

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange am: 06.12.2023
Auslegungszeitraum: 08.12.2023 bis 18.01.2024

Art und Weise der Beteiligung

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Mit Schreiben vom 06.12.2023 wurden insgesamt 55 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie hausinterne Stellen der Stadt Jena um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ aufgefordert. Während der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen Stellungnahmen von insgesamt 35 Behörden bzw. Stellen ein. 20 Behörden bzw. Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Im Amtsblatt 48/23 vom 30.11.2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Jena wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ bekannt gemacht. Aus der Öffentlichkeit wurden 7 Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben.

Anmerkungen:

Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:

Hinweise: Eine Stellungnahme enthält Hinweise, wenn die gewünschten Korrekturen zwar auf der genaueren Kenntnis von Örtlichkeiten und/ oder Sachverhalten des Vortragenden beruhen, eine Berücksichtigung unter Beachtung des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB jedoch nicht möglich ist und sie deswegen **ohne** Auswirkung auf den Festsetzungsgehalt des Planes bleiben müssen. Hinweise sind nicht abwägungsrelevant, können aber ggf. außerhalb des Rahmens der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Anregung: Eine Stellungnahme enthält Anregungen, wenn Planungsalternativen vorgeschlagen werden, die unter Beachtung des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Planes haben können. Hier obliegt es der „gerecht[en]“ (Zitat: § 1 Abs. 7 BauGB) Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen, ob der Stellungnahme gefolgt wird. Die Abwägung nimmt der Stadtrat auf Grundlage einer Empfehlung der Stadtverwaltung vor.

Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden, der Verwaltung, der städtischen Eigenbetriebe und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen und Hinweise vorgebracht haben

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

Nr.	Datum Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Datum Stellungn. § 4 Abs. 2 BauGB	Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
			Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden
E 01	13.08.2021	17.01.2024	Thüringer Landesverwaltungsamt
E 02	19.08.2021	15.01.2024	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
E 03	20.08.2021	16.01.2024	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege
E 04	11.08.2021	01.02.2024	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, archäologische Denkmalpflege
E 05	20.07.2021	-	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
E 06	-	05.01.2024	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
E 07	-	10.01.2024	Landespolizeiinspektion Jena
			Ver- und Entsorgungsträger / Nahverkehr
E 08	18.08.2021	18.01.2024	Stadtwerke Jena Netze GmbH
E 09	17.08.2021	18.01.2024	Zweckverband JenaWasser
E 10	23.07.2021	12.12.2023	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
E 11	04.08.2021, 13.07.2021, 23.07.2021	12.12.2023	BIL eG – Leitungsauskunft (ehemals GASCADE, GasLINE, GDMcom, 50Hertz Transmission)
E 12	17.08.2021	17.01.2024	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
E 13	-	16.01.2024	Deutsche Telekom Technik GmbH
E 14	02.08.2021	07.02.2024	Jenaer Nahverkehr GmbH
			Umweltverbände
E 15	14.08.2021	17.01.2024	BUND Kreisverband Jena
E 16	-	17.01.2024	NABU Kreisverband Jena
E 17		23.01.2024	AG Artenschutz Thüringen e.V.
			Wirtschaftsverbände
E 18	-	16.01.2024	Industrie- und Handelskammer Ost-Thüringen zu Gera
			Nachbargemeinden
E 19	-	15.12.2023	Gemeinde Bad Klosterlausnitz
			Politische Gremien des Jenaer Stadtrates: Ortsteilräte
E 20	07.08.2021	18.01.2024	Ortsteilrat Jena-Zentrum
			Politische Gremien des Jenaer Stadtrates: Beiräte
E 21	-	13.01.2024	Beirat Radverkehr
E 22	-	17.01.2024	Beirat für Menschen mit Behinderungen
E 23	-	17.01.2024	Beirat Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung
E 24	-	17.01.2024	Naturschutzbeirat

E 25	-	17.01.2024	Seniorenbeirat Eigenbetriebe / Sonstiges
E 26	20.08.2021	18.01.2024	KIJ – Kommunale Immobilien Jena
E 27	-	06.11.2023, 22.01.2024	KSJ – Kommunalservice Jena
E 28	02.08.2021	08.01.2024	Deutscher Wetterdienst
E 29	18.08.2021	18.01.2024	FSU – Friedrich-Schiller-Universität Jena
E 30	27.07.2021	18.01.2024	jenawohnen GmbH

Nr.	Datum Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Datum Stellungn. § 4 Abs. 2 BauGB	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena
I 01	20.08.2021	22.12.2023 / 07.02.2024	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Bauordnung und Denkmalschutz
I 02	16.06.2021	15.01.2024	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Mobilität
I 03	-	17.01.2024	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz
I 04	30.07.2021	19.12.2023	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Stadtentwicklung
I 05	-	16.01.2024	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Finanzen, Sicherheit und Bürgerservice, FD Feuerwehr
I 06	08.09.2021	-	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Familie, Bildung und Soziales, Team Integrierte Sozialplanung
I 07	03.08.2021	-	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Stadtplanung, Team Städtebau und Planungsrecht

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Grüne Liga Thüringen e.V.
Stiftung Lebensraum Thüringen e. V.
Kulturbund für Europa e.V.
Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH
Handwerkskammer für Ostthüringen
Stadt Weimar
VG Dornburg-Camburg
VG Mellingen
VG südl. Saaletal
Bad Sulza
Ev.-Luth. Kirchgemeinde Jena
JES Verkehrsgesellschaft mbH
Thüringer Landessternwarte Tautenburg
Runder Tisch für Klima und Umwelt Jena
Beirat Kfz-Verkehr

	JenaKultur
	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Klimaanpassungskordinator
	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Stabsstelle Querschnittsaufgaben, Geoinformation
	Stadt Jena, Dezernat Familie, Bildung und Soziales, Integrierte Sozialplanung

INHALT

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

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

Teil 3 – Beteiligung der Öffentlichkeit

**Teil 1 - Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der externen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Eigenbetriebe
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden				
E 01	Thüringer Landesverwaltungsamt 17.01.2024	E01.1	Durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt: 1. Belange der Raumordnung (Anlage 1) 2. Belange des Luftverkehrs (Anlage 2) 3. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 3) In der Anlage 3 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise. Es wird um die Zusendung der Abwägungsergebnisse gebeten (an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Kein Abwägungserfordernis
		E01.2	Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VBB-J 45 „Eichplatzareal – Baufeld A“ wurde zuletzt mit Datum vom 13.08.2021 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Die dort geäußerte Zustimmung zur Planung gilt weiterhin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Kein Abwägungserfordernis
		E01.3	Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs Für das o.g. Planungsgebiet liegen derzeit im Thüringer Landesverwaltungsamt keine schriftlichen Anträge zur Anlage eines Landeplatzes gem. § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vor. Das o.g. Planungsgebiet wird nicht vom Bauschutzbereich eines zivilen Landeplatzes betroffen. Gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgender Hinweis bei der weiteren Planung berücksichtigt wird: Gemäß den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise zur Kennzeichnung nach § 16a LuftVG beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. § 16a LuftVG: (1) „Die Eigentümer und anderen Berechtigten von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1, die die nach § 14 zulässige Höhe nicht überschreiten, haben auf Verlangen der zuständigen Luftfahrtbehörde zu dulden, dass die Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherheit des Luftverkehrs erforderlich ist. Das

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Vorhaben mit einer Höhe von bis zu 65 m über Grund zzgl. möglicher Aufbauten von bis zu 4 m über der Gebäudefestsetzung und somit insgesamt eine Höhe von max. 69 m über Grund zulässig. Weitere Bauwerke sollen entsprechend des gegenwärtigen Planungsstands ebenfalls eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten, so dass die Gebäude vom Thüringer Landesverwaltungsamt (-Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden müssen. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.</p>	<p>Bestehen sowie der Beginn des Errichtens oder Abbauens von Freileitungen, Seilbahnen und ähnlichen Anlagen, die in einer Länge von mehr als 75 m Täler oder Schluchten überspannen oder Steilabhängen folgen und dabei die Höhe von 20 m über der Erdoberfläche überschreiten, sind der zuständigen Luftfahrtbehörde von den Eigentümern und anderen Berechtigten unverzüglich anzuzeigen“.</p>
		E01.4	<p>Die Stadt Jena verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb eines dargestellten Kerngebietes nach § 7 BauNVO. Der Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietes umfasst das gesamte Areal zwischen Leutragraben im Westen, Johannisstraße im Norden, Rathausgasse im Osten und Teichgraben im Süden, ausgenommen sind die universitären Einrichtungen (Institut für Anatomie, Physiologisches Institut), die als Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“ dargestellt sind.</p> <p>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 grundsätzlich eine breite Nutzungsmischung dar. Entsprechend der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und den Ausführungen in 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.</p> <p>Da nach dem beabsichtigten Nutzungskonzept ein hoher Wohnanteil angestrebt wird, entspräche die Nutzungsmischung nur bedingt der Zweckbestimmung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO. Allerdings kann im Hinblick auf den Umfang des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verhältnis zum gesamten Areal des im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietes, im Hinblick auf die Maßstabsebenen von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung und im Hinblick auf die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und deren Gewicht von einem Entwickeltsein</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt</p> <p>Zustimmung zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.	
		E01.5	<p>Die entsprechenden Ausführungen zum Entwicklungsgebot in der Begründung, Seite 46 ff., können bis auf den Punkt „c) Randkorrekturen“ nachvollzogen werden. Dort heißt es: „<i>Von einer Randkorrektur kann nicht gesprochen werden, da die als sonstiges Sondergebiet festzusetzenden Parzellen nicht in einem Übergangsbereich der FNP-Kerngebietsfläche zu benachbarten Mischbauflächen liegen, sondern die Kerngebietsfläche vielmehr in zwei Teilflächen zerteilt: den westlichen Bereich der ‚Neuen Mitte‘ sowie den östlichen Eichplatz zusammen mit dem Block im Bereich der Löbderstraße.</i>“</p> <p>Da hier im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt wurden, erschließt sich der Inhalt der Aussage nicht bzw. es bleibt offen, ob hier ggf. die Darstellung der Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“ im Flächennutzungsplan, südlich des Plangebietes, gemeint sein könnte. Eine Korrektur bzw. Klarstellung der Aussagen in der Begründung im Punkt c) sollte vorgenommen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>In der Begründung wird der Punkt c) Randkorrekturen gestrichen.</p>
		E01.6	<p>Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf</p> <p><u>1. Verwendete Begriffe im Rahmen der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>In den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden u. a. auch „kleinteilige Einzelhandelsbetriebe“ und „ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe“ für bestimmte Vollgeschosse für allgemein zulässig erklärt.</p> <p>Bezüglich des verwendeten Begriffs „kleinteilige Einzelhandelsbetriebe“ bleibt unklar, welche konkreten Arten von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO verankerte Definition großflächiger Einzelhandelsbetriebe hier gemeint bzw. planerisch gewollt ist. Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist ab einer Geschoßfläche von 1.200 m² i. d. R. von einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung auszugehen. Ob im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eichplatzareal</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 werden konkretisiert. In Anpassung an die Begrifflichkeiten der BauNVO werden die Begriffe „nicht großflächiger Einzelhandel“ verwendet. Die Formulierung „ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe“ bleibt in der Festsetzung enthalten.</p> <p>Der Begriff „ladenmäßig betriebenen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe“ wird in der Begründung und im Durchführungsvertrag näher erläutert. Dabei wird im Sinne des Begriffs „Laden“ von kleinflächigen und öffentlich zugänglichen Geschäftsräumen ausgegangen, die Waren und Dienstleistungen zum Erwerb anbieten und einen Sichtbezug zum öffentlichen Raum aufweisen.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>– Baufeld A“ ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen, die nicht großflächig i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind und deshalb mit „kleinteilig“ umschrieben werden, bleibt offen. Der Begriff „kleinteilig“ ist in diesem Zusammenhang in der BauNVO nicht definiert bzw. auch in der Rechtsprechung bzw. Kommentarliteratur bisher nicht als eigenständige Kategorie von bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben hergeleitet worden. Auch das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Jena 2025“, das sich derzeit in der Fortschreibung befindet, enthält – soweit ersichtlich – keine, auf die Stadt Jena bezogene Definition eines bestimmten Anlagentyps, der im Rahmen der Konzepterstellung ermittelt worden ist und sich als „kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb“ dort wiederfindet.</p> <p>Auch wenn „kleinteilige Einzelhandelsbetriebe“ nur in den unteren Geschossen (Parzelle A und C-w im 1. Vollgeschoss, Parzelle B im 1. und 2. Vollgeschoss) zulässig sind, sollte eine normenklare Definition zulässiger Einzelhandelsbetriebe erfolgen, um dem Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen bzw. einer eindeutigen Vorhabenbezeichnung ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Bei dem weiterhin verwendeten Begriff der „ladenmäßig betriebenen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe“ sollte in der Begründung klargestellt werden, ob diesbezüglich auf den in der BauNVO verwendeten Begriff der „Läden“ wie in der BauNVO verankert, Bezug genommen wird. Nach der Kommentierung (siehe z. B. Komm. zur BauNVO, Bönker / Bishopink, 2. Auflage 2018, § 4 Rdnr. 7-16) sind „Läden“ im bauplanungsrechtlichen Sinn demnach „Stätten gewerblicher Betätigung mit Kunden- und Publikumsverkehr, in denen Waren zum Verkauf angeboten werden. Notwendig sind deshalb Räumlichkeiten, die unmittelbar von der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche her zugänglich sind, es ist allerdings nicht Voraussetzung, dass diese „Läden“ von den Kunden betreten werden können. Bei weiter Auslegung des Ladenbegriffs können daher auch „Stubenläden“, Kioske, Drive-in-Stationen und ähnliche Anlagen, die nach ihrer Funktion einem Laden vergleichbar sind, noch als Laden angesehen werden.“</p> <p>Insgesamt sollte in der Begründung wesentlich ausführlicher auf die beabsichtigten Nutzungen in den unteren Geschossen eingegangen werden, um die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten durch Handels-, Dienstleistungs- und andere Einrichtungen zu verdeutlichen.</p>	<p>Die Zulässigkeit wird beschränkt auf das 1. Vollgeschoss der Parzelle A und Parzelle C-w sowie das 1. und 2. Vollgeschoss der Parzelle B (Nutzungsmischung durch vertikale Gliederung).</p>
		E01.7	<p><u>2. Bestimmtheit der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 6 bis 12</u></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>In den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 6 bis 12 wird jeweils auf „Bauteile“ (Bauteil A, Bauteil B usw.) Bezug genommen. Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan keine zeichnerische Eintragung von „Bauteilen“ erfolgte, ist keine Normenklarheit gegeben. Es wird angenommen, dass mit den „Bauteilen“ die jeweiligen Gebäudekomplexe innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Parzellen A, B und C gemeint sind. Dieses wäre klarzustellen.</p> <p>Auch in der Begründung, Seite 75 ff. wird durchgängig die Begrifflichkeit „Bauteile“ verwendet, ohne das deutlich wird, welche Gebäude hier gemeint sind. Im Übrigen sollte in diesem Zusammenhang auch auf Abkürzungen wie „BT B“ (wahrscheinlich für „Bauteil B“) verzichtet werden.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis Nr. 12 wird der Standort konkretisiert, in dem in allen Festsetzungstexten die Bezeichnung „Parzelle“ verwendet wird. Zusätzlich werden die Bezeichnungen in beiden Planteilen angepasst, so dass eine klare Systematik der Begrifflichkeiten in allen Satzungsunterlagen hergestellt wird. Die benannten Abkürzungen werden gestrichen.</p>
		E01.8	<p>Weiterhin erfolgte auch keine Erläuterung, ob die Vorgaben zur Dachbegrünung in den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 6 bis 12 mit den maximal möglichen Überbauungsgraden von Dachaufbauten (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) korrespondieren. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 können u. a. die Dachflächen der Gebäude in den Parzellen A und B mit bis zu 50 % mit Dachaufbauten, technischen Anlagen usw. überbaut werden. Da die Regelungen zur Dachbegrünung in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 12 Mindestgrößen (in m²) für eine flächige Begrünung zwingend vorschreiben, bedarf es einer Erläuterung, ob beide Regelungen im Kontext miteinander praktisch umsetzbar sind. Eine entsprechende Prüfung sollte insbesondere auch deshalb erfolgen, um bei der Umsetzung der Vorhaben verfahrensrechtliche Befreiungen, Abweichungen usw. von den Festsetzungen zu vermeiden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Zielkonflikte zwischen Dachaufbauten und Mindestgrößen für die Dachbepflanzung sind nicht zu erwarten. Auf der Parzelle C mit einer Dachfläche von ca. 570 m² sind 70 m² der Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig sowie mindestens 130 m² Dachbegrünung gefordert. Auf der Parzelle B mit einer Dachfläche von ca. 960 m² sind ausnahmsweise 478-530 m² der Dachaufbauten zulässig sowie mindestens 150 m² Dachbegrünung gefordert. Auf der Parzelle A mit einer Dachfläche von ca. 2.060 m² gibt es zwar eine kleine Überschneidung dieser Flächenkategorien, weil neben der 1.030 m² der ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten auch mindestens 1.170 m² Dachbegrünung gefordert sind, ein Zielkonflikt ist aber ebenfalls nicht zu erwarten aufgrund der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Dachaufbauten, des zusätzlichen Flächenbedarfs der Wohnungsterrassen sowie der Photovoltaikanlagen als auch aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits festgelegten Orte und Kubaturen für größere Dachaufbauten auf dieser Parzelle.</p>
		E01.9	<p><u>3. Klarstellung Aussagen zum Immissionsschutz, Hinweis auf DIN-Vorschriften</u></p> <p>Die Aussagen im Zusammenhang mit der getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 16 sind in Übereinstimmung zu bringen. In der textliche Festset-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Das Schallschutzgutachten wurde nochmals angepasst. Die Datumsangabe zum Schallschutzgutachten vom Büro GENEST mit Datum 12.02.2024 wird aktualisiert.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>zung Nr. 16, letzter Satz, ist Folgendes formuliert: „Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachten GENEST vom 14.03.2022 abzuleiten.“ In der Begründung, Seite 80, erfolgt folgendes Zitat: „Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachten GE-NEST vom 05.09.2023 abzuleiten.“ Das aktuell im Rahmen der Beteiligung mitveröffentlichte Schallgutachten hat einen Stand vom 05.09.2023. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die Bezugnahme auf das Schallgutachten vom 05.09.2023 richtig ist und die Datumsangabe in der textlichen Festsetzung Nr. 16 auf der Planzeichnung fehlerhaft bzw. veraltet ist.</p>	
		E01.10	<p>Weiterhin enthalten die Textpassagen der Planzeichnung – soweit ersichtlich – noch keinen Hinweis darauf, wo die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Betroffenen von der nicht öffentlich zugänglichen DIN-Vorschrift 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der angegebenen Fassung 2018-01) verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.08.2016 – 4 BN 24/16). Die Kenntnis dieser DIN-Vorschrift dürfte hier erforderlich sein, weil die textliche Festsetzung Nr. 16 bestimmt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten ist, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB(A) nicht überschritten werden darf. Damit bestimmt erst die in Bezug genommene, nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift abschließend, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind. Wie der Stadt Jena bereits bekannt, ist den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekanntmacht. Vielmehr müssen die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift Kenntnis erlangen können, was eine Gemeinde dadurch bewirken kann, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf bereits in der Planurkunde oder spätestens in der Schlussbekanntmachung hinweist. Ein solcher Hinweis ist auch nicht bereits deshalb entbehrlich, weil ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird (siehe VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 16.11.2022 –</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>In der textlichen Festsetzung wird ergänzend aufgenommen, wo auf die verwiesene DIN-Vorschrift 4109-2018-01 Einsicht genommen werden kann, nämlich im Stadtplanungsamt der Stadt Jena.</p> <p>Urteil BVerwG: <i>„Den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplans ist nicht genügt, wenn dessen textliche Festsetzungen auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug nehmen, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.“</i></p> <p>Ergänzend muss in der Schlussbekanntmachung auf die Einsichtnahme der DIN 4109 hingewiesen werden.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			8 S 2529/21).	
		E01.11	<p><u>4. Weitere Hinweise</u> a) Die Begründung enthält noch keine Erläuterung der erfolgten textlichen Festsetzung Nr. 19 „Verkehrsfläche“ zur Festlegung der Straßenbegrenzungslinie. Die Angaben in der Begründung zur „textlichen Festsetzung Nr. 19“ bezieht sich vielmehr auf den textlichen Hinweis auf der Planzeichnung mit der Überschrift „Klarstellung“.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 19 wird zur Klarstellung, die begründet wurde. Zugleich wurde die textliche Festsetzung Nr.4 und die zugehörige Begründung abgestimmt. Zusätzlich wird die Festsetzung Nr. 20 wie folgt ergänzt: „Gemäß Planzeichnung werden Straßenbegrenzungslinien, öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ festgesetzt. Die Geltungsbereichsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten C-D, D-A, A-B, B-E sowie E-F-G zugleich Straßenbegrenzungslinie.“ Klarstellung: Die detaillierte bauliche Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Erläuterung Die Einteilung jeweils der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Somit können künftig notwendige verkehrsrechtliche Änderungen an der Straßenverkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen werden.</p>
		E01.12	<p>b) Die textliche Festsetzung Nr. 4 im Teil B auf der Planzeichnung ist im Wortlaut nicht identisch mit der Erläuterung dieser Festsetzung in der Begründung, Seite 74. Der Wortlaut auf der Planzeichnung enthält zusätzlich eine Bezugnahme auf den „nordwestlichen Abschnitt der Plangasse“. Dieses ist missverständlich, da in der Planzeichnung drei verschiedene Plan-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung Nr. 4 wird wie folgt geändert und damit klar gestellt: „Die Flächen „Parzelle A (Nord und Süd)“, „Parzelle B“, „Par-</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			gassen (Plangasse 1, Plangasse 2 und Plangasse 3) zeichnerisch eingetragen sind.	zelle C (West)“ und Teilflächen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ dürfen innerhalb der Fläche für Tiefgaragen TGa2 gemäß Nebenzeichnung 1 auf einer Grundfläche von bis zu 5.100 m ² von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Kellergeschossen unterbaut werden.“
E 02	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 15.01.2024	E02.1	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretende öffentliche Belange <ul style="list-style-type: none"> • des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3), • der Wasserwirtschaft (Abteilung 4), • des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5), • des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6), • der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7), • des Geologische n Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8) übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Kein Abwägungserfordernis
	Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	E02.2	Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt. Ob Geschützte Landschaftsbestandteile /Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Kein Abwägungserfordernis
	Abteilung 4: Wasserwirtschaft Belange der Wasserwirtschaft	E02.3	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E02.4	Informationen Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anfor-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			derungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.	
	Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kali-bergbau	E02.5	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E02.6	Hinweis Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretende Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Kein Abwägungserfordernis
	Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft Belange des Immissionsschutzes	E02.7	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Belange Abfallrechtliche Zulassungen	E02.8	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
	Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten Belange der Immissionsüberwachung	E02.9	keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E02.10	Die Stadt Jena plant mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ die Umgestaltung des Eichplatzes. Dazu wurden ein Schallgutachten und ein Schadstoffemissionsgutachten erstellt. Im Schadstoffemissionsgutachten wird nachgewiesen, dass durch das Vorhaben keine Überschreitung der beurteilungsrelevanten Jahresmittelwerte für NO ₂ , PM ₁₀ und PM _{2.5} zu erwarten sind. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 an einigen Immissionspunkten überschritten werden können. Es werden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Bei Anwendung der möglichen Schallschutzmaßnahmen bestehen gegen das Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Keine Bedenken bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen.
	Belange Abfallrechtliche Überwachung	E02.11	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Belange des Bodenschutzes/Altlasten	E02.12	Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gemäß § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen. Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gemäß § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Die rund 7.000 m ² große Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 45 "EichplatzAreal" im Stadtzentrum befindet sich im Eigentum der Stadt Jena. Davon wurden rund 3.584 m ² , die Parzellen A, B und C, an die STRABAG Real Estate GmbH als Vorhabenträgerin verkauft. Die Aufgabenwahrnehmung zum Vollzug des BBodSchG, des ThürBodSchG und der daraus abgeleiteten Verordnungen erfolgt wegen der Betroffenheit der kreisfreien Stadt Jena abweichend von der regelzuständigen unteren Bodenschutzbehörde durch die obere Bodenschutzbehörde (§ 11 Abs. 1 Satz 2 ThürBodSchG).	
		E02.13	Gemäß § 1 a und § 202 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben (Hinweis).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E02.14	Das BBodSchG bezweckt den nachhaltigen Erhalt der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden bzw. die weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen bei Einwirkungen auf den Boden (§ 1 BBodSchG; Hinweis).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E02.15	Aus diesem Grunde ist es erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist (Auflage). Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Bau-durchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen (Auflage).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit dem Baugrund während der Bauphase.
		E02.16	Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen: - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1 S. 502), in der derzeit gültigen Fassung,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit dem Baugrund während der Bauphase.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. 1 S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung → am 01.08.2023 trat die neue Fassung in Kraft, Vollzugshilfe zu §§ 6-8 BBodSchV n. F.: online beim Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz/Themen/Boden, Wasser, Luft und Lärm/Bodenschutz und Altlasten Vollzugshilfen, - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung, - DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 - Bodenarbeiten sowie DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Des Weiteren werden die Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) - zur Anwendung empfohlen.*</p>	
		E02.17	<p>Mit dem Inkrafttreten der neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung am 01.08.2023 sind die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden nach §§ 6-8 BBodSchV n. F. vorgeschrieben (Hinweis). Dies betrifft bspw. die mögliche (Wieder-)Verwendung oder Verbringung von Bodenmaterial i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 6 BBodSchV n. F. im Rahmen der beabsichtigten Quartiersbebauung inklusive Tiefbau. Im Plangebiet sind die obersten Lagen der natürlichen Lockergesteine überwiegend durch anthropogene Auffüllungen ersetzt oder überschüttet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit Aushubmaterial während der Bauphase.</p>
		E02.18	<p>Anwendung der neuen BBodSchV und Abgrenzung zur EBV</p>	<p>Die Hinweise werden bereits befolgt. Kein Abwägungserfordernis</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<div data-bbox="703 304 1413 738" data-label="Diagram"> <pre> graph TD A[Struktur bundesrechtlicher Regelungen zur Verwertung mineralischer Abfälle] --> B[Durchwurzelbare Bodenschicht] A --> C[Verwertung unter-/außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht] B --> D[Auf- und Einbringen in oder auf eine durchwurzelbaren Bodenschicht Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht] D --> E[§ 12 BBodSchV (bzw. Vollzugshilfe zu § 12)] C --> F[bodenähnliche Anwendung (z.B. Verfüllungen/Landschaftsbau)] C --> G[Technische Zwecke (z.B. Straßen und Wegebau)] F --> H[LAGA-Mitteilung 20 (TR Boden)] G --> H H --> I[Ersatzbaustoffverordnung] J[ab 01.08.2023:] --> K[§§ 6 u. 7 BBodSchV -neu-] J --> L[§§ 6 u. 8 BBodSchV -neu-] </pre> </div> <p data-bbox="685 756 1473 1086">In der Begründung zum o. g. VBB (Pkt. 3.5, S. 15 ff.) wird hinsichtlich der Boden- und Baugrundverhältnisse am Vorhabenstandort auch die gutachterliche Stellungnahme zu Altlasten vom 10.06.2021 wiedergegeben. Sowohl die historischen Erkundungen als auch Bauschuttproben ergaben keinen Altlastenverdacht bzw. räumten diesen aus. Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen mehr aus. Drei ursprünglich im THALIS erfasste Altlastenverdachtsflächen konnten im Zuge der Altlastenuntersuchung gelöscht werden: Nr. 01469, 01470 und 01471.</p>	

