

**Satzung für den  
Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan

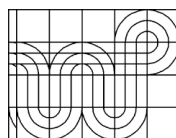
**Nr. B-J 03  
Inselplatz**



**Zusammenfassende Erklärung**

für das Gebiet zwischen dem Löbdergraben im Westen, dem Lutherplatz im Norden, der Straße Am Anger im Osten und dem Steinweg im Süden  
(Gemarkung Jena, Flur 7, Flur 6 teilweise)

erarbeitet durch



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0  
info@wick-partner.de

## **1 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

## **2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Der Bereich Inselplatz, welcher nur eine Teilbebauung aufweist und im Übrigen zurzeit als Parkplatz von der Stadt bewirtschaftet wird, stellt derzeit in großen Teilen eine Brachfläche in der Innenstadt dar. Es liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor, die das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner zentralen Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigen.

Das Areal grenzt unmittelbar östlich an die Altstadt und bietet aufgrund seiner Lage sowie der guten verkehrlichen Anbindung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und zugleich die Chance, in Gestalt und Inhalt ein vitales Stadtquartier zu verwirklichen.

Zur Sicherung einer geordneten funktionalen und räumlichen Entwicklung des Gebiets ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Grundlage der Bebauungsplanaufstellung bilden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs 2009 und des Planungswettbewerbs zum Campus der Universität aus dem Jahr 2016.

## **3 Verfahrensablauf**

Einleitungsbeschluss zu den Satzungsverfahren des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften: 15.12.2011

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Bürgerversammlung: 15.02.2012

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung: 16.02. bis 24.02.2012

Frühzeitige TÖB-Beteiligung inklusive Scoping-Abfrage mit Schreiben vom: 28.02.2012

1. Entwurf, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss: 13.11.2013

1. Entwurf, TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom: 29.11.2013

1. Entwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung: 06.01. bis 07.02.2014

1. Entwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung durch Bürgerversammlung: 20.01.2014

1. Entwurf, Abwägungsbeschluss: 14.05.2014

2. Entwurf, TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom: 28.08.2017

2. Entwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung: 28.08. bis 29.09.2017

erneute Beteiligung – Betroffenenbeteiligung: 31.01. bis 16.02.2018

2. Entwurf, Abwägungsbeschluss: 18.04.2018

Satzungsbeschluss: 18.04.2018

Inkrafttreten durch Bekanntmachung: 13.09.2018

## **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und die Abwägung über den Plan einzustellen.

Die einzeln untersuchten Schutzgüter weisen eine jeweils geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern stellen dabei den allgemeinen Umweltzustand dar.

Aufgrund der relativ geringen Wertigkeit der Schutzgüter und der Nicht-Betroffenheit wertvoller Artenvorkommen oder besonders geschützter Biotope ist davon auszugehen, dass sich bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Umweltzustand insgesamt nicht verschlechtern wird, im Gegenteil innerstädtischer, bereits anthropogen überformter Stadtraum wird intensiv ausgenutzt und damit freie Landschaft geschont. Die vorhandene Nutzungsdichte und -vielfalt wird ergänzt. Die Stadt der kurzen Wege wird weiter gestärkt.

Im Thüringer Altlastenverdachtsflächenkataster waren für das Entwicklungsgebiet „Inselplatz“ mehrere Verdachtsflächen vermerkt. Im Bebauungsplan ist die nun noch verbliebene relevante Fläche nachrichtlich dargestellt.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen (Straßenverkehr und Schienenverkehr) auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen sind in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Aufgrund des Konkretisierungsgrads des Campusvorhabens erfolgte die Ermittlung der Schallimmissionspegel unter Berücksichtigung der künftigen, bereits bekannten Bebauung und nicht nach freier Schallausbreitung. Daher sind die Iso-dB-Linien in der Planzeichnung nicht durchgehend (durch die Baufelder gehend) dargestellt.

