

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 23/2131-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 27.10.2023

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	07.11.2023	
Ortsteilrat Jena-Zentrum	14.11.2023	
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	
Ortsteilrat Jena-Zentrum	21.11.2023	
Stadtrat der Stadt Jena	22.11.2023	Beschlossen am: 22.11.2023

1. Betreff:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 "EichplatzAreal - Baufeld A"

2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- StR 15/0345-BV vom 25.03.2015 – Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals
- StR 16/0825-BV vom 27.04.2016 – Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte / des Eichplatzareals
- SEA 16/0916-EP vom 23.06.2016 – Honorarvergabe Städtebaulicher Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 16/1125-BV vom 15.02.2017 – Rahmenplan Eichplatzareal
- StR 17/1250-BV vom 07.06.2017 – Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 18/1672-BV vom 14.02.2018 – Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Matrix zur Wertung der Angebote
- StR 20/0567-BE vom 14.10.2020 – EichplatzAreal – bisherige und künftige Entwicklung
- StR 20/0731-BV vom 17.02.2021 – Einleitungsbeschluss für den VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: BauGB, ThürKO

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtentwicklung
FD Stadtplanung
FD Umweltschutz
KIJ
ZPPM

FD Mobilität
FD Bauordnung und Denkmalschutz
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
KSJ
Zentrale Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR)

keine direkten finanziellen Auswirkungen

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant

überwiegend negative

weitgehend klimaneutral

überwiegend positive

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt*

Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der
BV-Nr.:*

Prüfung ist nicht mehr möglich*

** Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage*

9. Bürgerbeteiligung:

gemäß BauGB sowie zusätzliche Informationsformate

10. Realisierungstermin:

öffentliche Auslegung im Zeitraum November – Dezember 2023 vorgesehen

11. Anlagen:

- Anlage 1: Zusammenstellung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf
- Anlage 2: Planentwurf: Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B)
- Anlage 3: Planentwurf: Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)
- Anlage 4: Begründung zum Planentwurf
- Anlage 5: Umweltbericht mit Maßnahmenblättern
- Anlage 6: Altlastengutachten
- Anlage 7: Baugrundgutachten
- Anlage 8: Hydrogeologiegutachten
- Anlage 9: Hydrogeologische Modellierung LHKW-Schaden
- Anlage 10: Stellungnahme zur Auswirkung der Bauwasserhaltung auf das Umfeld
- Anlage 11: Mikroklimagutachten
- Anlage 12: Regenentwässerungskonzept
- Anlage 13: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 14: Verkehrsgutachten
- Anlage 15: Verschattungsgutachten
- Anlage 16: Artenschutzgutachten
- Anlage 17: Schadstoffemissionsgutachten

(Die Anlagen sind einsehbar unter <http://www.jena.de/sitzungskalender>)

gez. Dr. Thomas Nitzsche
Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Die planerische Bewertung der von Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VBB-J 45 wird gemäß Anlage 1 bestätigt.
- 002 Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VBB-J 45 „Eichplatzareal – Baufeld A“ und die Begründung werden gebilligt.
- 003 Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), die Begründung, der Umweltbericht mit den Maßnahmenblättern sowie die fachlichen Gutachten werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von sechs Wochen im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt sind, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt sowie von der Veröffentlichung unterrichtet. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Stadtrates: 47
Ja-Stimmen: 26

Nein-Stimmen: 5

davon anwesend: 31
Stimmhaltungen: keine

Bemerkung:

Aufgrund des § 38 ThürKO waren keine / folgende Stadtratsmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen und waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Begründung:

Veranlassung

Der Vorhabenträger STRABAG Real Estate GmbH ging als Sieger aus dem zweistufigen Investorenauswahlverfahren für die Bebauung des Baufeldes A (bestehend aus den Parzellen A, B und C-West) im EichplatzAreal hervor.

Vorausgegangen war ab 2015 ein mehrjähriges, thüringenweit einmaliges, sehr intensives und noch immer laufendes Beteiligungsverfahren für die Neugestaltung dieses Gebietes.

Das gesamte Verfahren ist umfangreich öffentlich dokumentiert:

- auf der Webseite www.eichplatzareal.de
- in der Vorhabenliste der Stadt Jena unter <https://vorhaben.jena.de/de/625814>
- im Heft 10 „Stadtmitte für Jena“ der Schriftenreihe „Schriften zur Stadtentwicklung“.

