

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 24/2341-BV



**Einreicher:**  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 18.03.2024

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Sitzung/Gremium</b>                        | <b>am:</b>        |
| <b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>       | <b>09.04.2024</b> |
| <b>Ortsteilrat Jena-Zentrum</b>               | <b>17.04.2024</b> |
| <b>Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss</b> | <b>18.04.2024</b> |
| <b>Stadtrat der Stadt Jena</b>                | <b>23.04.2024</b> |

### 1. Betreff:

**Satzungsbeschluss 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“
- StR 23/2131-BV vom 22.11.2023 – Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45

„EichplatzAreal – Baufeld A“

- StR 24/2339-BV vom 24.04.2024 – Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“
- StR 24/2340-BV vom 24.04.2024 – Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“

**4. Aufhebung von Beschlüssen: -**

**5. Gesetzliche Grundlagen:** BauGB, ThürKO

**6. Mitwirkung / Beratung:**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| FD Stadtplanung                 | Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena GmbH |
| FD Stadtentwicklung             | KIJ   |
| FD Umweltschutz                 | KSJ   |
| FD Mobilität                    | Zentrale Koordinierungsstelle               |
| FD Recht                        | Bürgerbeteiligung                           |
| FD Bauordnung und Denkmalschutz |   |

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

**8. Auswirkungen auf das Klima:**

|                         |                          |   |                          |
|-------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| nicht klimarelevant     | <input type="checkbox"/> | Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt*                        | <input type="checkbox"/> |
| überwiegend negative    | <input type="checkbox"/> | Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der BV-Nr.:* 24/2339-BV | <input type="checkbox"/> |
| weitgehend klimaneutral | <input type="checkbox"/> |   |                          |
| überwiegend positive    | <input type="checkbox"/> | Prüfung ist nicht mehr möglich*                               | <input type="checkbox"/> |

\* Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage

**9. Bürgerbeteiligung:** gemäß BauGB

**10. Realisierungstermin:** unbekannt

**11. Anlagen:**

- Anlage 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Umweltbericht
- Anlage 5: Maßnahmenblätter

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift**

## **Der Stadtrat beschließt:**

**001** Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 19 Abs. 1 und 22 Abs. 3 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278), in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184) sowie § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561), beschließt der Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung am 24.04.2024 folgende Satzung:

### **Satzung:**

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.03.2024. Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 1: Flurstücke 198/10 (teilweise), 198/9 (teilweise), 198/23 (teilweise), 198/24, 114/3 (teilweise), 99/1 (teilweise).

#### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J 45 "EichplatzAreal – Baufeld A" (Stand 08.03.2024), den textlichen Festsetzungen (Stand 08.03.2024) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 08.03.2024).

Der Satzung beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 08.03.2024 mit Umweltbericht und Maßnahmenblättern.

#### **§ 3**

#### **Inhalt der Satzung**

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

#### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J 45 "EichplatzAreal – Baufeld A" tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**002** Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J 45 "EichplatzAreal – Baufeld A" in der Fassung vom 08.03.2024 wird gebilligt.

**003** Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Satzung entsprechend § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung beim Thüringer Landesverwaltungsamt anzuzeigen. Nach Ablauf der Einspruchsfrist ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienstzeiten eingesehen und wo über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## **Begründung:**

### **Verfahren**

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 des EichplatzAreals.

Das gesamte Verfahren ist umfangreich öffentlich dokumentiert:

- auf der Webseite [www.eichplatzareal.de](http://www.eichplatzareal.de)
- in der Vorhabenliste der Stadt Jena unter <https://vorhaben.jena.de/de/625814>
- und 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.

Am 17.02.2021 beschloss der Stadtrat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EichplatzAreal – Baufeld A“, nachdem die STRABAG Real Estate GmbH zuvor vereinbarungsgemäß am einen Einleitungsantrag gestellt hatte.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom 09.07. bis einschließlich 23.07.2021 öffentlich ausgelegt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben und Gelegenheit gegeben, sich über die Inhalte des Vorentwurfes zu informieren. Dabei wurden 40 Behörden und TöB um Hinweise und Anregungen zum vorgelegten Vorentwurfsstand gebeten, von denen 27 antworteten. Aus der Öffentlichkeit gingen 12 Stellungnahmen ein. Ergänzend fand am 19.07.2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung im

historischen Rathaus statt, welche aufgrund der coronabedingten Hygienevorschriften parallel online verfolgt werden konnte.