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Abbildung zu Altlastenverdachtsflächen</p>  <p>THALIS-Auszug Jena Stand: 28.12.2023</p>	
		E02.19	<p>Nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt, hier der Stadt Jena, mitzuteilen (Hinweis). Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen (Auflage). Die zuständige Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden (Hinweis).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung während der Bauphase. Ein entsprechender Hinweistext wird auf dem Satzungsplan ergänzt.</p>
Abteilung 8: Geologischer	E02.20		Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
	Landesdienst und Bergbau		<p>Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz.</p> <p>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)“.</p> <p>Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.</p>	<p>Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung während der Bauphase.</p> <p>Ein entsprechender Hinweistext ist auf dem Satzungsplan eingefügt.</p>
	Belange Geologie/Rohstoffgeologie	E02.21	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung	E02.22	keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz	E02.23	<p>Die Hydrogeologischen Standortverhältnisse sind in „Gutachterliche Stellungnahme Hydrogeologie“ (Jena GEOS, 10.06.2021) umfassend beschrieben und in den Planungsunterlagen weitgehend berücksichtigt. 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
	Belange Geotopschutz	E02.24	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Belange des Bergbaus/Altbergbaus	E02.25	keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
E03	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege 16.01.2024	E03.1	Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich innerhalb des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“, Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 ThürDSchG (Bauliche Gesamtanlage), das aufgrund seiner geschichtlichen, städtebaulichen und wissenschaftlichen Bedeutung am 20.07.1988 ins Denkmalsbuch eingetragen wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Lage des Vorhabengebiets innerhalb des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“ wird in der Begründung im Abschnitt 3.11 dargelegt.
		E03.2	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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.	Dem Hinweis wird gefolgt Das ThürDSchG wurde in die Aufzählung der gesetzlichen Grundlagen aufgenommen.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E03.3	Der Planbereich umfasst den westlichen Teil des sogenannten Eichplatz-areals. 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.	<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>
		E03.4	Der Eichplatzbereich, der hier überplant wird, liegt innerhalb des Kulturdenkmals Kernstadt Jena und muss sich somit in die Altstadt einfügen (vgl. §§ 6, 7 und 13 ThürDSchG).	<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 Bau59 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</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>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 Baubsubstanz 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 gegenübergestellt 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 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.</p>
		E03.5	<p>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. Dieses bildet aufgrund 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 „Industrieburg 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</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die historische Maßstäblichkeit und Proportionen der Altstadt sind durch Kriegsweirwirkungen 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 Er-</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			ThürDSchG).	<p>richtung des Uni-Turmes wirkt damit die genannte „Industrieburg“ 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.</p> <p>Diese, den zuvor geltenden städtebaulichen Maßstäben zuwiderlaufende 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.</p> <p>Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Rahmenplan konnte nur im 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</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>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>
		E03.6	<p>Zudem läuft der vorgelegte Bebauungsplan allgemeinen städtebaulichen- 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 Jen Towers, die Wiederherstellung historischer Raumgrenzen und die Rückgewinnung historischer Straßenräume. Diese</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Gemeint ist die Stellungnahme des TLDA vom 26.01.2018, auf deren Inhalte bereits in der „Anlage 01 - Zusammenstellung Anregungen und Hinweise Vorentwurf“ ausführlich eingegangen wurde.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>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) sowie in der Stellungnahme vom 20.08.2021 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal“ – Baufeld A, Stand: Juni 2021 (Aktenzeichen: 53.009-0000_1-2 Eichplatz-18456_2021), dargestellt. Die in den Stellungnahmen geäußerten Einwände haben weiterhin Bestand.</p>	<p>Die gesamte Abwägung des Vorentwurfs (Belang Nr.: E03.8 bis E03.28) zum Thema Rahmenplan ist hier nochmals aufgeführt, da sich mehrfach auf die damalige Stellungnahme bezogen 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>
		E03.7	<p>Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ kann aufgrund der massiven negativen Auswirkungen auf das Denkmalensemble „Kernstadt Jena“ nicht befürwortet werden.</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 altstadttypischen spannungsreichen Wechsels zwischen Gassen und kleinen Plätzen ohne dabei auf historisierende Bebauungsstrukturen zurückzugreifen. 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</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>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 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 Innenstadt von Jena bekommen soll</p>
	<p>26.01.2018 (Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan Eichplatz, Stadt Jena)</p>	<p>E03.8</p>	<p>Zum vorgelegten Rahmenplan (Beschlussvorlage Nr. 16/1125-BV, Stadtrat Jena/ Städtebaulicher Rahmenplan Eichplatz) äußere ich mich wie folgt: 1. Vorbemerkungen</p> <p>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</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>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>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.</p>	
		E03.9	<p>2. Studie Hochhäuser In Jena</p> <p>Die Vorlage beinhaltet auch die Studie „Hochhäuser in Jena“ (Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 9: Hochhäuser in Jena. Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt durch Wick&Partner, Jena). Sie wird in nachfolgender Stellungnahme lediglich in Bezug zum Rahmenplan Eichplatz bewertet.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu Sichtfeldern. S. 40, 3. Absatz: „Neue Hochpunkte sollen stadtbild- prägende Bauten in solchen Sichtfeldern nicht verstellen bzw. überlagern: hierbei sind auch die Höhenstaffelung und der räumliche Abstand relevant.“ • Zu städtebauliche Einbindung. S. 40, letzter Absatz: „Hochpunkte wirken immer in das räumliche Umfeld ihres Standortes. Maßstabssprünge dürfen nicht als Brüche der Stadtstruktur empfunden werden,...“ • 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.“ • Beachtung denkmalgeschützter Gebäude / Gebäudeensembles. S. 41, letzter Absatz: „Das Errichten von Hochpunkten in unmittel- 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>telbarer Nähe zu historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden / Gebäudeensembles ist als schwierig anzusehen und bedarf einer besonders sensiblen Prüfung."</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise/ Empfehlungen zum geprüften Eichplatz, S. 73: Mögliche negative Einwirkung auf bestehende Hochpunkte; Berücksichtigung umliegender denkmalgeschützter Gebäude und Lage im Denkmalensemble „Kernstadt Jena“. 	
		E03.10	<p>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. 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.</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>
		E03.11	<p>3. Zur Vorgeschichte der Hochhäuser In Jena</p> <p>Die Einflussnahme durch die Zeiss-Werke 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 Do-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>minante mit 66,3m Höhe. Schließlich entstand mit Bau 59 am Leutragra- ben 1959 - 1965 ein Forschungshochhaus, das nicht nur den Zeiss-Kom- plex neu fasst, sondern sich auch der Stadt zuwendet (M. Klein, S. 105/ 106). Mit der kompakten, verdichteten Bebauung, seinen Hochhäusern, die weit in das Saaletal hineinwirken, entstand eine eigene „Zeiss- Stadt“ in klarer städtebaulicher wie funktionaler Trennung/ Eigenständig- keit neben der Altstadt, die jedoch die Altstadt durch ihre unmittelbare Nachbarschaft bedrängte und dominierte und damit eine hohe Spannung erzeugte. Die damit in Jena einsetzende Debatte war von den zwei Positi- onen bestimmt, den Zwängen und Ambitionen von Zeiss und auf der an- deren Seite der Stadt und der Bürgerschaft, die den gewaltigen Wandel der Stadtstruktur und des Stadtbildes als bedrohlich empfanden.</p> <p>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 Kulturdenk- mal (Denkmalensemble).</p>	
		E03.12	<p>Die Einflussnahme von außen – die Errichtung des JenTowers</p> <p>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 wissenschaft- lichen Gerätehaus zum Ziel hatte, geriet auch die beschleunigte Entwick- lung 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, Wei- gel, 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 un- ter Verlust seiner angedachten Funktion in diese hineingeschoben, die neue Dominante der Stadt bildet und welche das gesamte Stadtbild prägt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>„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.</p> <p>Im Sinne einer heutigen Auffassung von kontinuierlicher Stadtentwicklung steht es als maßstabssprengendes Fragment innerhalb eines, zwar noch teilweise vorhandenen, aber dennoch homogenen städtischen Kontextes.“ (Vorbereitende Untersuchungen 1991, S. 23)</p>	
		E03.13	<p>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.</p> <p>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 vermisse ich in der aktuellen Planung eine angemessene Beachtung seiner Wirkung für die Altstadt.</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 Jen-Tower annähernd doppelt so hoch ist wie die ihn im Westen (als Bestand) und im Osten (geplant) flankierenden Hochhäuser.</p>
		E03.14	<p>Auswirkungen auf Altstadt und Stadtkirche</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>bauen, sondern die geschlagenen Wunden zu heilen. Wie das geschehen kann, wird in dem Vorbereitenden Untersuchungen 1991 und dem Rahmenplan 1993 ausführlich erklärt.</p>	
		E03.15	<p>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 das Mansarddach und der Turm seine frühere Haubenform.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>
		E03.16	<p>4. Zur Beschlussvorlage Nr. 16/1125-BV und Rahmenplan Eichplatz</p> <p>Stadtsanierung – Beteiligung der Denkmalpflege 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: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, das</p> <p>1. ...</p> <p>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)</p> <p>§ 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.“</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>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>(§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.“</p> <p>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. Mich interessiert, inwieweit die UDB einbezogen war.</p>	
		E03.17	<p>„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)</p> <p>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 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 löblich, 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 beigelegten 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.</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>
		E03.18	Rahmenplan 1993 und Vorbereitende Untersuchungen 1991 als Planungsgrundlage	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nicht auf das Planverfahren, sondern auf den zuvor erarbeiteten Rahmenplan.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>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-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 stadträumliche Einbindung erhalten, die den krassen Maßstabsbruch zur historischen Johannisstraße und dem Johannistor überbrückt.“ (Rahmenplan 1993, S. 83) Diese Sanierungsziele haben nichts an Aktualität verloren.</p> <p>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 schaffen- den Räume haben sich im städtebaulichen Anschluss und in den Proportionen an der Altstadt zu orientieren.“ (ebenda)</p> <p>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.</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>
		E03.19	<p>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.</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</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>anschließend vom Stadtrat nicht mehr mitgetragen und letztlich verworfen wurden. Deshalb wurde ein extern moderiertes Werkstattverfahren zur Findung neuer Lösungsansätze ins Leben gerufen.</p>
		E03.20	<p>Zusammenfassende Kurzfassung der städtebaulich denkmalpflegerischen Aufgaben und Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadträumliche Einbindung des JenTowers • Wiederherstellung historischer Raumgrenzen • Rückgewinnung historischer Straßenräume • Beachtung der historischen Proportionen der Altstadt • Aufgreifen der historischen Ordnungsprinzipien <p>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.</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>
		E03.21	<p>Die städtebauliche Wirkung der geplanten Eichplatzbebauung</p> <p>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.</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 Staffelung mehrerer unterschiedlicher Hochhäuser in verschiedener Ausprägung auf</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>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).</p> <p>Die Wirkung der Altstadt im Verhältnis zum JenTower und auch zum Zeiss-Hauptwerk wird sehr wesentlich bestimmt durch ihre Flächigkeit und deren Dimension.</p> <p>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)</p> <p>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 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.</p>	<p>weitere Blickbeziehungen (aus südöstlicher bzw. nordöstlicher Richtung) übertragen.</p>
		E03.22	<p>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.</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>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>
		E03.23	<p>- Stadträumlliche Einbindung des Jentowers:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>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.</p> <p>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.</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 Staffelung mehrerer unterschiedlicher Hochhäuser in verschiedener Ausprägung auf weitere Blickbeziehungen (aus südöstlicher bzw. nordöstlicher Richtung) übertragen.</p> <p>Die Aussagen zur baulichen Einbindung des JenTowers betreffen Bereiche des Rahmenplanes an der Johannisstraße außerhalb des Plangebiets.</p>
		E03.24	<p>- Wiederherstellung historischer Raumgrenzen:</p> <p>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 Eichplatz 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen betreffen die Bereiche des Rahmenplanes außerhalb des Plangebiets.</p>
		E03.25	<p>- Rückgewinnung historischer Straßenräume:</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Aussagen betreffen die Bereiche des Rahmenplanes außerhalb des Plangebiets.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Probleme mit dem Leutragraben/ Ostfassung, mit der Kollegiengasse/ Nordfassung. Die aufgeweitete Weigelstraße, die unvermittelt in den undefinierten 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.</p>	
		E03.26	<p>- Beachtung der historischen Proportionen der Altstadt:</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p><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></p>
		E03.27	<p>- Aufgreifen der historischen Ordnungsprinzipien</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			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).	Im Plangebiet wird die Südseite der Johannisstraße baulich gefasst. Die Aussagen betreffen die Johannisstraße außerhalb des Plangebiets.
		E03.28	Das TLDA, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, lehnt den vorliegenden Rahmenplan Eichplatz ab.	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>
E04	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege 01.02.2024	E04.1	Seitens der archäologischen Denkmalpflege gibt es keine Einwände zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes. Hinweise und Auflagen zu unseren Belangen wurden in die Planunterlagen aufgenommen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
E06	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 05.01.2024	E06.1	Keine Einwände	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E06.2	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan. Im Planentwurf ist der aktuelle Katasternachweis korrekt dargestellt (Planzeichnung) und bezeichnet (Begründung). Die Lesbarkeit der Bezeichnung der Flurstücke 114/3 und 198/24 in der vorliegenden Planzeichnung sollte verbessert werden. Die Belange der Bodenordnung werden nicht berührt.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Flurstücksnummern in der Kartengrundlage werden in ihrer Lesbarkeit verbessert.
E07	Landespolizeiinspektion Jena	E07.1	Die im Internet eingestellten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ der Stadt Jena wurden eingesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
	10.01.2024	E07.2	Die in der Verkehrsuntersuchung angeführten 226 Stellflächen in der Tiefgarage für Kraftfahrzeuge im Baufeld A wurden auf Grundlage aktueller Mobilitätskennwerte und vorhabenbezogener Verkehrsaufkommensermittlung auf 175 Stellplätze reduziert. Dieser Wert sollte nicht weiter unterschritten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E07.3	Während der Baumaßnahmen sollten die Groß- und Schwerlasttransporte auf dem Baufeld A am Zielort abgestellt werden. Die Kollegiengasse ist für das Abstellen solcher Transportfahrzeuge nicht geeignet, da auch der Lieferverkehr für den JenTower im angrenzenden Nahbereich den Platz benötigt. Die Fahrwegebeziehungen des Groß- und Schwerlastverkehrs zum Baufeld A sollten rechtzeitig geprüft werden, da wegen Tonnagebegrenzungen für unterirdische Bauwerke die Zufahrt nicht aus allen Richtungen möglich ist und mögliche Baustellen betrieben werden könnten. Weitere Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens der LPI Jena nicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung, hier auf den Baustellenverkehr. Hierzu wurden Abstimmungen im Rahmen der Baustelleneinrichtungsplanung getroffen. Sollten Genehmigungen erforderlich werden, sind diese in der Ausführung zu beantragen. Die Konzeption zur Baustelleneinrichtung wird Anlage des Durchführungsvertrages.
Ver- und Entsorgungsträger / Nahverkehr				
E08	Stadtwerke Jena Netze GmbH 18.01.2024	E08.1	<u>1. Einwendungen:</u> Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten der Stadtwerke Jena Netze und der Stadtwerke Energie JenaPößneck keine grundsätzlichen Einwände. Die fachlichen Informationen und Hinweise sind jedoch zu beachten bzw. zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E08.2	Für die Anbindung an das öffentliche Stromversorgungsnetz sind entsprechend bereits laufender Abstimmungen die erforderlichen Leitungstrassen vorzusehen und im Detail abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E08.3	<p>Die Umverlegung der bestehenden Mittelspannungs- und IT-Trassen ist im ersten Schritt als Provisorium außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt. Die endgültige Anordnung muss in Plangasse 1 und entlang der Kollegiengasse/ Johannisstraße erfolgen. Diese Hauptversorgungstrassen müssen zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit dauerhaft zur Verfügung stehen. Es sind die zugehörigen Leitungsrechte zu sichern und entsprechende Festsetzungen auf Grundlage§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sicherzustellen. Baumstandorte dürfen nicht in diese Trassen eingreifen. Hierzu bitten wir um Überprüfung und ggf. Verschiebung der Baumstandorte. Eine niederspannungsseitige Erschließung ist über das öffentliche Netz ausschließlich für Notstromzwecke in geringem Umfang möglich. Wir bitten um Anpassung der Begründung und Ergänzung der Planzeichnung und Festsetzungen.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Bauvorhaben vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben sind, in denen Leitungen verlegt werden dürfen, bedarf es keiner planungsrechtlichen Sicherung durch Leitungsrechte. Vielmehr sind Leitungsrechte öffentlicher Versorgungsträger Gegenstand von Konzessionsverträgen.</p> <p>Die Anforderungen an die Inbetriebnahme der Leitungen bzw. den Rückbau vorhandener Leitungen werden in der Begründung dargelegt.</p> <p>Die Baumstandorte wurden gemeinsam mit der Stadt sowie Vertretern der Stadtwerke abgestimmt.</p>
		E08.4	<p>Im Baufeld befindet sich ein Heizkanal der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck, der derzeit noch in Betrieb ist. Der Heizkanal sowie die darin befindlichen Fernwärmeleitungen können erst nach vollständig realisierter Verbindungsleitung in der Johannisstraße, Inbetriebnahme derselben, Außerbetriebnahme der Bestandstrasse und vorheriger Freigabe durch die Stadtwerke Jena Netze GmbH, Fachbereich Technik (Fernwärme) im Zuge der Tiefbauarbeiten demontiert werden. Dies ist in die Begründung, Kapitel "Technische Infrastruktur" unter "Fernwärmeleitungen" ergänzend aufzunehmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Leitungsumverlegungen und Maßnahmen des Vollzuges sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p> <p>Das Kapitel 3.12 der Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
		E08.5	<p><u>2. Fachliche Stellungnahme:</u> 2.1. <i>Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:</i></p> <p>Es besteht von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH Gas im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf. 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 keine eigenen Maßnahmen vorgesehen. Es besteht jedoch der folgende Mitverlegebedarf:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Planvollzug, hier der Mitverlegebedarf von Leitungen.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Fernwärme: erforderliche FW-Versorgungsleitungen und -Hausanschlüsse im Zusammenhang mit der Erschließung des Baufeldes IT-Netz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Hausanschlüssen (IT-Rohr und Glasfaserkabel) an das IT-Netz für die geplante Neubebauung. - Erweiterung der Mein-Jena WLAN-Infrastruktur zur Ausleuchtung des Stadtgartens, des Rathausplatzes mit Rathausgasse und der Plangassen 3 und 4. - IT-Netzlückenschlüsse im Bereich Kollegiengasse. - Anbindung neu entstehender technologischer Spartenobjekte an das IT-Netz der Stadtwerke. <p>Elektrotechnik: Anschluss des Planungsgebietes an das Mittelspannungsnetz und Niederspannungsanschluss gemäß vorstehenden Erläuterungen Derzeit und zukünftig werden im angefragten Bereich und im angrenzenden Bereich folgende eigene Baumaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Fernwärme: Fertigstellung der Neuverlegung Fernwärmeleitung in der Johannisstraße ab Weigelstr. bis Haus Nr. 17 zum Zwecke der Baufeldfreimachung im Jahr 2024</p> <p>IT-Netz: Herstellung einer Ersatztrasse, zur Ablösung der über den Eichplatz verlaufenden ITTrasse, durch die Johannisstraße und die Plangasse 1.</p> <p>Elektrotechnik: bauzeitliche und endgültige Umverlegung vorhandener Mittel- und Niederspannungskabelanlagen zur Freileitung des Baufeldes</p>	
		E08.6	<p>2.2. <i>Sonstige fachliche Hinweise:</i> <i>Medienbestände:</i> Im angefragten Bereich befinden sich Gasniederdruckversorgungs- und -hausanschlussleitungen 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 wird parallel digital zugesandt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung, hier Gasniederdruck- und Hausanschlussleitungen sowie einen vorhandenen Heizkanal.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><u>Medienweise Anforderungen und Hinweise:</u> Die nachfolgenden medientechnischen Anforderungen und Hinweise sind zusammen mit den Forderungen der Leitungsauskunft zu beachten:</p>	
		E08.7	<p><u>Fernwärme:</u> Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung sind die Stadtwerke zu beteiligen. Für die weitere Planung der zukünftigen Wärmeversorgung bitten wir rechtzeitig den Bereich Markt der Stadtwerke Energie einzubeziehen.</p> <p>Auf die nachfolgenden allgemeinen Anforderungen und Hinweise möchten wir nochmals gesondert verweisen: Im Bereich der geplanten Bautätigkeiten befindet sich ein Heizkanal der Stadtwerke Energie Jena GmbH. Eine Überbauung ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens ist nicht gestattet. Das Grundstück befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena gemäß Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH gemäß vorgenannter Satzung ist möglich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die geplanten Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen.</p>
		E08.8	<p><u>Elektrotechnik:</u> Auf die nachfolgenden allgemeinen Anforderungen und Hinweise möchten wir nochmals gesondert verweisen: Im Bereich der Baumpflanzungen ist ein geeigneter Durchwurzelungsschutz der Leitungstrassen vorzusehen. Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind mit uns abzustimmen. Zur Anwendung können Wurzelschutz-, wie auch Wurzelführungsmaßnahmen kommen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung, hier die geplanten Baumpflanzungen. Die notwendigen Schutzmaßnahmen gegen die Durchwurzelung von Leitungstrassen werden in die entsprechenden Maßnahmenblätter E1 und E2 aufgenommen.</p>
		E08.9	<p><u>Allgemein gilt:</u> Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Wenn dabei Änderungen an unseren Beständen erforderlich werden, benötigen wir für Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Um diese Maßnahmen fristgerecht planen zu können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich. Die Kostenübernahme regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften, bestehenden Konzessionsverträgen und Vereinbarungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p><u>Datenschutz:</u> Personenbezogene Daten werden von der Stadtwerke Jena Netze GmbH nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt. Wir bitten um Beachtung und Übernahme der Stellungnahme im Rahmen der Abwägung. Für Rückfragen und die erforderliche Detailabstimmungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	
E09	Zweckverband JenaWasser 18.01.2024	E09.1	<p><u>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Gegen o.g. . Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zweckverbandes JenaWasser bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Anforderungen keine grundsätzlichen Einwände. Begründung:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung.</p>
		E09.2	<p><u>Begründung:</u> ...<u>3.8 Grundwasserabsenkung:</u> In das öffentliche Kanalnetz darf gemäß Entwässerungssatzung des Zweckverbandes weder bauzeitlich noch dauerhaft Grundwasser eingeleitet werden. Die textlichen Ausführungen auf Seite 21 der Begründung widersprechen dem und sind entsprechend zu korrigieren bzw. zu präzisieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Zweckverband JenaWasser abgestimmt. Die Begründung unter Punkt 3.7 wurde angepasst. Die Ableitung von Grundwasser erfolgt über einen Kanal im Eigentum des KSJ und wird im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E09.3	<p><u>...3.12 Technische Infrastruktur: Trinkwasserleitungen, Abwasser-, Misch- und Regenwasserkanalisation:</u> Es fanden bereits Abstimmungen zur Trinkwasserversorgung des Baufelds A statt. Danach ist zur Baufelderschließung die Verlängerung einer Versorgungsleitung in der Kollegiengasse erforderlich. Es ist der Abschluss entsprechender vertraglicher Regelungen erforderlich. Die Ausführungen in der Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Zur des abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes fanden bereits Abstimmungen statt. Demnach ist Grundlage der Neuerschließung, die die Errichtung des geplanten Mischwasserkanals in der Plangasse 2. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag mit JenaWasser abzuschließen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Erschließungsvertrag wird zwischen der Stadt, der STA-BAG und dem Versorger JenaWasser abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die anteiligen Kostenübernahmen geregelt.</p>
		E09.4	<p>Bislang wurde davon ausgegangen, dass die geplanten Regenentwässerungsleitungen (Innenhof Plangasse 2 und Plangasse 3) ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen entwässern und somit dem Zuständigkeitsbereich des Kommunalservice Jena als Straßenbaulastträger zuzuordnen sind. Anhand der ausgelegten Unterlagen - im Speziellen anhand des Regenwasserkonzeptes - ist nunmehr davon auszugehen, dass zukünftig auch teilweise anfallende Regenwassermengen der Bebauung (Parzellen) also „privates Regenwasser“ mit abgeleitet werden. Diesbezüglich könnte aufgrund der privaten Einleitungen ein Konflikt bzgl. der Übernahme der Leitungen durch KSJ bestehen. Wir gehen weiterhin ausdrücklich davon aus, dass ausschließlich o.g. Mischwasserkanal durch JenaWasser übernommen wird. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung bzw. Ergänzung der Begründung.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt Das Regenentwässerungskonzept und die Planung der Entwässerungsleitungen wurden in einem Austausch zwischen dem Vorhabenträger, dem Gutachter sowie Vertretern der Stadt Jena erstellt und protokolliert. Zur Ableitung des „privaten Regenwassers“, d.h. des auf die Dächer und in die Loggien hinein anfallenden Regenwassers sind entsprechende Lösungen erarbeitet worden. Bei dem in der Stellungnahme angesprochenen „privaten Regenwasser“ handelt es sich um das an die Fassaden anfallende Regenwasser. Bis zum Bemessungsfall eines 100-jährigen Starkregenereignisses muss das Regenwasser auf den Dächern gehalten werden. Erst darüber hinaus oder bei unvorhersehbaren Havarien darf eine Ableitung auf die öffentlichen Flächen erfolgen. Dies ist nur bodennah zulässig. Sogenannte „Wasserspeicher“ sind unzulässig. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Gegebenenfalls wird dieses Konzept im Laufe der Realisierung der Planung konkretisiert werden müssen.</p>
		E09.5	<p>Bezüglich der geplanten Nutzung eines Kanalabschnittes in der Johannisstraße als Regenwasserzisterne gab es bereits Vorabstimmungen. Die</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>entsprechende vertragliche Vereinbarung ist jedoch noch zu erarbeiten. Wir bitten um Klarstellung der Formulierung.</p> <p>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. Wir bitten um Ergänzung der Ausführungen.</p>	<p>Alle mit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes verbundenen Planungen, Maßnahmen und deren Finanzierung sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p> <p>Die Rückstausicherung wird vom Vorhabenträger zwischen der Hauseinführung und dem Übergabeschacht in die Zisterne errichtet und anschließend in seine Unterhaltung übernommen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
		E09.6	<p><u>2. Fachliche Stellungnahme</u> 2.1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit: Es besteht von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser für Abwasser, Wasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein eigener Mitverlegebedarf. Neuverlegungen werden im Rahmen der Erschließung auf Grundlage der entsprechenden vertraglichen Regelungen erforderlich werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E09.7	<p>2.2. Sonstige fachliche Hinweise: 2.2 a) Medienbestände: Im Geltungsbereich bzw. daran angrenzend befinden sich öffentliche Entwässerungseinrichtungen und Trinkwasserversorgungsanlagen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser. Die zugehörige Leitungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E09.8	<p>2.2. b) Medienweise Anforderungen und Hinweise: Abwasserableitung: Im Zuge der Trägerbeteiligung ist die benannte Vorzugsvariante der Entwässerung - Variante 3 -gesichtet worden. Dazu ergeben sich nachfolgende Hinweise: Der Bemessung liegen noch die Regendaten mit Bezug auf den KOSTRA-DWD 2010 zu Grunde. Wir weisen darauf hin, dass es seit dem 01 .01 .2023 neue Regendaten des Deutschen Wetterdienstes gibt. Diesbezüglich bestehen Auswirkungen auf anfallende Regenwassermengen bzw. Leitungsdimensionierungen.</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt</p> <p>Das Konzept wurde in Bezug auf die Regenmengen der Hochbauten an die neuen KOSTRA-Regendaten angepasst.</p> <p>Die Variantenuntersuchung für die Regenmengen der Freianlagen wurde aus dem Konzept entfernt, da die Freianlagen nicht Bestandteil des VBB-J45 sind und die Betrachtung nur einen Hinweischarakter für die Planung der umliegenden Freianlagen hatte.</p> <p>Der Überflutungsnachweis für die Hochbauten wird mit der</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Baugenehmigung eingereicht.
		E09.9	Grundstücksentwässerungsleitungen sind auf der Grundlage der DIN 1986-100 und der DIN EN 12056 zu planen und zu bemessen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Grundstücksentwässerungsleitungen sind nicht Bestandteil des VBB-J45 und werden im Rahmen der Freianlagenplanung umgesetzt.
		E09.10	Aufgrund der unterschiedlichen Bemessungsregeln für private und öffentliche Regenwasserleitungen können sich unterschiedliche Leitungsquerschnitte für den Anschlusskanal und die Grundleitung ergeben. Weiterhin sind die Abflussbeiwerte nach Tabelle 9 anzuwenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Bemessung der Leitungen auf dem Grundstück wurde dementsprechend überprüft. Die Bemessung der Leitungen im öffentlichen Raum ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
		E09.11	Seit 2021 liegen dem Zweckverband JenaWasser Antragsunterlagen zur Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage vor, welche sicherlich auch aufgrund des Planungsfortschritts von der aktuellen Variante 3 abweichen und zu gegebenen Zeitpunkt der Aktualisierung bedürfen. Die korrigierte Vorlage steht zumindest teilweise in Abhängigkeit des abzuschließenden Erschließungsvertrags.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E09.12	Der Zweckverband JenaWasser erhebt für die äußere Erschließung des Gebietes einen Abwasserbeitrag entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS) in der jeweils gültigen Fassung. Es wird empfohlen, den Beitrag über eine Ablösevereinbarung mit dem Erschließungsträger vor Verkauf der Grundstücke abzugelten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E09.13	Vorsorglich weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass JenaWasser für die Erschließung des Gebietes kurz- und mittelfristig keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen werden. So könnte die Erschließung dieses Gebietes nur über den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit JenaWasser, in dem die Kostentragung geregelt wird, realisiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E09.14	<u>Trinkwasserversorgung:</u> JenaWasser ist nicht Aufgabenträger der Löschwasserversorgung, dies ist gemäß §3 ThürBKG die jeweilige Gemeinde. Nach der Verbandssatzung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung																												
			<p>des Zweckverbandes JenaWasser ist die Löschwasservorhaltung nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Generell obliegt gem. § 3 Abs.1 Nr. 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz - ThürBKG die Löschwasserversorgungspflicht der Gemeinde. Eine Übertragung dieser Pflicht ist nicht erfolgt.</p> <p>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. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die derzeitigen möglichen Entnahmemengen aus dem Trinkwassernetz:</p> <table border="0" data-bbox="701 632 1458 879"> <tr> <td>Hydrant-Nr.:</td> <td>684</td> <td>Hydrant-Nr.:</td> <td>1476</td> </tr> <tr> <td>Art:</td> <td>Unterflurhydrant</td> <td>Art:</td> <td>Unterflurhydrant</td> </tr> <tr> <td>Standort:</td> <td>Kollegiengasse/ Nonnenplan</td> <td>Standort:</td> <td>Kollegiengasse 10</td> </tr> <tr> <td>Dimension:</td> <td>DN 80</td> <td>Dimension:</td> <td>DN 80</td> </tr> <tr> <td>Ruhedruck:</td> <td>6,9 bar</td> <td>Ruhedruck:</td> <td>9,5 bar</td> </tr> <tr> <td>max. Durchfluss:</td> <td>96 m³/h bei >= 1,5 bar m³/h über 2h</td> <td>max. Durchfluss:</td> <td>96 m³/h bei >= 1,5 bar m³/h über 2h</td> </tr> <tr> <td>Entfernung:</td> <td>vor Parzelle A</td> <td>Entfernung:</td> <td>ca. 60 bis Kollegiengasse/ Plangasse 1 m</td> </tr> </table> <p>Die Entnahmemengen beider Hydranten können addiert werden. Die Gesamtlöschwasserentnahmemenge beträgt 192 m³/h über mindestens 2 Stunden.</p> <p>Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmemöglichkeit für Löschwasserzwecke obliegt, wie vorgenannt der Stadt Jena.</p> <p>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.</p>	Hydrant-Nr.:	684	Hydrant-Nr.:	1476	Art:	Unterflurhydrant	Art:	Unterflurhydrant	Standort:	Kollegiengasse/ Nonnenplan	Standort:	Kollegiengasse 10	Dimension:	DN 80	Dimension:	DN 80	Ruhedruck:	6,9 bar	Ruhedruck:	9,5 bar	max. Durchfluss:	96 m³/h bei >= 1,5 bar m³/h über 2h	max. Durchfluss:	96 m³/h bei >= 1,5 bar m³/h über 2h	Entfernung:	vor Parzelle A	Entfernung:	ca. 60 bis Kollegiengasse/ Plangasse 1 m	
Hydrant-Nr.:	684	Hydrant-Nr.:	1476																													
Art:	Unterflurhydrant	Art:	Unterflurhydrant																													
Standort:	Kollegiengasse/ Nonnenplan	Standort:	Kollegiengasse 10																													
Dimension:	DN 80	Dimension:	DN 80																													
Ruhedruck:	6,9 bar	Ruhedruck:	9,5 bar																													
max. Durchfluss:	96 m³/h bei >= 1,5 bar m³/h über 2h	max. Durchfluss:	96 m³/h bei >= 1,5 bar m³/h über 2h																													
Entfernung:	vor Parzelle A	Entfernung:	ca. 60 bis Kollegiengasse/ Plangasse 1 m																													
E10	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG 12.12.2023	E10.1	Ihre Anfrage haben wir erhalten und teilen Ihnen mit, dass sich das Planungsgebiet nicht in unserem Netzgebiet befindet. Wenden Sie sich bitte diesbezüglich an die Stadtwerke Jena Netze GmbH. In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen																												

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
E11	BIL eG – Leitungsaus- kunft (ehemals GASCADE, GasLINE, GDMcom, 50Hertz Trans- mission) 12.12.2023	E11.1	Ihre Anfrage "Eichplatz" mit der Nummer 20231212-0311 vom 12.12.2023 11:52 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet. Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Betroffenheit
E12	Vodafone Kabel Deutsch- land GmbH 17.01.2024	E12.1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRCO-.Dresden@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Hinweise beziehen sich auf den Schutz von Leitungen während der Bauphase.
		E12.2	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E12.3	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.12.2023. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
E13	Deutsche Telekom Technik GmbH 16.01.2024	E13.1	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Telekom prinzipiell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E13.2	<p>Die in Planbereich vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom sind im beigefügten Lageplan ersichtlich.</p> <p>Mit der Firma STRABAG wurden bereits Absprachen über den zukünftigen Trassenverlauf durchgeführt.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung, Vorbereitung und beabsichtigten Realisierung des Bebauungsplanes ist insbesondere darauf zu achten, dass der Bestandsschutz unserer Anlagen gewährleistet bleibt, diese nicht beschädigt, überbaut und in Ihrer Lage verändert werden. Bei Bedarf sind hierzu gesonderte Absprachen zu treffen.</p> <p>Zur Vorbereitung der Baumaßnahme und zur Koordinierung der Bauleistungen bitten wir deshalb um frühzeitige Einbeziehung in Ihre Planung. Werden im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung der vorgesehenen Maßnahme bauliche Veränderungen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich, sind diese mindestens 10 Wochen vor Baubeginn dem PTI 22, Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt, schriftlich und hinreichend begründet mitzuteilen.</p> <p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die erforderliche Informationseinholung zum aktuellen Anlagenbestand rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauausführenden über die Trassenauskunft</p> <p>https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/ im Internet zu erfolgen hat.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Schutz von Leitungen während der Bauphase.</p>
		E13.3	Anlage: Lageplan	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				
E14	Jenaer Nahverkehr 07.02.2024	E14.1	bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06. Dezember 2023 nehmen wir wie folgt Stellung: Das oben genannte Bauvorhaben berührt keine Belange des Straßenbahn- und Busnetzes der Jenaer Nahverkehr GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Umweltverbände				
E15	BUND / Bund für Umwelt- und Naturschutz Kreisverband Jena 17.01.2024	E15.1	Mit unserer Stellungnahme gehen wir auf die Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima ein und betrachten dabei sowohl die Auswirkungen auf den globalen Klimaschutz, also insbesondere die mit dem Vorhaben verbundenen Treibhausgas-Emissionen, als auch die Auswirkungen auf das Mikroklima.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E15.2	1) Berücksichtigung von globalen Klimaschutzzielen (Reduktion von Treibhausgasemissionen)	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Planung liegen die folgenden Informationen zugrunde:

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>In Bezug auf die durch das Vorhaben ausgelösten Treibhausgas-Emissionen entsprechen die Planungsunterlagen weder dem Berücksichtigungsgebot des Klimaschutzgesetzes, §13, noch den Anforderungen des Baugesetzbuchs §1(5), §1a (5). Die darüber hinaus von der Stadt Jena gefassten Beschlüsse zur Klimaneutralität und zum Klima-Aktionsplan werden weder in den „Rechtsgrundlagen und Richtlinien“ Umweltbericht Seite 7) erwähnt noch in der Planung berücksichtigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Klimaanpassungsstrategie 2012 JenKAS - Klima-Aktionsplan 2023 - Energie & Klimaschutz 2021-2030 - ThINK, Jena, Mikroklimagutachten vom 20.2.2023 <p>Diese Gutachten und Beschlüsse sind in die Planung und Abwägung eingeflossen. Die benannten Beschlüsse sind keine gesetzlich vorgeschriebenen Rechtsgrundlagen und sind deshalb nicht unter „Rechtsgrundlagen und Richtlinien“ aufgeführt.</p>
		E15.3	<p>Weder in der Begründung zum Vorhaben, noch im Umweltbericht, noch im Klimacheck der Stadtverwaltung erfolgt eine nachvollziehbare qualitative oder näherungsweise quantitative Betrachtung zu den vom Vorhaben ausgelösten Treibhausgas-Emissionen und zu Möglichkeiten der Minderung. Die im Klimacheck getroffene Bewertung („Das Vorhaben hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima“) ist absurd und zeigt allenfalls an, dass die verwendete Methodik ungeeignet ist.</p>	<p>Dem Hinweis 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 mehr anpassbar.</p> <p>Der „Klimacheck“ ist eine vereinfachte Entscheidungshilfe für die Stadträte und Bestandteil der Beschlussvorlage und nicht Satzungsbestandteil des VBB-J45.</p> <p>Mit dem Beschluss "Konzept zur Klimaverträglichkeitsprüfung von Stadtratsbeschlüssen" vom 15.12.2022 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Klimaauswirkungen klimarelevanter Beschlussvorlagen künftig im Rahmen einer Klimaverträglichkeitsprüfung zu quantifizieren. Da für die Umsetzung dieses Beschlusses derzeit noch organisatorische Vorbereitungen getroffen werden müssen, kann für die vorliegende Beschlussvorlage lediglich der qualitative Klimacheck Anwendung finden.</p>
		E15.4	<p>Die kompakte und verdichtete Bauweise, der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Lage im Stadtzentrum stellen im Prinzip gute Voraussetzungen dar, um das Vorhaben mit niedrigeren Treibhausgas-Emissionen im Vergleich zu anderen Varianten mit analoger Nutzung zu verwirklichen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Unter Punkt 3.9 und 3.10 sowie im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Mikroklima und die Luftbelastung umfassend untersucht und beschrieben.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Dennoch wird das Vorhaben allein aufgrund seines Umfangs zu hohen absoluten Emissionen während des Baus und während der Nutzung führen. Die vorgelegte Planung ist bereits jetzt hinreichend konkret, um diese Emissionen und Möglichkeiten zu ihrer Minderung zumindest prinzipiell beschreiben zu können.</p>	<p>Emissionen während der Bauzeit sind temporär und werden durch die Baulogistik auf ein Minimum reduziert. Nutzungsbedingte Emissionen werden durch den einzuhaltenden Stand der Technik auf ein nach dem BImSchG zulässiges Maß reduziert. Der Anschluss an die Fernwärme ist ein nach dem EnEV geeignetes Mittel der Emissionsreduktion.</p>
		E15.5	<p>Für Gebäude, die nach dem aktuellen Wärmeschutzstandard errichtet werden, kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Betrachtungszeitraum von 50 Jahren bis zu 50% der Treibhausgas-Emissionen bereits durch den Bau selbst hervorgerufen werden. Angaben zu den Emissionen pro m³ Bauvolumen und der Bandbreite je nach Ausführung finden sich in der Literatur, z.B.: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Benchmarks für die Treibhausgasemission der Gebäudekonstruktion, Stuttgart, August 2021</p> <p>Hier wird deutlich, dass es nicht nur Unterschiede zwischen Gebäude in Stahlbeton- und Holzbauweise gibt, sondern dass auch je nach Ausführung deutliche Unterschiede zwischen Gebäuden, die aus Beton errichtet wurden, bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Vertragliche Anforderungen und Regelungen an die Errichtung von baulichen und sonstigen Vorhaben sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die im Baugenehmigungsverfahren anzuwendenden technischen Normen, einschließlich der Berücksichtigung klimatischer Aspekte, werden regelmäßig fortgeschrieben und berücksichtigen damit den neuesten Stand der Technik. Die Inhalte eines Bebauungsplanes sind dagegen statisch und können nur durch ein aufwendiges Änderungsverfahren verändert werden. Deshalb sind Regelungen zum Stand der Technik nicht Gegenstand von Festsetzungen in Bebauungsplänen.</p> <p>Die vertraglichen Regelungen zum Zeitpunkt des Investorenwettbewerbs sahen die damals zu berücksichtigenden Klimaschutzmaßnahmen vor, deren Anforderungen in der Planung berücksichtigt wurden. Darüber hinausgehende Anforderungen (weil später beschlossen) waren nicht Gegenstand der Ausschreibung.</p> <p>Für zukünftige Wettbewerbe und Ausschreibungen sollten erhöhte Anforderungen frühzeitig vertraglich geregelt werden. Im Nachhinein sind derartige Anforderungen nicht mehr durchsetzbar. Dies wird in den Klima-Beschlüssen auch explizit so festgelegt.</p>
		E15.6	<p>Für die Treibhausgas-Emissionen, die mit dem Betrieb des Gebäudes in Verbindung stehen, verweist der Vorhabenträger auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen. Dasselbe gilt für die Nutzung erneuerbarer Energien. Auch hier wäre die Formulierung eines eigenen Anspruchs durch den Vorhabenträger wünschenswert. Andernfalls bleibt die Darlegung von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem innerstädtischen Wohnungsbau wird einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich zugunsten des Erhalts von Natur und Landschaft entgegengewirkt. Zugleich</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Klimaschutz-Maßnahmen auf das Baugenehmigungsverfahren beschränkt und erfolgt dann ohne Beteiligung von Öffentlichkeit und kommunalpolitischen Gremien. Angesichts der hervorragenden Bedeutung des Vorhabens innerhalb der Stadtentwicklung ist dies unbefriedigend</p>	<p>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>Weitere Maßnahmen sind insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegründung, zu Baumpflanzungen sowie der Anschluss an die Fernwärmeversorgung.</p> <p>Grundlage des Investorenwettbewerbes waren die jetzt in der Planung zu berücksichtigenden Klimaschutzmaßnahmen. Anforderungen darüber hinaus waren nicht Gegenstand der Ausschreibung durch die Stadt Jena.</p>
		E15.7	<p>Einen Überblick über die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgas-Emissionen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gibt z.B.:</p> <p>Klimaschutz und Bebauungsplanung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin, Juli 2022</p> <p>Zusammenfassend muss leider festgestellt werden, dass die vorgelegte Planung aufgrund von fehlenden Ausführungen zum globalen Klimaschutz weder den gesetzlichen Anforderungen noch den Beschlüssen der Stadt Jena zu Klimaschutzzielen genügt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung im Land Berlin nennt unter Punkt 01.03.05 den Klimaschutz- und Klimaanpassungsklausel als zu berücksichtigende Belange. Ausdrücklich wird dargelegt, dass der städtebauliche und bodenrechtliche Bezug als Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen auch beim Klimaschutz greift. Denn Bauleitplanung dient der Regelung der örtlich erforderlichen Bodennutzung und der Umsetzung städtebaulicher Erfordernisse.</p> <p>Bauleitplanung dient der Regelung der örtlich erforderlichen Bodennutzung und der Umsetzung städtebaulicher Erfordernisse. Entscheidend ist stets, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan von einem rechtmäßigen Erfordernis getragen sind.</p> <p>Nach dem „Klima-Aktionsplan-Jena“ werden von den vorgeschlagenen Maßnahmen (Maßnahmensteckbrief SM04 und SM08) folgende Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung kompakter Bauweise, • Förderung kompakter Dachformen,

