

Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ mit integrierter Grünordnung



für das Gebiet

zwischen „Tatzendpromenade“ im Westen,
„Otto-Schott-Straße“ im Norden, der Eisen-
bahnstrecke Erfurt – Weimar – Gera im Osten
und der „Mühlenstraße“ im Süden

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a BauGB

Auftraggeber:



Carl-Zeiss Grundstücks GmbH & Co. KG
Carl-Zeiss-Straße 22
73447 Oberkochen

Bearbeitung:

AS+P

AS+P Albert Speer und Partner GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

22.06.2021

1 Vorbemerkung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, 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.

2 Anlass und Ziele der Planung

ZEISS plant, an einem Standort auf dem ehemaligen Gelände der SCHOTT Jenaer Glas GmbH seine Geschäftsbereiche in Jena zusammen zu führen. Jena ist Gründungsstandort von Zeiss und Hauptstandort der Sparte Medical Technology und der Strategischen Geschäftseinheit Research & Microscopy Solutions sowie der Zentralen Einheiten für Produktionseinheit und Entwicklung & Forschung der Unternehmensbereiche Medizintechnik und Mikroskopie. Es befinden sich zudem Teile zentraler Produktionseinheiten und Teile der Halbleitertechnik an diesem Standort. Das Wachstum als auch die sich ändernden Unternehmensinhalte hin zu hoch entwickelten und anspruchsvollen Tätigkeiten und Produkten erfordern eine Weiterentwicklung des dafür notwendigen Flächenkonzepts.

Aktuell setzt sich der Zeiss-Standort Jena aus den Liegenschaften Lichtenhain und Göschwitz zusammen. Die Trennung der Liegenschaften als auch die baulichen Gegebenheiten bieten keine ausreichenden Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. Aus diesem Grund ist es geplant, einen neuen Standort zu errichten und die bestehenden Liegenschaften abzugeben und einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Als neuer Standort ist ein Areal südlich der „Otto-Schott-Straße“ in Jena vorgesehen, welches bisher ein weitgehend ungenutztes Industrieareal von SCHOTT war. Das Planungsareal befindet sich in innenstädtischer Nähe zwischen „Otto-Schott-Straße“ im Norden und dem in Betrieb befindlichen Teil von SCHOTT im Süden. Westlich grenzt das Planungsareal an den Pharmapark Jena (Ever Pharma) an, die östliche Begrenzung erfolgt durch die Bahnstrecke bzw. den Bahnhof Jena-West.

Auf der Grundlage eines von ZEISS durchgeführten Architekturwettbewerbs zwischen November 2017 und Oktober 2018, aus dem das Büro Nething Generalplaner GmbH aus Neu-Ulm als Wettbewerbssieger hervorging, wurde ein städtebaulich prägnantes

neues Firmengelände entworfen, das als Grundlage für den anschließend zu erarbeitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan herangezogen wird.

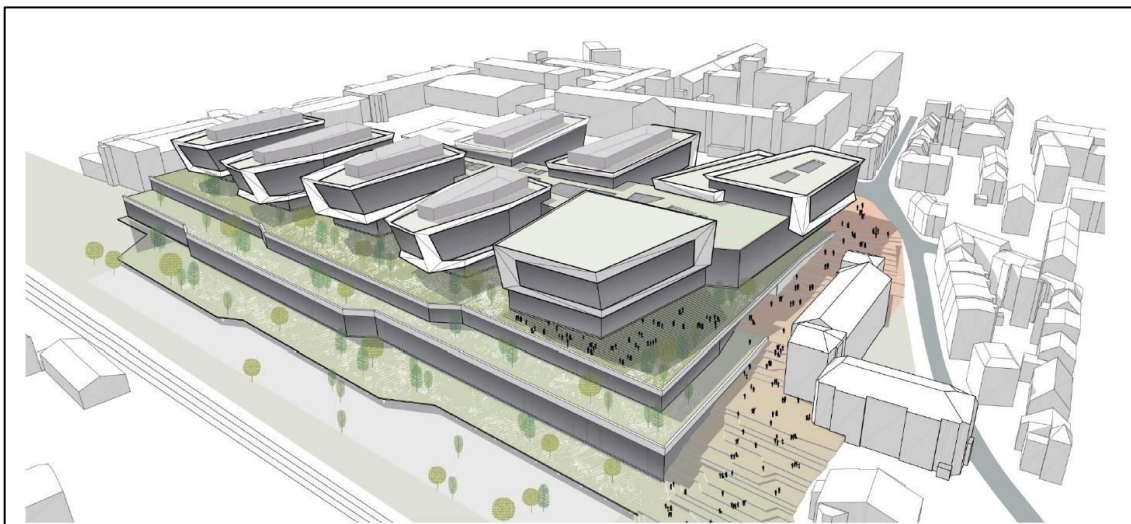


Abb. 1: Ansicht von Nordosten auf den neuen Hightech-Standort von ZEISS, Illustration (Grafik: Nething Generalplaner GmbH, Januar 2020)