Zur Minderung der mikroklimatischen Auswirkungen sind wirksame Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Durch den Fachdienst Umweltschutz im Dezernat Stadtentwicklung erfolgte eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zum Bebauungsplan mit dem Fazit, dass die Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde ergab, dass voraussichtlich keine für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung relevanten Tatbestände vorliegen und deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist.

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

### **5.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von Seiten der städtischen Ämter und Dienste insbesondere fachtechnische Stellungnahmen ein, die im Planentwurf überwiegend Berücksichtigung fanden.

Weitere Anregungen verschiedener Behörden, Fachämter und Träger öffentlicher Belange betreffen raumordnerische und planungsrechtliche Belange, den Immissionsschutz, den Grundwasserschutz, die angrenzende Verkehrs- und Straßenplanung und Sicherheitsordnung sowie die stadttechnische und infrastrukturelle Erschließung des Plangebiets. Die jeweilige Abwägung der Anregungen gegen- und untereinander sowie zu den Planungszielen erfolgte zur inhaltlichen Ausarbeitung des Planentwurfs.

Der Anregung, eine Straßenbahn-Wendeanlage im Planbereich planungsrechtlich vorzusehen, wurde nach Abstimmung zur Erforderlichkeit nicht gefolgt.

### **5.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.02.2012 über die Planungsziele und den Vorentwurf des Bebauungsplans unterrichtet. In dieser Informationsveranstaltung und über die anschließende Planauslage hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Über den Ortsteilrat und den Ortteilbürgermeister wurden Anregungen zur zukünftigen Gestalt des neuen Quartiers, der Erschließung der Gebäude und zum Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung im Innern des Quartiers, in den Bebauungsplanentwurf eingebracht.

### **5.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem 1. Planentwurf**

Im Rahmen der Beteiligung von externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.11.2013 und Monatsfrist gingen 12 Stellungnahmen ein.

Die Jenaer Nahverkehr GmbH sah den Bedarf einer Wendeanlage für die Straßenbahn im Bereich des Inselplatzes und forderte weiterhin Berücksichtigung im Rahmen der Flächenfestsetzungen. Hierauf wurde im Geltungsbereich jedoch verzichtet, da alternative Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches für Wendeanlagen geprüft werden sollen.

JenaWasser verwies auf die Infrastrukturplanung und Schutz bzw. Sicherung der notwendigen Leitungs- und Kanaltrassen. Ebenfalls auf die stadttechnische Infrastruktur verwiesen die Stadtwerke Energie, die eine weitere Sicherung der Versorgungsstrassen forderten; dies erfolgte im Planentwurf soweit erforderlich.

Das Landesverwaltungsamt Thüringen verwies auf die oberzentrale Funktion der Innenstadt und bat um Abgleich der planungsrechtlichen Zielvorstellungen mit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts. Das Landesverwaltungsamt wies zudem auf die immissionsschutzrechtlichen Belange und deren Berücksichtigung im weiteren Aufstellungsverfahren hin.

Die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. schlug eine Konkretisierung der bereits vorgeschlagenen Maßnahmen und Nisthilfen im Bebauungsplan vor.

Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr sowie die Friedrich-Schiller Universität Jena selbst führten die Anforderungen für die Realisierung der Bauvorhaben für die Universitätsnutzung im Sinne eines Innenstadt-Campus an, auf deren Grundlage die Festsetzungen des Bebauungsplans in einen 2. Planentwurf grundsätzlich überarbeitet wurden.

Auch die Beteiligung der Eigenbetriebe und Fachdienste führte zu Plananpassungen. Aus Sicht der Verkehrsplanung ist der geplante Ausbau der sogenannten Osttangente „Am Anger“ durch restriktive Festsetzungen der Baulinie entlang des Straßenraums zu gewährleisten. Eine Historisierung der Planung durch die von der Unteren Denkmalschutzbehörde geforderten „historischen Entwicklung des Gebiets in variierenden Traufhöhen“ wurde nicht weiterverfolgt. Auch wenn die städtebauliche Idee der Quartiersbildung in ihrer baulichen Dichte historische Bezüge herstellt, soll ein zeitgemäßes Stadtquartier im urbanen Kontext entstehen, aus dem sich auch die baulichen Hochpunkte als Reaktion auf die angrenzenden Straßenräume ableiten.