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<ul style="list-style-type: none"> • Ausnutzung von Sonnenwärme, • Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, • Vorrang einer dezentralen Bewirtschaftung des Regenwassers gegenüber der direkten Ableitung in die Kanalisation (z. B. durch Minimierung der Versiegelung, Versickerung, Regenwassernutzung bzw. Zisterne), • Beschränkung bestimmter CO2-emittierender Brennstoffe durch Wärmewärme, • Schaffung eines möglichst kompakten Erschließungsnetzes bzw. Nutzung des vorhandenen Erschließungsnetzes und Anlage einer Fußgängerzone • Sicherung von sehr kompakten Flächen für den ruhenden Verkehr und alternativen Mobilitätsformen, Anlage einer zweigeschossigen Tiefgarage • Förderung der Langlebigkeit durch vielfältige Nutzungsmischung durch Festsetzung eines durchmischten Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungen in verschiedenen Ebenen (Etagen). <p>Zusätzlich werden Klimaschutz-Standards im Neubau berücksichtigt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von energetischen Effizienzstandards zur Erreichung von Klimaneutralität, durch Einhaltung der technischen Normen im Baugenehmigungsverfahren • Verbindliche Nutzung von Dachflächen (und ggf. Fassaden) für Solarenergienutzung (PV und Solarthermie, wenn technisch sinnvoll auch PVT-Module) und Begrünung, durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und Photovoltaik • Einhaltung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und grünordnerische Festsetzungen (z. B. Wasserdurchlässigkeit, Insektenfreundlichkeit, Gehölzerhalt etc.) durch Dachbegrünungen, externe Kompensationsmaßnahmen sowie Sicherung und Anpflanzung von Bäumen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Anforderungen an einen möglichst geringen Flächenverbrauch durch hohe bauliche Dichten (GFZ und GRZ). • Einhaltung von Anforderungen an nachhaltige Wohnraumgestaltung (z. B. durch flexible Grundrisse), durch Regelungen im Baugenehmigungsverfahren bei einem hohen Wohnanteil. <p>Die Maßnahmen werden zusätzlich in die Begründung unter dem Gliederungspunkt 3.9 Klima/Luft aufgenommen.</p>
		E15.8	<p>2) Auswirkungen des Vorhabens auf das Mikroklima</p> <p>Das zu diesem Thema erstellte Fachgutachten kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben „hinsichtlich der Zielstellung einer klimawandelangepassten Stadtentwicklung als in hohem Maße sensibel zu bewerten“ ist. Als Maßnahme wird die Dachbegrünung von ca. 40% der bebauten Fläche festgesetzt. Aufgrund der großen Bauhöhe wird dies jedoch kaum einen Effekt auf das Mikroklima in Bodennähe haben. Hierzu begnügt sich die Planung mit der Feststellung, dass die bestehende Hitzebelastung an heißen Sommertagen im Mittel nicht weiter erhöht, jedoch lokal, je nach Verschattung stärker differenziert wird. Konkrete Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im Plangebiet auch unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Zunahme von Hitzetagen werden nicht dargestellt.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Plangebiet liegt nach dem Mikroklimagutachten in einer hohen bis extremen bioklimatischen Belastungssituation bei hochsommerlichen Hitzetagen. Durch die Neubebauung wird die bioklimatische Situation in Summe nicht weiter verschlechtert. Auch ist eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation im Bereich der umgebenden/angrenzenden Bestandsbebauung durch die Neubebauung des Eichplatzareals bzw. des Baufeldes A ist auf Grundlage der Simulationsergebnisse nicht zu erwarten.</p> <p>Vielmehr wird durch die geplante Gebäudehöhe in den Sommermonaten nahezu ein Optimum an Verschattung im Außenbereich sowie an den Gebäudefassaden erreicht, wodurch sich die Aufenthaltsqualität gegenüber der derzeitigen Situation verbessert.</p> <p>Zusätzlich werden nahezu alle Maßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung und die Klimaschutz-Standards im Neubau nach dem Klima-Aktionsplan-Jena“ und die darin vorgeschlagenen Maßnahmen (Maßnahmensteckbrief) umgesetzt (vgl. E15.7)</p>
		E15.9	<p>Das Fachgutachten empfiehlt eine Fassadenbegrünung als Maßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas in Bodennähe. In der Begründung zum B-Plan wird dies abgelehnt mit der pauschalen Aussage:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Dachbegrünung geplant. Eine Fassadenbegrünung</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>„Angesichts der Versorgungsfunktion der Erdgeschosszonen im Fußgängerbereich steht diese Empfehlung im Widerspruch zu den Planungszielen. Ihr wird deshalb nicht gefolgt.“</p> <p>Diese Bewertung ist nicht nachvollziehbar. Zum einen muss eine partielle Fassadenbegrünung nicht im Widerspruch zur Versorgungsfunktion stehen. Zum anderen sollte auch eine Verbesserung des Mikroklimas und damit verbunden der Aufenthaltsqualität zu den Planungszielen gehören. Hier wäre dann eine Abwägung vorzunehmen. Dass dies nicht erfolgt, ist ein erheblicher Planungsmangel.</p>	<p>war dagegen nicht vorgesehen. Dies widerspräche dem im Zuge des Investorenauswahlverfahrens vom Vorhabenträger eingereichten architektonischen Entwurfs, der die Grundlage für die vorhabenbezogene Planung bildet.</p> <p>In der Erdgeschosszone sind nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgrund der geplanten Nutzungen große, nach Außen gerichtete Erdgeschoßladenzonen und Fensterflächen geplant, die keine geschlossenen und begrünten Fassadenabschnitte zulassen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Außenanlagen (Pflanzflächen) im Eigentum und in der Zuständigkeit der Stadt liegen, wodurch umfangreiche vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger zur Pflege und Flächenverfügbarkeit notwendig wären. Weiterhin sind mögliche Pflanzpunkte flächig von einer Tiefgarage unterbaut, wodurch sich zusätzlich sehr ungünstige Standortbedingungen für derartige Anpflanzungen ergeben.</p> <p>Die Fassadengestaltung wurde abschließend mit den Baukunstbeirat abgestimmt, dessen Empfehlungen Maßstab für die getroffenen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind. Der Baukunstbeirat hat verschiedene Varianten der Fassadengestaltung geprüft. Folglich hat eine umfangreiche Abstimmung und damit Abwägung stattgefunden.</p>
		E15.10	Wir würden uns freuen, wenn unsere Stellungnahme Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans findet. Auf die mangelnde Rechtssicherheit bei Nichtberücksichtigung gesetzlicher Anforderungen weisen wir vorsorglich hin.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die unstrittigen Hinweise des BUND wurden in die vorliegende Abwägung eingestellt und durch Klarstellungen in der Begründung des Bebauungsplans ergänzend aufgenommen.</p>
E16	NABU Kreisverband Jena 17.01.2024	E16.1	Mit diesem Brief möchte der NABU-Kreisverband Jena zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „Eichplatz Areal - Baufeld A“ Stellung nehmen.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Inhalte des Gutachtens werden hier wiedergegeben. Zusätzlich wird auf die zunehmende Erwärmung im Stadt-</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Der Eichplatz liegt mitten im Stadtkern von Jena und wird aktuell als Parkplatz genutzt. Auch wenn er deshalb in seiner aktuellen Form für den Artenschutz keine hohe Priorität hat, möchten wir im Folgenden doch auf seine Rolle und Bedeutung für die Natur und das Klima im Stadtkern Jenas hinweisen.</p> <p>Jena ist einer der Orte in Thüringen, an denen in den letzten Jahren besonders häufig Sommertage und heiße Tage gemessen werden, also an denen das Maximum der Lufttemperatur über 25° C bzw. 30° C liegt (DWD, Deutscher Klimaatlas, 2023). Die Gründe hierfür sind vielfältig, und sind teils geologisch und geographisch bedingt, teils vom Menschen gemacht. Die dichte Bebauung der Stadt trägt zum Städtischen Wärmeineffekt bei, und führte den Deutschen Wetterdienst dazu, festzustellen, dass „insbesondere die innerstädtischen Bereiche Jenas ... schon jetzt besonders thermisch belastet sind“ (Hoffman, K., Bivour W, et al. 2014. Klimauntersuchungen in Jena für die Anpassung an den Klimawandel und seine erwarteten Folgen. Berichte des Deutschen Wetterdienstes 243). Wir befürchten, dass der Bebauungsplan, wie er aktuell vorliegt, diese Belastung noch verschlimmern wird.</p> <p>Im Ist-Zustand wird die Fläche als klimatisch problematisch eingestuft, Grund hierfür ist die allgemein hohe Exposition und Sonneneinstrahlung. Mildernd wirkt sich die Offenheit der Fläche aus, die keine Hindernisse für Windströme darstellt (Fachgutachten Mikroklima, Seite 25).</p>	<p>kern hingewiesen, mit der Folge, dass sich die Wärmebelastung planbedingt erhöhen wird.</p> <p>Das der Planung zugrunde liegende Mikroklimagutachten geht davon aus, dass die geplante Bebauung keinen negativen Einfluss auf das Gesamtklima des Stadtzentrums haben wird.</p> <p>Auch aus planerischer Sicht ist festzustellen, dass sich die versiegelten Flächen auf dem Eichplatz durch das geplante Vorhaben gegenüber dem heutigen Parkplatz nicht vergrößern sondern verringern (z.B. Dachbegrünung). Die Verschattung durch die Baukörper bewirkt in Teilbereichen des Vorhabens eine deutliche Verbesserung der Wärmebelastung. Die großen versiegelten und unverschatteten Flächen in der Innenstadt sind für die Wärmebelastung der Gesamtstadt von besonderer Bedeutung.</p>
		E16.2	<p>Das Fachgutachten Mikroklima geht davon aus, dass die geplante Bebauung keinen negativen Einfluss auf das Klima des Stadtzentrums haben wird (Fachgutachten Mikroklima, Seite 29). Allerdings hängt dies davon ab, dass im Fachgutachten nahe gelegte Maßnahmen befolgt werden. Einige davon scheinen im aktuellen Bebauungsplan aber nicht mehr vorhanden oder stark eingeschrumpft zu sein. Das Fachgutachten stellt fest, dass die Bebauung auch an heißen Tagen Kaltluft generieren könnte, "(...) indem ein möglichst hoher Anteil klimaaktiver Fläche - verdunstungsaktive Freiflächen wie Wiesen, Gärten oder (eingeschränkt) Dachbegrünung - planerisch vorgesehen wird." (Fachgutachten Mikroklima, Seite 19). Von diesen dreien scheint nur noch die Dachbegrünung im größeren Maßstab vorgesehen zu sein. Die Dachbegrünung soll im aktuellen Plan zu 73% der Fläche aus extensiver Sedum- und Moosbegrünung bestehen (Begründung, Seiten 90-91), deren Verdunstungs- und Kühleffekt minimal</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Neben den Ergebnissen aus dem Mikroklimagutachten werden die Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Jena umgesetzt. Nach dem „Klima-Aktionsplan-Jena“ werden von den vorgeschlagenen Maßnahmen (Maßnahmensteckbrief SM04 und SM08) folgende Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung kompakter Bauweise, • Förderung kompakter Dachformen, • Ausnutzung von Sonnenwärme,

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>ist. Das Fachgutachten empfiehlt auch Fassadenbegrünung, aber selbst in den Fußgängerbereichen wurde dies inzwischen verworfen (Entwurf zur Begründung, Seite 24). Die Empfehlungen des Fachgutachtens zur Gestaltung der Fassade und Bausubstanz wurden bisher noch nicht schriftlich festgelegt. Deshalb ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben eher zu einer Verschlechterung der mikroklimatischen Verhältnisse führen wird, was gerade im innerstädtischen Bereich Jenas sehr kritisch hinterfragt werden sollte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, • Vorrang einer dezentralen Bewirtschaftung des Regenwassers gegenüber der direkten Ableitung in die Kanalisation (z. B. durch Minimierung der Versiegelung, Versickerung, Regenwassernutzung bzw. Zisterne), • Beschränkung bestimmter CO2-emittierender Brennstoffe durch Fernwärme, • Schaffung eines möglichst kompakten Erschließungsnetzes bzw. Nutzung des vorhandenen Erschließungsnetzes und Anlage einer Fußgängerzone • Sicherung von sehr kompakten Flächen für den ruhenden Verkehr und alternativen Mobilitätsformen, Anlage einer zweigeschossigen Tiefgarage • Förderung der Langlebigkeit durch vielfältige Nutzungsmischung durch Festsetzung eines durchmischten Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungen in verschiedenen Ebenen (Etagen). <p>Zusätzlich werden Klimaschutz-Standards im Neubau berücksichtigt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von energetischen Effizienzstandards zur Erreichung von Klimaneutralität, durch Einhaltung der technischen Normen im Baugenehmigungsverfahren • Verbindliche Nutzung von Dachflächen (und ggf. Fassaden) für Solarenergienutzung (PV und Solarthermie, wenn technisch sinnvoll auch PVT-Module) und Begrünung, durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und Photovoltaik • Einhaltung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und grünordnerische Festsetzungen (z. B. Wasserdurchlässigkeit, Insektenfreundlichkeit, Gehölzerhalt etc.) durch Dachbegrünungen, externe Kompensationsmaßnahmen sowie Sicherung und Anpflanzung von Bäumen • Festsetzung von Anforderungen an einen möglichst geringen Flächenverbrauch durch hohe bauliche Dichten (GFZ

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>und GRZ).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung von Anforderungen an nachhaltige Wohnraumgestaltung (z. B. durch flexible Grundrisse), durch Regelungen im Baugenehmigungsverfahren bei einem hohen Wohnanteil. <p>Die Fassadengestaltung wurde abschließend mit den Baukunstbeirat abgestimmt, dessen Empfehlungen Maßstab für die getroffenen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind. Der Baukunstbeirat hat verschiedene Varianten der Fassadengestaltung geprüft. Folglich hat eine umfängliche Abstimmung und damit Abwägung stattgefunden.</p>
		E16.3	<p>Abschließend zu diesem Thema möchten wir nochmals auf die "Klimountersuchungen für Jena" des DWD hinweisen, in denen klar gesagt wird, dass "gegenüber dem baulichen Eingriff [...] stets die Möglichkeiten effektiver klimaschonender Alternativen abzuwägen und zu bevorzugen [sind]." In der Jenaer Klimaanpassungsstrategie heißt es ebenso: "In den verdichteten Bereichen des Zentrums sollte, besonders im Zuge von Neubebauungen, darauf geachtet werden, den Anteil „blauer und grüner Strukturen“ zu erhöhen." (Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung Jena 2012, Seite 98). Wir bitten darum, diesen Ratschläge bei der weiteren Planung in Betracht zu ziehen. Das Eichplatz Areal ist eine Chance, ein grünes Stadtzentrum zu schaffen, welches nachhaltig ist, dem Klima der Zukunft angepasst ist und eine Bereicherung für die Stadt und ihre Bürger darstellt.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der dem vorhabenbezogene Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines Werkstattverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung und eines städtebaulichen Wettbewerbs. Die Fassadengestaltung wurde von Baukunstbeirat geprüft und zugestimmt. Diese schrittweise Konkretisierung der Planung und deren gutachterliche Überprüfung ist das Ergebnis eines langen Planungsprozesses.</p> <p>Die Ziele der Klimastrategie der Stadt Jena wurde zum einen hinsichtlich möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten für den Eichplatz umfänglich untersucht und öffentlich diskutiert. Zum anderen wurden nahezu alle nach dem „Klima-Aktionsplan-Jena“ und den vorgeschlagenen Maßnahmen (Maßnahmensteckbrief) zur Berücksichtigung des Klimawandels und der Klimaanpassung umgesetzt.</p>
		E16.4	<p>Der Vogelschlag an Glas ist ein weiteres zentrales Anliegen, das wir in unserer Arbeitsgruppe NABU Wildvogelhilfe Jena durch die regelmäßige Betreuung von Scheibenschlagopfern hautnah erleben. Der Glastod ist eine der größten menschengemachten Todesursachen für Vögel. Vögel erkennen farbloses, transparentes Glas nicht als Hindernis und werden</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt</p> <p>Gutachterseits wurde festgestellt, dass durch die bauliche Gestaltung der Baukörper keine Anfälligkeit auf Vogelschlag gegeben ist. Bereits durch die geplante Fassadenspragung sind bautechnisch Maßnahmen zur Reduzierung</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>zudem durch die Spiegelung der Umgebung zum Anflug verleitet. In Ihrem Artenschutzgutachten "Eichplatz Baufeld A VBB-J 45" wurden einige Schutzmaßnahmen vorgeschlagen bzw. zitiert, die jedoch kaum umgesetzt werden sollen. Trotz der Reduzierung der Glasflächen in der Planung, bergen diese aufgrund ihrer Größe, Anzahl und Anordnung als Lochfassade immer noch ein hohes Risiko für Vogelschlag. Die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2022) fasst die wichtigsten Maßnahmen im Kapitel 6 zusammen.</p> <p>So bieten die in Ihrem Artenschutzgutachten genannten Punkte nur geringen oder keinen Schutz gegen Vogelschlag:</p> <p>1. Der Anteil an frei sichtbaren Glasflächen ohne Vogelschutzmarkierung ist verhältnismäßig hoch, da in Ihrem Schreiben keinerlei Maßnahmen zur Glasmarkierung erwähnt werden. Die Anordnung der Baukörper in dieser urbanen Umgebung mit nahe liegendem Stadtgarten beeinflusst die Flugwege der Vögel. So stellen die Baukörper aufgrund ihrer parallel verlaufenden und aufeinander zulaufenden Struktur eine Sackgasse für die Flugwege der Vögel dar. Dadurch erhöht sich vor allem an diesen spiegelnden oder transparenten Flächen das Kollisionsrisiko. Auch der Freiraum zwischen den Gebäuden ist sehr eng gehalten, wodurch Vögel in Start in steilen Winkeln erschwert wird. Desorientierung und Panik können hier verstärkt zu Kollisionen selbst mit kleineren Glasflächen führen. Es empfiehlt sich daher, mit hochwirksamen Markierungen an den vorhandenen Glasflächen entgegenzuwirken. Hierbei können verschiedene Muster, die für Vögel erkennbare Hindernisse darstellen, eingesetzt werden. Der Grad der Wirksamkeit wird nach der österreichischen Testnorm ONR 191040 eingestuft. Diese Muster sollten entweder vorsorglich beim Bau direkt integriert werden (z.B. durch Siebdruck, Ätzungen oder Sandstrahlung) oder auch nachträglich zum Beispiel als Folien aufgeklebt werden. OE werden Linien- oder Punktmuster, die nach der österreichischen Testnorm ONR 191040 als hochwirksam getestet wurden, als einfache Designs auf Glas verwendet.</p> <p>Aber auch Werbebezwecken dienende Schriftzüge, Logos oder kreative Grafiken/Muster können genauso wirksam eingesetzt werden. Bitte beachten Sie, dass die Markierungen von außen angebracht werden müssen, um sicheren Schutz gegen Vogelschlag zu bieten, da sie sonst von Spiegelungen überlagert werden können.</p>	<p>von Vogelschlag vorgesehen. So ist ein großer Teil der Fassaden bereits intransparent (Faserzementplatten) geplant, der Anteil der Glasflächen an der Gesamtfassade wurde bewusst reduziert (klassische Fenster, keine ganzen Glasfassaden). Die für die Fenster vorgesehenen Sonnenschutzelemente sind ebenso wirksam gegen Vogelschlag.</p> <p>Spiegelnde Fassaden oder getöntes oder farbiges Glas sind nicht geplant, Spiegelungen bei gegenüberliegenden Fassaden in den Gassen sind grundsätzlich nicht auszuschließen.</p> <p>Nach den Empfehlungen des Baukunstbeirates wurde die Gestaltung der Fassaden, einschließlich der Fenster abschließend abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt.</p> <p>Die Ausgestaltung der Sonnenschutzelemente obliegt der weiteren Ausführungsplanung. Die Sonnenschutzelemente reduzieren das Risiko eines Vogelschlages zusätzlich, eingeschränkt auf deren Einsatzzeiten.</p> <p>Ein gewisses Restrisiko verbleibt jedoch, insbesondere in Bereichen in der Nähe zu Vegetationselementen (Stadtgarten, sonstige geplante Stadtbäume) sowie im freien Luftraum, auf Zugstrecken zwischen verschiedenen Teilhabitaten im Umfeld. Das Restrisiko wird gutachterseits jedoch als nicht signifikant eingeschätzt.</p> <p>Um das nicht signifikante Restrisiko des Vogelschlages an den Glasfassaden mit der tatsächlichen Situation zu evaluieren, wird vorgeschlagen, ein geeignetes Vogelschlagmonitoring für die zu errichtenden Gebäude nach folgendem Muster zu installieren:</p> <p>Für die Dauer von 2 Jahren nach Fertigstellung aller Gebäude (Beginn spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude, 2 Untersuchungszyklen im Zeitraum März-November) erfolgt durch ein anerkanntes Sachverständigenbüro ein Monitoring zum Vogelschlag im Umfeld der neuen Gebäude. Dabei ist in Anlehnung an die Vorgaben des LFU 2019 folgender Mindestaufwand vorzusehen:</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>2. Die für die Fenster vorgesehenen Sonnenschutzelemente sind nicht ausreichend wirksam, wenn sie beweglich sind. Zwar bedecken sie im ausgefahrenen Zustand die dahinter liegenden Scheiben vollständig, allerdings ist das immer nur zeitweise der Fall. In der verbleibenden Zeit stellen diese Glasflächen ein unvermindert hohes Anprallrisiko dar. Es empfiehlt sich daher, eine dauerhafte Lösung zu implementieren, um Vogelprall zu vermeiden. Hierbei können verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, wie zum Beispiel die Anbringung von festen Sonnenschutzelementen, die das Anprallrisiko minimieren. Das Herunterlassen beweglicher Sonnenschutzeinrichtungen kann lediglich als einfache und schnelle Sofortmaßnahme dienen, wenn Vogelprall erstmalig festgestellt wird, eignet sich jedoch nicht als dauerhafte Lösung.</p> <p>3. Durch das Beschatten von Glasflächen oder durch architektonische Maßnahmen wie das Rückversetzen der Scheiben hinter Vordächer oder Auskragungen lässt sich die Entstehung gefährlicher Spiegelungen nicht verhindern. Somit können auch hier für Vögel kritische Situationen entstehen.</p> <p>4. Auch getöntes oder farbiges Glas kann stark spiegelnd wirken. Die farbliche Verfremdung der Spiegelung spielt dabei für die Vögel offenbar keine entscheidende Rolle. Selbst in Situationen mit Durchsicht stellen getönte Gläser keinen sicheren Schutz dar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Absuchen der Flächen unter den Fenstern von außen und Bestimmung der Vogelarten - Beachtung von Anflugspuren an den Scheiben (Kleingefieder) und von Vogelresten am Boden (Rupfungen) - Turnus: einmal wöchentlich - Zeitraum: März bis November - Dokumentation eines jeden Fundes: Datum, Ort (Gebäudeabschnitt), Art, Fundumstände <p>Werden im Zuge des Monitoring Brennpunkte für Vogelschlag festgestellt, die dort eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos aufzeigen, sind nachträgliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz und dem Gutachterbüro durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen in Anlehnung an das Merkblatt der SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (2016) zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markierung der kritischen Fenster mit geeigneten Mustern in Abstimmung mit Gutachter und Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena - Klebefolien oder -bänder von guter (dauerhafter) Qualität verwenden (z.B. Streifen für Auto-Tuning) - Markierungen wenn immer möglich auf der Außenseite anbringen - Aufnahme von Bürgerhinweisen bzw. Hinweisen der im Gebäude befindlichen Eigentümer/Mieter - Fotodokumentation <p>Eine Ergänzung zum Vogelschutz incl. Vogelschlagmonitoring wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Zusätzlich wird ein gesondertes Maßnahmenblatt M1 für das Monitoring angelegt.</p> <p>Ergänzend muss erwähnt werden, dass es keine Forderungen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>gen für umfassende Gutachten zum Zeitpunkt des „Scoping“ oder während der frühzeitigen Auslegung seitens der Umweltverbände oder der UNB gab. Die gutachterliche Bewertung des Bauvorhabens wurde auf eigenen Wunsch des Bauherrn eingeholt.</p>
		E16.5	<p>Insgesamt bewerten wir das Kollisionsrisiko bedingt durch die Nähe zu Vegetationselementen und der prozentual hohen Glasfläche ohne ausreichenden Kollisionsschutz als sehr hoch. Wir weisen Sie darauf hin, dass laut §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG das Töten von Tieren verboten ist und auch das billigende In-Kauf nehmen des Todes strafbar ist. Deshalb fordern wir Sie auf, die Schutzmaßnahmen zu verschärfen und sich am aktuellen wissenschaftlichen Stand zu orientieren. Dazu empfehlen wir Ihnen das Dokument „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2022), in welchem Ihnen auch auf den letzten Seiten fachliche Beratungsstellen aufgeführt werden.</p> <p>Jetzige Maßnahmen sind deutlich kostengünstiger umzusetzen als nachträgliche Auflagen von Behörden, die nach einem Vogelschlagmonitoring erfolgen werden.</p> <p>Wir bitten Sie darum, die Ausführungen und Kommentare zu dem Bauvorhaben zu prüfen, und dass Sie uns Ihre Ergebnisse dazu vor dem Einsetzen der ersten Arbeiten zukommen lassen. Für Rückfragen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Vogelschlagmonitoring entsprechend den Empfehlungen des Gutachters nach Fertigstellung der Hochbauten durchführen. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt und im Maßnahmenblatt M1 festgesetzt.</p> <p>In § 44 (1) BNatSchG sind die Verbotstatbestände zum Artenschutz aufgelistet, von den die nachfolgend aufgeführten Tatbestände für die Bauleitplanung beachtlich sind:</p> <p>Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. <p>Vorliegend wird das Tötungsverbot angeführt. Dieser Belange wurde durch das Gutachten „Artenschutzrechtliche</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Betrachtung nach § 44 BNatSchG“ ausführlich beachtet. In dem Gutachten werden Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, wie Bauzeitenregelung oder betriebliche Vorgaben zur Beleuchtung und Gestaltung, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurden.</p> <p>Die Fassadengestaltung wurde abschließend mit den Baukunstbeirat abgestimmt, dessen Empfehlungen Maßstab für die getroffenen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind. Der Baukunstbeirat hat verschiedene Varianten der Fassadengestaltung geprüft. Folglich hat eine umfängliche Abstimmung und damit Abwägung stattgefunden.</p>
E 17	<p>AG Artenschutz Thüringen e.V.</p> <p>23.01.2024</p>	E17.1	<p>Im historischen Stadtkern von Jena befindet sich der Eichplatz. Dieser derzeit als Verkehrs- und Freiraum genutzte Eichplatz soll künftig mit Hochhäusern und anderen Gebäuden bebaut werden.</p> <p>Aus der Sicht des Artenschutzes kann dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt werden, da keine geschützten Biotope, allerdings geschützte Tierarten, davon betroffen sind. Die Lebensräume des Standortes sind, auch bei Neubau der Häuser anthropogen überformt. Auch in solchen Strukturen werden gesetzlich geschützte Tierarten vorkommen. Ob sie als Reproduktionsstätte oder Nahrungsraum genutzt werden, ergibt sich aus den zukünftigen Strukturen dieses Raumes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dem Vorhaben wird zugestimmt.</p>
		E17.2	<p>Derzeit gibt es keine langjährigen Untersuchungen zur Fauna des augenblicklichen Zustandes des Eichplatzes und dessen Umfeld. Somit können keine Vergleiche zur potentiellen Fauna des Bereiches zukünftig gezogen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
		E17.3	<p>Es wird dringend empfohlen, dass entsprechende Grünflächen mit standortgerechten Bäumen (Klima- und Artenschutz) angelegt und gestaltet werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Die Gestaltung der Freianlagen ist nicht Bestandteil des VBB-J 45. Das Umfeld mit dem neuen Stadtgarten wird auf Grundlage des Rahmenplans durch die Stadt umgesetzt.</p> <p>Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Dachbegrünung, Baumpflanzung und zur Sicherung von vorhandenen Bäumen getroffen. In den textlichen Festsetzungen Nr. 13, Nr.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>14, Nr. 15 und Nr. 16 werden die zu pflanzende Bäume und deren Pflanzqualität geregelt, wobei standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Der Zusatz „vorzugsweise Verwendung einheimischer Arten“ in die Maßnahmenblätter aufgenommen.</p> <p>Die Umgestaltung und Neuanlage der öffentlichen Grünfläche auf dem Eichplatz (sog. Stadtgarten) erfolgt gemäß der Rahmenplanung der Stadt Jena und ist nicht Gegenstand des VBB-J 45.</p> <p>Siehe auch E.22.4</p>
		E17.4	<p>Ferner sollte das Lichtklima im Interesse des Insektenschutzes voll berücksichtigt werden, was nicht nur die technische Lampengestaltung betrifft. Während der Nachtzeit sind auch ausreichende Dunkelphasen im Rahmen der Beleuchtung – kein Anstrahlen von Gebäuden – durchzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Im Zuge der Bauausführung ist die „Richtlinie zur Minderung der Lichtverschmutzung der Stadt Jena“ zu beachten. Die Richtlinie ist unter „Hinweise“ auf dem Satzungsplan aufgeführt.</p>
Wirtschaftsverbände				
E 18	<p>Industrie- und Handelskammer Ost-Thüringen zu Gera</p> <p>16.01.2024</p>	E18.1	<p>Für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedanken wir uns. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung des Eichplatzes. Als zentrale Freifläche im Stadtzentrum Jenas bietet der Eichplatz besonderes städtebauliches Entwicklungspotential, das durch eine Umsetzung der Planung gehoben werden soll. Die Realisierung erfolgt in zwei Bauabschnitten, räumlich getrennt in das hier betrachtete Baufeld A und ein später zu beplanendes Baufeld B.</p> <p>Angestrebt wird die Entwicklung eines neuen, zentralen Stadtquartiers, mit einer der Lage entsprechenden Bebauungsdichte und -intensität. Entstehen soll eine Mischung von innenstadtypischen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen, bspw. durch Handels- und Dienstleis-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dem Vorhaben wird zugestimmt.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			tungsunternehmen sowie Wohnen und Büroflächen in den Obergeschossen.	
		E18.2	Im Zuge der Baumaßnahmen ist mit Einschränkungen für die im Umfeld ansässigen Unternehmen zu rechnen, bspw. hinsichtlich der Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten. Diese sollten dabei räumlich und zeitlich so gering wie möglich gehalten und im Idealfall ganz vermieden werden. Weiterhin muss den betroffenen Unternehmen ein zentraler Ansprechpartner bereits vor und insbesondere auch während der Bauphase zur Verfügung stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis zur Planung betrifft die Bauphase. Diesen Anforderungen muss in Rahmen der Baulogistik Rechnung getragen werden.
		E18.3	Grundsätzlich erwarten wir durch eine Umsetzung der Planung positive Auswirkungen für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt und der Region und weitere eine Stärkung des Oberzentrums Jena. Die IHK Ostthüringen zu Gera befürwortet die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E18.4	Wir möchten auch auf Mindermeinungen einzelner Unternehmen hinweisen, die die gesamte Planung und bauliche Entwicklung des Eichplatzes in der angestrebten Form kritisch bewerten. So bestehen Bedenken bspw. hinsichtlich der Verschattungswirkung der neuen Gebäude, dem Verlust innerstädtischer Parkplätze oder auch der baulichen Gestaltung des gesamten Platzes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Nachbargemeinden				
E 19	Gemeinde Bad Klosterlausnitz 15.12.2023	E19.1	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Politische Gremien des Jenaer Stadtrates: Ortsteilräte				
E 20	Ortsteilrat Jena-Zentrum 18.01.2024	E20.1	Grundsätzlich steht der Ortsteilrat dem Bauvorhaben positiv gegenüber. Folgende Schwerpunkte bzw. Hinweise sollten aus Sicht des OTR beachtet werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Dem Vorhaben wird zugestimmt. Die Hinweise des Ortsteilrates zur Fassaden- und Dachbe-