Mit der geplanten und für die Stadt Jena auch städtebaulich bedeutenden Entwicklung auf einem bereits als Industrieareal genutzten Gelände wird dem Planungsgrundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch - BauGB) umfassend Rechnung getragen und der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen. Gleichzeitig werden bestehende Umweltbelastungen aus frühen Industrienutzungen (Altlasten, Bodenkontaminationen) aufgearbeitet.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB, kann für das Vorhaben nicht zweifelsfrei attestiert werden. Darüber hinaus sind die Wirkungen des Vorhabens auf seine Umgebung, die nicht vollständig gesicherte Erschließung und die umfangreiche Neuordnung der Fläche städtebauliche Merkmale, die im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens behandelt und beurteilt werden sollten. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Dementsprechend haben die Stadt Jena und der Vorhabenträger vereinbart, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu schaffen und die damit verbundenen Aufgabenstellungen und Belange (z. B. Umwelt, Verkehr, Altlasten, Schall, Stadtklima) planerisch zu bewältigen.

Mit der Entscheidung von ZEISS, an der Otto-Schott-Straße ein ca. 8,0 ha großes, Jahrzehnte lang industriell vorgeprägtes Areal von SCHOTT zu erwerben und mit dem geplanten Hightech-Gebäudekomplex einen städtebaulich-architektonischen Akzent zu setzen, wird dem Gebot der Innenentwicklung in idealtypischer Weise entsprochen. Dieser innenstadtnahe Standort ermöglicht es, vorhandene Erschließungsstrukturen zu nutzen. U.a. wird über die neu geplante Carl-Zeiss-Promenade die Erreichbarkeit des

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung des Plangebiets sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Fläche

Insgesamt sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Betriebsbedingt ist weiterhin von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen, wobei die Fläche, aufgrund der Nutzung in mehreren Ebenen sehr effizient genutzt werden wird.

Boden

Die Umweltauswirkungen während des Abrisses sind vor allem Erschütterungen. Anschließend werden sich die Maßnahmen der Altlastensanierung, die sich positiv auf den Boden auswirken werden.

Der Boden wird durch die Planung nahezu flächendeckend wieder versiegelt. Der Anteil an unversiegelten Flächen ist sehr niedrig. Lediglich einige wenige Flächen im Bereich der Grünanlagen / Baumscheiben und des Straßenbegleitgrüns sind unversiegelt. Da kein neuer Boden in Anspruch genommen wird, entstehen diesbezüglich allerdings keine durch das Vorhaben bedingten, zusätzlichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden.

Wasser

Durch den Bodenaustausch im Zuge der Altlastensanierung wird verhindert, dass sich Schadstoffe in das Grundwasser bewegen. Auch auf das Schutzgut Wasser werden sich diese Sanierungsmaßnahmen positiv auswirken.

Mit der geplanten Bebauung ist eine hohe Versiegelung von Flächen (Gebäude, Straßen, Parkstellflächen) verbunden, welche die Regenwasserversickerung lokal stark einschränkt und somit die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Allerdings ist der IST-Zustand für das Schutzgut Wasser von sehr geringer Bedeutung.

Während des Betriebes des Vorhabens soll das gesammelte Niederschlagswasser u. a. für die Bewässerung der Dachbegrünung eingesetzt werden. Für den Standort wird ein Regenwassermanagement als Kombination aus verschiedenen technischen Lösungen vorgesehen.

Insgesamt ist von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gegenüber der Bestandssituation auszugehen ist.

Schutzgut Klima / Luft

Baubedingt ist durch die Abrissarbeiten eine erhöhte Staubentwicklung zu erwarten. Diesbezüglich gibt es Maßnahmen der Staubvermeidung oder -reduzierung. Unter Beachtung dieser Maßnahmen können die Beeinträchtigungen minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen können folgendermaßen beschrieben werden. Die bioklimatische Situation des Plangebietes wird sich hinsichtlich der Wärmesituation aufgrund der geplanten Durchgrünung des Gebäudeumfeldes sowie der Dächer und Sockelgeschosse verbessern.

Mit der Planung sind hinsichtlich der Kaltluftdynamik im Vergleich zum jetzigen Zustand keine signifikanten Verschlechterungen zu erwarten. Die geplanten Gebäudehöhen liegen im gleichen Bereich wie die bestehenden Gebäudehöhen, damit ist das Strömungshindernis zunächst gleich. Auswirkungen auf die Kaltluftflüsse im Plangebiet sind möglich. Aufgrund der relativ geringen Kaltluft-Strömungsgeschwindigkeiten in bebauten Bereichen ist der Luftaustausch in der Planung (ebenso wie im Bestand) eingeschränkt.

