 bis 140 Stellplätze für die neue Bebauung sind nur 90 Stellplätze ausgewiesen und bezogen auf die derzeit aktuellen ca. 300 Stellplätze sieht die künftige Situation noch dramatischer aus; d.h. es wird nur ca. ein Drittel der derzeit verfügbaren Parkplätze errichtet.</i></p> <p><i>Die Erklärung/Begründung ist nicht nachvollziehbar, weil es ja um die Innenstadt und deren künftige Attraktivität und Erreichbarkeit geht.</i></p> <p><i>Schon jetzt gibt es Konzepte, die Innenstadt attraktiver, insbesondere für Händler, Kunstschaffende, Hotels und Gastronomie zu gestalten.</i></p> <p><i>Für mich ist diese „Sparmaßnahme“ nicht nachvollziehbar, deswegen erhebe ich dagegen Einspruch und stehe Ihnen gern für ein persönliches Gespräch bereit.</i></p>	<p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsaufkommensermittlung mit herkömmlichen Kennwerten zum Mobilitätsverhalten ergibt für Baufeld A rund 980 Kfz-Fahrten pro Tag. Aufgrund von Verbundeffekten mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist davon auszugehen, dass der Anteil von „neuen“ Kunden eher gering ist. Mit zahlreichen Parkmöglichkeiten im Umfeld und dem Parkleitsystem verteilen sich die Kundenverkehre in der Innenstadt. Bei Baufeld B werden rund 575 (15 % öffentliche Nutzung) bzw. 660 (40 % öffentliche Nutzung) Kfz-Fahrten pro Tag erwartet.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Baufeld A durch das Büro Ramboll mit Stand August 2023 durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt zugleich die Gesamtverkehrsbelastung, die durch die geplante weitere Bebauung des Eichplatzes entsteht. Ermittelt wurde auch der Stellplatzbedarf.</p> <p>Bei Baufeld A sind rund 36 Wirtschaftsverkehrsfahrten eingeschlossen, davon 14 Lkw-Fahrten. Für Baufeld A werden gemäß „Hinweise zum Fahrradparken“ ca. 350 Fahrradstellplätze und gemäß Verkehrsgutachten 226 Kfz-Stellplätze benötigt. Dem stehen ca. 170 geplante Stellplätze gegenüber, die in der 2-geschossigen Tiefgarage erzielbar sind. Für die im Plangebiet nicht realisierbaren Stellplätze ist ein finanzieller Ausgleich zu Gunsten nachhaltiger Verkehrsmittel vorgesehen.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Ö3	21.07.2021	3.1	<p><i>Folgende Gründe sprechen gegen die angedachte Bebauung:</i></p> <p><i>Die im Baufeld A geplanten Hochpunkte fügen sich nicht in das Gesamtbild der örtlichen Umgebung ein, mit Ausnahme des bereits vorhandenen Hochpunkt (JenTower).</i></p> <p>...</p> <p><i>Die monströsen Bauten nehmen keinerlei Rücksicht auf die kleinteilige Umgebungsbebauung in der Johannisstraße. Solch hohe Gebäude passen auch nicht in das teils historische Umfeld und verhindern eine bürgerfreundliche Atmosphäre. Die massiven Hochhäuser erdrücken als „Fremdkörper“ die städtebauliche Anmutung des Umfelds, zum alten Stadtkern und den noch vorhandenen historischen Gebäuden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Für das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht das Gebot des Einfügens im Sinne von § 34 BauGB maßgeblich. Vielmehr erfolgt die Planaufstellung sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der städtebauliche Rahmenplan zielt mit den Turmhäusern darauf ab, zwischen dem rd. 144 m hohen Jen-Tower einerseits und dem verbliebenen mittelalterlichen Stadtgrundriss zu vermitteln. Erst durch eine wesentliche Unterscheidung zur kleinteiligen Bebauung kann das geplante Quartier gemeinsam mit dem JenTower als Ensemble wirken.</p>