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				grünung, zur Anlage der Fußgängerzone, der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Freiflächengestaltung, der Stellplätze für Fahrräder sind sehr allgemein gefasst. Die Hinweise wurden in die Planung und Abwägung eingestellt. Es ist allerdings bei einigen Belangen nicht ganz verständlich, worauf genau sich der Hinweis bezieht.
		E20.2	- Klimaaoptimierter Bau durch z. B. Begrünung der Fassade und/oder des niedrigen Daches, Thema „Hitze in der Stadt“ beachten;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Fassadengestaltung wurde abschließend mit den Baukunstbeirat abgestimmt, dessen Empfehlungen Maßstab für die getroffenen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind. Der Baukunstbeirat hat verschiedene Varianten der Fassadengestaltung geprüft. Folglich hat eine umfangliche Abstimmung und damit Abwägung stattgefunden. Zur Dachbegrünung wurden mehrere Festsetzungen getroffen.
		E20.3	- Optimierung des Verkehrs für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen – Breite der Wege;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen. Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.
		E20.4	- Information und regelmäßige Anhörung der Anwohner*innen;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis betrifft nicht den vorliegenden Bebauungsplan sondern richtet sich allgemein an die Verwaltung.
		E20.5	- Nutzung der Dächer und Terrassen durch Öffentlichkeit auf den Flachbauten prüfen;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die öffentliche Benutzung der Terrassen wurde durch den Vorhabenträger vorab geprüft und aus Sicherheitsgründen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				wieder verworfen.
		E20.6	- Verkehrsleitsystem, damit unnötiger Verkehr aus Innenstadt herausgehalten wird;	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die 31 öffentlichen Stellplätze innerhalb der Tiefgarage in das städtische Parkleitsystem eingebunden werden.</p>
		E20.7	- Areal zugänglich und einladend für Passant*innen planen – Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Wasserspender;	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen.</p> <p>Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.</p>
		E20.8	- bezahlbaren Wohnraum gewährleisten;	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis bezieht sich vermutlich auf den Beschluss „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ von 2020.</p> <p>Dieser Beschluss bezieht sich auf alle zukünftigen Vergaben von Flächen im kommunalen Besitz für den Wohnungsbau. Der Beschluss von 07/2020 wurde nach den entscheidenden Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zum hier vorliegenden Eichplatzbereich gefasst (2017/2018). Eine notwendige Wiederholung des Investorenauswahlverfahrens sowie dessen Ausschreibung und Bewertung wurde damals verworfen. Die Mieten werden sich voraussichtlich auf dem ortsüblichen Niveau für innerstädtische Lagen in Jena bewegen.</p> <p>Die innerstädtische Lage und die damit verbundenen hohen Baukosten lassen öffentlich geförderten Wohnungsbau nur eingeschränkt zu.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E20.9	- genügend Fahrradstellplätze auch für Fahrräder mit Anhängern und Lastenräder vorhalten,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind 354 Fahrradstellplätze vorgesehen, davon 13 oberirdisch und 341 in der Tiefgarage (einschließlich 5% Stellplätze für Lastenfahrräder). Die Gestaltung der Außenanlagen in der Zuständigkeit der Stadt, sieht darüber hinaus eine hohe Anzahl von zusätzlichen Fahrradstellplätzen in den öffentlichen Bereichen vor.
		E20.10	- weitere Themen sind: Verortung der Tiefgarage, der Gebäudebegrünung, Solaranlagen, Baulast und Bauhöhe, Bei Fragen können Sie sich gern an mich wenden. Der weiteren Beteiligung sieht der Ortsteilrat erwartungsfroh entgegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die aufgezählten Sachverhalte werden umfassend in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.
Politische Gremien des Jenaer Stadtrates: Beiräte				
E 21	Beirat Radverkehr 13.01.2024	E21.1	Der Beirat Radverkehr fordert, für die Verkehrsflächen im Plangebiet keine Festlegungen zu treffen, die eine Freigabe der Fußgängerzone für den Radverkehr ausschließen. Eine Entscheidung über die Nutzung sollte erst nach Fertigstellung der gesamten Bebauung des Eichplatzes entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten getroffen werden.	Der Anregung wird gefolgt Die Festsetzung wird geändert. Die neue Festsetzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ lässt Radverkehr grundsätzlich zu. Für Teilbereiche der öffentlichen Flächen können aber nachträglich noch verkehrsrechtliche Regelungen getroffen werden.
E 22	Beirat für Menschen mit Behinderungen 17.01.2024	E22.1	Mit der AG "Barrierefreies Jena, Wohnen und Verkehrssicherheit" des Beirates für Menschen mit Behinderungen der Stadt Jena gab es mehrere Gesprächs- und Vororttermine zur Eichplatzbebauung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grabenringes und somit in der bestehenden Fußgängerzone der Altstadt. Auf dem westlichen Teil des Eichplatzes soll ein neues, eigenständiges Quartier mit drei Hochhäusern in einer Höhe zwischen 33 m und 65 m sowie zugehörigen vier- bis fünfgeschossigen Sockelgebäuden entstehen und dieses soll über öffentlich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf das Baugenehmigungsverfahren. Nach § 50 (1) der Landesbauordnung ThürBO gilt: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entspre-

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>zugängliche und größtenteils autofreie Verkehrsflächen (Fußgängerzonen) erschlossen werden. In den neu geschaffenen baulichen Strukturen sollen die Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Büros in einer innenstadtrelevanten Mischung integriert werden. Durchzogen wird das Areal von attraktiv gestalteten öffentlichen Verkehrs- und Freiräumen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für den Bereich Wohnen regt der Beirat für Menschen mit Behinderungen der Stadt Jena (BmB) die Schaffung von möglichst zahlreichen barrierefreien Wohnungen an. 	<p>chende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.“ Selbstverständlich werden die Anforderungen der ThürBO eingehalten. Weitergehende Regelungen zur Anzahl der barrierefreien Wohnungen sind nicht vorgesehen.</p>
		E22.2	<ul style="list-style-type: none"> Da die Aufstellung von Fahrradabstellablagen in der Beschreibung angesprochen werden, hier von uns folgender Hinweis: Das wilde Parken von Fahrrädern an Lampenmasten sollte durch entsprechende Planung erschwert oder verhindert werden Die Fahrradständer bitte so anbringen, dass sie nicht in die Lauffläche ragen und andere Verkehrsteilnehmer (Fußgänger) behindern. Die Fahrradabstellanlagen sollten gut erkennbar sein und sich kontrastreich vom Umfeld (Bodenfläche) abheben. Bei der Auswahl der Flächen für die Fahrradabstellanlagen möchten wir gern im Vorfeld mit einbezogen werden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen. Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant. Hierfür wird der Beirat an anderer Stelle umfassend beteiligt.</p>
		E22.3	<ul style="list-style-type: none"> Ausreichende Kontraste sind beim gesamten Vorhaben zu berücksichtigen. Wenn das mit dem Granitpflaster nicht zu realisieren ist, muss über anderes Pflaster nachgedacht werden, da die Aussage gefallen ist, dass der Kontrast nach DIN nicht möglich ist 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen. Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant. Hierfür wird der Beirat an anderer Stelle umfassend beteiligt.</p>
		E22.4	Hinweise für die weitere Planung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Um die DIN 18040-3 einzuhalten, müssen folgende Anforderungen bei der Gestaltung der Verkehrsflächen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorschlag für den Kontrast Entweder eine farbliche 15 cm breite Saumzeile als Kontrast oder eine kontrastreiche Bordüre • Die Wegführung in der Johannisstraße, die über die 1,20 - 1,30 m breiten Begleitstreifen an den Fassaden erfolgt, muss sich kontrastreich abheben und sollte taktil ertastbar sein. Diese Wegführung (bestehend aus großformatigen Platten) müssen 80 cm von der Fassade entfernt sein. • Brunnenrand kontrastreich und erfüllbar gestalten • Bitte auch die kontrastreiche Gestaltung bei den Sitzmöbeln und Lichtmasten beachten. Ebenso sollte sich das Plattenband von der übrigen Fläche kontrastreich abheben • Die Sitzgelegenheiten nicht zu niedrig anbringen; auch empfehlen wir einige Bänke mit Rückenlehne und seitlicher Armlehne (Aufstehhilfe) • Sockel sind Stolperfallen; deshalb Lampen/ Gestaltungsleuchten möglichst ohne Sockel anbringen - wenn Sockel unbedingt erforderlich, dann bitte Kontrast sorgen • bei Treppen im Außenbereich bitte Bicolorstufen einbauen, sowie Aufmerksamkeitsfelder im Bereich der Treppen und wenn möglich Kinderwagenstufen/- schrägen mit einplanen. <p>Hinweis: dabei ist zu beachten, dass beide Handläufe zum Begehen frei bleiben müssen -d.h. die Kinderwagenschräge muss separat gestaltet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Treppen der Sitzstufenanlage müssen farblich markiert werden, ggf. Sperrfelder vor der Anlage, damit sehbehinderte Menschen nicht stürzen • Bitte beachten: Die Behindertenparkplätze nicht zur Straße ausrichten, da die Ladesysteme für Rollstuhlfahrer Platz brauchen und das für die aus- 	<p>Die Hinweise beziehen sich auf die Gestaltung der Außenanlagen.</p> <p>Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.</p> <p>Hierfür wird der Beirat an anderer Stelle umfassend beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>und einsteigenden Rollstuhlfahrer gefährlich ist und auch die anderen Verkehrsteilnehmer oft ungehalten reagieren, weil sie warten müssen</p>	
		E22.5	<p>Es wurde eine Musterfläche zugesagt, die gelegt werden sollte, um gemeinsam den visuellen Kontrast für das Vorhaben Eichplatz zu diskutieren und Entscheidungshilfe zu geben. Wir möchten auf diesem Wege daran erinnern und erwarten dafür Terminvorschläge (Absprache mit Herrn Pietsch und Herrn Pflüger von Bruns & Möller).</p> <p>Wir bitten ausdrücklich, um spätere kostenintensive Nachbesserungen zu vermeiden, um regelmäßige Beteiligung am aktuellen Baugeschehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen.</p> <p>Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.</p> <p>Hierfür wird der Beirat an anderer Stelle umfassend beteiligt.</p>
E 23	<p>Beirat Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung</p> <p>17.01.2024</p>	E23.1	<p>Mit der Stellungnahme möchte der Klimaschutz-Beirat den Blick auf zwei Punkte richten:</p> <p>1. Wir begrüßen die geplante Bebauung der innerstädtischen Fläche, die seit Jahrzehnten nicht nachhaltig, sondern vorwiegend für den ruhenden motorisierten Individualverkehr genutzt wird.</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Der Eichplatz als Kern der historischen Innenstadt Jenas spiegelte wohl zu allen Zeiten den Zeitgeist wider. Seit dem Hochmittelalter war der Platz fast immer dicht besiedelt. Im 19. Jahrhundert wurde mit einer Eiche und einem Denkmal die Gründung der Urburschenschaft gewürdigt. Ab 1968 wurde die historische Innenstadt um den Eichplatz abgerissen, um Platz für die Umgestaltung im sozialistischen Sinne zu schaffen. Mit dem „Jentower“, zunächst als Forschungsgebäude errichtet und später im Wesentlichen als Universitätsgebäude und später von IT-Unternehmen genutzt, wurde ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt, der mit dem unbauten Eichplatz kontrastiert, der seinerseits für Großkundengebungen („Platz der Kosmonauten“), Demonstrationen, Rummel, Trödel- und Jahrmärkte genutzt wurde, sofern er nicht - wie die längste Zeit - für den ruhenden motorisierten Individualverkehr genutzt wird. Der weitestgehend versiegelte und damit mikroklimatisch problematische Eichplatz wurde lediglich durch den „Orchideenbrunnen“ und eine spärliche Grünanlage mikroklimatisch etwas aufgelöst. Dass der versiegelte Eichplatz über 30</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zustimmung zum Vorhaben.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Jahre nach der Friedlichen Revolution vorwiegend für den ruhenden motorisierten Individualverkehr genutzt wurde und wird, ist im Hinblick auf eine zukunftsfähige Verkehrspolitik, einen sparsamen Umgang mit der besonders in Jena knappen Ressource „Fläche“ sowie auch mit Blick auf das Mikroklima der Innenstadt als sehr problematisch zu werten.</p> <p>Die Bebauung des Eichplatzes war dementsprechend seit 30 Jahren sowohl in städtischen Gremien als auch in der Stadtöffentlichkeit intensiv und teils kontrovers diskutiert. Die nun geplante Bebauung mit Hochhäusern (drei Hochpunkte, mit Höhen von 65, 50 und 33 m, neben dem 115 m hohen „Jentower“) mag aus architektonischer Sicht (in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützter Gebäude) umstritten sein, ist aber aus Gründen der effizienten Flächennutzung zu begrüßen, zumal damit dem „Stadtgarten“ als nicht versiegelter Fläche mehr Platz eingeräumt wird als dies im vorangegangenen, auch dank der Bürgerbeteiligung verworfenen Entwurf der Fall war.</p> <p>Besonders anerkennen möchte der Klimaschutz-Beirat, dass dem vorliegenden Entwurf ab 2015 ein erneutes mehrjähriges Beteiligungsverfahren für die Neugestaltung des Eichplatzes vorangegangen ist (www.eichplatz-areal.de).</p>	
		E23.2	<p>2. Der B-Plan-Entwurf ist mit den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität (insbesondere 2019: „Der Klimakrise mit höchster Priorität begegnen“, 2023: „Jena klimaneutral bis 2035“) nicht kompatibel.</p> <p>Zu 2.: In den umfangreichen Dokumenten zum B-Plan wird das Schutzgut „Klima“ mehrfach behandelt (Seiten 22–25 in der Begründung; Seiten 16, 17, 30–32, 40 im Umweltbericht). In diesen Kapiteln wird jedoch ausschließlich das Mikroklima betrachtet. Diesem ist ein eigenes Dokument (40 Seiten) gewidmet. Die Auswirkungen auf die globale Klimaerwärmung, und damit die Klimakrise, werden nicht betrachtet. Die Stadtratsbeschlüsse „Der Klimakrise mit höchster Priorität begegnen“ (19/0098-BV), „Klimanotstand: Der Klimakrise mit höchster Priorität begegnen“ (19/0011-BV), „Jena klimaneutral bis 2035“ (21/0964-BV) und „Klima-Aktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035“ (22/1794-BV) werden nicht erwähnt und nicht berücksichtigt.</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt</p> <p>Der Planung liegen die folgenden Informationen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klimaanpassungsstrategie 2012 JenKAS - Klima-Aktionsplan 2023 - Energie & Klimaschutz 2021-2030 - ThINK, Jena, Mikroklimagutachten vom 20.2.2023 <p>Diese Gutachten und Beschlüsse sind in die Planung und Abwägung eingeflossen. Im Mikroklimagutachten wurde festgestellt, dass unter Beachtung der Optimierungsempfehlungen, wie z.B. Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement oder Baukörperstellung, einer Realisierung des Vorhabens aus stadt-/mikroklimatischer Perspektive nichts entgegensteht.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht werden an den genannten Stellen die mikroklimatischen Auswirkungen des Vorhabens detailliert untersucht. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben für die Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB.</p> <p>Weitergehende Untersuchungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das globale Klima durch die Errichtung der Hochbauten (siehe auch E 23.5) oder deren künftigen Betrieb sind nicht in die gesetzlichen Verpflichtungen im Rahmen eines Planverfahrens einzubinden.</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 mehr anpassbar.</p> <p>Der „Klimacheck“ ist eine Entscheidungshilfe für die Stadträte und Bestandteil der Beschlussvorlage. Die Stadt Jena hat mit der Einführung des Klimachecks ein kommunales und vereinfachtes Prüfverfahren eingeführt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch angewendet wurde.</p> <p>Mit dem Beschluss "Konzept zur Klimaverträglichkeitsprüfung von Stadtratsbeschlüssen" vom 15.12.2022 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Klimaauswirkungen klimarelevanter Beschlussvorlagen künftig im Rahmen einer Klimaverträglichkeitsprüfung zu quantifizieren. Da für die Umsetzung dieses Beschlusses derzeit noch organisatorische Vorbereitungen getroffen werden müssen, kann für die vorliegende Beschlussvorlage lediglich der qualitative Klimacheck Anwendung finden.</p> <p>Insgesamt kommt der Klimacheck zu der Einschätzung: “Die Klimabilanz des Vorhabens ist ausgeglichen. Negativen Auswirkungen stehen positive Auswirkungen in vergleichbarem Umfang gegenüber.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E23.3	<p>Hinsichtlich des Mikroklimas wird kritisch betont, dass der Eichplatz ein „Hot-Spot lokaler Überwärmung“ (Umweltbericht, S. 30) ist „und als Katalysator für die Ausbildung einer städtischen Wärmeinsel“ (ebd.) fungiert. In den meisten „Sommernächte[n] ist davon auszugehen, dass der Eichplatz nicht oder nur geringfügig einem Kaltlufteinfluss und der damit verbundenen nächtlichen Abkühlung ausgesetzt ist“ (ebd., S. 17) Als Konsequenz daraus wird betont, dass das B-Plan-Projekt Eichplatz „hinsichtlich einer klimawandelangepassten Stadtentwicklung, die dem Wohlbefinden des Menschen Rechnung trägt, in hohem Maße sensibel zu bewerten“ (ebd.) ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Auch aus planerischer Sicht ist festzustellen, dass sich die versiegelten Flächen auf dem Eichplatz durch das geplante Vorhaben gegenüber dem heutigen Parkplatz nicht vergrößern sondern verringern (z.B. Dachbegrünung). Die Verschattung durch die Baukörper bewirkt in Teilbereichen des Vorhabens eine deutliche Verbesserung der Wärmebelastung. Die großen versiegelten und unverschatteten Flächen in der Innenstadt Jenas sind für die Wärmebelastung der Gesamtstadt von besonderer Bedeutung.</p>
		E23.4	<p>In diesem Zusammenhang ist auch die Fällung von sechs Bäumen und die Gefährdung von weiteren fünf Bäumen (vgl. ebd., S. 27) kritisch zu sehen und kann durch die im Grünordnungsplan vorgesehene Pflanzung von drei Trauben-Eichen und drei Platanen im Plangebiet nur bedingt ausgeglichen werden. Im Kontrast dazu ist die Schlussfolgerung unbegründet: „Im Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung wird dargelegt, dass die geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Wärmebelastung / Aufenthaltsqualität haben werden“ (ebd., S. 38). Es muss die entsiegelte und begrünte Fläche vergrößert werden. Ersatzweise ist eine Fassadenbegrünung zu fordern.</p>	<p>Den Hinweisen wird bereits gefolgt</p> <p>Als Ersatz für die durch das Vorhaben bedingten Baumfällungen werden zusätzlich zu den drei im VBB festgesetzten Bäumen weitere 17 Bäume in der näheren Umgebung gepflanzt. Die Maßnahme wird mit dem Maßnahmenblatt E3 beschrieben und im Durchführungsvertrag geregelt. Eine Festsetzung der Bäume ist nicht möglich, da sich die Neupflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeführt werden.</p>
		E23.5	<p>Falsch bzw. fehlend sind Aussagen in Bezug auf das globale Klima. Falsch oder zumindest unbegründet ist die Aussage „Baubedingte nachhaltige Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten“ (ebd., S. 30). Ebenso ist die Aussage „Die Klimabilanz des Vorhabens ist ausgeglichen. Negative Auswirkungen stehen positive Auswirkungen in vergleichbarem Umfang gegenüber.“ im Klimacheck zum Stadtratsbeschluss 23/2131-BV unbegründet. Sie steht im Widerspruch zur Aussage, dass eine quantitative Klimaverträglichkeitsprüfung fehlt. Zum Fehlen der quantitativen Klimaverträglichkeitsprüfung entsprechend dem „Konzept zur Klimaverträglichkeitsprüfung von Stadtratsbeschlüssen“ vom 15.12.2022 wird in der Begründung zum Stadtratsbeschluss 23/2131-BV unter 003 erklärt, dass „für die Umsetzung dieses Beschlusses derzeit noch organisatorische Vorbereitungen getroffen werden müssen“. Dies kann als Entschuldigung nicht akzeptiert werden. Die Klimakrise wartet nicht. Sie geht schneller voran als die politischen Entscheidungsprozesse.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht werden die mikroklimatischen Auswirkungen des Vorhabens detailliert untersucht. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben für die Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB.</p> <p>Als vereinfachtes und leicht nachvollziehbares Bewertungskriterium für geplante Vorhaben auf Ebene der Bauleitplanung, wurde im Stadtrat der qualitative Klimacheck eingeführt. Weitere abgestimmte Bewertungsvorgaben stehen bislang für die Bewertung von Bebauungsplänen nicht zur Verfügung.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Insgesamt kommt der qualitative Klimacheck zu der Einschätzung:</p> <p>“Die Klimabilanz des Vorhabens ist ausgeglichen. Negativen Auswirkungen stehen positive Auswirkungen in vergleichbarem Umfang gegenüber.</p>
		E 23.6	<p>Zur Energieversorgung wird lediglich auf den Fernwärmeanschluss verwiesen. Bezüglich der Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen (z. B. Auf- Dach-PV), um den im Plangebiet induzierten Bedarf an Strom (z. B. für IT und E-Mobilität) zu decken, wird lediglich auf deren Zulässigkeit verwiesen. PV an Fassaden oder/und auf Dächern ist im B-Plan festzuschreiben. Möglicherweise kann sogar der Einsatz von PVT-Anlagen (PV und Solarthermie in einem Kollektor) infrage kommen.</p> <p>Verbunden mit der fragwürdigen Begründung, dass „das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht“ (Umweltbericht, S. 38) wird sogar ausdrücklich auf eine Festsetzung zu solcher Energieeigenversorgung verzichtet: „Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen“ (ebd.). Mindestens die Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und damit Energieeffizienzmaßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung der Treibhausgasemissionen sind zu fordern.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt</p> <p>Auf weitere Festsetzung zur Energieversorgung des Plangebietes wird verzichtet, um eine Anpassung der Bebauung an neue Techniken zu ermöglichen.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen, unter Berücksichtigung der Bepflanzung der Flächen (Dachbegrünung) allgemein zulässig.</p> <p>Der Gebäudeenergiestandard wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt und richtet sich nach dem jeweiligen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Vorhabengenehmigung. Dies ist zugleich der Grund, weshalb hierzu keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p>Die Fassadengestaltung wurde mehrfach abgestimmt und entspricht den Vorgaben des Baukunstbeirates. Photovoltaikanlagen an Fassaden waren weder im Wettbewerb vorgesehen, noch wurden sie in den zahlreichen Abstimmungen präferiert.</p>
		E 23.7	<p>Völlig unberücksichtigt bleibt die mit der geplanten Baumaßnahme verbundene „graue Energie“, die im Baumaterial und im Bauprozess stecken wird. „Graue Energie“ wird in großem, bisher nicht quantifiziertem Maße insbesondere als Stahl und Beton verwendet. Sicher und unstrittig ist, dass die Produktion der Baustoffe, insbesondere Stahl, Beton und Glas, CO2-Emissionen verursacht. Diese durch die Baumaßnahme verursachten Treibhausgasemissionen müssten aus dem Stadthaushalt gemäß Klima-Aktionsplan kompensiert werden. Dafür ist die Menge der mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Treibhausgasemissionen zu quantifizieren. Diese Angaben fehlen. Es ist völlig unklar und an keiner</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Vertragliche Anforderungen und Regelungen an die Errichtung von baulichen und sonstigen Vorhaben sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die im Baugenehmigungsverfahren anzuwendenden technischen Normen, einschließlich der Berücksichtigung klimatischer Aspekte, werden regelmäßig fortgeschrieben und berücksichtigen damit den neuesten Stand der Technik. Die Inhalte eines Bebauungsplanes sind dagegen statisch und können nur durch</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			Stelle des B-Plans erklärt, wodurch (d. h. mit welchen angeblich „positiven Auswirkungen“ auf das globale Klima) diese mit Sicherheit entstehenden Treibhausgasemissionen ausgeglichen werden, wie im o. g. Klimacheck ohne Begründung und damit unverständlich behauptet wurde. Die Verwendung von CO2-bindenden Baustoffen wie z. B. Holz oder von Recycling-Baustoffen wäre eine Maßnahme mit positiven Auswirkungen auf das globale Klima.	<p>ein aufwendiges Änderungsverfahren verändert werden. Deshalb sind Regelungen zum Stand der Technik nicht Gegenstand von Festsetzungen in Bebauungsplänen.</p> <p>Die vertraglichen Regelungen zum Zeitpunkt des Investorenwettbewerbs sahen die damals zu berücksichtigenden Klimaschutzmaßnahmen vor, deren Anforderungen in der Planung berücksichtigt wurden. Darüber hinausgehende Anforderungen (weil später beschlossen) waren nicht Gegenstand der Ausschreibung.</p> <p>Für zukünftige Wettbewerbe und Ausschreibungen sollten erhöhte Anforderungen frühzeitig vertraglich geregelt werden. Im Nachhinein sind derartige Anforderungen nicht mehr durchsetzbar. Dies wird in den Klima-Beschlüssen auch explizit so festgelegt.</p>
		E 23.8	Da entsprechende Änderungen im Sinne der Klimaneutralität im fortgeschrittenen Planungsstadium für das Baufeld A kaum noch durchsetzbar sind, fordern wir, dass bei künftigen Bauvorhaben die Klimaneutralität in Ausschreibungen festgesetzt wird. Dies schließt die anderen Baufelder des Eichplatz-Areals ein.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis bezieht sich nicht auf das zu bewertende Vorhaben, sondern auf zukünftige Planungen.</p>
E 24	Naturschutzbeirat der Stadt Jena 17.01.2024	E24.1	(1) Da vermutlich große Anteile von Glasflächen geplant sind, erwarten wir, dass eine standardisierte Vogelschlagrisikobewertung nach LAG-VSW-Papier (2021) durchgeführt wird. Bei einem nachweislich hohen Vogelschlagrisiko nach diesem Bewertungsschema müssten Planung und Umsetzung entsprechend angepasst werden. Dies würde (bevorzugt) zu einer Reduktion der Größe der verglasten Flächen führen, aber auch zum Einsatz von speziellem Fensterglas oder angepassten reflexmindernden Maßnahmen auf Glasscheiben, insbesondere bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Fenstern.	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Gutachterseits wurde festgestellt, dass durch die bauliche Gestaltung der Baukörper keine Anfälligkeit auf Vogelschlag gegeben ist. Bereits durch die geplante Fassadenausträgung sind bautechnisch Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag vorgesehen. So ist ein großer Teil der Fassaden bereits intransparent (Faserzementplatten) geplant, der Anteil der Glasflächen an der Gesamtfassade wurde bewusst reduziert (klassische Fenster, keine ganzen Glasfassaden). Die für die Fenster vorgesehenen Sonnenschutzelemente sind ebenso wirksam gegen Vogelschlag.</p> <p>Ein gewisses Restrisiko verbleibt jedoch, insbesondere in Bereichen in der Nähe zu Vegetationselementen (Stadtgarten, sonstige geplante Stadtbäume) sowie im freien Luft-</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>raum, auf Zugstrecken zwischen verschiedenen Teilhabita- ten im Umfeld. Das Restrisiko wird gutachterseits jedoch als nicht signifikant eingeschätzt.</p> <p>Um das nicht signifikante Restrisiko des Vogelschlags an den Glasfassaden mit der tatsächlichen Situation zu eval- uieren, wird vorgeschlagen, ein geeignetes Vogelschlagmoni- toring für die zu errichtenden Gebäude nach folgendem Mus- ter zu installieren:</p> <p>Für die Dauer von 2 Jahren nach Fertigstellung aller Ge- bäude (Beginn spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude, 2 Untersuchungszyklen im Zeitraum März-No- vember) erfolgt durch ein anerkanntes Sachverständigen- büro ein Monitoring zum Vogelschlag im Umfeld der neuen Gebäude. Dabei ist in Anlehnung an die Vorgaben des LFU 2019 folgender Mindestaufwand vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absuchen der Flächen unter den Fenstern von au- ßen und Bestimmung der Vogelarten - Beachtung von Anflugspuren an den Scheiben (Kleingefieder) und von Vogelresten am Boden (Rupfungen) - Turnus: einmal wöchentlich - Zeitraum: März bis November - Dokumentation eines jeden Fundes: Datum, Ort (Gebäudeabschnitt), Art, Fundumstände <p>Werden im Zuge des Monitoring Brennpunkte für Vogel- schlag festgestellt, die dort eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos aufzeigen, sind nachträgliche Maßnah- men in Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz und dem Gutachterbüro durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen in Anlehnung an das Merkblatt der SCHWEI- ZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (2016) zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markierung der kritischen Fenster mit geeigneten

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Mustern in Abstimmung mit Gutachter und Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klebefolien oder -bänder von guter (dauerhafter) Qualität verwenden (z.B. Streifen für Auto-Tuning) - Markierungen wenn immer möglich auf der Außenseite anbringen - Aufnahme von Bürgerhinweisen bzw. Hinweisen der im Gebäude befindlichen Eigentümer/Mieter - Fotodokumentation <p>Eine Ergänzung zum Vogelschutz incl. Vogelschlagmonitoring wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Zusätzlich wird ein gesondertes Maßnahmenblatt M1 für das Monitoring angelegt.</p> <p>Ergänzend muss erwähnt werden, dass es keine Forderungen für umfassende Gutachten zum Zeitpunkt des „Scoping“ oder während der frühzeitigen Auslegung seitens der Umweltverbände oder der UNB gab. Die gutachterliche Bewertung des Bauvorhabens wurde auf eigenen Wunsch des Bauherrn eingeholt.</p>
		E24.2	Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die ausführliche Darlegung der Problematik im Artenschutzgutachten, S. 60-62, und erwarten die Umsetzung der dort genannten Maßnahmen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar.</p> <p>Im Fazit des Gutachten heißt es:</p> <p><i>„Insgesamt kann die derzeitige Gebäudefassade insgesamt als „vogelfreundlich“ bewertet werden. Ein besonders hohes Vogelschlagrisiko ist derzeit nicht zu bescheinigen.“</i></p>
E25	Seniorenbeirat der Stadt Jena 17.01.2024	E25.1	Wir befürworten den Entwurf für dieses innerstädtische Bauvorhaben als guten Beitrag zur weiteren attraktiven Gestaltung Jenas. Die Qualität dieses Entwurfes ist auch Ausdruck einer umfassenden Bürgerbeteiligung (Eichplatz-Werkstatt etc.).	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zustimmung zur Planung</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E25.2	Wir halten es für wünschenswert, wenn über die in der ThürBO festgelegte Anzahl barrierefreier Wohnungen (DIN 18040-2) hinaus noch mehr realisiert werden. Vielleicht sind sogar einige uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbare Wohnungen (R) möglich. Wir bitten darum, dies bei der Erarbeitung des Durchführungsvertrages zu prüfen.	Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf das Baugenehmigungsverfahren. Nach § 50 (1) der Landesbauordnung ThürBO gilt: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.“ Selbstverständlich werden die Anforderungen der ThürBO eingehalten. Weitergehende Regelungen zur Anzahl der barrierefreien Wohnungen sind nicht vorgesehen.
		E25.3	Wir haben die Hoffnung, dass dieser Wohnungsbau auch eine Anregung für Senioren ist, ihre Wohnsituation zu verändern, z.B. für Eigentümer bzw. Mieter in den Höhenlagen der Stadt mit schwieriger Erreichbarkeit und geringer Infrastruktur.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E25.4	Bezüglich der Fortschreibung des Freiraumkonzeptes der Arge B&M/Lopp stimmen wir mit der Stellungnahme des Beirates für Menschen mit Behinderungen vom 17.01.2024 zu diesem VBB überein. Wir bitten um deren Berücksichtigung sowie um Information zu den weiteren Planungs- und Bauphasen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen. Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant. Hierfür wird der Beirat an anderer Stelle umfassend beteiligt.
Eigenbetriebe / Sonstige				
E26	KIJ Kommunale Immobilien Jena	E26.1	Grundsätzlich gibt es seitens KIJ keine Einwände gegen die. dargestellte Planung. Das Vorhaben wird befürwortet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Zustimmung zum Vorhaben.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
	18.01.2024	E26.2	Wir möchten daher lediglich nur einige sachliche Hinweise zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen geben: - Wir regen an im Vorhaben- und Erschließungsplan, die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zu schärfen bzw. durchgehend blau zu markieren. Auf dem Plan selbst geht die Linie etwas unter.	Dem Hinweis wird gefolgt Dem Hinweis zur Verdeutlichung der Grenze des Geltungsbereichs im VEP wird gefolgt. Die Farbe wird angepasst.
		E26.3	- Gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf dem Turmgebäude (XIV) Bauteil B keine Dachbegründung geplant. Worin liegen die Gründe, dass eine Umsetzung hier nicht vorgesehen ist?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das Dach des Turms der Parzelle B wird fast vollständig mit Technikanlagen bebaut (die Unstimmigkeit in der Dachdarstellung zwischen den Fassadenaufsichten und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde korrigiert). Diese Bündelung der größeren Technikanlagen an dieser Stelle ermöglicht es, mehr Flächen für Dachbegründung auf den anderen Parzellen zur Verfügung zu stellen.
		E26.4	- Auf dem Maßnahmenblatt G7 (BT-c) ist unter der Ziel-/Maßnahmenbeschreibung die durchwurzelbare Aufbaustärke, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 12 auf der Planzeichnung beschrieben, auf 70 cm zu korrigieren. Aktuell ist diese nur mit einer Stärke von 30 cm angegeben.	Dem Hinweis wird gefolgt Das Maßnahmenblatt wird korrigiert.
		E26.5	- Die Abbildung 27 der Begründung zum VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A" zeigt das Dachbegrünungskonzept. In dieser wird das Turmgebäude Bauteil C-w mit deutlich weniger Flächenanteil Dachbegrünung gegenüber der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Wir bitten hier um Abgleich und Korrektur.	Dem Hinweis wird gefolgt Die Dachbegrünung wird durch eine korrigierte Darstellung verdeutlicht.
		E26.6	- In der Begründung werden auf der Seite 10 Abbildung 4 die Baumstandorte am Eichplatz in einem Lageplan dargestellt. Zum besseren Verständnis der Intention hinter dieser Abbildung wäre es sinnvoll, den Umgriff aus dem VEP (Baukörper+ Tiefgarage) einzufügen. Weiterhin ist die farbliche Kennzeichnung der Bäume nicht eindeutig. Es wäre besser, nur die Bäume farblich hervorzuheben, die im Zuge des aktuellen Vorhabens wegfallen.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt Die Abbildung 4 stellt den heutigen Bestand der Bäume dar. Die Abbildungen der Bestandsbäume im Plangebiet sowie deren Gefährdungen durch das Vorhaben finden sich im Umweltbericht (vgl. Abb. Nr. 8 und 9).
E27	KSJ Kommunalservice Jena	E27.1	<u>Geschäftsbereich Tiefbau und Stadtraum</u> Straßenverwaltung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Beschlussvorlage (BV) zum

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
	06.11.2023		Aus Sicht der Straßenverwaltung stimmen wir der BV einschließlich den Anlagen grundsätzlich zu.	Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans.
		E27.2	Eine Anpassung ist u.E. lediglich in der Anlage 12 - Entwässerungskonzeption notwendig. Dort heißt es auf Seite 11, dass der Betreiber der Zisterne - hier der KSJ - verhindern muss, dass Regenwasser aus der Zisterne zurück in das Bauteil B fließt. Rein rechtlich handelt es sich um einen Regenwasseranschluss des Gebäudes. Wegen der Nachnutzung des Regenwassers übernimmt die Stadt Jena, vertreten durch den KSJ das Regenwasser in die Zisterne. Rückstauenebene muss an dieser Stelle, wie sonst auch die Oberfläche der an das Gebäude auf dieser Seite angrenzenden Verkehrsfläche (Johannisstraße) sein. Die Rückstausicherung muss sich im Gebäude B oder zwischen Gebäude B und dem Übergabeschacht und ebenso wie der Übergabeschacht in der Zuständigkeit und Unterhaltung der SRE bzw. des Gebäudeeigentümers befinden.	Dem Hinweis wird gefolgt Das Regenentwässerungsgutachten ist entsprechend angepasst worden. Die Rückstausicherung wird vom Vorhabenträger zwischen der Hauseinführung und dem Übergabeschacht in die Zisterne errichtet und anschließend in seine Unterhaltung übernommen. Regelungen dazu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
		E27.3	Bau- und Qualitätsmanagement Zum Entwurf des VBB werden seitens BQM keine Änderungswünsche erforderlich. Die Abteilung Bau- und Qualitätsmanagement des Kommunalservice Jena ist in die weiteren Planungen der öffentlichen Verkehrsanlagen einzubeziehen. Insbesondere sei hier auf die Stützbauwerke und Treppenanlagen im Übergang zur Johannisstraße verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Zustimmung zur Planung Der KSJ wird wie bisher auch weiterhin umfassend an der Planung der Außenanlagen beteiligt.
	22.01.2024	E27.4	<u>Geschäftsbereich Tiefbau und Stadtraum</u> Straßenverwaltung • Uns ist bekannt, dass insbesondere aus dem Werkstattgremium die Festsetzung der Fläche zwischen den Baufeldern als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone angeregt wurde und im Plan verankert ist. Lieferverkehr wird zugelassen, jedoch kein Radverkehr. Uns ist auch bekannt, dass aus der Interessenvertretung für den Radverkehr die Freigabe für den Radverkehr gewünscht wird. Wir weisen darauf hin, dass die spätere Widmung auf der Basis der Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen wird und danach zwar durch Beschilderung aufgrund verkehrsrechtlicher Anordnung weitere Einschränkungen vorgenommen werden können, aber keine Öffnung für weitere Verkehrsarten erfolgen kann.	Der Anregung wird gefolgt Die Festsetzung wird geändert. Die neue Festsetzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ lässt Radverkehr grundsätzlich zu.