Der Kommunalservice Jena regte an, den Geltungsbereich um die westlichen und südlichen Straßenräume zu erweitern, dem nicht gefolgt wurde, da deren Umgestaltung nicht einen Umgriff des Geltungsbereichs oder die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderte.

Der Fachdienst Umweltschutz regte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets und deren Umsetzung an, die im weiteren Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung fanden.

### **5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem 1. Planentwurf**

Von Seiten der Öffentlichkeit kam die Anregung, auch alternative Nutzungen zur universitären Nutzung zuzulassen, um einerseits einer Abhängigkeit oder möglichen Verzögerung der Gebietsentwicklung zu entgehen und andererseits dem ursprünglichen Ziel eines gemischt genutzten Innenstadtquartiers gerecht zu werden. Dabei sollen Räume für soziale Begegnung und öffentliche Grünflächen entgegen einer starken Verdichtung geschaffen werden. Entsprechend den abgestimmten und durch politische Beschlüsse untersetzten Planungszielen wurde an der Campuserwicklung und den entsprechenden Festsetzungen festgehalten.

Neben der Berücksichtigung von Parkierungsmöglichkeiten für den MIV sollten alternative Mobilitätsangebote wie z.B. carsharing berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierzu wurde die Nutzungszulässigkeit oberirdischer Flächen für entsprechende Angebote aufgenommen. Als private Einwendungen wurde die Aufrechterhaltung und Sicherung der räumlichen Rahmenplanziele u.a. zur Durchwegung und Freiraumgestaltung gefordert. Spezielle Festsetzungen, z.B. zur Durchquerbarkeit der Baufenster, wurden jedoch nicht mehr getroffen, da eine solche Festsetzungsnotwendigkeit nicht mehr bestand.

## **5.5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem 2. Planentwurf**

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum 2. Entwurf mit Schreiben vom 28.08.2017 und Monatsfrist sowie erneuter Betroffenenbeteiligung gingen insgesamt 26 Stellungnahmen ein.

Der Anregung des Thüringer Landesverwaltungsamts, die Annahmen zur Lärmentwicklung dem Planungsstand anzupassen und den Immissionsschutz fachgerecht aufzuarbeiten, wurde zum 2. Entwurf nachgekommen. In Planbereichen, in denen immissionsschutzrechtlich hohe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt wurden, wurde die Wohnnutzung durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

Die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans standen den Anregungen der Jenaer Nahverkehr GmbH nicht entgegen, im Bereich des östlichen Löbdergrabens Flächen für die Erüchtigung der Gleisanlagen des ÖPNV bereitzustellen.

Hinweise der Stadtwerke Jena Netze zur grundsätzlichen Sicherung und Gewährleistung der Gebietsversorgung sowie zur allgemeinen Sicherung der Infrastruktureinrichtungen gegenüber Überbauung und Einwirkungen durch Baumpflanzungen wurden aufgenommen.

Die Anregung des NABU Kreisverband Jena zur Verwendung von vogelfreundlichen Verglasungen wurde aufgenommen.

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr gab Hinweise auf die Umsetzbarkeit des hochbaulichen Entwurfs zum Campus Inselplatz. Das Bebauungskonzept als Ergebnis eines Planungswettbewerbs wurde mit den Verfassern des ersten Preises nach Anforderungen des universitären Raumprogramms konkretisiert – hieraus ergaben sich Anpassungsbedarfe der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Gebäudegestalt sowie zur funktionalen Gebietserschließung. Nach Prüfung der Änderungsbedarfe bezüglich der weiteren Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u.a. Verschattung) erfolgten die Anpassungen der Festsetzungen des Planentwurfs. Der Forderung auf die zwingende Dachbegrünung zu verzichten wurde als Ziel des allgemeinen Klimaschutzes und Verbesserung des lokalen Klimas nicht nachgekommen und damit auch der Anregung des Fachdiensts Umweltschutz entsprochen, Ausnahmen von der Begrünungspflicht zu minimieren.