		3.2	<p><i>Die dadurch entstehende Verschattung auf der kleinen Fläche, für die verhältnismäßig große Baumasse, und hohe Bodenversiegelung sind unberücksichtigte Planungsaspekte, welche sich auch nicht durch das zweite Baufeld, mit dem geplanten Stadtgarten, aufwiegen lassen.</i></p> <p>...</p> <p><i>Des Weiteren sind sämtliche gastronomische Einrichtungen mit Außenbewirtschaftung von der immensen Verschattung und verschlechterten Luftqualität betroffen. Hinzu kommt, dass hierdurch Umsätze entfallen werden, da die bisherigen Sonnenterassen der Gastronomien, durch die enorme Verschattung, wegfallen werden oder ganz wegfallen durch die geplante Bebauung.</i></p> <p>...</p> <p><i>Im Übrigen weise ich noch darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>Die Verschattungswirkungen der geplanten Bebauung wurden untersucht. Die Untersuchung ergab, dass die in den angrenzenden Wohnungen die Mindestanforderungen an die Besonnung grundsätzlich eingehalten werden können.</p> <p>Lediglich bei einem besonderen Einzelfall (Johannisstraße 20) wird der Orientierungswert von 90 Minuten deutlich unterschritten (erreicht werden 61 Minuten). In diesem besonderen Fall handelt es sich um eine Einzimmerwohnung im Altbau mit schmalen Fenstern. Die ThürBO geht davon aus, dass eine ausreichende Raumhelligkeit / Belichtung gegeben ist, wenn das Verhältnis "Rohbaumaß der Fensteröffnungen zur Netto-Grundfläche des Raumes" mindestens 1 zu 8 beträgt. Im Fall der Wohneinheit Johannisstraße 20 beträgt dieses Verhältnis ca. 1 zu 6, was über dem erforderlichen Wert der ThürBO liegt. Das geplante Vorhaben ist somit städtebaulich verträglich, weil gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis im Plangebiet und der Nachbarschaft gewahrt werden.</p> <p>In der für Büro- und Gewerbenutzungen geltenden Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) werden keine Aussagen über einzuhaltende Mindestauern der Besonnung getroffen, sondern lediglich allgemeine Anhaltspunkte für die Mindestbelichtung (vgl. ArbStättV) gegeben. So darf gemäß § 3.4 (1) der Arbeitsstättenverordnung der Arbeitgeber als Arbeitsräume nur solche Räume betreiben, die möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und die eine Sichtverbindung nach außen haben. Außenterrassen werden von der Norm nicht erfasst. Die Planung steht einer Einhaltung dieser Anforderungen nicht entgegen.</p>

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten.
		3.4	<i>Dazu kommt noch, dass die Luftqualität durch die geplante Bebauung, mit Hochpunkten, abnimmt und nicht gewährleistet wird, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten dort möglich ist.</i>	Der Hinweis wird berücksichtigt Die planbedingten Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse und die Luftschadstoffbelastung wurden untersucht. Im Ergebnis der Prognose ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.
		3.5	<i>Falls die von mir eingewandten Probleme zu der geplanten Bebauung keine Berücksichtigung finden sollten, werde ich ggf. mit dem Eigentümer der Liegenschaft eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan in Erwägung ziehen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		3.6	<i>Ich hoffe, dass die von mir aufgeführten Einwände Berücksichtigung finden und es nicht zu einer erneuten Bürgerinitiative kommen muss.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Ö4	22.07.2021	4.1	<i>Besten Dank an den Vertreter der Stadtplanung für Erläuterungen und Diskussion</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Ö5 Hinweis 1 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	5.1	<i>Gefragt wurde, ob aus den Erfahrungen mit der Corona-Pandemie sich das bisherige Nutzungskonzept verändert hat.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das nutzungsstrukturelle Konzept für das EichplatzAreal – Baufeld A wurde aufgrund der Erfahrungen mit der Corona-Pandemie in Bezug auf die geplante Wohnnutzung modifiziert. Hintergrund sind die Erfahrungen mit dem Homeoffice und daraus resultierender Wohnungsgrößen. Die übrigen Nutzungen mit einer belebten Erdgeschosszone und Dienstleistungsnutzungen sind aufgrund der Funktion, die der innerstädtische Standort übernehmen muss, unverändert.