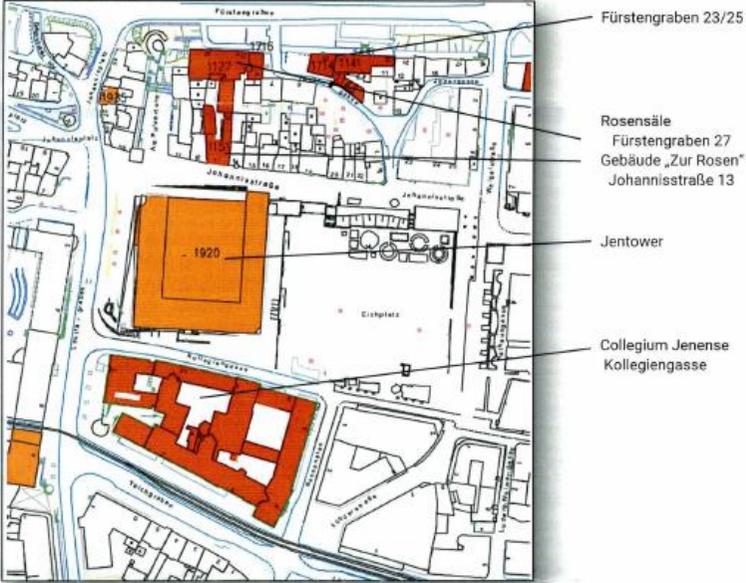
Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E27.5	• Die Satzung des B-Planes wird Grundlage für das Einziehungsverfahren von Teilflächen des Eichplatzes sein, welches mit Absichtsbeschluss des SUA am 18.01.2024 eingeleitet wurde, aber erst nach Ablauf der Einspruchsfrist und Satzungsbeschluss abgeschlossen werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E27.6	• Im Regenentwässerungskonzept ist eine Anpassung notwendig. Dort heißt es auf Seite 11, dass der Betreiber der Zisterne - hier der KSJ - verhindern muss, dass Regenwasser aus der Zisterne zurück in das Bauteil B fließt. Rein rechtlich handelt es sich um einen Regenwasserhausanschluss des Gebäudes. Wegen der Nachnutzung des Regenwassers übernimmt die Stadt Jena, vertreten durch den KSJ das Regenwasser in die Zisterne. Rückstauenebene muss an dieser Stelle, wie sonst auch die Oberfläche der an das Gebäude auf dieser Seite angrenzenden Verkehrsfläche (Johannisstraße) sein. Die Rückstausicherung muss sich im Gebäude B oder zwischen Gebäude B und dem Übergabeschacht und ebenso wie der Übergabeschacht in der Zuständigkeit und Unterhaltung der SRE bzw. des Gebäudeeigentümers befinden.	Dem Hinweis wird gefolgt Das Regenentwässerungsgutachten ist entsprechend angepasst worden. Die Rückstausicherung wird vom Vorhabenträger zwischen der Hauseinführung und dem Übergabeschacht in die Zisterne errichtet und anschließend in seine Unterhaltung übernommen. Regelungen dazu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
		E27.7	• Der Kommunalservice ist, wie bisher, in den weiteren Planungsphasen zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E27.8	Bau- und Qualitätsmanagement Zum Entwurf des VBB sind seitens BQM keine Änderungswünsche erforderlich. Die Abteilung Bau- und Qualitätsmanagement des Kommunalservice Jena ist in die weiteren Planungen der öffentlichen Verkehrsanlagen einzubeziehen. Insbesondere wird hier auf die Stützbauwerke und Treppenanlagen im Übergang zur Johannisstraße verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
E 28	Deutscher Wetterdienst 08.01.2024	E28.1	DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Das geplante Vorhaben beeinflusst nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
E 29	FSU – Friedrich-Schiller-Universität Jena 18.01.2024	E29.1	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 Her-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Zustimmung zur Planung

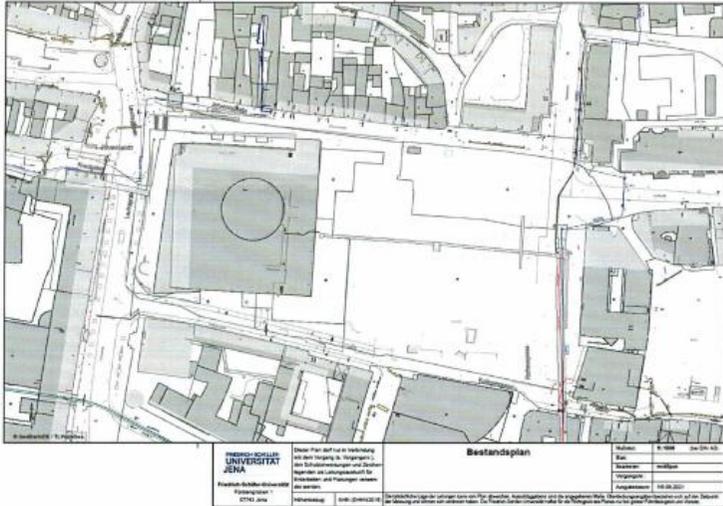
Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			ausforderung. Aufgrund der zentralen Lage im historischen Stadtkern zwischen Marktplatz, Johannistor, Collegium Jenense sowie der maximal überbauten Flächen des Jentower bietet er im Zuge einer Neugestaltung andererseits beste Voraussetzungen für eine hochwertige Stadtentwicklung.	
		E29.2	Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Collegium Jenense (Anlage 1). 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 in verschiedener Weise für die akademische Lehre und die Forschung in den vier Gründungsfakultäten genutzt. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts waren dort beispielsweise die Dekane der Fakultäten und der Rektor der Universität untergebracht. Hier tagten die Fakultäten und die universitären Gremien. Die Einzigartigkeit des Ensembles Collegium Jenense ist für die Universität von hervorragender Bedeutung. Der Standort ist zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls in seiner Sichtbarkeit aufzuwerten. Derzeit werden diese Flächen durch die Medizinische Fakultät (Universitätsklinikum Jena) genutzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
		E29.3	<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. Beide Gebäude sind als Kulturdenkmale nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz erfasst. Das Gebäude der s.g. „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. In beiden Gebäuden gibt es größere unterirdische Kelleranlagen. Das Gebäude Fürstengraben 25 wurde</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>in den letzten Jahren aufwendig saniert. Es beherbergt das Institut für Altertumswissenschaften der Universität, im Erdgeschoss und in den Keller-geschossen befinden sich Ausstellungsflächen der Archäologischen Sammlung.</p> <p>Neben diesen historisch geprägten Bestandsflächen ist die Universität im Rahmen von Anmietungen maßgeblicher Nutzer von Büroflächen im Jen-tower.</p>	
		E29.4	<p>Die Universität hat keine Einwendungen zur vorgelegten Planung, möchte jedoch folgende Hinweise und Anregungen für die weitere Bearbeitung geben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
		E29.5	<p>1. COLLEGIUM JENENSE I Archäologie 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 ehemaligen Abflussrohres deutet auf eine weitere Vielzahl von möglichen Bodenfunden/ Keramikfunden etc. hin. Da der Bereich Nonnenplan als Friedhof genutzt wurde, ist dort mit weiteren Grabstätten von ehemaligen Professoren und Studenten zu rechnen. Ein Auszug aus den durch die Universität durchgeführten Grabungsarbeiten finden sie in Anlage 2.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es einen Hinweis zu § 17 ThürDSchG zu Zufallsfunden</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Anlage 2 Auszug Grabungsunterlagen</p> 	
		E29.6	<p>2. REGENWASSER/ GRUNDWASSER/ SCHICHTENWASSER Im Gebäude „Zur Rosen“ (Johannisstraße 13) sowie auf den angrenzen-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Der Planung liegen Gutachten zum Baugrund, zu Böden und</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>den universitär genutzten Flächen der Rosensäule (Fürstengraben 27) befinden sich Kellergewölbe, die für Veranstaltungen und Gastbetrieb universitär und öffentlich genutzt werden (Rosenkeller). Im Collegium Jenense (Kollegiengasse) gibt es ebenfalls einen historischen Gewölbekeller.</p> <p>Bei den im Plangebiet vorgesehenen Tiefbauarbeiten sind entsprechend der hydrogeologischen Standortbedingungen erforderliche Maßnahmen für den Erhalt der umliegenden historisch wertvollen Bausubstanz (Johannisstraße 13, Collegium Jenense, Fürstengraben etc. - Anlage 1) vorzunehmen. Der durch die geplante "Weiße Wanne" der Tiefgarage mögliche Rückstau des Grund- und Schichtenwassers auf die umliegenden Gebäude (-keller) ist zu verhindern und fachgerecht zu lösen. Aufgrund der kritischen Grundwassersituation erwarten wir vor Beginn der Baumaßnahmen eine gemeinsame Beweissicherung unserer angrenzenden Liegenschaften in der Johannisstraße und in der Kollegiengasse / Nonnenplan.</p> <p>Ebenso ist bei Starkregenereignissen und der kompletten Versiegelung des Plangebietes sicherzustellen, dass ein entsprechender Regenwasserabfluss erfolgt und die angrenzenden Hofsituationen des Collegium Jenense sowie der darin befindliche Gewölbekeller nicht überflutet wird.</p>	<p>zur Bauwasserhaltung zugrunde. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden weitere Anforderungen an das Bauvorhaben, insbesondere auf die Berücksichtigung der angrenzenden Baudenkmale bestellt und während der Baumaßnahme überprüft.</p> <p>Dem durch die geplante "Weiße Wanne" der Tiefgarage möglichen Rückstau des Grundwassers wird dadurch begegnet, dass die Grundwasserumlaufigkeit 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> <p>Entsprechende vertragliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Anlage 1 – durch die Universität genutzte Gebäude (Mietobjekte (orange), Eigentum Freistaat Thüringen / Universität (K.d.ö.R.) (rot))</p> 	
		E29.7	<p>3. LEITUNGSNETZE Datennetz: Teile des Daten-Leitungsnetzes der Universität verlaufen innerhalb der Innenstadt von Jena und verbinden zahlreiche universitär genutzte Einrichtungen miteinander. Im Plangebiet des Bebauungsplanes liegen allerdings nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine Leitungen der Universität. Die Universität nutzt zur Datenübertragung auch Leitungsnetze anderer Anbieter (Stadtwerke, Netkom etc.), die das Plangebiet im Bereich der Johannistraße queren. 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 3</p>	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind zwingend im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die dargestellten Leitungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs sowie der Vorhabengrenzen des VBB-J45.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>beigefügt. Im Bereich Kollegiengasse / Nonnenplan könnten Leitungsnetze des Universitätsklinikums liegen. Eine Beteiligung des Klinikums sollte auch aus diesem Grund erfolgen</p> <p>Anlage 3 Bestandsplan Leitungsnetz</p>  <p>The image is a technical drawing titled 'Bestandsplan Leitungsnetz' (Inventory Plan of Utility Network). It shows a detailed view of a city block with various buildings, streets, and utility lines. A large central building has a circular feature on its roof. The drawing includes a legend and technical specifications at the bottom.</p>	
E29.8		4. BAUARBEITEN	<p>Bei den vorbereitenden Arbeiten sowie den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen des Lehr- und Forschungsbetriebs in den angrenzenden universitär genutzten Gebäuden - in besondere durch Lärm und Bodenschwingungen - so gering wie möglich zu halten. Gegebenenfalls sind rechtzeitige Abstimmungen mit der Universität herbeizuführen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung. Im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauzeit wird darauf geachtet, dass baubedingte Auswirkungen so gering wie möglich sind. Maßstab zulässiger Belastungen stellt das Schutzniveau der Nachbarschaft dar. Zwingend sind die Grenzen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten.</p>
E29.9		5. RADVERKEHR	<p>Die zentrale Lage in der Innenstadt ermöglicht eine optimale Anbindung</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Die Festsetzung wird geändert. Die neue Festsetzung der</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>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 Bebauungsplanes ist und auch die geplanten Flächen zwischen den Neubauten als Fußgängerzone vorgesehen sind, sollten konkrete Flächen für den Radverkehr ausgewiesen werden.</p> <p>Wir begrüßen es, dass auch oberirdischer Fahrradstellplätze festgeschrieben wurden.</p> <p>Die Universität bittet aufgrund vielfältiger Betroffenheit im Verfahren zum Bebauungsplan weiterhin beteiligt zu werden.</p>	<p>Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ lässt Radverkehr grundsätzlich zu.</p> <p>Die verkehrsrechtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist dabei nicht Gegenstand der Festsetzung.</p>
E 30	Jenawohnen GmbH 18.01.2024	E30.1	<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Zustimmung zur Planung</p>
		E30.2	<p>Als Eigentümer des Grundstückes 80/2 (Johannisstraße 23-25) möchten wir als direkt anliegender Nachbar nachfolgend zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen Stellung nehmen.</p> <p>Grundsätzlich besteht zwischen unserer Liegenschaft Johannisstraße 23-25 und den geplanten Gebäuden im Baufeld A ein Abstand von über 25 m, sodass nachbarschaftliche Belange aus unserer Sicht nur unwesentlich betroffen sind.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit hatten wir mit Schreiben vom 27.07.2021 auf einzelne Belange hingewiesen. Im Rahmen der weiteren Planung sind Sie auf diese Belange eingegangen. Im Besonderen wurden folgende Schwerpunkte genauer untersucht:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
		E30.3	<p>Abstandsflächen / Verschattung: Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde ein Verschattungsgutachten erstellt. Innerhalb dieses Gutachtens wurden die Abstandsflächen und Verschattungsgrade geprüft. Hieraus erkennen wir für unsere Belange in der Johannisstraße 23-25 keine Betroffenheit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		E30.4	<p>Baugrund / Hydrologie</p> <p>Aus den beiliegenden Gutachten wird ersichtlich, dass durch die notwendige Grundwasserabsenkung eine Betroffenheit für unsere Bebauung besteht. Im Gutachten werden mögliche Setzungserscheinungen prognostiziert.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Gebäude vollständig unterkellert sind und Schäden an der vorhandenen Bausubstanz zu vermeiden sind. Hierzu ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine gemeinsame Beweissicherung auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Auftretende Schäden sind nach dem Verursacherprinzip zu beheben.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der Planung liegen Gutachten zum Baugrund, zu Böden und zur Bauwasserhaltung zugrunde. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden weitere Anforderungen an das Bauvorhaben, insbesondere auf die Berücksichtigung der angrenzenden Gebäude bestellt und während der Baumaßnahme überprüft.</p> <p>Dem durch die geplante "Weiße Wanne" der Tiefgarage möglichen Rückstau des Grundwassers wird dadurch begegnet, dass die Grundwasserumlaufbarkeit 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> <p>Entsprechende vertragliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen ebenso wie detaillierte Regelungen für ein Beweissicherungsverfahren.</p>
		E30.5	<p>PKW Stellplatznachweis</p> <p>Im Verkehrsgutachten wird deutlich von den Forderungen für die Schaffung von PKW-Stellflächen gemäß ThürBO abgewichen (150 Stellplätze Defizit). Selbst mit einem abgeminderten Stellplatzschlüssel von 0,8 für Wohnen wird ein Defizit von 51 Stellplätzen ausgewiesen. Das Heranziehen des abgeminderten Schlüssels ist für uns nachvollziehbar und plausibel. Darüber hinaus sind uns die Standortschwierigkeiten bekannt, die zu weiteren Einschränkungen führen.</p> <p>Dennoch erwarten wir von der Stadt die Fortschreibung eines innerstädtischen Parkraumkonzeptes, welches die Defizite der aktuellen und geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt und unterstützen gern neue Überlegungen zu veränderten Mobilitätsgewohnheiten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Fortschreibung eines innerstädtischen Parkraumkonzeptes und gelten unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die 31 öffentlichen Stellplätze innerhalb der Tiefgarage in das städtische Parkleitsystem eingebunden werden.</p>
		E30.6	<p>Baustellenlogistik</p> <p>Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird leider nicht auf eine mögliche Baustellenlogistik eingegangen. Bereits die in 2023 vorgezogenen Baumaßnahmen in der Johannisstraße haben zum Unmut der anliegenden Gewerbetreibenden beigetragen. Darüber hinaus sind neben</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Planung eines abgestimmten Baustelleneinrichtungskonzeptes wird Anlage des Durchführungsvertrags.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			dem Eichplatz weitere innerstädtische Baumaßnahmen geplant. Um ein Gewerbestorben in der Innenstadt zu vermeiden, ist es aus unserer Sicht zwingend erforderlich, im Vorfeld eine koordinierte Baustellenlogistik zu erarbeiten, die einen ungestörten Gewerbebetrieb im Umfeld ermöglicht.	
Teil 2 - Beteiligung der Dezernate und Fachdienste / Behörden der Stadtverwaltung Jena				
I 01	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Bauordnung und Denkmalschutz FD Bauordnung 22.12.2023	I01.1	Zu unseren bereits abgegebenen Stellungnahmen gibt es keine weiteren Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 20.08.2020.
	FD Denkmalschutz. 07.02.2024	I01.2	Auf Basis o.g Unterlagen sowie unter Berücksichtigung verschiedener Abstimmungen mit den Landesämtern für Denkmalschutz und Archäologie und deren fachlichen Stellungnahmen (letztmalig: Landesamt für Archäologie Weimar- D_Ref_V-5692-J-Stell./12-26776/2019 vom 14.11.; 2019 Landesamt für Denkmalschutz Erfurt - TOeB-4621-1167_2024 vom 16.01.2024) nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung: Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich der Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie vom 16.01.2024, TOeB-4621-1167_2024, vollumfänglich an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die angesprochenen Stellungnahmen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie vom 16.01.2024 wurden bereits unter den Nrn. E03.1 bis E03.7 umfassend abgewogen.
		I01.3	Weiterhin bitten wir um Korrektur in der Gesetzesbezeichnung innerhalb der Textfestsetzungen, hier Rechtsgrundlagen. Korrektur muss es lauten: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG -) in der. Fassung der Bekannt-	Dem Hinweis wird gefolgt Die Gesetzesbezeichnung wird unter „Rechtsgrundlagen“ entsprechend korrigiert.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			machung vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)	
I 02	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Mobilität 15.01.2024	I02.1	<p>Im Rahmen der Beteiligung möchten wir folgende Hinweise vorbringen:</p> <p>1.) Sowohl innerhalb einzelner Planteile bzw. Gutachten, aber auch zwischen den einzelnen Unterlagen bestehen zu gleichen Sachverhalten z.T. unterschiedliche oder sich widersprechende Aussagen, z.B.:</p> <p>Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für das Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begründung Teil II, Kap. 1.2.4 (S. 74): 250 Stpl. – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Kap. 4.2.2 Kfz-Stellplätze nach §49 ThürBO (S. 44): 325 Stpl. 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Begründung wird wie folgt geändert:</p> <p>Nach aktueller Bauordnung wären 325 Stellplätze erforderlich. Davon sind 70 Stellplätze für Besucher / Kunden vorzusehen.</p> <p>Die Betrachtung der Stellplatznachfrage auf Basis aktueller Kennwerte der Verkehrserzeugung nach der SrV für Jena, die den Standort des Bauvorhabens sowie die zeitlich versetzte Belegung der Stellplätze (Doppelbelegung) mit berücksichtigen, ergibt sich ein tatsächlicher Stellplatzbedarf von 226 Stellplätzen für das vorliegende Vorhaben.</p> <p>Die entsprechenden Betrachtungen und Herleitungen sind in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Jena Eichplatz Baufeld A“ dargestellt.</p> <p>Für die im Plangebiet nicht realisierbaren 51 Stellplätze ist ein finanzieller Ausgleich (Folgekostenvereinbarung) zu Gunsten der Unterhaltung und Herstellung städtischer Anlagen des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Hierzu wurden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Im Ergebnis werden 175 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet, davon sind 31 Stellplätze öffentlich nutzbar.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind 354 Fahrradstellplätze vorgesehen, davon 13 oberirdisch und 341 in der Tiefgarage (einschließlich 5% Stellplätze für Lastenfahräder).</p>
		I02.2	<p>Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage Baufeld A:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begründung Teil I, Kap. 5.2.2 Erschließungskonzept (S. 60): 170 Stpl. 	Dem Hinweis wird gefolgt

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<ul style="list-style-type: none"> – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Kap. 2.3.1 (S. 3) und Pkt. 4.1 Planungen (S. 41): 172 Stpl. – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Kap. 4.5.2 (S. 49): 175 Stpl. 	<p>In der Begründung Teil I Kap. 5.2.2 wird von ca. 170 Stellplätzen gesprochen.</p> <p>Die Zahl der Stellplätze wird in der Begründung entsprechend des Gutachtens auf 175 Stellplätzen aktualisiert.</p>
		102.3	<p>Anzahl der öffentlichen Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Kap. 4.1 Planungen (S. 41): Unterscheidung von privaten und öffentlichen Stellplätzen, aber: keine öffentlichen Stellplätze für Kunden und Besucher in der Tiefgarage – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Kap. 4.5.2 Kfz-Stellplätze (S. 49): 25-35 öffentliche Stpl. in der Tiefgarage vorgesehen – Laut §49 ThürBO sind 70 Kunden- und Besucherstellplätze nachzuweisen (vgl. Ramboll, Stand 18.09.2023, Kap. 4.2.2, S. 44). 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung unterscheidet in Tabelle 19 zwischen den verschiedenen Stellplätzen. Die Tabelle 19 wird zusätzlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage wird in der Begründung präzisiert.</p> <p>Die insgesamt 31 öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage (öffentlich in dem Sinne, dass diese ohne Anwohner- oder Büroticket angefahren werden können) sind für Kunden und Besucher vorgesehen.</p> <p>Entsprechend Thüringer Bauordnung sind in Kap. 4.4 in Tabelle 19 die Stellplätze für Kunden und Besucher nach Nutzungen ermittelt. Die Betrachtung der Stellplatznachfrage nach aktuellen Kennwerten der Verkehrserzeugung zeigt mit 226 Stellplätzen einen kleineren Bedarf an Stellplätzen, wenn dabei auch die unterschiedlichen tageszeitlichen Nachfragen berücksichtigt werden. Somit sind Mehrfachnutzungen der Stellplätze möglich, sodass sich die erforderliche Stellplatzanzahl gegenüber der Bauordnung reduziert. Durch die innerstädtische Lage können viele Ziele in der Stadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden, sodass das Neubauvorhaben als autoarmer Standort entwickelt werden kann. Von daher wird das Stellplatzangebot von 175 Stellplätzen als ausreichend angesehen.</p>
		102.4	<p>Anordnung Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begründung Teil II, Pkt. 1.7.3 Bauliche Einteilung der Verkehrsflächen 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Das Gutachten wird geändert. Die Begründung wird wie folgt</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			(S. 81): Unterbringung 75% der Fahrradstellplätze in der Tiefgarage / 25% im öffentlichen Raum – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Pkt. 4.5.1 (S.49): 337 + 62 Abstellplätze in mehreren Fahrradräumen im EG und UG / Außenraum: 13 Stpl.	angepasst: Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind 354 Fahrradstellplätze vorgesehen, davon 13 oberirdisch und 341 in der Tiefgarage (einschließlich 5% Stellplätze für Lastenfahräder).
		102.5	Lademöglichkeiten Fahrrad: – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Pkt. 4.5.1 Fahrradabstellplätze (S. 49): „keine Lademöglichkeiten“ – Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023), Pkt. 7 Fazit (S. 74): Empfehlungen aus dem Mobilitätskonzept: „ergänzende Dienstleistungen ... wie Ladestationen“. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Planteile und Gutachten sind so aufeinander abzustimmen, dass sich keine widersprüchlichen Aussagen ergeben.	Dem Hinweis wird gefolgt Der Vorhabenträger wird nach aktuellem Planungsstand sowohl für die Fahrräder im Gebäude wie auch für öffentliche Stellplätze E-Ladestationen bzw. Ladesäulen in der Tiefgarage vorsehen.
		102.6	2.) Aus unserer Sicht ungenügend geregelt ist das Überfahrtsrecht zugunsten Baufeld B über die geplante Tiefgarage des Baufeldes A. Technisch ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die Zufahrts-/Kontrollsysteme beider Tiefgaragen miteinander korrespondieren (vgl. Ramboll, Stand 18.09.2023, Kap.4.5.2 Kfz-Stellplätze, S. 50).	Dem Hinweis wird gefolgt Im Kauf- und im Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Sicherung des Überfahrtsrechts für die Tiefgarage des Baufeld B aufgenommen.
		102.7	3.) Für bestimmte Nutzergruppen sind Fahrradabstellanlagen im angrenzenden öffentlichen Raum geplant, was zweifellos sinnvoll ist (z.B. Kunden, Besucher). Für Pkw-Stellplätze ist es rechtlich nicht zulässig, lt. §49 ThürBO nachzuweisende Stellplätze im öffentlichen Straßenraum anzuordnen, da dieser dem Gemeingebrauch unterliegt (§14 ThürStrG). Zu prüfen bleibt deshalb, ob und unter welchen Bedingungen die Anordnung von dem Vorhaben zuzuordnenden Fahrradabstellanlagen im angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßenraum möglich ist. Der letzte Satz der Begründung, Teil II, Kap. 1.7.2 Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche... (S.81) „Auch die für das Vorhaben	Der Hinweis wird von der Stadt geprüft Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind 354 Fahrradstellplätze vorgesehen, davon 13 oberirdisch und 341 in der Tiefgarage (einschließlich 5% Stellplätze für Lastenfahräder). Mit dem FD Bauordnung erfolgten Abstimmungen, dass die in den Außenanlagen geplanten Abstellplätze auf das Bauvorhaben angerechnet werden können. Die Zustimmung der Stadt liegt ebenfalls vor. Entsprechende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			nachzuweisenden Fahrradabstellanlagen sind ganz oder teilweise innerhalb der Fußgängerzone sowie der Kollegiengasse unterzubringen.“ ist unter o.g. Aspekt zu überprüfen / zu korrigieren.	
		102.8	4.) Die Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023) ermittelt die Anzahl der lt. ThürBO für das Bauvorhaben nachzuweisenden Pkw-Stellplätze mit 325 für Baufeld A (vgl. Tab. 18, S. 46). Dies berücksichtigt bereits die günstige Lage des Bauvorhabens im Stadtgebiet sowie die hervorragende ÖPNV-Anbindung.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die geringe Größe des Grundstücks lässt nicht mehr als 175 Stellplätze innerhalb der beiden Tiefgaragenebenen zu. Im Gutachten wurden verschiedene Szenarien mit verschiedenen Stellplatzschlüssel durchgerechnet. Letztlich bestimmt jedoch die Grundstücksgröße die maximal zulässige Stellplatzzahl. In Gutachten wird nachgewiesen, dass die verringerte Stellplatzzahl als vertretbar und unbedenklich anzusehen ist.</p>
		102.9	In Kap. 4.3 Stellplatznachfrage (ab S. 46) wird ein geringerer Bedarf von insgesamt 226 Stpl. begründet. Tatsächlich errichtet werden sollen 170...175 Stellplätze. In den B-Plan- Textfestsetzungen Teil B erfolgen dazu im aktuellen Entwurf keine Regelungen.	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Im vorhabenbezogene Bebauungsplan wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit 175 Stellplätzen festgesetzt. In der Begründung wird dargelegt, dass dem gutachterlich ermittelten Bedarf hiermit hinreichend Rechnung getragen wird.</p>
		102.10	<p>In der Begründung, Teil I. Kap. 5.2.2 Erschließungskonzept (S. 60) sowie in Teil II, Kap. 1.2.4 (S. 74) ist formuliert, dass „für nicht realisierbare Stellplätze ein finanzieller Ausgleich zugunsten nachhaltiger Verkehrsmittel vorgesehen sei. Hierzu sollen Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden“. Die Formulierung bleibt unscharf (Was ist die Berechnungsgrundlage? Was sind nachhaltige Verkehrsmittel? Bedeutet finanzieller Ausgleich Stellplatzablösung?).</p> <p>Im Sinne der Gleichbehandlung bedarf es nicht nur der fachlichen Begründung der Unterschreitung der Stellplatzzahlen der ThürBO, sondern auch entsprechender verbindlicher Regelungen, z.B. einer Stellplatzbeschränkung durch den B-Plan. Erfolgt keine Regelung im B-Plan, greift §49 ThürBO mit der Möglichkeit des Nachweises auf einem anderen Grundstück oder der Zahlung eines Ablösebetrages.</p> <p>Insofern ist auch die Begründung, Pkt. 5 Belange der Mobilität in IV. Auswirkungen der Planung (S. 85) hinsichtlich des ruhenden Verkehrs (noch</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das ermittelte Defizit von 51 Stellplätzen, die nicht innerhalb der Tiefgarage untergebracht werden können, wird durch eine Folgekostenvereinbarung im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Ausführungen der Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die nach der Landesbauordnung Thüringen erforderlichen Stellplätze für PKWs und Fahrräder sind auf dem kleinen Vorhangrundstück nicht unterzubringen. Nach dem Mobilitätskonzept sollen für 175 PKWs Stellplätze auf dem Grundstück unterirdisch angelegt werden. Dies ist nach den geplanten Festsetzungen in einer zweigeschossigen Tiefgarage möglich. Nach dem Gutachten ist die Abweichung des Stellplatzangebots von der Stellplatznachfrage als vertretbar und unbedenklich anzusehen. Anteilig werden von den 175</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			nicht gänzlich zutreffend.	<p>nachgewiesen Stellplätzen 31 Stellplätze für die Öffentlichkeit vorgehalten, was Gegenstand des Durchführungsvertrages ist.</p> <p>Ergänzte textliche Festsetzung Nr. 20. (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anlehnung § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):</p> <p>„Innerhalb der festgesetzten zweigeschossigen Tiefgarage sind mindestens 175 PKW-Stellplätze herzustellen.“</p>
		I02.11	<p>5.) Der Verkehrsuntersuchung (Ramboll, Stand 18.09.2023) als Anlage beigefügt sind Empfehlungen für ein Mobilitätskonzept (Anlage 20). Offen bleibt der Zweck des Konzeptes. Um als Begründung für die Unterschreitung der notwendigen Stellplatzzahlen zu dienen, bedarf es der verbindlichen Festlegung tatsächlich zu realisierender Maßnahmen sowie entsprechender Kontrollmechanismen.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Nach der Verkehrsuntersuchung sollen für 175 PKWs Stellplätze auf dem Grundstück unterirdisch angelegt werden. Dies ist nach den geplanten Festsetzungen in einer zweigeschossigen Tiefgarage möglich. Nach dem Gutachten ist die Abweichung des Stellplatzangebots von der Stellplatznachfrage als vertretbar und unbedenklich anzusehen. Zugleich werden von den 175 nachgewiesenen Stellplätzen 31 Stellplätze für die Öffentlichkeit vorgehalten, was Gegenstand des Durchführungsvertrages ist.</p> <p>Die Empfehlungen für ein Mobilitätskonzept (Anlage 20) haben lediglich informellen Charakter.</p>
		I02.12	<p>6.) Regenentwässerungskonzept (Richter, Stand 17.04.2023), Punkt 3.6 Notentwässerung / Überflutungsbetrachtung: Der Absatz sollte überarbeitet werden.</p> <p>Im Baufeld A handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen, der geführte Nachweis nach DIN 1986-100 bezieht sich auf die Entwässerung von Grundstücken. Die Nachweisführung nach DIN 1986-100 beinhaltet ein schadloses Rückhalten einer anfallenden Regenwassermenge auf dem Grundstück. Aufgrund der Grenzbebauung und der örtlichen Gegebenheiten (Tiefgarage) ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück nicht möglich. Stattdessen den erforderlichen Stauraum in den öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen ist nicht zielführend und konnte in der Anlage 4 auch nicht erbracht werden (kann entfallen). Der letzte Absatz sollte lediglich auf die Höhensituation Bezug nehmen und den Starkregenabfluss in Richtung Kollegiengasse beschreiben.</p> <p>Die Prüfung von weiteren Einstaummöglichkeiten ist zu streichen bzw. auf</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis auf die öffentlichen und privaten Flächen ist richtig. Das Entwässerungskonzept wird dementsprechend angepasst.</p> <p>Bis zum Bemessungsfall eines 100-jährigen Starkregenereignisses muss das Regenwasser auf den Dächern gehalten werden. Erst darüber hinaus oder bei unvorhersehbaren Havarien darf eine Ableitung auf die öffentlichen Flächen erfolgen. Dies ist nur bodennah zulässig. Sogenannte „Wasserspeicher“ sind unzulässig. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			das Grundstück zu beziehen (keine öffentlichen Verkehrsflächen).	
I 03	Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz 17.01.2024 Untere Immissionsschutzbehörde	103.1	Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr: 16 Es ist das aktuelle Schallgutachten des Ingenieurbüro GENEST vom 05.09.2023 heranzuziehen, nicht das vom 14.03.2022.	Der Anregung wird gefolgt. Das Datum des Schallgutachtens wird entsprechend korrigiert.
		103.2	Nr 17 Hier sollten die Maßnahmen ergänzt werden, welche zwingend erforderlich wären, wenn dennoch schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 17 wird wie folgt ergänzt: „Im gekennzeichneten Fassadenbereich entlang der Kollegengasse (Linie AB) sind im ersten Obergeschoss für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 keine öffenbaren Fenster zulässig oder Fenster und Lüftungsöffnungen sind mit besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z.B. mit einem Hamburger Fenster, einer Schallschutzloggia, o.ä. zu versehen.“
		103.3	Rechtsgrundlagen Nr. 8: Bitte aktuelle Fassung nennen. Nr. 9: Die Verordnung ist für den Bebauungsplan unseres Erachtens nicht relevant.	Dem Hinweis wird gefolgt Die Rechtsgrundlagen werden angepasst.
		103.4	Begründung 3.14.1 Der Schallschutzgutachter wendet nicht die in der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 für ein urbanes Gebiet festgelegten Orientierungswerte für Verkehrs- bzw. Gewerbelärm von 60 dB(A) tags an. Er hält die Vorgaben im Entwurf für fachlich umstritten und rechtlich nicht bindend. Er legt, in Anlehnung an die TA Lärm, einen Orientierungswert von 63 dB(A) tags für beide Lärmarten für seine Beurteilung zugrunde. Der Lärmschutz vermindert sich durch den Ansatz eines höheren Orien-	Dem Hinweis wird gefolgt Inzwischen ist die neue DIN 18005 (2023-07) veröffentlicht worden. Gleichzeitig erfolgt nun keine Beurteilung mehr als urbanes Gebiet, sondern als Kerngebiet. Daher sind die Orientierungswerte von 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts maßgeblich geworden. Das Gutachten wird entsprechend angepasst.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>tierungswertes am Tag, dennoch folgt die untere Immissionsschutzbehörde der Entscheidung des Gutachters. Die schalltechnische Untersuchung stellt auf die Einhaltung der Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet mit erhöhten Tagwerten ab - in der Begründung wird an verschiedenen Stellen auf ein Kerngebiet Bezug genommen. Dies sollte korrigiert werden.</p>	
		103.5	<p><u>Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet</u> die Formulierung im ersten Spiegelstrich müsste u.E. folgendermaßen korrigiert werden: „Die für Verkehrslärm vom Gutachter angesetzten Orientierungswerte von tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A), werden tags eingehalten und nachts an der südlichen Fassade von Parzelle A um bis zu 4 dB(A) überschritten.“</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Durch die Beurteilung als Kerngebiet gemäß der neuen DIN 18005 ist der Satz anzupassen: „Die für Verkehrslärm vom Gutachter angesetzten Orientierungswerte von tags 63 dB(A) und nachts 53 dB(A), werden tags eingehalten und nachts an der südlichen Fassade von Parzelle A um bis zu 1 dB(A) überschritten.“</p>
		103.6	<p><u>Gewerbelärm</u> Durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (z. B. durch eine beschleunigte Anfahrt o. ä.) wird der hierfür zulässige Wert um 10 dB(A) durch die gewerbliche Nutzung der Tiefgarage überschritten. Die Aussage „Die zusätzliche Belastung an der Tiefgaragenzufahrt um 2 dB(A)...“ ist nicht korrekt. Bei den schalltechnischen Berechnungen wurde von 5 Kfz-Bewegungen auf der Tiefgaragenzufahrt in der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00-23:00 Uhr ausgegangen (vgl. Kap. 6.1.2.3 der schalltechnischen Untersuchung). Eine höhere Anzahl an Fahrzeugbewegungen hätte noch höhere Überschreitungen zur Folge.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßgeblich ist die Überschreitung durch kurzzeitige Geräuschspitzen. Diese ergibt sich unabhängig von der Anzahl an Kfz-Fahrten pro Nachtstunde. Eine Kfz-Fahrt reicht dafür aus.</p>
		103.7	<p>3.14.1, Seite 33 Letzter Absatz:</p> <p>Die für den Verkehrslärm vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen dürfen nicht zur Bewältigung eines Konflikts herangezogen werden, welcher von gewerblichen Nutzungen (z. B. Außengastronomie) erzeugt wird.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Da direkt an der Johannisstraße keine lärmempfindliche Wohnbebauung geplant ist und der Abstand zu den Parzellen A und C-West zu einer Verminderung der Lärmbelastung führt, kann die gastronomische Nutzung der Freiflächen in den Nachtstunden vernachlässigt werden. Büroräume werden nicht in den Nachtstunden genutzt und unterliegen demnach keinem besonderen Schutz. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		I03.8	V, Seite 87 Die Vierte Verordnung zur Durchführung des BImSchG ist für den Bebauungsplan nicht relevant und sollte daher nicht aufgelistet werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Auflistung wird entsprechend korrigiert.
		I03.9	Schalltechnische Untersuchung Nr. 030M1 G1 vom 05.09.2023 6.1.2.3, Seite 21 Der Berechnungsansatz für die Ein-/Ausfahrt des Parkhauses erfolgt nicht als öffentliche Straße, sondern als Linienschallquelle auf einem Privatgrundstück. Sollte es sich bei der Zufahrt um eine öffentlich gewidmete Straße handeln, so wäre sie dem öffentlichen Straßenverkehr zuzuordnen. Die schalltechnische Beurteilung würde nach der 16. BImSchV und nicht nach TA Lärm erfolgen. Die Grenzwerte der beiden Vorschriften sind zwar identisch, aber die Beurteilungszeiträume unterscheiden sich.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Grenzwerte der beiden Vorschriften sind nicht identisch. Eine Beurteilung als öffentliche Verkehrsfläche gemäß 16. BImSchV hätte zur Folge, dass die Anforderungen erfüllt sind und oberhalb der Tiefgarage keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es wäre unüblich, eine Gehwegüberfahrt zur Tiefgarage als öffentliche Straße zu beurteilen. Obwohl die Gehwegüberfahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, erfolgt im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes eine Beurteilung nach TA Lärm.
		I03.10	8.6, Seite 33 Siehe Hinweise zu 6.1.2.3	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Siehe Belang I03.9
		I03.11	9, Seite 34 Aussagen sind hinsichtlich des Hinweises zu 6.1.2.3 zu prüfen und ggf. zu überarbeiten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Siehe Belang I03.9
		I03.12	Anlage 01 Die Zufahrt zum Parkhaus von der Kollegiengasse ist gemäß dieser Abbildung dem Gewerbelärm zugeordnet. Sollte es sich bei der Zufahrt um eine öffentlich gewidmete Straße handeln, so wäre sie dem öffentlichen Straßenverkehr zuzuordnen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Siehe Belang I03.9
		I03.13	Mikroklimagutachten vom Februar 2023	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			Den in Kapitel 6 enthaltenen Empfehlungen zur stadtklimatischen Optimierung des Planvorhabens sollte nach Möglichkeit gefolgt werden.	Die Hinweise betreffen zum Teil den planungsrechtlich umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplan und wurden dem entsprechend beachtet. Zum anderen enthalten die Hinweise sehr generelle Aussagen, die planungsrechtlich keine Ermächtigungsgrundlage haben. Weitere Hinweise betreffen bauordnungsrechtliche beachtliche Belange, die im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Begründung wurde hinsichtlich der Klimastrategie und den Maßnahmensteckbrief ergänzt.
	Untere Naturschutzbehörde	103.14	Umweltbericht Maßnahmenblätter G1-G7 Für die Dachbegrünung dürfen keine invasiven Arten verwendet werden (vorzugsweise einheimische Wildpflanzen). Dies ist in den Maßnahmenblättern zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt Die Maßnahmenblätter G1 bis G7 werden dahingehend ergänzt, dass vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden sind, invasive Arten hingegen keine Anwendung finden.
		103.15	Maßnahmenblatt V2 Bitte ergänzen: Der Schutz der Wurzelbereiche ist durch eine ortsfeste Absperrung (Bauzaun) zu realisieren. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme dem Fachdienst Umweltschutz zur Abnahme anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Schutz der Wurzelbereiche durch eine ortsfeste Absperrung (Bauzaun) wird im Maßnahmenblatt V2 ergänzt. Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und kann als Auflage in der Baugenehmigung gesichert werden. Ein entsprechender Hinweistext wird auf den Satzungsplan eingefügt. Die Maßnahmenblätter werden Anlage des Durchführungsvertrags.
		103.16	Maßnahmenblatt V2 Bitte ergänzen: Erforderliche Eingriffe in den zu erhaltenden Baumbestand bzw. dem Wurzelbereich sind durch eine dendrologische Bauüberwachung abzusichern, bei Bedarf über den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme.	Dem Hinweis wird gefolgt Das Maßnahmenblatt V2 wird um eine dendrologische Bauüberwachung für den Fall eines Eingriffs in den Wurzelbereich über den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme ergänzt. Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und kann als Auflage in der Baugenehmigung gesichert werden