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung sowie der Begründung, wurden folgende Gutachten frühzeitig ausgelegt:

- Gutachterliche Stellungnahme Altlasten
- Geotechnische Baugrunduntersuchung
- Gutachterliche Stellungnahme Hydrogeologie

Die frühzeitige Beteiligung ergab etliche Anregungen und Hinweise, die unter Wahrung des aus dem städtebaulichen Wettbewerb resultierenden Konzeptes Eingang in das Planverfahren gefunden haben. Umfangreiche Hinweise gingen dabei besonders zu den Themen Verkehrserschließung und Denkmalschutz ein.

Anschließend wurde aus dem Vorentwurf der qualifizierte Planentwurf entwickelt. Dieser Entwurfsstand wurde zunächst am 14.11.2023 dem Ortsteilrat Jena-Zentrum vorgestellt. Danach befasste sich der Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss am 16.11.2023 mit dem vorgelegten Entwurf. Schließlich billigte der Stadtrat am 22.11.2023 diesen und bestimmte ihn für die öffentliche Auslegung.

Vom 08.12.2023 bis einschließlich 18.01.2024 wurden der Planentwurf und sämtliche Gutachten auf der Internetpräsenz der Stadt Jena öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen in Papierform im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 einzusehen. Zeitgleich fand am 09.01.2024 eine Informationsveranstaltung im historischem Rathaus statt.

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung mit dem Umweltbericht sowie Maßnahmenblättern wurden folgende Gutachten im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe öffentlich ausgelegt:

- Gutachterliche Stellungnahme Altlasten
- Geotechnische Baugrunduntersuchung
- Gutachterliche Stellungnahme Hydrogeologie
- Hydrogeologische Modellierung LHKW-Schaden
- Stellungnahmen Auswirkungen Bauwasserhaltung auf Bäume
- Fachgutachten Mikroklima
- Regenentwässerungskonzept
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Verschattungsgutachten
- Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Luftschadstoffgutachten

Insgesamt sind innerhalb der öffentlichen Auslegung 14 Schreiben aus der Öffentlichkeit eingegangen. 55 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, wovon sich 35 geäußert haben.

Die eingegangenen Schreiben wurden geprüft und bewertet. Die Bewertungsergebnisse wurden in der Abwägungstabelle (vgl. Abwägungsbeschluss 24/2339-BV) zusammengefasst und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Im Ergebnis wurden redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen im Plan, den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht und Maßnahmenblättern vorgenommen. Außerdem wurden die schalltechnische Untersuchung, die Verkehrsuntersuchung und das Regenentwässerungskonzept aktualisiert. Grundsätzliche Änderungsnotwendigkeiten am Planentwurf ergaben sich aus den eingegangenen Hinweisen nicht.

Neben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden im Durchführungsvertrag weitere Regelungen vorgenommen, die insbesondere grünordnerische Maßnahmen, die Themen der Erschließung und Regelungen zu öffentlichen Stellplätzen beinhalten (vgl. 24/2340-BV).

### **Wesentliche Planinhalte**

Die vorgelegten Planunterlagen bestehen aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und Maßnahmenblättern. Der ebenfalls vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt die künftige äußere Gestaltung und Nutzungsaufteilung der vorgesehenen Gebäude sowie die grundsätzlichen Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen.

- Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet bestimmte, nicht wesentlich störende, Nutzungen zugelassen und geschossweise festgesetzt und im Durchführungsvertrag konkretisiert (vgl. Beschluss 24/2340-BV).

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

Der Bebauungsplan räumt gewisse Spielräume bei der Gestaltung der vorgesehenen Gebäude und Baugrenzen ein, setzt jedoch Maximalmaße und -höhen fest, die eine Wahrung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen ursprünglichen Entwurfs sichern.

- Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Da das Plangebiet oberirdisch nahezu autofrei erschlossen werden soll, sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ versehen. Einzig die Ein- und Ausfahrt in bzw. aus der Tiefgarage erfolgt über die Kollegiengasse. Für den Anlieferverkehr soll es Ausnahmeregelungen geben, welche nicht Inhalt des Bebauungsplans sind.

Der ruhende Verkehr für die geplanten Nutzungen und die Öffentlichkeit wird in einer

zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Es werden 150 PKW-Stellplätze sowie mindestens 350 Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage bzw. in Fahrradräumen im Erdgeschoss hergestellt. Für die gutachterlich ermittelten notwendigen 13 Fahrradabstellplätze im öffentlichen Freiraum übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten der Herstellung. Die Herstellung der Plangassen obliegt der Stadt. Den Unterbau auf der Tiefgaragedecke verantwortet die Vorhabenträgerin. Details zum Bauablauf und zur Qualität werden im Durchführungsvertrag geregelt (vgl. Beschluss 24/2340-BV).

- Wesentliche Begrünungs- und umweltbezogene Maßnahmen

Der gegenwärtig als Parkplatz genutzte Standort ist nahezu komplett versiegelt und weist kaum begrünte Flächen auf. Der Erhalt der Platanen in der Kollegiengasse ist textlich festgesetzt und wird in den Maßnahmenblättern zusätzlich geregelt. An der Plangasse 1 werden zur Kompensation planbedingter Eingriffe und zur Fortführung der von Osten kommenden Baumreihe drei Bäume der Baumart Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) mit einem Mindeststammumfang von 25 cm gepflanzt.

Zusätzlich werden als Ausgleich für sechs baubedingt erforderliche Baumfällungen im Baufeld A weitere 17 Neupflanzungen im näheren Umfeld realisiert, da diese Neupflanzungen nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden können. Die Neupflanzungen werden durch das Maßnahmenblatt E3 festgeschrieben und im Durchführungsvertrag geregelt. Alle Neupflanzungen werden mit dem Fachdienst Umweltschutz abgestimmt.

Ergänzend ist eine Dachbegrünung für alle Dachflächen geplant. Neben einer extensiven Bepflanzung von Dachteilflächen auf den Gebäuden Parzelle A und C-West und deren partielle intensive Bepflanzung, werden die Dachflächen des ersten Obergeschosses des Gebäudes der Parzelle A und des vierten Obergeschosses des Gebäudes der Parzelle B teilweise intensiv mit hoher Substratstärke als Gärten ausgebildet. Die begrünten Dachflächen sollen zudem funktionell als Regenrückhalteflächen und damit als Wasserspeicher dienen. Damit gewährleisten sie eine zeitversetzte Abgabe des anfallenden Oberflächenwassers in das Kanalsystem. Gleichzeitig werden die Vegetation unterstützt und positive Klimaauswirkungen erzielt. Die durch die Stadt Jena geplante und betriebene Regenwasserzisterne in der Johannisstraße wird den Großteil des anfallenden Regenwassers der Parzelle B aufnehmen und zur Bewässerung des zukünftigen Stadtgartens bereitstellen.

In den Bebauungsplan wurden weitere zu beachtende Hinweise und Festsetzungen zur Verminderung von Vogelschlag und zur Beachtung der Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung aufgenommen.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass den Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr durch sog. passiven Schallschutz begegnet werden kann. Der Gewerbelärm, hervorgerufen durch die Außengastronomie in der Johannisstraße, überschreitet die Immissionsrichtwerte

nachts geringfügig. Dennoch sind neben den passiven Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm keine weiteren aktiven Maßnahmen notwendig, weil in der geplanten Bebauung an der Johannisstraße keine lärmempfindliche Wohnnutzung geplant ist.

### **Hinweis Klimacheck**

Der Klimacheck erfolgte im Rahmen des Abwägungsbeschlusses, siehe 24/2339-BV.