Positiv wirken sich die zahlreichen verschatteten Aufenthaltsflächen, die durch die Gebäudeüberhänge geschaffen werden, aus. Negative bioklimatische Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung oder andere angrenzende Gebiete sind nicht zu erwarten.

Zu den betriebsbedingten Emissionen von Treibhausgasen liegen derzeit keine konkreten Daten vor.

Die mit flüchtigen, organischen Kohlenwasserstoffen (VOC) belastete Abluft wird über eine zentrale Lüftungsanlage gefasst und mittels entsprechender Abluftbehandlung behandelt, so dass die gesetzlichen Grenzwerte nach TA-Luft und die Vorgaben der 4. und 31. BImSchV eingehalten werden. Auswirkungen durch VOC auf das Schutzgut Klima sind damit nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

In der Bauphase können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima mit Hilfe von Maßnahmen minimiert werden. Mit der Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.

Schutzgut Biotop- und Nutzungstypen (Pflanzen)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu umfangreichen baulichen Eingriffen in Gebäude, Gehölze und Boden. Im Bestand weist die Plangebietsfläche eine geringe Wertigkeit hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen auf. Die baubedingten Wirkungen sind der Verlust von Ruderalfluren sowie die Beseitigung von Gehölzen / Gebüsch.

Die Begrünung des Plangebietes sieht 90 Baum- und 50 Strauchpflanzungen sowie extensive Dachbegrünung vor. Positive Auswirkungen entstehen durch die Planung von verschiedenen gestalteten Flächen inklusive der Anlage von Aufenthaltsbereichen (im Zuge des Freiraumkonzeptes).

Aufgrund der geringen Wertigkeit im Bestand sowie der Tatsache, dass wieder Grünstrukturen angelegt werden, sind Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Biotoptypen / Pflanzen nicht erkennbar.

Schutzgut Tiere

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind der Verlust von Lebensstätten (Brut, Jagd / Nahrungsbeschaffung); insbesondere die Abrissarbeiten bedingen einen Verlust für gebäudebrütende Arten. Auswirkungen sind nicht sicher auszuschließen; vor allem da auch gefährdete / streng geschützte Arten, wie beispielsweise Fledermaus-Arten hinsichtlich des Verlustes wichtiger Leitstrukturen betroffen sind. Allerdings befinden sich die Lebensräume auch in sehr stark vorbelasteten Bereichen der Stadt. Baubedingte Störeffekte (Lärm, Staub, Licht) wirken sich nachteilig, allerdings nur vorübergehend und auf einen begrenzten Teil des Plangebietes, aus.

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

- Maßnahme V1, Artenschutzprüfung mit Verschließen von Öffnungen und Mauerritzen an Gebäuden,
- Maßnahme V2: Gehölzfällungen werden zwischen Oktober und Februar durchgeführt,
- Maßnahme V3: ökologische Baubegleitung,
- Maßnahme V4: Anlage eines Reptilienschutzzaun entlang der Bahnstrecke,
- Ersatzmaßnahmen für den Lebensraumverlust von Brutvögeln:
 - 5 Ersatznistkästen und 6 weitere Kästen für Mauersegler,
 - einen Kasten als Ersatz für den Turmfalke,
- Maßnahme V5: Minderung des Vogelschlagrisikos,
- Maßnahme V6: Belichtungs- und Beleuchtungskonzept zum Insektenschutz.

Die beiden zuletzt genannten Artenschutzmaßnahmen (V5 und V6) werden im VBB-J 43 über textliche Hinweise berücksichtigt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Baubedingt können Beeinträchtigungen auf die vorkommenden Tierarten durch artenschutzrechtliche Maßnahmen und die ökologische Baubegleitung vermieden werden, so dass die Artenvielfalt erhalten bleibt. Die geplanten Nisthilfen sichern das weitere Vorkommen der nachgewiesenen Brutvogelarten, allerdings nicht unbedingt eine Erhöhung der Artenvielfalt.

Die im Plangebiet aufgrund der Bebauung und Nutzungsintensität bisher sehr eingeschränkte biologische Vielfalt an Tierarten und Pflanzenarten bzw. Biotopen wird mit der Planung keine höhere Wertigkeit erreichen.

Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen des Plangebiets (insb. Otto-Schott-Straße, Neue Carl-Zeiss-

Promenade) sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 6307 im Osten des Plangebiets.

Im Geltungsbereich sind keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Nutzungen, wie z. B. betriebsbezogenes Wohnen, zugelassen. Die Untersuchungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet beziehen sich deshalb nur auf den Tagzeitraum.

Am Tag werden innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) an den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden und von bis zu 62 dB(A) an den der Neuen Carl-Zeiss-Promenade zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag wird an allen Fassaden eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind nicht erforderlich.