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Die Maßnahmenblätter werden Anlage des Durchführungsvertrags.
		103.17	Maßnahmenblatt V2 Bitte ergänzen: Um mögliche baubedingte Schäden auszuschließen, ist für die Baumaßnahme ein Konzept zur Bewässerung der Bäume vorzulegen und mit dem Fachdienst Umweltschutz abzustimmen.	Dem Hinweis wird gefolgt Das Maßnahmenblatt V2 wird um die Vorlage eines Bewässerungskonzeptes zum Zeitpunkt der Baumaßnahme ergänzt. Das zum Zeitpunkt der Baumaßnahme zu erstellende Bewässerungskonzept wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
		103.18	Maßnahmenblätter E1 und E2, Kap. 9.2 Die 6 erforderlichen baubedingten Baumfällungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Entsprechend der Ausführungen auf Seite 25 können diese nicht auf dem Baufeld ausgeglichen werden. Die Maßnahmenblätter E1 und E2 sowie Umweltbericht und Begründung sind hinsichtlich der erforderlichen Neupflanzungen folgendermaßen <u>zu überarbeiten</u> : Für die Fällungen wird bei den Platanen Nr. 39 und 40 ein Verhältnis von 1: 2, für die Eiche Nr. 42, die Linde Nr. 60, die zwei Platanen Nr. 43 und 44 ein Verhältnis von 1:3 und die Gleditsie Nr. 67 ein Verhältnis von 1:1 festgelegt. Die erforderlichen 17 Neupflanzungen sind mit dem Fachdienst Umweltschutz abzustimmen und entsprechend der zeitlichen Vorgaben in den Maßnahmenblättern zu realisieren.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt Eine Aufnahme der Neupflanzung von 17 weiteren Ersatzbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des VBB-J45 in die Maßnahmenblätter E1 und E2 kann nicht erfolgen, da es sich bei diesen Maßnahmenblättern um im B-Plan festgesetzte Baumstandorte handelt (Einzelbaumfestsetzungen). Es wird daher ein zusätzliches Maßnahmenblatt E3 erstellt, welches die weiteren 17 Neupflanzungen im Umfeld des VBB-J45 verortet.
		103.19	Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG, Stand 07/2022, 4.6 Anfälligkeit der geplanten Gebäude für Vogelschlag, S. 62 Die Gebäudefassade wird durch den Verfasser insgesamt als „vogelfreundlich“ bewertet. Ein besonders hohes Vogelschlagrisiko wurde zum Zeitpunkt der Betrachtung durch den Verfasser nicht eingeschätzt. Die Bewertung des Vogelschlagrisikos durch den Verfasser ist nicht plausibel dargelegt. Es fehlt eine nachvollziehbare Überprüfung des Vogelschlagrisikos anhand von Gebäudeansichten und der Ermittlung von Glasanteilen an der Fassade. Anhand der vorliegenden Gebäudeansichten, vgl. dazu Teil C Vorhaben-	Der Anregung wird teilweise gefolgt Gutachterseits wurde festgestellt, dass durch die bauliche Gestaltung der Baukörper keine Anfälligkeit auf Vogelschlag gegeben ist. Bereits durch die geplante Fassadengestaltung sind bautechnische Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag vorgesehen. So ist ein großer Teil der Fassaden bereits intransparent (Faserzementplatten) geplant, der Anteil der Glasflächen an der Gesamtfassade wurde bewusst reduziert (klassische Fenster, keine ganzen Glasfassaden). Die für die Fenster vorgesehenen Sonnenschutzelemente sind ebenso wirksam gegen Vogelschlag.

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>und Erschließungsplan, wird deutlich, dass bei der Errichtung der Gebäude ein hoher Anteil an Glas eingeplant ist. Daher ist eine Bewertung des Vogelschlagrisikos anhand des Bewertungsschemas der Vogelschutzwarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ vom 19.02.2021) vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) ist anzuwenden. Sollte die Bewertung ergeben, dass Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, ist die Umsetzung wirksamer Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanzug <u>textlich festzusetzen</u>.</p> <p>Die Ausführungen im Umweltbericht sind ebenso dahingehend anzupassen.</p>	<p>Spiegelnde Fassaden oder getöntes oder farbiges Glas sind nicht geplant, Spiegelungen bei gegenüberliegenden Fassaden in den Gassen sind grundsätzlich nicht auszuschließen.</p> <p>Nach den Empfehlungen des Baukunstbeirates wurde die Gestaltung der Fassaden, einschließlich der Fenster abschließend abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt.</p> <p>Die Ausgestaltung der Sonnenschutzelemente obliegt der weiteren Ausführungsplanung. Die Sonnenschutzelemente reduzieren das Risiko eines Vogelschlages zusätzlich, eingeschränkt auf deren Einsatzzeiten.</p> <p>Ein gewisses Restrisiko verbleibt jedoch, insbesondere in Bereichen in der Nähe zu Vegetationselementen (Stadtgarten, sonstige geplante Stadtbäume) sowie im freien Luftraum, auf Zugstrecken zwischen verschiedenen Teilhabitaten im Umfeld. Das Restrisiko wird gutachterseits jedoch als nicht signifikant eingeschätzt.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde mit dem Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena abgestimmt. Die Einschätzung, warum kein erhöhtes Vogelschlagrisiko anzunehmen ist, wurde in Kapitel 4.6 erläutert. Das Erfordernis einer zusätzlichen Bewertung anhand weiterer Bewertungsschemata wurde vom FD Umweltschutz bisher nicht gefordert.</p> <p>Um das Restrisiko, dass im Gutachten als nicht signifikant eingeschätzt wird, mit der tatsächlichen Situation zu evaluieren, wird vorgeschlagen, ein geeignetes Vogelschlagmonitoring für die zu errichtenden Gebäude nach folgendem Muster zu installieren:</p> <p>Für die Dauer von 2 Jahren nach Fertigstellung aller Gebäude (Beginn spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude, 2 Untersuchungszyklen im Zeitraum März-November) erfolgt durch ein anerkanntes Sachverständigenbüro ein Monitoring zum Vogelschlag im Umfeld der neuen</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Gebäude. Dabei ist in Anlehnung an die Vorgaben des LFU 2019 folgender Mindestaufwand vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absuchen der Flächen unter den Fenstern von außen und Bestimmung der Vogelarten - Beachtung von Anflugspuren an den Scheiben (Kleingefieder) und von Vogelresten am Boden (Rupfungen) - Turnus: einmal wöchentlich - Zeitraum: März bis November - Dokumentation eines jeden Fundes: Datum, Ort (Gebäudeabschnitt), Art, Fundumstände <p>Werden im Zuge des Monitoring Brennpunkte für Vogelschlag festgestellt, die dort eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos aufzeigen, sind nachträgliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz und dem Gutachterbüro durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen in Anlehnung an das Merkblatt der SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (2016) zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markierung der kritischen Fenster mit geeigneten Mustern in Abstimmung mit Gutachter und Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena - Klebefolien oder -bänder von guter (dauerhafter) Qualität verwenden (z.B. Streifen für Auto-Tuning) - Markierungen wenn immer möglich auf der Außenseite anbringen - Aufnahme von Bürgerhinweisen bzw. Hinweisen der im Gebäude befindlichen Eigentümer/Mieter - Fotodokumentation <p>Eine Ergänzung zum Vogelschutz incl. Vogelschlagmonitoring wird Gegenstand des Durchführungsvertrages. Zusätzlich wird ein gesondertes Maßnahmenblatt für das Monitoring angelegt.</p> <p>Ergänzend muss erwähnt werden, dass es keine Forderungen für umfassende Gutachten zum Zeitpunkt des „Scoping“ oder während der frühzeitigen Auslegung seitens der</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Umweltverbände oder der UNB gab. Die gutachterliche Bewertung des Bauvorhabens wurde auf eigenen Wunsch des Bauherrn eingeholt.
	Untere Wasserbehörde	103.20	<p>Textliche Festsetzungen (Teil B) Ergänzung Kompensation Grundwasseraufstau</p> <p>Das hydrogeologische Gutachten trifft unter Pkt. 8.6 Aussagen zur Minderung des dauerhaft zu erwartenden Grundwasseraufstaus. Ohne entsprechende Maßnahmen sind Auswirkungen auf die umliegende Bebauung nicht auszuschließen. Dies sollte sich auch in den Textlichen Festsetzungen widerspiegeln, z. B. durch folgende Formulierung:</p> <p><i>„Zur Kompensation der Auswirkungen des fertigen Bauwerkes auf die Grundwasserdynamik (Grundwasserspiegelaufstau im Anstrom, Grundwasserspiegelabsenkung im Abstrom) sind dauerhaft hydraulische Maßnahmen (Wasserhaltung) erforderlich.“</i></p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen zu dauerhaften hydraulischen Maßnahmen sind für eine Festsetzung im B-Plan zu unbestimmt. Deshalb wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die zur Sicherung der Grundwasserumflüchtigkeit im Bereich des Bauvorhabens erforderlichen baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dies wird voraussichtlich in Form eines Dükers unterhalb der Bodenplatte erfolgen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert und verbindlich festgelegt.</p>
		103.21	<p>Hinweise Bitte folgenden Hinweis neu mit aufnehmen: <i>„Die Errichtung der geplanten Tiefgarage und Bauwerksgründung im Grundwasserleiter bzw. Grundwasserschwankungsbereich bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 i. V.m. § 9 WHG. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Jena zu beantragen.“</i></p> <p>Begründung Die Erlaubnis regelt detailliert Art und Umfang der Einbindung des Bauwerks in den Grundwasserleiter bzw. den Grundwasserschwankungsbereich einschließlich einer erforderlichen dauerhaften Wasserhaltung.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die entsprechende Formulierung wird unter „Hinweise“ auf den Satzungsplan mit aufgenommen.</p>
		103.22	<p>Umweltbericht Maßnahmenblatt G7 Die Aufbaudicke der Dachbegründung ist mit 30 cm angegeben. Dies widerspricht der dazugehörigen Textlichen Festsetzung Nr. 12 (70 cm).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Das Maßnahmenblatt wurde korrigiert und eine Aufbaustärke von 70 cm festgesetzt.</p>
		103.23	Regenentwässerungskonzept 3	Dem Hinweis wird gefolgt

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>In der Einleitung des Kapitels „Entwässerungskonzeption“ wird ausgeführt, dass eine vollständige Versickerung nicht möglich ist und eine Zwischenspeicherung, teilweise Rückhaltung und Nutzung als nicht umsetzbar angenommen wird (Absatz 1). Gemäß den Aussagen des Verfassers entsprechen somit die Regenmengen den Einleitmengen (Absatz 2).</p> <p>Nach Ansicht der unteren Wasserbehörde besteht hier ein Widerspruch zu der unter 3.1. erläuterten Abflussminderung durch die begrünten Dachflächen. Damit wird sehr wohl eine Zwischenspeicherung / Rückhaltung erzielt. Es wird empfohlen, die Einleitung des Kapitels dahingehend zu überarbeiten.</p>	<p>Die Einleitung des Kapitels wird dahingehend angepasst, dass die Befestigung der Dachflächen eine Rückhaltung bewirkt, da die auf kleiner/Gleich 0,5 festgelegten mittleren Abflussbeiwerte eingehalten werden.</p>
		103.24	<p>Anlage: Lageplan Regenentwässerung, Varianten 1-3</p> <p>Die Planzeichen „Dachfläche intensive Begrünung“ und „Dachfläche extensive Begrünung“ lassen sich nicht auseinanderhalten, bitte präzisieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil der Satzung ist, erfolgt eine differenzierte Darstellung der verschiedenen Dachbegrünungen. Die Planzeichen für die Dachflächen werden so verändert, dass sie auseinandergehalten werden können.</p>
		103.25	<p>In den Lageplänen sind Abflussbeiwerte angegeben. Diese entsprechen <u>nicht</u> den Textlichen Festsetzungen Nr. 6-12. Darin ist für alle Dachflächen ein Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 festgesetzt. Die Berechnung der Regenmengen ist daher auf die festgesetzten Abflussbeiwerte zu <u>aktualisieren</u>.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Planung wird angepasst, so dass die mittleren Abflussbeiwerte der Festlegung „kleiner/gleich 0,5“ entsprechen.</p>
		103.26	<p>3.6 Überflutungsbetrachtung</p> <p>Der Überflutungsnachweis ist gemäß DIN 1986-100 für alle befestigten Flächen des Grundstücks zu führen.</p> <p>Im Regenwasserkonzept wurden nur die Flächen der Außenanlagen sowie Teilflächen der Fassaden in Ansatz gebracht. Die Dachflächen fehlen in der Berechnung. Der <u>Nachweis</u> ist dahingehend zu <u>überarbeiten</u>.</p> <p>Der Verfasser des Überflutungsnachweises kommt zu folgendem Ergebnis: „Im Starkregenfall ist mit Abfluss aus dem Gebiet in Richtung Kollegengasse im Süden zu rechnen“.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die Variantenuntersuchung für die Regenmengen der Freianlagen wurde aus dem Konzept entfernt, da die Freianlagen nicht Bestandteil des VBB-J45 sind und die Betrachtung nur einen Hinweischarakter für die Planung der umliegenden Freianlagen hatte.</p> <p>Der Überflutungsnachweis für die Hochbauten wird mit der Baugenehmigung eingereicht.</p>

Lfd. Nr.	Name / Datum Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Eine Ableitung von Regenwasser auf außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstücke ist <u>nicht zulässig</u>. Im Regenwasserkonzept wird empfohlen, zu prüfen, ob weitere Einstaumöglichkeiten geschaffen werden können.</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist der Überflutungsnachweis zu überarbeiten und darzulegen, wie mit dem im Regenwasserkonzept benannten Überflutungsrisiko innerhalb und außerhalb des Plangebietes umgegangen werden soll.</p>	<p>Bis zum Bemessungsfall eines 100-jährigen Starkregenerignisses muss das Regenwasser auf den Dächern gehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Erst darüber hinaus oder bei unvorhersehbaren Havarien darf eine Ableitung auf die öffentlichen Flächen erfolgen. Dies ist nur bodennah zulässig. Sogenannte „Wasserspeicher“ sind unzulässig. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Gegebenenfalls wird dieses Konzept im Laufe der Realisierung der Planung konkretisiert werden müssen.</p>
I04	<p>Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, FD Stadtentwicklung</p> <p>19.12.2023</p>	I04.1	...der FD Stadtentwicklung hat keine weiteren Hinweise zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
I05	<p>Stadtverwaltung Jena, Dezernat Finanzen, Sicherheit und Bürgerservice, FD Feuerwehr</p> <p>16.01.2024</p>	I05.1	Gegen die geplante Bebauung bestehen keine Einwände, wenn folgende Punkte Beachtung finden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		I05.2	Für das EichplatzAreal sind Feuerwehrezufahrten, - umfahrten und - Bewegungsflächen in die Planung der Freiflächen einzubeziehen. Diese Flächen für die Feuerwehr sind nach der "Musterrichtlinie über die Flächen der Feuerwehr" auszuführen.	<p>Dem Hinweis wurde bereits gefolgt</p> <p>Neben den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Verkehrsflächen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weiteren Flächen fest. Es gibt keine Freiflächen im Besitz der Vorhabenträgerin. Folglich erfolgt die Feuerwehrezufahrt über die öffentlichen Verkehrsflächen</p>
		I05.3	Für die baulichen Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung</p>
		I05.4	Für das geplante Bauvorhaben können nach Vorlage des Bauantrages weiterführende brandschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Teil 3 - Beteiligung der Öffentlichkeit

Hinweis: Die Personenangaben erfolgen anonymisiert.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Ö 01	Anonymisiert, 16.01.2024	Ö 01.1	<p>Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>I Grundsätzliches</p> <p>1. Der Verkauf des zum Bauplan gehörigen Areals widerspricht dem §1 des BauGB, hier Abs. 5. Das Areal geht vom öffentlichen Besitz (Stadt, Einwohner) in Privatbesitz über. Damit wird der Bevölkerung, wie auch kommenden Generationen die öffentliche Nutzung durch Wandlung in Wohneigentum verwehrt. Gleichzeitig ist es der Stadt (Einwohnern) nicht mehr möglich, auf die sich rasant verschlechternde Klima-, Hitzesituation im Stadtkern Einfluss zu nehmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, u. a. innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen, um den Fehlbedarf an Wohnraum zu decken. Das Vorhaben ist folglich mit den in § 1 Abs.5 BauGB aufgeführten Belangen vereinbar.</p> <p>Der Verkauf jeglicher städtischer Grundstücke kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Stadtrats erfolgen. Es gibt keine Freiflächen im Besitz der Vorhabenträgerin.</p> <p>Der Eichplatz ist heute ein versiegelter Parkplatz für PKWs. Durch das geplante Vorhaben wird die Versiegelung nicht erhöht. Planbedingte sonstige Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die öffentliche Nutzung der Fläche wird durch die Anlage einer öffentlichen Fußgängerzone verbessert.</p>
		Ö 01.2	<p>2. Die Auslegungsunterlagen sind nicht vollständig. Nicht einsehbar sind. z. Bsp. Gutachten des Denkmalschutzes, Makroklimagutachten, Luftschadstoffgutachten.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Schadstoffgutachten war als „Anlage 17 - Schadstoffemissionsgutachten“ Bestandteil der Unterlagen. Die anderen benannten Gutachten gibt es nicht und sie können deshalb auch nicht Teil der Auslegungsunterlagen sein.</p> <p>Zudem besteht keine rechtliche Verpflichtung für jedes Themengebiet ein Gutachten erstellen zu lassen. Die Gutachten werden meist zum „Scoping“ oder während der frühen Offenlage eingefordert.</p> <p>Zum Denkmalschutz wurde weder vom Thüringer Landesamt (TLDA) noch von der Unteren Denkmalbehörde die</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Forderung nach Erstellung eines Fachgutachtens zum städtebaulichen Denkmalschutz geäußert.</p> <p>Das vorliegende Fachgutachten Mikroklima kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben keine nennenswerten (makro-)klimatischen Auswirkungen auf gesamtstädtischer Ebene haben wird, folglich war die Erstellung eines Makroklimatischen Gutachtens nicht erforderlich.</p>
		Ö 01.3	<p>3. Die Stellungnahmen werden nicht nach Fachgebiet ausgewiesen, sondern nur mit A-H angezeigt. Daraus wird nicht ersichtlich, worauf sich die Stellungnahmen direkt beziehen und wer sie erstellt hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die ausgelegten Unterlagen sind in der Gliederung mit den genannten Buchstaben aufgeführt. Gemäß BauGB müssen nur die umweltrelevanten Stellungnahmen ausgelegt werden. Eine formale Anforderung zur Kennzeichnung der ausgelegten Unterlagen besteht hingegen nicht, zumal sich die Inhalte und deren Urheber zweifelsfrei aus den Dokumenten ergeben.</p>
		Ö 01.4	<p>4. Im Umweltbericht Stand Oktober 2023 fehlt das Datum der einzelnen Rechtsgrundlagen und Richtlinien, auf die sich bezogen wird!</p>	<p>Dem Hinweis wurde bereits gefolgt</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf dem Plan sind alle verwendeten Rechtsgrundlagen aufgeführt. Der Umweltbericht ist Bestandteil (Anhang) der Begründung.</p>
		Ö 01.5	<p>5. Die Gestaltung der Außenfassaden ist nicht eindeutig definiert.</p> <p>Es fehlt somit ein Gutachten, das explizit die Auswirkungen auf das Mikroklima auch das Makroklima nachweist. Nachträglich wurde auf Metallelemente an den Fassaden hingewiesen. (Dr. W. Klinge , Einwohnerfragestunde am 09.01.2024) Spiegelnde Wandelemente sind wegen des zu beachtenden Vogelschutzes in Frage zu stellen, zu und ggf. zu unterlassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das vorliegende Fachgutachten Mikroklima kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben keine nennenswerten (makro-)klimatischen Auswirkungen auf gesamtstädtischer Ebene haben wird, folglich war die Erstellung eines Makroklimatischen Gutachtens nicht erforderlich.</p> <p>Der vorliegende Entwurf enthält weder großflächig spiegelnde Wandelemente noch großflächige Metallelemente,</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>die für den Vogelschlag relevant wären.</p> <p>Fassadenbegrünungen sind aus mikroklimatischer Sicht grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Abstimmungen mit dem Baukunstbeirat ergab in diesem Fall, dass aus stadtplanerischen Gründen keine Fassadenbegrünung festzusetzen war.</p> <p>Die Grundzüge der Fassaden wurden mit dem Baukunstbeirat mehrfach abgestimmt und in vorliegender Gestaltung freigegeben. Weiterführend Regelungen zur Fassadengestaltung sind im Durchführungsvertrag und dessen Anlagen enthalten.</p>
		Ö 01.6	<p>6. Verstoß gegen das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung mangelnde Berücksichtigung des § 1 BauGB</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Zitat BauGB: „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“ Durch die massive Bebauung des Eichplatzes sind für kulturelle wie auch Bildungsveranstaltungen, Märkte etc. innerstädtisch keine Möglichkeit gegeben. Diesem berechtigten Anspruch der Einwohner Jenas wird entgegen gewirkt. Alternative Flächen für Veranstaltungen, wie sie auf dem Eichplatz stattfanden, zeigt die Stadt nicht auf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt weder gegen das Gebot der Konfliktbewältigung noch gegen das Abwägungsgebot. Alle planbedingten Auswirkungen werden erfasst und bewältigt. Folglich kann kein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung geltend gemacht werden.</p> <p>Die geplanten Baumassen sind Ergebnis eines langjährigen öffentlichen Planungs-Diskurses, dessen Resultat der Rahmenplan ist. Dieser wiederum bildete die Vorgabe für das Wettbewerbsverfahren, aus welchem die STRABAG als Sieger hervorging. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs wird nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt. Der Bebauungsplan für den Eichplatz dient der Stadtreparatur durch die Errichtung neuer Vorhaben, die wesentlich zur Bewältigung der Wohnraumunterversorgung beiträgt. Ein Bebauungsplan kann nicht allen Belangen gleichzeitig dienen.</p>
		Ö 01.7	Zitat BauGB: „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“	Dem Hinweise wird nicht gefolgt

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Die Grünflächen werden keinesfalls erweitert oder verbessert. Da die Dachgärten nicht öffentlich genutzt werden dürfen (privat), wird somit die Fläche zur Erholung je Einwohner und Besucher der Stadt deutlich verringert.</p> <p>Eine Bepflanzung der Dachflächen nur mit Moosen, Gräsern und Sedum weist keine klimarelevante Verbesserung auf. Dem gegenüber stehen Häuserwände, die mit ihren Fassaden als Wärmespeicher wirken. Der Stadtkern sollte als Zentrum von Begegnungen ein höheres Maß an Bedeutung zukommen. Die Bebauung mit relativ kleiner Grünfläche, ohne genügende Kühlung und Befeuchtung der Luft, ist bürgerunfreundlich und wirkt keinesfalls einer Überhitzung im Sommer entgegen.</p>	<p>Der Eichplatz ist heute ein hochversiegelter Parkplatz und kaum für Erholungszwecke geeignet. Vielmehr wird das zukünftige Areal durch eine öffentliche Fußgängerzone aufgewertet und somit in seiner Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Die Erholungsflächen werden erst geschaffen, zumal ein neuer Stadtgarten (nicht Bestandteil des Vorhabens) entstehen soll. Mit weiteren geplanten zentralen Einrichtungen der Wirtschaft wird der Stadtplatz funktionsgerecht entwickelt.</p> <p>Klimatische Belange der Planung wurden ausführlich untersucht und soweit das für ein zentrales, innerstädtisches Bauvorhaben möglich ist, auch umgesetzt.</p>
		Ö 01.8	<p>Zitat BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“</p> <p>Zitat VBB-J 45 „4.7 Stadtteilentwicklungskonzept Jena West/Zentrum Entsprechend der historischen Entwicklung dominieren im Zentrum der Geschosswohnungsbau und trotz erheblicher Kriegszerstörungen - die historische Bausubstanz mit einem Anteil von über 50 Prozent. Die zentralen Bereiche der Altstadt sind als Teil des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“ unter besonderen Schutz gestellt.“</p> <p>Eine gerechte Abwägung ist nicht zu erkennen. Anliegende Gebäude, die durchaus den Charakter der Innenstadt und eine Verbindung zu Denkmälern wie Johannistor, Pulverturm, Kollegienhof, altes Rathaus herstellen, verlieren durch die an Höhe überragenden Gebäude an Präsenz. Damit verliert die Stadt an wesentlichen, auch touristisch wertvollen erkennbaren Merkmalen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planung hat die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Stadtrenovierung am historischen Stadtplatz setzt den prämierten städtebaulichen Entwurf um, für den im Vorfeld der Bauleitplanung durch das Werkstattverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung die Planungsziele ermittelt wurden. Dabei wurden Belange der Denkmalpflege ebenso berücksichtigt wie eine Vielzahl anderer Belange.</p>
		Ö 01.9	<p>II. Schutzgut Klima</p> <p>1. Das BVerfG stellt 2021 fest, dass das öffentliche und private Interesse an der Einhaltung von Klimazielen eine hohe Gewichtung einzuräumen ist. Die Ergebnisse in den Auslegungsunterlagen bezüglich Klima und Umwelt weisen Fehler und Lücken auf. Sie genügen somit keinesfalls dem öffentlichen Interesse!</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Das BVerfG hat den Belangen des Klimaschutzes in der Planung ein hohes Gewicht beigemessen. Mit verschiedenen Gutachten und Maßnahmen zum Baumschutz, Bodenschutz, Hydrogeologie, Entwässerung, Luftschadstoffen, Mikroklima, Lärmschutz, Verkehr, Verschattung und dem</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Umweltbericht ist dem Belangen der Klimaziele sehr umfangreich und hinreichend Rechnung getragen worden.
		Ö 01.10	2. Zitat VBB-J 45: Die Messkampagne des DWD in Kombination mit der Kaltluftmodellierung ergeben für Jena folgendes Bild (Hoffmann et al. 2014, Kurmutz 2017) Die Relevanz dieser Messdaten ist durch erneute Messungen zu korrigieren. Gutachtenfristen betragen maximal 5 Jahre! Durch die rasante und im Besonderen im Stadtkern Jenas nachgewiesene Überhitzung, sind veraltete Messdaten und Bewertungen inakzeptabel.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es gibt keine gesetzliche Verfristung von Gutachten. Gutachten sind zu aktualisieren, wenn sich dem Gutachten zugrundeliegenden Annahmen verändert haben oder neue Anforderungen zu berücksichtigen sind. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Aussagen für den Betrachtungsbereich nach wie vor Gültigkeit haben.
		Ö 01.11	3. Durch die geringe Freiflächengestaltung aber eine höhere Anwohnerzahl ergibt sich eine Verschlechterung des Freiluftangebotes. Dies wird den Interessen der Bevölkerung keinesfalls gerecht.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Eichplatz ist heute ein hochversiegelter Parkplatz und kaum für Erholungszwecke geeignet. Vielmehr wird das zukünftige Areal durch eine öffentliche Fußgängerzone aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert. Die Erholungsflächen werden erst geschaffen, zumal ein neuer Stadtgarten (nicht Bestandteil des Vorhabens) entstehen soll. Mit weiteren geplanten zentralen Einrichtungen der Wirtschaft wird der Stadtplatz funktionsgerecht entwickelt. Klimatische Belange der Planung wurden ausführlich untersucht und soweit das für ein zentrales, innerstädtisches Bauvorhaben möglich ist, auch umgesetzt.
		Ö 01.12	4. Zitat VBB-J 45: „Gemäß Jenaer Klimaanpassungsstrategie JenKAS (Stadt Jena 2012) liegt das geplante Bauvorhaben in einem bioklimatisch stark vorbelasteten zentralen Bereich des Stadtgebietes hinsichtlich Überwärmung und mangelnder Durchströmung mit Kalt- und Frischluft.“ „Laut vorliegendem Gutachten der ThINK GmbH zeichnet sich der Eichplatz im aktuellen Zustand zwar durch einen hohen Versiegelungsgrad aus, weist jedoch aufgrund fehlender Bebauung eine relativ gute Ventilation innerhalb der umgrenzten	Dem Hinweis wird nicht gefolgt Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage klimatisch vorbelastet. Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie JenKAS wurde zur Untersuchung genau dieser „Hot-spot“ erarbeitet. Die vorgeschlagene Strategie schließt eine weitere bauliche Entwicklung der Innenstadt nicht aus. Aufgrund der klimatischen Vorbelastungen wurden durch die