Im Herbst 2020 erfolgte mit der Berichtsvorlage 20/0567-BE „EichplatzAreal – bisherige und künftige Entwicklung“ eine umfangreiche Information der politischen Gremien und der Öffentlichkeit über das 2015 gestartete Beteiligungsverfahren und das ab 2018 nachfolgende Investorenauswahlverfahren.

Im November 2020 wurde die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages zwischen der Stadt Jena und der STRABAG Real Estate GmbH über die Parzellen A, B und C-West vorgenommen.

Im Februar 2021 beschloss der Stadtrat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EichplatzAreal – Baufeld A“, nachdem die STRABAG Real Estate GmbH zuvor vereinbarungsgemäß einen Einleitungsantrag gestellt hatte.

Zu 001

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag in der Zeit vom 09.07. bis einschließlich 23.07.2021 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit öffentlich aus und war im Internet einsehbar. Parallel dazu wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 08.07.2021 vorgenommen. Dabei wurden 40 Behörden und TöB angeschrieben und um Hinweise und Anregungen zum vorgelegten Entwurfsstand gebeten, von denen 27 antworteten. Aus der Öffentlichkeit gingen 12 Stellungnahmen ein.

Zu beachten ist, dass die Tabelle in Anlage 1 lediglich den planerischen Prozess der Kenntnisnahme und Berücksichtigung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise verdeutlicht. Die Tabelle ist nicht mit der notwendigen formellen Abwägung nach der förmlichen Offenlage und Trägerbeteiligung gleichzusetzen.

Die Beteiligungen ergaben etliche Anregungen und Hinweise, die unter Wahrung des aus dem städtebaulichen Wettbewerb resultierenden städtebaulichen Konzeptes Eingang in das Planverfahren gefunden haben.

Umfangreiche Hinweise gingen dabei besonders zu den Themen Verkehrserschließung und Denkmalschutz ein.

Art und Umfang des Umgangs mit den eingegangenen Anregungen und Hinweisen sind in Anlage 1 dargelegt. Dabei wurde aus dem Vorentwurf der qualifizierte Planentwurf entwickelt. Dieser wird hiermit vorgelegt.

Zu 002

Die Planunterlagen zum Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung, erläutern die Planinhalte und bilden den planungsrechtlichen Rahmen des Vorhabens. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschreibt die künftige äußere Gestalt der geplanten Gebäude und stellt grundsätzliche Erschließungs- sowie Begrünungsmaßnahmen dar. Die Begründung zum VBB erläutert unter anderem die Grundidee des Entwurfs, die städtebauliche Einbindung, das Nutzungskonzept sowie die Wechselbeziehungen mit der Umwelt und ergänzt textlich den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Begleitet wird der Planentwurf durch fachliche Stellungnahmen und Gutachten.

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet ausschließlich bestimmte, nicht wesentlich störende Nutzungen zugelassen und geschossweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe von Baulinien, Baugrenzen und Maximalhöhen in Metern ü. NHN festgesetzt.

Im Planentwurf bleibt die Verkehrserschließung gegenüber dem Vorentwurf prinzipiell unverändert. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich im südlichen Bereich des Vorhabens an der Kollegiengasse. Fußläufig und per Fahrrad ist das Plangebiet über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar.

Zu 003

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sind der Planentwurf und seine begleitenden Unterlagen öffentlich auszulegen und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens für die gesamte Stadt wird ein verlängerter Auslegungszeitraum von 6 Wochen gewählt.

Hinweis zu den Auswirkungen auf das Klima

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.

Ermittelte umweltbezogene Daten

Im Vorfeld der Planung bzw. in Begleitung des bisherigen Planungsprozesses wurden folgende umweltbezogene Gutachten bzw. Untersuchungen erstellt:

- Altlastengutachten
- Baugrundgutachten
- Hydrogeologiegutachten
- Stellungnahme zur Auswirkung der Bauwasserhaltung auf das Umfeld
- Mikroklimagutachten
- Regenentwässerungskonzept
- Schalltechnische Untersuchung
- Verschattungsgutachten
- Artenschutzgutachten
- Schadstoffemissionsgutachten

Darüber hinaus liegt ein Verkehrsgutachten vor.

Die betreffenden Unterlagen sind der Beschlussvorlage als Anlagen 6 bis 17 beigefügt. Sie sind einsehbar unter: <http://www.jena.de/sitzungskalender>

Beteiligungskonzept:

Innerhalb des Planverfahrens wird die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebene mehrstufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen und – wie bereits im Vorfeld des Planverfahrens – ergänzt durch zusätzliche Formen der Beteiligung.