Ö6 Hinweis 2 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	6.1	<i>Gefragt wurde, ob Gewerbe- oder Handwerksnutzungen am Standort geplant sind.</i>	Der Hinweis wird gefolgt Im Plangebiet sind Einzelhandel, gastronomische Einrichtungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
Ö7 Hinweis 3 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	7.1	<i>Die textliche Festsetzung Nr.6 ist so formuliert, dass Dachflächen für Grün- und Freiflächen genutzt werden können. Wenn das Freiflächenkonzept und der Entwurf des Umweltberichts vorliegen, sollte die Dachflächenbegrünung unter Berücksichtigung möglicher technischer Erfordernisse an geeigneter Stelle verpflichtend festgesetzt werden.</i>	Der Anregung wird gefolgt Eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzung wurde vorgenommen.
Ö8 Hinweis 4 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	8.1	<i>Gefragt wurde, ob die geplanten Stellplätze in der Tiefgarage den Bedarf decken werden.</i>	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt Die eingeschossige Tiefgarage lässt gut 90 Stellplätze zu. Eine Vergrößerung der Stellplatzanlage durch eine zweigeschossige Tiefgarage wurde vorgenommen, um ca. 170 Stellplätze und 350 Fahrradstellplätze zu ermöglichen. Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Baufeld A durch das Büro Ramboll mit Stand August 2023 durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt zugleich die Gesamtverkehrsbelastung, die durch die geplante weitere Bebauung des Eichplatzes entsteht. Ermittelt wurde auch der Stellplatzbedarf. Bei Baufeld A sind rund 36 Wirtschaftsverkehrsfahrten eingeschlossen, davon 14 Lkw-Fahrten. Für Baufeld A werden gemäß „Hinweise zum Fahrradparken“ ca. 350 Fahrradstellplätze und gemäß Verkehrsgutachten 226 Kfz-Stellplätze benötigt. Dem stehen ca. 170 geplante Stellplätze gegenüber, die in der 2-geschossigen Tiefgarage erzielbar sind. Für die im Plangebiet nicht realisierbaren Stellplätze ist ein finanzieller Ausgleich zu Gunsten nachhaltiger Verkehrsmittel vorgesehen.
Ö9 Hinweis 5 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	9.1	<i>Sind die Kosten für die Wohnungen und sonstigen Nutzungen (Miete) bereits erkennbar?</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind diese Kosten kaum zu prognostizieren, insbesondere, weil der Baubeginn und die gerade enorm ansteigenden Baukosten noch nicht abschätzbar sind. Sicher kann allerdings gesagt werden, dass die Wohnungen und sonstigen Nutzungen in den geplanten Hochhäusern auf Grund hoher Baukosten, Mieten und Verkaufspreise in einem höheren Preissegment anzusiedeln sind.
Ö10 Hinweis 6 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	10.1	<i>Die Parzelle C-West grenzt mit einer Brandwand an den später zu errichtenden Bauabschnitt B. Eine gestalterisch problematische Brandwand sollte vermieden werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Sofern der Bauabschnitt B nicht zeitnah umgesetzt wird, kann die Brandwand an dem ein- und viergeschossigen Gebäude im Interesse des Bauherrn und der Stadtgestalt durch Begrünungsmaßnahmen oder farbliche Gestaltung erheblich aufgewertet werden.

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung durch Planfestsetzungen.
Ö11 Hinweis 7 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	11.1	<i>Die strenge Fassadengliederung und ggf. ergänzende Balkone sollten erwogen werden.</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt Der prämierte Entwurf der Architekten Müller / Reimann wurde u.a. auch deshalb ausgewählt, weil die klare Gliederung und Fassadengestaltung ein Wesensmerkmal der Planung sind. Der städtebauliche Entwurf sieht Balkone und Erker vor, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.
Ö12 Hinweis 8 aus Informationsveranstaltung	22.07.2021	12.1	<i>Eine Begrünung von nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen und Bäume in der geplanten Fußgängerzone wären wünschenswert.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das Freiflächenkonzept für das Bauvorhaben sieht begrünte Dächer vor. Im Plangebiet des VBB ist die Bepflanzung von 6 neuen Laubbäumen geplant und wird entsprechend festgesetzt.