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Plangebietsfläche auf.“</p> <p>Vergleicht man die Aussagen, lässt sich ein deutlicher Widerspruch erkennen!</p> <p>Hier sind genaue Untersuchungen und Aussagen zwingend erforderlich. Auf die Gestaltung der Außenfassaden, besonders zur Kollegiengasse kommt eine zentrale Bedeutung zu. Eine Fassadenbegrünung ist zwingend und mit keinem gesunden Argument widerlegbar. Es gibt genügend innovative und der Umwelt zuträglichen Beispiele, die vorbildhaft sind. Auch die Ausgestaltung der Dachgärten sollte den negativen Auswirkungen der Bebauung Rechnung tragen. Durchaus zeitgemäß und wissend, dass sich das Klima sich seit 2012 stark negativ verändert hat, ist hier besonderes Augenmerk auf den Klimabeschluss des BVerfG vom 24.03.21 hinzuweisen und in eine zwingend zu überarbeitete Abwägung einzuarbeiten.</p>	<p>Gutachten zum Artenschutz, Baumschutz, Bodenschutz, Geothermie, Hydrogeologie, Altlasten, Entwässerung, Luftschadstoffe, Mikroklima, Lärmschutz, Verkehr, Verschattung und dem Umweltbericht besondere Aufmerksamkeit auf den Klimaschutz gelegt. Dieses Vorgehen entspricht genau den Anforderungen des BVerfG zur Berücksichtigung des Klimas in der Bauleitplanung.</p> <p>Nach dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Dachbegrünung geplant. Eine Fassadenbegrünung war dagegen nicht vorgesehen. Dies widerspräche dem im Zuge des Investorenauswahlverfahrens vom Vorhabenträger eingereichten architektonischen Entwurfs, der die Grundlage für die vorhabenbezogene Planung bildet.</p> <p>In der Erdgeschosszone sind nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgrund der geplanten Nutzungen große, nach Außen gerichtete Erdgeschoßlandzonen und Fensterflächen geplant, die keine geschlossenen und begrünten Fassadenabschnitte zulassen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Außenanlagen (Pflanzflächen) im Eigentum und in der Zuständigkeit der Stadt liegen, wodurch umfangreiche vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger zur Pflege und Flächenverfügbarkeit notwendig wären. Weiterhin sind mögliche Pflanzpunkte flächig von einer Tiefgarage unterbaut, wodurch sich zusätzlich sehr ungünstige Standortbedingungen für derartige Anpflanzungen ergeben.</p> <p>Auf die Durchlüftung der umgebenden Räume hätte eine Fassadenbegrünung auch keinerlei Einfluss ausgeübt, vielmehr kann bestenfalls das Mikroklima in einem Bereich von wenigen Metern verbessert werden, was auf die umliegenden Stadtbereiche keine Auswirkungen hätte.</p>
		Ö 01.13	5. Zitat VBB-J 45:	Dem Hinweis wird nicht gefolgt

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>„Das Planvorhaben Eichplatz-Areal - Baufeld A ist daher aus Gutachter-sicht hinsichtlich einer klimawandelangepassten Stadtentwicklung, die dem Wohlbefinden des Menschen Rechnung trägt, in hohem Maße sensi-bel zu bewerten.“ (Quelle ThINK GmbH, 02/2023)</p> <p>Gänzlich unberücksichtigt bleiben die Auswirkungen der Bebauung auf das Makroklima. Das Bundesverfassungsgericht hat in einem Beschluss im März 2022 festgestellt, dass es zum Erreichen der Klimaziele auf jedes einzelne Bauvorhaben ankommt und die entsprechende klimatische Aus-wirkung auf das Makroklima zu ermitteln ist. Das Ergebnis ist bezüglich des Vorhabens mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu prüfen und in einem Gutachten nachzuweisen.</p> <p>Es ist keinesfalls mehr zulässig, wenn sich eine Planfeststellungsbehörde ausschließlich darauf beruft, dass ein von ihr genehmigtes (treibhausgase-mittierendes) Vorhaben keinen Einfluss auf das Makroklima hat.</p>	<p>Für nahezu alle klimatisch vorbelasteten innerstädtischen Standorte werden planbedingte Auswirkungen auf das Stadtklima, insbesondere das Mikroklima im Einzugsbe-reich geplanter Vorhaben untersucht. Dabei wird sich bis-her auf die Ergebnisse der gesamtstädtischen Simulation JenKAS - Die Jenaer Klima-Anpassungs-Strategie ge-stützt. Ableitungen für das gesamtstädtische Klima können hieraus gezogen werden. Momentan wird ein neues und aktualisiertes Klimamodell für die Gesamtstadt erstellt und bewertet. Allerdings wäre für einzelne Vorhaben eine ge-samtstädtische Modellierung zu aufwändig und nicht ziel-führend.</p> <p>Für das Vorhaben Eichplatzbebauung wurde das „Fachgut-achten Mikroklima - Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ erarbeitet und des-sen Ergebnisse planungsrechtlich umgesetzt.</p>
		Ö 01.14	<p>III Fazit</p> <p>Es steht außer Frage, dass einer Neugestaltung und begrenzten Bebau-ung des Eichplatzareals eine große Bedeutung beizumessen ist. Diese Fläche im Zentrum der Stadt sollte jedoch so, wie im BauGB gefordert, für alle Menschen als ein zugänglicher Raum für Veranstaltungen jeglicher Art gestaltet werden. Eine Bebauung muss sich architektonisch als Bindeglied zwischen kulturhistorischen Gebäuden und modernen Fassaden erweisen. Eine wesentliche Berücksichtigung verlangt die sich rasante Entwicklung der Überhitzung der Innenstadt. Hier ist es zwingend notwendig, mit Baumgruppen, Büschen und Blühflächen, wie auch Brunnen und Trink-wasserspendern, für ein erträgliches innerstädtisches Klima zu sorgen. Nur so kann den Lebensbedingungen der Einwohner Rechnung getragen werden. Der Eichplatz gehört der Stadt und somit den Einwohnern von heute und kommenden Generationen. Ich erwarte, dass die Verantwortli-chen nach Recht und Gesetz (BauGB) auf den Verkauf des Areals ver-zichten und ihren Pflichten gegenüber der Bevölkerung der Stadt gerecht werden.</p> <p>Den Bauplan in der vorliegenden Form kann ich aufgrund zahlreicher</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Das BauGB enthält eine Vielzahl von Belangen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die Stadt verfolgt am Eichplatz eine Stadtreparatur, um die Kriegsfolgen zu be-seitigen und plant eine der Funktion der Innenstadt typische und standortgerechte Nutzung. Die bauliche Gestaltung des Vorhabens resultiert aus einem städtebaulichen Wett-bewerb mit einem vorschalteten Werkstattverfahren mit Öff-entlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Dieses Ergebnis ist Gegenstand des Bauleitplanverfahrens geworden und wird im Rahmen der Planungshoheit der Ge-meinde durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchfüh-rungsvertrag verbindlich umgesetzt. Die Gemeinde ent-scheidet im Rahmen der Planungshoheit wie sich das Ge-meindegebiet entwickelt. Nach den Planungszielen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Baufeld A) weder Raum für Veranstaltungen jeglicher Art zu schaffen, noch</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			Mängel und Fehler, sowie Missachtung gesetzlicher Vorgaben nicht zustimmen.	Brunnen, Trinkwasserspender oder Fassadenbegrünungen geplant. Für derlei Nutzungen gibt es auch keine gesetzlichen - im BauGB - vorgegebenen Verpflichtungen. Was wiederum nicht heißt, dass auf dem gesamten Eichplatzareal derlei Nutzungen ausgeschlossen sind.
Ö 02	Anonymisiert, 17.01.2024	Ö 02.1	Da auf Ihrer Internet-Seite keine diesbezügliche Vorschrift ersichtlich ist, wage ich diese formlose Stellungnahme zur geplanten Eichplatz-Bebauung und hoffe auf Beachtung. Wieder einmal bin ich maßlos erschrocken über das, was da auf dem Eichplatz geschehen soll. Nämlich ein massives Zubauen eines doch eigentlich gar nicht sehr großen Platzes, der zur Zeit noch! etwas Licht und Luft ins innerstädtische Häusermeer lässt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		Ö 02.2	Natürlich sollte dieser Platz nicht für (oberirdische) Autos erhalten bleiben, sondern als Freiraum für Feste und Veranstaltungen, für Kultur, Kunst und Sport, ein Platz zum Verweilen, für Kommunikation und Touristik mit freundlicher Gestaltung z.B. durch Grüne Natur und Wasserspiele. Das bringt zwar kein Geld durch Vermieten der Wohnungen und Büros (wer wird sich die leisten können ?!) oder Käufer in den x-ten Filialen von beliebigen Ketten-Läden (wer will da hingehen ?!), aber vielleicht mehr Attraktivität für Jenas Innenstadt von der dann die vorhandenen Geschäfte, Gastronomen und die Stadt insgesamt profitieren. Wahrscheinlich ist es längst zu spät für eine Umkehr oder Abänderung der Planungen, aber ich musste meine Meinung jetzt doch mal kundtun.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Stadt verfolgt am Eichplatz eine Stadtreparatur, um die Kriegsfolgen zu beseitigen und plant eine der Funktion der Innenstadt typische und standortgerechte Nutzung. Die bauliche Gestaltung des Vorhabens resultiert aus einem städtebaulichen Wettbewerb mit einem vorschalteten Werkstattverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung. Dieses Ergebnis ist Gegenstand des Bauleitplanverfahrens geworden und wird im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag verbindlich umgesetzt. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen der Planungshoheit wie sich das Gemeindegebiet entwickelt.
Ö 03	Anonymisiert, 17.01.2024	Ö 03.1	Der Bebauungsplanentwurfes VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ enthält keinerlei horizontale Maßangaben zur Umfeldbebauung und zwischen den Plangassen, damit ist er ungültig. Diese Angaben fehlen in	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen setzen den Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich vollständig um. Maßangaben zur umgebenden Bebauung

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>https://rathaus.jena.de/sites/default/files/2023-11/VBB_J45_TeilA_Planzeichnung_mit_TeilB_%20Textlichen_Festsetzungen.pdf und https://rathaus.jena.de/sites/default/files/2023-11/VBB_J45_TeilA_Planzeichnung_mit_TeilB_%20Textlichen_Festsetzungen.pdf Ich habe die Pläne auf 210% vergrößert und keine horizontalen Maßangaben gefunden. Ich habe während der Veranstaltung im Rathaus (ab 56.56) https://www.youtube.com/watch?v=8Qjl_aJBq_M bezüglich der Maße zur Johannisstraße danach gefragt. Durch Bürgermeister Gerlitz wurde mir geantwortet, diese seien zweifelsfrei in den Plänen ablesbar Im Anschluss an die Veranstaltung stand ich mit dem Fachdienstleiter Henrik Neumann der Stadtentwicklung der Stadt Jena vor den aushängenden Plänen. Dort waren keine Maßangaben enthalten.!! Deshalb konnte er mir auch keine Maßangaben zeigen. Er konnte mir anhand meiner eigenen Fotos nur sagen, dass die Bebauung bis etwa Ende REWE in die Johannisstraße reicht.</p>	<p>sind zwar nicht explizit im Plan enthalten, jedoch aufgrund der Maßstäblichkeit der Zeichnung (M 1:500) vollständig aus der Planzeichnung ableitbar. Dennoch werden zusätzlich Maßangaben eingefügt, um die Bebauung und ihren Abstand zur Nachbarschaft zu verdeutlichen.</p>
		Ö 03.2	<p>Auf den Plänen kann man vermuten, dass auch die Tiefgarage soweit reicht. Ich befürchte, dass die historische Bausubstanz in der Johannisstraße dadurch ernsthaft Schaden nimmt. Dies wird in keinem Gutachten eindeutig ausgeschlossen und berücksichtigt.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Lage, Größe und Unterkante der Tiefgarage ist eindeutig in den Plänen aufgeführt und festgesetzt. Die geplante Tiefgarage grenzt nicht an die heutige Johannisstraße. Sie bleibt deutlich davon entfernt. Die Johannisstraße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fußgängerzone festgesetzt, die nach Süden erweitert wird. Die Tiefgarage endet an der Grenze der geplanten Erweiterung der Johannisstraße</p>
		Ö 03.3	<p>Ungenügende, mangelhafte Form der Beteiligung der Bürger Der Bebauungsplanentwurfes VBB-J 45 „EichplatzAreal - Baufeld A“ ist nur sehr schwer auf den Internetseiten der Stadt Jena zu finden. https://rathaus.jena.de/de/vorhabenbezogener-bebauungsplan-vbb-j-45-eichplatzareal-baufeld-entwurf Auf der Seite Eichplatzareal findet man die konkreten Unterlagen unter dem oberen "hier".</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es ist bekannt, dass es zum Teil Probleme mit der Nutzerfreundlichkeit der städtischen Internetseite gibt. Aus diesem Grund wurden weitere Informationsmöglichkeiten in der Standardkommunikation entwickelt, um auf laufende Beteiligungsverfahren hinzuweisen: • Eintrag auf der Vorhabenliste (https://vorhaben.jena.de), • Eintrag bei „Derzeitige Beteiligungen“ auf dem Beteiligungsportal (https://beteiligung.jena.de),</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<ul style="list-style-type: none"> • Newsartikel auf dem Planen-Bauen-Portal (https://planen-bauen.jena.de), • Eintrag von Informationsveranstaltungen im städtischen Veranstaltungskalender (https://www.jena/veranstaltungen.de/veranstaltungen)
		Ö 03.4	Die Auslegungsfrist über Weihnachten und Neujahr war der Wichtigkeit des Projektes angemessen zu kurz.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Am 07.07.2023 ist das vom Bundestag beschlossene „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften“ in Kraft getreten. In Auswertung der Erfahrungen der Gemeinden mit dem „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanungssicherungsgesetzPlan-SiG)“ und im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) wurden die Regelungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geändert. Seitdem sind alle Gemeinden verpflichtet, die Entwürfe der Bebauungspläne im Internet zu veröffentlichen, die Auslegung der Planunterlagen in der Gemeinde oder andere leichte Zugänge sind nur noch ergänzend vorgesehen.</p> <p>Gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Die Planunterlagen waren insgesamt 48 Tage im Internet veröffentlicht und 30 Tage zur Einsichtnahme im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 einsehbar.</p>
		Ö 03.5	Man hätte eine geeignete Räumlichkeit wie die Jena Information oder das StadLab für eine öffentlich zugängliche Ausstellung im Herzen der Stadt	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

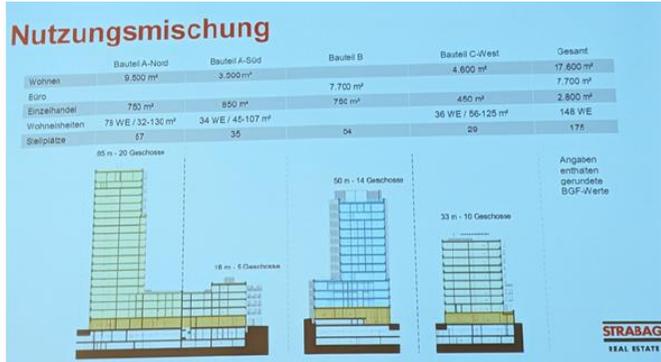
Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			Jena nutzen können.	Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für die Beteiligung der Öffentlichkeit vor, dass alle Unterlagen zum Planentwurf im Internet zu veröffentlichen sind und ergänzend an einem leicht zugänglichen Ort ausgelegt werden. Das Verwaltungsgebäude Am Anger 26 ist barrierefrei über einen Fahrstuhl zu erreichen und die Auslegungsunterlagen sind während der Öffnungszeiten sowie nach Terminvereinbarung auch außerhalb dieser für jeden Interessierten einsehbar. Des Weiteren sind die Mitarbeitenden des Fachdienstes Stadtplanung vor Ort, um die Auslegungsunterlagen bei Bedarf zu erläutern und Fragen zu beantworten, das wäre in einer anderen Räumlichkeit aus personellen Gründen nicht zu realisieren. Dieses Vorgehen wird bei jedem Planverfahren nach dem BauGB so angewendet, eine Ausstellung wie z.B. bei der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung des Stadtgartens ist im formellen Verfahren nach BauGB nicht vorgesehen.
		Ö 03.6	Die Bekanntmachung für die Bürger, welche nicht das Internet nutzen, war sehr ungenügend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich zu erfolgen. Ortsüblich ist in der Stadt Jena ist das Amtsblatt, welches kostenfrei im Internet verfügbar ist oder aber gegen ein geringes Entgelt als gedruckte Version bezogen werden kann. Uns als Stadtverwaltung ist bewusst, dass die zunehmende Fokussierung auf die Digitalisierung Menschen ausschließen kann, die das Internet als Informations- und Kommunikationsmedium selten oder gar nicht nutzen. Daher haben wir weitere Kommunikationskanäle eröffnet. Ergänzend wurde durch Artikel in der Tagespresse, einen Beitrag bei JenaTV und Schaublätter mit allen Informationen, die die Ortsteilräte für ihre Schaukästen nutzen konnten über diesen Verfahrensschritt informiert.
		Ö 03.7	Die Bekanntmachung für die Bürger, welche nicht das Internet nutzen, war sehr ungenügend. Es wurde kein Model der Bebauung der Öffentlichkeit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			gezeigt. Auf den vorliegenden Plänen ist nicht ersichtlich wie sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.	Ein Modell der geplanten Bebauung ist kein notwendiger Bestandteil bei der Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans. Da es auf Grund der Hinweise aus der Erarbeitung einiger Gutachten (u.a. mit Blick auf die Verschattungssituation) noch zu Änderungen in der Kubatur der geplanten Bebauung kam, konnte das Modell des Siegerentwurfs nicht mehr verwendet werden. Die Herstellung eines angepassten neuen Modells war aus Zeit- und Kapazitätsgründen nicht mehr möglich. Aus der Erfahrung mit anderen Planverfahren sind 3D-Visualisierungen gut geeignet, um das Einfügen der Bebauung in die Umgebung darzustellen. Diese Möglichkeit wurde hier genutzt.
		Ö 3.8	<p>Fehlende Berücksichtigung der Zielstellungen des Klima-Aktionsplanes und der Photovoltaik-Offensive der Stadt Jena https://rathaus.jena.de/de/jena-beschliesst-als-erste-thueringer-stadt-einen-klima-aktionsplan Durch den Bebauungsplan wird keine wesentliche Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Baugebiet mit positiven Auswirkungen gegenüber dem Istzustand erreicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ziel jeder Bauleitplanung ist es planbedingte Auswirkungen zu vermeiden und unvermeidbare Auswirkungen zu minimieren. Diesem Anspruch erfüllt die vorliegende Planung. Eine wesentliche Verbesserung der Ausgangssituation ist die geplante Nutzungsänderung einer Teilfläche des verunstaltenden PKW-Parkplatzes in eine innerstädtische bauliche Nutzung mit einer neuen Fußgängerzone.</p> <p>Neben den Ergebnissen aus dem Mikroklimagutachten werden die Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Jena umgesetzt. Nach dem „Klima-Aktionsplan-Jena“ werden von den vorgeschlagenen Maßnahmen (Maßnahmensteckbrief SM04 und SM08) folgende Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung kompakter Bauweise, • Förderung kompakter Dachformen, • Ausnutzung von Sonnenwärme, • Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, • Vorrang einer dezentralen Bewirtschaftung des Regenwassers gegenüber der direkten Ableitung in die Kanalisation (z. B. durch Minimierung der Versiegelung, Versickerung, Regenwassernutzung bzw. Zisterne), • Beschränkung bestimmter CO₂-emittierender Brennstoffe durch Fernwärme,

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines möglichst kompakten Erschließungsnetzes bzw. Nutzung des vorhandenen Erschließungsnetzes und Anlage einer Fußgängerzone • Sicherung von sehr kompakten Flächen für den ruhenden Verkehr und alternativen Mobilitätsformen, Anlage einer zweigeschossigen Tiefgarage • Förderung der Langlebigkeit durch vielfältige Nutzungsmischung durch Festsetzung eines durchmischten Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungen in verschiedenen Ebenen (Etagen). <p>Zusätzlich werden Klimaschutz-Standards im Neubau berücksichtigt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von energetischen Effizienzstandards zur Erreichung von Klimaneutralität, durch Einhaltung der technischen Normen im Baugenehmigungsverfahren • Verbindliche Nutzung von Dachflächen (und ggf. Fassaden) für Solarenergienutzung (PV und Solarthermie, wenn technisch sinnvoll auch PVT-Module) und Begrünung, durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und Photovoltaik • Einhaltung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und grünordnerische Festsetzungen (z. B. Wasserdurchlässigkeit, Insektenfreundlichkeit, Gehölzerhalt etc.) durch Dachbegrünungen, externe Kompensationsmaßnahmen sowie Sicherung und Anpflanzung von Bäumen • Festsetzung von Anforderungen an einen möglichst geringen Flächenverbrauch durch hohe bauliche Dichten (GFZ und GRZ). • Einhaltung von Anforderungen an nachhaltige Wohnraumgestaltung (z. B. durch flexible Grundrisse), durch Regelungen im Baugenehmigungsverfahren bei einem hohen Wohnanteil.
		Ö 3.9	Die Dächer sind vorwiegend extensiv begrünt und besitzen kein langfristiges Speichervermögen von Niederschlagswasser. Es sind einfach nur Trockenflächen im Hochsommer. Der größte Teil der anfallenden Niederschläge und sämtliche Abwässer werden zu Lasten der Stadt Jena in den neu zu bauenden Abwasserkanal in der Kollegiengasse geleitet.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird, soweit technisch möglich, zurückgehalten. Die Rückhaltung</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>(Retention) erfolgt durch die Dachbegrünung in Kombination mit Speichermatten unterhalb der Substratschichten. Das Niederschlagswasser der Parzelle B wird einer städtischen Zisterne in der Johannisstraße zugeführt.</p> <p>Bei einem Starkregenereignis wird das Niederschlagswassers aller Parzellen auf den Dächern gehalten und gedrosselt eingeleitet. Lediglich im außergewöhnlichen Starkregenfall (über Bemessungsfall 100-jähriges Ereignis) oder bei Havarien wird Wasser über die öffentlichen Flächen abgeleitet.</p>
		Ö 3.10	<p>Ziel einer Neubebauung muss im Hinblick auf die Klimaanpassung eine intensive Begrünung der Dachflächen und Fassaden sein. Bei Fassadenbegrünung spreche ich nicht von den Hochhäusern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Eine Fassadenbegrünung war dagegen nicht vorgesehen. Dies widerspräche dem im Zuge des Investorenauswahlverfahrens vom Vorhabenträger eingereichten architektonischen Entwurfs, der die Grundlage für die vorhabenbezogene Planung bildet.</p> <p>In der Erdgeschosszone sind nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgrund der geplanten Nutzungen große, nach Außen gerichtete Erdgeschoßladenzonen und Fensterflächen geplant, die keine geschlossenen und begrünten Fassadenabschnitte zulassen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Außenanlagen (Pflanzflächen) im Eigentum und in der Zuständigkeit der Stadt liegen, wodurch umfangreiche vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger zur Pflege und Flächenverfügbarkeit notwendig wären. Weiterhin sind mögliche Pflanzpunkte flächig von einer Tiefgarage unterbaut, wodurch sich zusätzlich sehr ungünstige Standortbedingungen für derartige Anpflanzungen ergeben.</p> <p>Die Fassadengestaltung wurde abschließend mit den Baukunstbeirat abgestimmt, dessen Empfehlungen Maßstab</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				für die getroffenen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind. Der Baukunstbeirat hat verschiedene Varianten der Fassadengestaltung geprüft. Folglich hat eine umfängliche Abstimmung und damit Abwägung stattgefunden.
		Ö 3.11	Der Gedanke der Schwammstadt findet keinerlei Beachtung im Bebauungsplan.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Leitbild der Schwammstadt (Sponge City) steht für städtische Räume, die, einem Schwamm ähnlich, Wasser auffangen und in ihrem Kreislauf behalten. Angesichts der Grundwasser-Vorbelastung des Plangebietes und seiner Nachbarschaft beschränken sich die Möglichkeiten auf eine Dachbegründung, Drosselung des abzuleitenden Niederschlagswasser durch festgesetzte Abflussbeiwerte und eine Zisterne. Allgemein ist die Umsetzung der Schwammstadt-Idee maßgeblich von den vorhandenen Bodenverhältnissen abhängig. Da die Böden im Stadtgebiet Jena vorrangig durch schwer versickerungsfähige Schichten geprägt sind (Saaleaue), benötigt ein derartiges Konzept große Freiflächen und technische Lösungen im Untergrund. Die notwendige Unterbauung des gesamten Vorhabengebiets durch eine Tiefgarage schließt die Versickerung des anfallenden Regenwassers weitgehend aus.</p>
		Ö 3.12	<p>Photovoltaik ist laut Strabag auf der Veranstaltung im Rathaus nur in geringem Umfang möglich. Eine Ausstattung der Fassaden mit Photovoltaik ist angeblich nicht möglich. Dies stimmt so nicht. Es gibt entsprechende Möglichkeiten der Fassaden und Fenstergestaltung, die auch Ausdruck einer hochwertigen Architektur in einer Lichtstadt sein können.</p> <p>Der Bebauungsplan sollte diesbezüglich überarbeitet werden.</p> <p>https://www.envelon.com/de/system/aesthetik-und-architektur/?clid=I-wAR3NoM7h1Y1MqXXkkHRExTkCrkh3MM50ymchPbTC1cdTAA95uS-MFXvd0MEo</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Fassadengestaltung ist mit dem Baukunstbeirat abgestimmt. Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich an Fassaden und auf Dachflächen möglich und planungsrechtlich zulässig. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der prämierte städtebauliche Entwurf, der Photovoltaikanlagen untergeordnet auf den Dachflächen zulässt.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung																														
		Ö 3.13	<p>Fehlen eines aktuellen Einzelhandelskonzepts der Stadt Jena und der Berücksichtigung eines ursprünglich im Rahmenplan vorgesehenen Hotelneubaus.</p> <p>Die Innenstadt von Jena wird zunehmend von einem Verlust von Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Betrieben geprägt bei gleichzeitigem Verlust an Vielfalt und Attraktivität der verbleibenden Geschäfte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Planung berücksichtigt das Entwicklungskonzept „Einzelhandel Jena 2025“, das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+“, das „Stadtentwicklungskonzept Jena West/Zentrum“ und die Darstellungen des FNP. Nach den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in den Erdgeschossen und im ersten Obergeschoss der geplanten Vorhaben kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Läden und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen tragen in besonderer Weise zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei.</p>																														
		Ö 3.14	<p>Seitens der Stadt Jena wird ständig die Notwendigkeit weiterer, insbesondere sehr hochwertiger Hotelkapazitäten betont und hier wird entgegen der Stadt Jena darauf verzichtet.</p> <p>Bild aus Präsentation vom 09.01.2024</p>  <table border="1" data-bbox="696 959 1305 1050"> <thead> <tr> <th></th> <th>BauTeil A-Nord</th> <th>BauTeil A-Süd</th> <th>BauTeil B</th> <th>BauTeil C-West</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>9.800 m²</td> <td>3.900 m²</td> <td>7.700 m²</td> <td>4.600 m²</td> <td>17.600 m²</td> </tr> <tr> <td>Einzelhandel</td> <td>780 m²</td> <td>850 m²</td> <td>785 m²</td> <td>450 m²</td> <td>2.865 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnheiten</td> <td>73 WE / 32-130 m²</td> <td>34 WE / 45-107 m²</td> <td>54</td> <td>36 WE / 55-125 m²</td> <td>148 WE</td> </tr> <tr> <td>Breitplätze</td> <td>57</td> <td>35</td> <td>54</td> <td>29</td> <td>175</td> </tr> </tbody> </table> <p>65 m - 20 Geschosse 50 m - 14 Geschosse 33 m - 10 Geschosse 18 m - 4 Geschosse</p> <p>Angaben enthalten gerundete BGF-Werte</p> <p>STRABAG REAL ESTATE</p>		BauTeil A-Nord	BauTeil A-Süd	BauTeil B	BauTeil C-West	Gesamt	Wohnen	9.800 m²	3.900 m²	7.700 m²	4.600 m²	17.600 m²	Einzelhandel	780 m²	850 m²	785 m²	450 m²	2.865 m²	Wohnheiten	73 WE / 32-130 m²	34 WE / 45-107 m²	54	36 WE / 55-125 m²	148 WE	Breitplätze	57	35	54	29	175	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Abbau der Wohnraumunterversorgung durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein vordringliches Ziel der Stadtentwicklung. Grundsätzlich können weitere Nutzungen wie Hotels nach den Entwicklungszielen im zweiten Bauabschnitt errichtet werden. Als typische Innenstadtnutzungen wären diese grundsätzlich im Kerngebiet zulässig.</p> <p>Ein Hotelneubau auf Parzelle B wurde aufgrund von fehlenden Anlieferflächen im Außenraum sehr frühzeitig verworfen. Bereits zum Einleitungsbeschluss wurde die geänderte Nutzung beschlossen. Die umgebenden Freiflächen werden stattdessen zugunsten der Öffentlichkeit als Fußgängerzone nutzbar gemacht. Zudem ist die Marktsituation für hochpreisige Hotellerie in Jena nicht erfolversprechend, sodass kein Betreiber gefunden werden konnte.</p>
	BauTeil A-Nord	BauTeil A-Süd	BauTeil B	BauTeil C-West	Gesamt																													
Wohnen	9.800 m²	3.900 m²	7.700 m²	4.600 m²	17.600 m²																													
Einzelhandel	780 m²	850 m²	785 m²	450 m²	2.865 m²																													
Wohnheiten	73 WE / 32-130 m²	34 WE / 45-107 m²	54	36 WE / 55-125 m²	148 WE																													
Breitplätze	57	35	54	29	175																													
		Ö 3.15	<p>Fehlende eigenständige Wirtschaftlichkeit des Strabag Bebauung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>																														