Mit der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens und der Übernahme bzw. Darstellung von Lärmpegelbereichen wurde den weiteren Anregungen des Fachdiensts Umweltschutz nachgekommen.

Hinweise des Fachdienstes Stadtumbau und Infrastruktur, der Kommunale Immobilien Jena und des Kommunalservice Jena zu konkreten Bauvorhaben im Geltungsbereich und dem verkehrlichen Ausbau der sogenannten Osttangente wurden in den Festsetzungen des Planentwurfs überwiegend berücksichtigt. Die Anregung weitere Tiefgaragen Zu- und Abfahrten, gegebenenfalls auch im Quartier zuzulassen, wurde aufgrund der Zielsetzung, den MIV-Verkehr von den Freiflächen im Campus fern zu halten, abgewiesen.

## **5.6 Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem 2. Planentwurf**

Es wurden Einwendungen bezüglich der Festlegungen der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses im Bebauungsplan eingebracht, die Umwege und Mehrfahrten auslösen würden. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht, da der Standort des Parkhauses, eingebunden in das Gesamtverkehrs- und Erschließungskonzept zur östlichen Altstadt, Ergebnis der Studie zum Parkraumkonzept ist und der Inselplatz als Bereich für den Ein- und Ausfahrtsverkehr des künftigen Parkhauses zugunsten einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität ausgeschlossen werden sollte.

Es wurde vorgeschlagen zumindest anteilig bzw. begrenzt auch den Inselplatz verkehrlich anfahrbar zu machen. Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt, weil er den grundsätzlichen Zielen der Quartiersentwicklung widerspricht.

Im südlichen Quartier des Kerngebiets wurde von den Einwendern eine Gleichbehandlung in Bezug auf die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude gefordert, dem durch Festsetzungsänderung nachgekommen wurde, da sie städtebaulich sinnvoll ist.

Aufgrund der Planänderungen erfolgte eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB zu den Planänderungen, aus der sich lediglich redaktionelle Klarstellungen ergaben.

Eine Gesamtabwägung durch den Stadtrat fand am 18.04.2018 statt. Einigen Anregungen wurde im Zuge der Überarbeitung und Änderung des 2. Planentwurfs entsprochen, während andere geäußerte Anregungen – in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander – mit entsprechender Begründung zurückgestellt wurden.

## **6 Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Altstadt an und ist ein städtebaulich wichtiges Bindeglied zu den östlich der Saale gelegenen Wohngebieten. Das städtebauliche Umfeld ist teilweise durch die breiten Verkehrsschneisen der angrenzenden Straßenzüge sowie durch die historischen Blockrandbebauungen der verschiedenen Epochen und einiger Solitärbauten geprägt.

Die übergeordneten Planungsziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Jena sehen für den Planbereich eine innerstädtische Siedlungsentwicklung, die der oberzentralen Funktion der Innenstadt Jenas gerecht wird, vor.

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb, der Konkretisierung durch die Rahmenplanung sowie dem hochbaulichen Realisierungswettbewerb zum Universitätscampus wurde eine wesentliche Vorgabe für die städtebauliche festzusetzende Figur im Bebauungsplan geschaffen. Alternative Varianten der wettbewerblichen Verfahren wurden nicht weiter verfolgt. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der vorhandenen anthropogenen Überformung und der umgebenden stark befahrenen Straßen erscheinen Arten und Maße der baulichen Nutzungen angemessen und ermöglichen eine dichte, gemischte Bebauung und einem im Quartier liegenden Inselplatz.