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			Durch die Stadt Jena wird die komplette Finanzierung der 2. Tiefgaragenebene und Erschließung des Strabag Projektes finanziert, ohne dass die Stadt Jena eine Gegenleistung dafür erhält. Ist diese Vorgehensweise gesetzeskonform?	Die Finanzierung der Tiefgarage ist in den Kaufverträgen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger klar geregelt. Vertragsinhalte werden allerdings nicht öffentlich kommuniziert, sondern intern im Stadtrat abgestimmt und beschlossen.
		Ö 3.16	Der Eichplatz ist für die Bürger der Stadt als Festplatz und Platz für weitere Veranstaltungen jeglicher Art, sowie als möglicher Bauplatz für künftige Generationen für immer verloren. Das Strabag Projekt kann in kürzester Zeit an xbeliebige Investoren veräußert werden und verkörpert mit seiner teilweisen Blechfassade keine herausragende Architektur, wie den Bürgern versprochen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Eichplatz wird nach den Entwicklungszielen nicht vollständig überbaut. Allerdings ist die von Bebauung freizuhalten Fläche nur noch für kleine Festlichkeiten geeignet. Gegenüber der ausgeübten Nutzung als PKW-Parkplatz und der Realisierung einer zentrenrelevanten Nutzung entsprechen die Planungsziele den zukünftigen Anforderungen an die baulichen und nutzungsstrukturellen Bedürfnisse.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung fest. Die Frage nach den Eigentumsverhältnissen kann der Bebauungsplan nicht bestimmen.</p> <p>Die Blechfassade ist eine Metallfassade, die mit dem Baukunstbeirat mehrfach abgestimmt wurde.</p>
Ö4	anonymisiert, 17.01.2024	Ö 4.1	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 45 "EichplatzAreal - Baufeld A" Veröffentlichung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Nicht erkennbar ist, wie weit ist das Hochhaus Baufeld A von der Fassade Johannisstr. 17 entfernt. Eine Maßangabe die zur weiteren Beurteilung unabdingbar ist.</p> <p>Der vorhabensbezogene B-Plan also rechtswidrig, weil davon ausgegangen werden muss, dass die Abstände zu benachbarten Gebäuden nicht eingehalten wird. Dies ist zwingend nachzubessern</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Maßstab 1: 500 gezeichnet. Mit dieser auf der Plangrundlage stehenden Angabe kann der Abstand von Baukörper zueinander einfach ermittelt werden.</p> <p>Klarstellend wird die Vermaßung in der Planzeichnung ergänzt sowie die Darstellung der Abstandsflächen aus dem Verschattungsgutachten in die Begründung eingefügt.</p>
		Ö 4.2	Einwand bzgl. fehlender Gutachten und Stellungnahmen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Stellungnahme Denkmalschutz fehlt.</p> <p>Die Innenstadt Jena ist mehrheitlich geprägt von alten Fachwerkhäusern, dessen Errichtung teils mehrere Jahrhunderte zurückliegt. So eben auch das Anwesen Johannisstraße 17 in 07743 Jena, dessen Errichtung im Jahre 1800 erfolgte.</p> <p>Da bereits große Schäden durch größere Baumaßnahmen im Umfeld an den obersten Etagen zu verzeichnen sind, die Stadt bis heute ihrer Pflicht nicht nachkam, zu prüfen, die alten Gemäuer die Baumaßnahmen schadenfrei überstehen. Ihrer gesetzlich vorgeschriebenen Dokumentationspflicht nicht nachkam und somit für die entstandenen Schäden zur Verantwortung herangezogen werden muss.</p> <p>Es wird daher angezweifelt, dass das Amt für Denkmalschutz dieser Baumaßnahme aus vorgenannten Gründen zustimmte. Ich bitte also um Übersendung bzw. Veröffentlichung der Stellungnahme Denkmalschutz.</p>	<p>Alle eingegangenen Stellungnahmen der Denkmalpflege wurden ausführlich in der „Anlage 01 - Zusammenstellung Anregungen und Hinweise Vorentwurf“ aufgeführt, bewertet und veröffentlicht. Zusätzlich wurde auch die Stellungnahme vom 26.01.2018 zum städtebaulichen Rahmenplan in der Tabelle veröffentlicht.</p> <p>Da die erneute Stellungnahme des TLDA vom 16.01.2024 nahezu wortgleich wie die damalige Stellungnahme eingereicht wurde, ist der gesamte Inhalt unter Nr.03 dieser Tabelle nochmals aufgeführt.</p> <p>Die angesprochenen Bauwerksschäden in der Umgebung beziehen sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplans.</p>
		Ö 4.3	<p>Fehlendes Gutachten-Makroklima</p> <p>Klimaschutz ist ein Querschnittsthema, was sich auch in den rechtlichen Bestimmungen widerspiegelt, die dem Klimaschutzrecht zugeordnet werden. Das Klimaschutzrecht erfasst bestimmte Bestimmungen, die unmittelbar dem Schutz des Klimas dienen, wie Bestimmungen zur Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen. Andererseits sind auch Bestimmungen, die indirekte Auswirkungen auf den Klimaschutz haben, wie Bestimmungen über den Boden- oder Gewässerschutz, erfasst (Klimaschutzgesetzgebung). Darüber hinaus sind auch Bestimmungen in anderen Rechtsmaterien (sonstiger Rechtsrahmen) von struktureller Bedeutung für ein klimafreundliches Leben.</p> <p>Klimaschutzrecht wird auf mehreren Ebenen gestaltet und vollzogen. Dabei bestehen Kompetenzabgrenzungs-, Abstimmungs- und Koordinierungserfordernisse von der internationalen über die europäische und bundesstaatliche bis zur lokalen Ebene.</p> <p>Dies wurde nicht berücksichtigt, was die Auslegung formell fehlerhaft erklärt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Für nahezu alle klimatisch vorbelasteten innerstädtischen Standorte werden planbedingte Auswirkungen auf das Stadtklima, insbesondere das Mikroklima im Einzugsbereich geplanter Vorhaben untersucht. Dabei wird sich bisher auf die Ergebnisse der gesamtstädtischen Simulation JenKAS - Die Jenaer Klima-Anpassungs-Strategie gestützt. Ableitungen für das gesamtstädtische Klima können hieraus gezogen werden. Momentan wird ein neues und aktualisiertes Klimamodell für die Gesamtstadt erstellt und bewertet. Allerdings wäre für einzelne Vorhaben eine gesamtstädtische Modellierung zu aufwändig und nicht zielführend.</p> <p>Für das Vorhaben Eichplatzbebauung wurde das „Fachgutachten Mikroklima - Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ erarbeitet und dessen Ergebnisse planungsrechtlich umgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>Durch das Bauleitplanverfahren wurden die Öffentlichkeit und alle Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hierdurch wird gewährleistet, dass alle relevanten Informationen zur Planung eingeholt werden. Dabei bringen die für den Klimaschutz zuständigen Behörden alle fachlich und rechtlich relevanten Informationen ein.</p>
		<p>Ö 4.4</p>	<p>Einwand bzgl. Verschlechterung der Wohnqualität</p> <p>hält man sich §1 des Raumordnungsgesetzes vor Augen, so wird Folgendes klar. Für Bewohner und Gäste der Innenstadt gibt es eine enorme Verschlechterung der Lebens und Aufenthaltsqualität, sowie Risiken während und nach der Bauzeit, siehe Gutachten. Bisherige Nutzungsmöglichkeiten zu Veranstaltungen wie bspw. Töpfermarkt, die Stadtfeste in ihrer Gesamtheit Markt und der Rummel Eichplatz können in dem Ausmaß nicht mehr stattfinden.</p> <p>Leuten die im Stadtzentrum eh schon völlig überbezahlte Mieten zahlen, wird schlichtweg die Lebensgrundlage entzogen.</p> <p>Ein Recht was jeder Bürger dieser Stadt hat und an das Recht sich eine Kommune auch halten muss!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der § 1 ROG beschreibt die Aufgaben und die Leitvorstellung der Raumordnung. Die beschriebenen Belange sind in § 1 BauGB zu finden. Der heutige hochversiegelte PKW-Parkplatz wird durch drei Gebäude und eine Fußgängerzone überbaut, die der Öffentlichkeit zugänglich ist. Hierdurch verbessern sich die Nutzbarkeit der Fläche und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Zudem wird ein bisher brach liegender zentraler Bereich der Innenstadt städtebaulich neu geordnet und mit neuen Nutzungen versehen. Die Entwicklung der Bodenpreise wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Mit dem Bebauungsplan wird das Angebot vergrößert, was sich nicht zwingend auf die Entwicklung der Mieten auswirkt.</p>
		<p>Ö 4.5</p>	<p>Hinzu kommt die Tatsache des derzeit hohen Leerstandes an Gewerbeflächen und die Qualität des Einzelhandels nahezu null gefahren ist. Braucht man nicht gerade einen Barbershop, einen Optiker, einen Anbieter für Mobilfunk oder ist Fan von Sushi und Co, wird man in der Innenstadt nicht fündig. Der Bau weiterer Gewerbeflächen ist daher nicht notwendig. Viele Firmen erkannten den Vorteil vom Homeoffice und viele Mitarbeiter freuen sich darüber. Ein Bürogebäude muss auch nicht zwingend mittig der Innenstadt sein. Die Gewerbesteuererinnahmen sind für die Kommune aufgrund des Standortes nämlich nicht höher.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in den Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der geplanten Vorhaben kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Läden, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen tragen in besonderer Weise zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei. Die Büronutzung in den oberen Etagen der Parzelle B komplettiert das Nutzungsportfolio des Gesamtvorhabens. Eine Wohnnutzung ist auf Parzelle B aufgrund immissionsrechtlicher Aspekte nicht realisierbar.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		Ö 4.6	Einwand bzgl. fehlender Gutachten und Stellungnahmen Fehlendes Hydrogeologisches Gutachten Dass dem Vhb. B-Plan beigefügte Gutachten (Modellierung) nimmt keinen Bezug auf die Baumaßnahme Eichplatz Baufeld A. Es geht im Gutachten was ohnehin stark veraltet ist um den Pulverturm und damit das Faulloch. Obendrein ist es eine Modellierung und kein Gutachten. Fehlerhaft auch im Jahre 2021 war keine zweite Tiefgaragenebene geplant.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Alle hydrogeologischen Gutachten waren (als Anlage 8 und 9) beigefügt. Die Hydrogeologische Modellierung der Abstromsicherung LHKW Schaden „Brunnen Pulverturm“ vom 17.03.2022 stellt eine aktuelle Bewertung der Auswirkungen der Variante einer Hydraulischen Sicherung des LHKW Schadens „Brunnen Pulverturm“ dar.</p>
		Ö 4.7	Der historische Stadtplan von 1758 (siehe Punkt 39) ist wohl ebenfalls mehr wie generalüberholt. Nimmt man Punkt 5 Auswirkungen der Grundwasserabsenkung 5.1 Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung. Man sah es am Bau des neuen Bürgerservice. Grundwasser arbeitete, das Schwemmland kam ins Rutschen, ein Wasserrohr wurde unterspült, weil das Aufliegen auf Gesteinsmassen wegbrach und das Rohr schließlich zerbrach. Derselbe Sachstand wird am nun entstandenen Flickentepich in der Johannisstraße deutlich. Baufeldfreimachung Baufeld A und das wieder verschließen. Absenkungen und eine Berg- und Talbahn die Folge. So kam es aus diesem Grund zu Schäden an den obersten Etagen der Johannisstr. 17	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Ausführungen zu dauerhaften hydraulischen Maßnahmen sind für eine Festsetzung im B-Plan zu unbestimmt. Deshalb wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die zur Sicherung der Grundwasserumlaufbarkeit im Bereich des Bauvorhabens erforderlichen baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dies wird voraussichtlich in Form von Leitungen (Düker) unterhalb der Bodenplatte erfolgen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert und verbindlich festgelegt.</p>
		Ö 4.8	Punkt 20: Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen des Betriebes einer baubegleitenden Abwehrgalerie zur Verhinderung einer temporären Schadstoffverlagerung, welche sich nach Abschluss der Bauwasserhaltung wieder in den ursprünglichen Zustand zurückbilden wird, als unverhältnismäßig, sodass eine Umsetzung der Abwehrbrunnenanlage nicht empfohlen werden kann	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Variante einer Hydraulischen Sicherung des LHKW-Schadens wird im Gutachten als unverhältnismäßig bewertet. Es wird empfohlen die mit der Bauwasserhaltung im Baufeld A verbundene temporäre Auswirkung auf den Grundwasserschaden durch Optimierung der Wasserhaltung möglichst gering zu halten und mit einem Monitoring zu überwachen.</p>
		Ö 4.9	Einwand bzgl. gravierende Abweichungen des einstigen Siegerkonzeptes und dessen jetzige Umsetzung. erinnert sei hierbei an die Ausschreibung die dem notariell beglaubigten	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Vertragsinhalte der Kaufverträge zwischen der Stadt</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Optionsvertrages vom 27.11.2020 zugrunde lag.</p> <p>„Nach erneuter Wertung und Genehmigung des Stadtrates wird der Zuschlag auf das Angebot des erfolgreichen Bieters erteilt und das Grundstück verkauft. Im Kaufvertrag ist hierbei sicherzustellen, dass die Umsetzung der Bebauung entsprechend des eingereichten Konzepts erfolgt. In diesem Zusammenhang ist der obsiegende Bieter insbesondere verpflichtet, innerhalb eines noch zu definierenden Zeitraums (vsl. 2 Jahre) eine genehmigungsfähige Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur erstellen, bei der Genehmigungsbehörde einzureichen und anschließend die Projektentwicklung17 /1250-Bv' Seite: 5 von-6 umzusetzen. Gelingt ihm das nicht, fällt das Grundstück ohne Kostenübernahme (bedingungslos) durch die Stadt spätestens 3 Jahre nach Vertragsunterzeichnung an diese zurück. Die Öffentlichkeit ist auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterhin in den Prozess eingebunden.“</p>	<p>und dem Vorhabenträger werden nicht öffentlich kommuniziert, sondern intern im Stadtrat abgestimmt.</p>
		O 4.10	<p>Im Gegensatz zur einstigen Ausschreibung die notariell dem Optionsvertrag angehängt und beglaubigt ist.</p> <p>Vergleicht der Laie den Siegerentwurf mit der jetzigen Auslegung des vorhabenbezogenen B-Planes Baufeld A, wird schnell klar:</p> <p>Es wurde einfach angepasst was baurechtlich nicht durchsetzbar ist.</p> <p>Es wurde mal eben eine zweite Tiefgaragenebene als Geschenk der Stadt Jena an die Strabag Real Estate erfunden, zu der Errichtung keinerlei gutachterliche Stellungnahmen zu finden sind.</p> <p>Es war in der Ausschreibung ein Weiterverkauf untersagt. Das Hochhaus mit Eigentumswohnungen damit auch null und nichtig.</p> <p>Der Siegerentwurf ist nicht mehr vorhanden und somit die Rechtsgrundlage aus der Ausschreibung zur Bebauung weggefallen!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Durcharbeitung eines Siegerentwurfs für die Baurechtschaffung im Rahmen eines Bebauungsplans ist immer ein Prozess. Bei der Fortschreibung des Entwurfs müssen Anpassungen und Veränderungen erfolgen um den komplexen Anforderungen der Örtlichkeit und der gesetzlichen Regelwerke gerecht zu werden. Dabei sind Veränderungen hinzunehmen, solange sie nicht das zugrunde liegende städtebauliche Konzept in Frage stellen.</p> <p>Größere Änderungen erfolgten lediglich bei den Nutzungen in der Parzelle B. Hier wurde von der Wohnnutzung Abstand genommen, da sowohl die Belichtungsverhältnisse als auch die immissionsrechtlichen Anforderungen für eine Wohnnutzung zu hoch waren. In Parzelle A wurden schließlich die Grundrisse angepasst. Die zweite Tiefgaragenebene wurde aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze notwendig.</p>
		Ö 4.11	<p>Einwand bzgl. Stellungnahme Ortsteilbürgermeisterin Jena-Zentrum vom 07.08.2021</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Am 28.07.2021 bezog der OTR Jena-Zentrum wie folgt Stellung, was Ihnen mit Schreiben vom 07.08.2021 durch die Ortsteilbürgermeisterin übermittelt wurde.</p> <p>Unter anderem befürwortete der OTR den Bau unter folgenden Prämissen: - bezahlbaren Wohnraum gewährleisten - Klimaausgeglichener Bau durch: z. Bsp. Begrünung der Fassade und/oder des niedrigen Daches, Thema "Hitze in der Stadt" beachten um nur einige zu nennen.</p> <p>Zustimmungen die in keiner Weise Berücksichtigungen fanden.</p>	<p>Der Belang bezieht sich auf die Stellungnahme des Ortsteilrates vom 28.07.2021 zur Frühzeitigen Beteiligung. Die Inhalte der Frühzeitigen Beteiligung und deren Vorabwägung sind alle in der „Anlage 01 - Zusammenstellung Anregungen und Hinweise Vorentwurf“ aufgeführt und lagen öffentlich aus.</p> <p>Da einige der Inhalte auch in der aktuellen Stellungnahme des Ortsteilrates enthalten sind, verweisen wir hier auf den Abwägungsinhalt von Belang E20.1 bis E20.20 dieser Auflistung.</p>
	18.01.2024	Ö 4.12	<p>Rüge im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 "EichplatzAreal - Baufeld A" Beachtliche Fehler sind zu verzeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unabdingbar für die Bebauung dessen Umrandung explizit aus Denkmal geschützten Häusern besteht, ist daher die Stellungnahme des Amtes für Denkmalschutz. <p>Rüge: fehlende Stellungnahme des Amtes für Denkmalschutz</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Gerügt kann erst die Bebauungsplansatzung. Gegenstand der Rüge können denkmalrechtliche Aspekte sein.</p> <p>Alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) eingegangenen Stellungnahmen waren Teil der Auslegungsunterlagen und wurden in der „ Anlage 01 - Zusammenstellung Anregungen und Hinweise Vorentwurf“ veröffentlicht. Die Stellungnahme des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie war unter Belang Nr.: E3 eine der umfangreichsten Stellungnahmen und wurde umfassend behandelt.</p> <p>Die Planung wurde mit der Denkmalschutzbehörde erörtert. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet im Rahmen der Abwägung welches Gewicht welcher Stellungnahme beigemessen wird, welchen Hinweisen gefolgt und welchen nicht gefolgt wird.</p> <p>Siehe auch Belang Ö4.2</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
		Ö 4.13	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaschutz geht uns alle an, daher ist das Makroklimagutachten zwingend erforderlich. <p>Rüge: fehlendes Gutachten zum Makroklima</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Planung liegt ein Mikroklimagutachten zugrunde, welches als Anlage 11 veröffentlicht wurde.</p> <p>Siehe auch Belang Ö4.3</p>
		Ö 4.14	<ul style="list-style-type: none"> • Dass dem B-Plan angehangen hydrogeologische Gutachten, ist zum einen ohne Bezug zur geplanten Baumaßnahme, obendrein veraltet. Es ist auch kein Gutachten, sondern eine Modellierung. <p>Rüge: fehlendes hydrogeologisches Gutachten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die als Anlage 8 und 9 beigefügten hydrogeologischen Gutachten sind aktuell und beziehen sich auf das geplante Bauvorhaben.</p> <p>Siehe auch Belang Ö4.6</p>
		Ö 4.15	<ul style="list-style-type: none"> • Unabdingbar auch Maßangaben, insbesondere bzgl. Abständen Fassade zu Fassade der angrenzenden Gebäude. <p>Rüge: enorm mangelhafte Baupläne</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen setzen den Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich vollständig um. Maßangaben zur umgebenden Bebauung sind zwar nicht explizit im Plan enthalten, jedoch aufgrund der Maßstäblichkeit der Zeichnung (M 1:500) vollständig aus der Planzeichnung ableitbar.</p> <p>Dennoch werden zusätzlich Maßangaben eingefügt, um die Bebauung und ihren Abstand zur Nachbarschaft zu verdeutlichen.</p>
		Ö 4.16	<p>Wir sprechen also über gravierende Mängel und somit Fehlern des v. g. Bebauungsplanes.</p> <p>Daher die Rüge nach § 215 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Rügefrist gem. § 215 Abs.1 und damit die Möglichkeit einer Rüge beginnt erst nach Bekanntmachung der Satzung. Gemeint sind hier Verletzungen von Vorschriften gem. §214 Abs. 1Satz 1 und 2 BauGB.</p> <p>Bei der Rüge von Ermittlungs- und Bewertungsmängeln im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB</p>

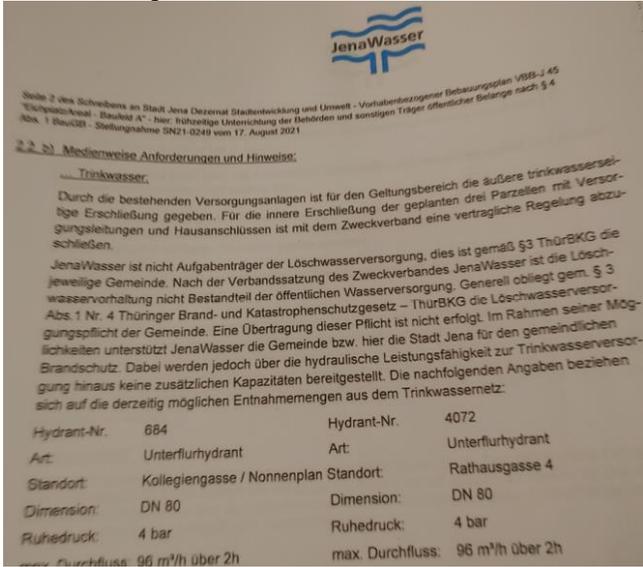
Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				<p>ist es erforderlich, dass die Belange, die nach Ansicht des Rügenden nicht oder nicht ausreichend ermittelt bzw. nicht oder nicht zutreffend bewertet worden sind, mit ihrem Tatsachengehalt konkret und substantiiert dargelegt werden. Das erfordert einen Bezug zur Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Damit wahrt eine Rüge, die lediglich pauschal auf die im Bebauungsplanverfahren erhobenen Einwendungen verweist, etwa dahingehend, dass alle Rügen aufrechterhalten werden, nicht die Frist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil sie keinen Bezug zur gemeindlichen Abwägungsentscheidung herstellt und die Anstoßwirkung verfehlt. Wird im Rügeschreiben ein konkreter Ermittlungs- und Bewertungsmangel dagegen angesprochen, dann kann zur (weiteren) Substantiierung des Tatsachenvortrages auf die in einem Einwendungsschreiben insofern bereits gemachten Ausführungen verwiesen werden; deren Wiederholung im Rügeschreiben bedarf es nicht. Da sich das in Bezug genommene Einwendungsschreiben bei den Bebauungsplanakten befindet, muss es in diesem Fall auch nicht noch einmal gesondert beigelegt werden. Alles andere wäre reiner Formalismus ("copy and paste") und würde keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erbringen. Die Feststellung, ob eine Rüge im konkreten Fall den dargestellten Anforderungen des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB genügt, obliegt den Tatsachengerichten. Mehr ist verallgemeinernd nicht auszuführen. Quelle: https://openjur.de/u/2263635.html</p>
Ö 5	Anonymisiert, 18.01.2024	Ö 5.1	<p>Zu Beginn möchte ich darauf hinweisen, dass während der Weihnachtszeit oder der Sommerferien eine Auslegung mindestens 8 Wochen gehen sollte, da oft 2 bis 3 Wochen weniger Zeit ist, sich neben Arbeit und Familie mit den Unterlagen zu befassen. Ich habe hauptsächlich 3 Dinge an dieser Auslegung zu bemängeln, was bereits Bürger in der öffentlichen Veranstaltung zum B Plan im Rathaus festgestellt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Im BauGB ist in § 3 (2) BauGB die Dauer der öffentlichen Auslegung abschließend geregelt. Eine Mindestdauer von 8 Wochen in Ferienzeiten existiert nicht.</p>
		Ö 5.2	Der Lageplan ist nicht bemaßt.	Dem Hinweis wird gefolgt

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Der Bürger kann nicht erkennen, wie groß der Abstand zwischen der Bebauung Eichplatz und Johannisstraße ist und wie breit demnach die stark genutzte Fußgängerzone inkl. Fahrradweg mit Außengastronomie künftig sein wird. Für die Bürger wäre es sehr schade, wenn die großzügige Außengastronomie hier wegfallen sollte, weil die Bebauung zu eng ist und nur noch Platz für Fußgänger, Radfahrer und 1 Tisch mit 2 Stühlen wäre. Kurzum, eine Beurteilung der künftigen Abstände mit diesen Plänen ist nicht möglich und damit ist der Sinn der Auslegung, Bürgerbeteiligung nicht mehr gegeben.</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Maßstab 1:500 gezeichnet. Mit dieser auf der Plangrundlage stehenden Angabe kann der Abstand von Baukörpern zueinander einfach ermittelt werden.</p> <p>Klarstellend wird die Vermaßung noch ergänzt.</p> <p>Die Johannisstraße wird erweitert und als Fußgängerzone gesichert.</p> <p>Die Einschätzung, wonach die Bürgerbeteiligung keinen Sinn mehr macht aufgrund von fehlenden Maßangaben in einem maßstäblichen Plan, verkennt die Sach- und Rechtslage.</p>
		<p>Ö 5.3</p>	<p>Eine 2. Rüge spreche ich wegen fehlenden Stellungnahmen aus. In den Unterlagen finde ich nur Stellungnahmen von A bis H. In der Anlage zur Beschlussvorlage sind aber 28 Stellungnahmen externer Behörden und öffentliche Träger aufgelistet. Folgende Stellungnahmen fehlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege. -Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, archäologische Denkmalpflege. -Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft -Stadtwerke Jena Netze GmbH -TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG -Thüringer Netkom GmbH -weitere Tekekommunikations- und Gasversorgungsunternehmen -Jenaer Nahverkehr GmbH -Deutscher Wetterdienst <p>Von den 7 Stellungnahmen der Stadt Jena ist nur die Stellungnahme FD Mobilität zu finden. Diese aber mit einem anderen Datum. In der Anlage der Beschlussvorlage ist die Stellungnahme vom 16.6.2021. Die ausliegende Stellungnahme ist vom 16.8.2021.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Alle Stellungnahmen sind in der „Anlage 01 – Zusammenstellung Anregungen und Hinweise Vorentwurf“ aufgeführt und bewertet. Gesondert ausgelegt werden per Gesetz nur Stellungnahmen, die umweltrelevante Themen betreffen.</p> <p>Die Anlage H - Stellungnahme Fachdienst Mobilität – ist tatsächlich von 16.08.21, jedoch inhaltlich identisch mit der Stellungnahme in der Vorabwägung. Demnach ist lediglich die Datumsangabe in der Übersicht der Vorabwägung falsch und wird korrigiert.</p> <p>Sowohl der Fachdienst Geoinformation als auch der Fachdienst Umweltschutz haben zur frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingereicht, waren aber intern an die inhaltlichen Themen des Bebauungsplans angeschlossen.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			Schade ist bei der komplizierten Gemengenlage und für mich unverständlich, dass laut Beschlussvorlage das Team Geoinformation gar keine Stellungnahme abgegeben hat. Auch der Fachdienst Umweltschutz hat keine Stellungnahme abgegeben.	
		Ö 5.4	<p>Eine 3. Rüge spreche ich wegen fehlenden Gutachten aus. Eine Makroklimastudie fehlt. Ob sie nur nicht ausgelegt wurde oder gar nicht gemacht wurde, kann ich nicht erkennen. Eine immer noch aktuelle Studie von 2012/2013, die ich hier für sehr wichtig erachte und die vorhanden ist, wurde nicht ausgelegt. Die JenKAS Studie Eine Studie, die Hinweise und Richtlinien für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gibt und sich auch speziell mit dem Gebiet des Eichplatzes befasst. Für die Stadtmitte heißt es auf Seite 95: In den verdichteten Bereichen des Zentrums sollte, besonders im Zuge von Neubebauungen, darauf geachtet werden, den Anteil „blauer und grüner Strukturen“ (HUM-05, HUM-22) zu erhöhen. Diese Hinweise finden bei diesem B Plan keinerlei Beachtung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Studie ist seit Jahren öffentlich zugänglich unter: https://umwelt.jena.de/de/klimaanpassungsstrategie und anderen Quellen.</p> <p>Für nahezu alle klimatisch vorbelasteten innerstädtischen Standorte werden planbedingte Auswirkungen auf das Stadtklima, insbesondere das Mikroklima im Einzugsbereich geplanter Vorhaben untersucht. Dabei wird sich bisher auf die Ergebnisse der gesamtstädtischen Simulation JenKAS - Die Jenaer Klima-Anpassungs-Strategie gestützt. Ableitungen für das gesamtstädtische Klima können hieraus gezogen werden. Momentan wird ein neues und aktualisiertes Klimamodell für die Gesamtstadt erstellt und bewertet. Allerdings wäre für einzelne Vorhaben eine gesamtstädtische Modellierung zu aufwändig und nicht zielführend.</p> <p>Für das Vorhaben Eichplatzbebauung wurde das „Fachgutachten Mikroklima - Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ erarbeitet und dessen Ergebnisse planungsrechtlich umgesetzt.</p> <p>Durch das Bauleitplanverfahren wurden die Öffentlichkeit und alle Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hierdurch wird gewährleistet, dass alle relevanten Informationen zur Planung eingeholt werden. Dabei bringen die für den Klimaschutz zuständigen Behörden alle fachlich und rechtlich relevanten Informationen ein.</p>
		Ö 5.5	Die Baulinien sind so weit zurück zu nehmen, dass weder die aktuelle großzügige Außengastronomie auf der Johannisstraße eingeschränkt wird	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>und Veranstaltungen auf dem Eichplatz, wie Rummel, Märkte und Sportveranstaltungen weiterhin stattfinden können, noch das Bäume oder Sträucher entnommen werden müssen.</p> <p>Begründung: Das Raumordnungsgesetz regelt die Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung. Im § 1, Absatz 2 heißt es:</p> <p>„Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.“</p>	<p>Die Johannisstraße wurde bereits erweitert und als Fläche für eine Fußgängerzone mit Radverkehr gesichert. Der bisherige Eichplatz in seiner Funktion als PKW-Parkplatz aufgegeben und einer Bebauung zugeführt. Die Belange der Außengastronomie werden nicht eingeschränkt, sondern verbessert.</p> <p>Das Raumordnungsgesetz (ROG) ist die falsche Rechtsgrundlage für die Begründung der aufgeführten Belange. Maßgeblich sind die der Abwägung zugänglichen Belange in § 1 BauGB, die gerecht abgewogen wurden.</p>
		Ö 5.6	<p>Zu gleichwertigen Lebensverhältnissen gehören für Anwohner, Unternehmen und Gäste der Stadt auch:</p> <p>1. eine zumindest gleichbleibende Wohn- und Aufenthaltsqualität, zu welcher auch die nicht ersetzbaren Großbäume und die Hecken und Büsche mit der letzten großen Sperlingspopulation Jenas gehören. (Der Haussperling ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Art. Das heißt, er darf weder gestört, gefangen, getötet noch seine Quartiere verschlossen oder zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege.) Bereits die großen Hecken am Engelplatz wurden bis zum Boden gekürzt und bieten keinen Schutz und Brutplatz mehr für die Sperlinge. Übrigens wurden sie mal von einem Schauspieler des Jenaer Theaters gepflanzt. (Ich glaube Jena braucht eine neue Grüne Partei, die auch Augen auf die Natur in ihrer unmittelbaren Umgebung wirft)</p>	<p>Dem Hinweis wurde bereits gefolgt</p> <p>Der Planung liegt ein Artschutzgutachten (Anlage 16) zugrunde. Die Belange des Artenschutzes wurden somit umfassend berücksichtigt.</p>
		Ö 5.7	<p>2. gehören Veranstaltungen auf einem Teil des Eichplatzes zum gesellschaftlichen Leben in Jena, welche durchaus noch ausbaufähig sind,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen.</p> <p>Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
				Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.
		Ö 5.8	3. wie erwähnt gehört für viele Bürger und Gäste die großzügige Außen- gastronomie auf der Johannisstraße zu einer attraktiven Innenstadt. Es heißt bei den Gassen zwischen den Hochhäusern, diese müssen aus brandschutztechnischen Gründen frei bleiben und dürfen eben nicht, wie zu Beginn mal angedacht, für Märkte und Außengastronomie genutzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen. Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.
		Ö 5.9	Kurzum, sollte dieser B Plan wie ausgelegt umgesetzt werden, leidet die Attraktivität der Innenstadt vor allem in Sachen Gastronomie, Kultur, Natur, Mikroklima und es gibt erhebliche Nachteile für die Anwohner und Gastronomen in der Johannisstraße. Das ist nicht im Sinne des Raumordnungsgesetz.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		Ö 5.10	Ich komme jetzt zu den Hinweisen. In Sachen Brandschutz wurde bei der Veranstaltung im Rathaus von Strabag erwähnt, dass bei einer künftigen Nachbarbebauung eine begrünte Brandschutzmauer zu bauen ist. Es wurde erwähnt, dass dies nicht auf dem Grundstück von Strabag geschieht. Das verstehe ich absolut nicht. Jeder Bauherr muss sich um seine Brandschutzmauer selbst kümmern und kann dies nicht auf die Nachbarn, die Stadt delegieren. Es sollte genau in dem B Plan festgehalten werden, wo, wie und auf wessen Kosten, eventuell über eine Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag, eine Brandschutzmauer zu errichten ist. In der Veranstaltung wurde noch erwähnt, diese muss begrünt werden. Wie Blätter vor einem Brand schützen sollen, weiss ich nicht, dies sollte aber Teil weiterer Planungen und Festlegungen sein.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt Eine Brandwand kann ihre Funktion nur erfüllen, wenn diese an der Grundstücksgrenze errichtet wird. Der Nachbar muss dann an diese Brandwand anbauen. Für den Zeitraum bis der Nachbar an die Brandwand anbaut, kann als gestalterische Zwischenlösung durch eine Fassadenbegrünung das Erscheinungsbild verbessern. Da das Nachbargrundstück sich noch im Eigentum der Stadt befindet, obliegt es der Stadt die Art der Bepflanzung sowie den Zeitpunkt zu bestimmen.
		Ö 5.11	Ich komme jetzt zum Löschwasser.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			<p>Jenawasser baut hierfür keine Kapazitäten. Siehe Anlage.</p> <p>Wie wird nun sichergestellt, dass bei einem Brand der Hochhäuser ausreichend Löschwasser vorhanden ist? Auch dies sollte Teil eines städtebaulichen Vertrages sein, wo die Kosten genau geregelt sind. Die Kosten für den Brandschutz dürfen nicht zu Lasten des kommunalen Haushaltes gehen! Die Stadt Jena hat schon großzügiger Weise alle Erschließungskosten für Strabag übernommen.</p> 	<p>Wie vom Zweckverband JenaWasser in der dargestellten Stellungnahme geäußert, ist der Zweckverband kein Aufgabenträger der Löschwasserversorgung. Die Sicherstellung der Brandschutzsicherheit eines Bauvorhabens ist Aufgabe des Vorhabenträgers und wird mit Hilfe von baulichen Maßnahmen umgesetzt, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im zwingend erforderlichen Brandschutzkonzept geregelt werden. In diesem Aspekt unterscheidet sich die geplante Bebauung nicht von anderen Bauvorhaben.</p>
Ö 6	Anonymisiert, 18.01.2024	Ö 6.1	<p>Da wir als Menschen der Stadt Jena das Recht haben, uns zu Ihren Plänen zu äußern, möchte ich dies hiermit tun.</p> <p>Die geplante Bebauung des Eichplatzes ist eine Farce. Nicht nur, dass dringend benötigte Parkflächen fehlen, so werden in dem Fall Flächen, die zur Begrünung und Erholung der Menschen dieser Stadt nötig sind einfach zu betoniert. Diese Stadt verliert zunehmend an Ästhetik und Lebensqualität. Man schaue sich nur das abgrundtief hässliche Hochhaus auf dem</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen.</p> <p>Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
			neuen UNI-Campus an, welches als Betonklotz mit Parolen und „Regenbogenfarben“ verschandelt wurde. Von der Stadtrodaer Straße aus bereits sichtbar, der neue „Leuchtturm“ der „Lichtstadt“.	Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.
		Ö 6.2	Erwartet uns dann auf dem Eichplatz ein ähnliches Bild? Geprägt von Betonklötzen, die halbfertig stehen, weil keine Gelder mehr da sind! Wäre es nicht sinnvoll, den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen nach Erholung und Freiraum zu entsprechen und beispielsweise den Eichplatz wieder zu einer Oase des Wohlfühlens zu gestalten? Mit einer Tiefgarage, Grünanlagen, dem Orchideenbrunnen, Sitzgelegenheiten und ggf. einem Cafe'. Darüber hinaus würde man einer Überhitzung in den Sommermonaten entgegen wirken, was durch zu viele betonierte Bereiche nachgewiesenermaßen passiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Gestaltung der Außenanlagen. Die Herstellung und Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Teil des Vorhabens. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bewertet und gemäß den Richtlinien und Ausbaustandards des öffentlichen Raumes geplant.
		Ö 6.3	Sie finden das wahrscheinlich albern, da sich damit kein Profit erwirtschaften lässt. Jedoch kommt es im Leben auf mehr an und die momentane Zeit bringt in vielen Menschen einen Prozess des Umdenkens in Gang. Dieser Prozess entspricht nicht dem Gedanken von Ihrem Bebauungsplan. Ich wünsche Ihnen einen guten Erkenntnisprozess und wünsche mir für die Menschen dieser Stadt, dass das Projekt so nicht in die Umsetzung kommt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Ö 7	Anonymisiert, 18.01.2024	Ö 7.1	Ach bitte lasst doch den Menschen ihren Freiraum und Luft zum Atmen! Lasst die Pflanzen stehen, legt Brunnen an, schafft einen erholsamen Ort der Begegnung...die Stimmung in der Stadt ist doch eh schon aufgeheizt, vom Klima angesichts ihrer Kessellage ganz zu schweigen. Jedes weitere große Gebäude im Zentrum wirkt wie ein Ofen! Danke fürs Beherzigen...	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis bezieht sich auf die Stimmung und Gestaltung der Gesamtstadt.