Die fachgutachterliche Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass an einigen Liegenschaften außerhalb des Geltungsbereichs des VBB-J 43 (Otto-Schott-Straße, Mühlenstraße) durch den zusätzlichen Verkehrslärm die Grenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung erreicht bzw. überschritten werden. Ein wesentlicher Grund dafür ist die in den betroffenen Straßenabschnitten bereits heute bestehende hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm. Trotz detaillierter Modellbetrachtungen zur Verkehrsverteilung im Straßennetz und mangels Einsatzmöglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) in den bebauten Bestandsituationen sind diese Überschreitungen nicht vermeidbar.

Aufgrund der großen Bedeutung des Vorhabens für die Stadt und der positiven Auswirkungen des Vorhabens für die Allgemeinheit kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass mit dem gesetzlich vorgesehenen Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen ein geeignetes Instrument zur Verfügung steht, den Konflikt zu bewältigen. In dem parallel zum VBB-J 43 zu schließenden Durchführungsvertrag werden diese Maßnahmen (z. B. Einbau von Schallschutzfenster) verbindlich geregelt. In diesem Zusammenhang wird die Stadt auf die betroffenen Eigentümer und Bewohner zugehen.

Gewerbelärm

Auf der Grundlage der Emissionsansätze des Vorhabens (Nutzung der geplanten Parkplätze, des Logistikhofs, der Räume für Produktion und Technologie in den beiden Untergeschossen des geplanten Gebäudes, des Entsorgungshofs, der Außenterrasse sowie Betrieb haustechnischer Anlagen) werden für die maßgeblichen Immissionsorte (nächstgelegene Fassaden der bestehenden Bebauung) Beurteilungspegel (Gewerbelärmzusatzbelastung) berechnet. Weitere stöempfindlichen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Darüber hinaus wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Plangebiet eingehalten.

Im Tag- und im Nachtzeitraum unterschreiten die prognostizierten Gewerbelärmzusatzbelastungen durch das geplante Vorhaben an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Immissionsrichtwert um mehr als 6 dB(A). Die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben ist damit an allen Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Schutzgut Landschafts- / Stadtbild

Das Plangebiet öffnet sich in Richtung Innenstadt und der geplante Gebäudekomplex wird landschaftsprägenden Einfluss haben. Die architektonisch anspruchsvollen Gebäude sowie die durchgrünte Außenanlage werden das Stadtbild bereichern und die derzeitige Bebauung auflockern. Durch die offene Bauweise in moderner Architektur mit integrierten Grünflächen und Dachbegrünungen fügt sich das Gebäude in das Landschaftsbild ein. Es sind keine Umweltauswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude wird den Belangen des Denkmalschutzes gerecht und verleiht dem Standort eine bauhistorische Aufwertung.

Bauzeitlich und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechsel- und Summenwirkungen

Die Tiere und Pflanzen sind abhängig von abiotischen und biotischen Lebensraumausstattung, d.h. vom Standort mit seinen Boden- und Wasserverhältnissen, vom Kleinklima und dem Strukturreichtum des Lebensraumes insgesamt sowie seiner Vernetzung. Die Schutzgüter beeinflussen sich dabei gegenseitig auf unterschiedliche Weise. Wirken Beeinträchtigungen auf ein Schutzgut, kann dies im vernetzten Wirkungsgefüge demnach auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben. Hinsichtlich der Schutzgüter im untersuchten Fall, ist eine überwiegend geringe Wertigkeit prognostiziert.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass eher ein naturfernes, wenig resilientes Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern entstehen wird. Insbesondere die sehr hohe Versiegelung wirkt beeinträchtigend auf das Wirkungsgefüge, da der Stoffaustausch zwischen Boden und Luft unterbunden wird. Damit sind Auswirkungen auf das Wasser verbunden. Hinsichtlich der Biotope werden keine natürlichen Lebensräume entstehen. Tierarten werden die Grünstrukturen voraussichtlich als Brutstätten nutzen, in welchem Umfang, ist unter Einbeziehung der Frequentierung durch Personen, schwer einschätzbar.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang der Umweltzustand nicht verschlechtern wird.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Einleitungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 12.12.2018 in seiner öffentlichen Sitzung den Einleitungsbeschluss für das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ gefasst, welcher im Amtsblatt Nr. 21/19 vom 30.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand

- a. in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 11.06.2019 statt, in welcher die Planung umfassend vorgestellt wurde. Zu der Veranstaltung wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 21/19 am 30.05.2019 eingeladen.
- b. in Form einer ergänzenden Planauslegung statt, die im Amtsblatt Nr. 21/19 am 30.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Bei beiden Beteiligungsformaten bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, ferner konnten im Rahmen einer Planauslegung Stellungnahmen schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden. Über die Planinhalte wurde auf Verlangen Auskunft erteilt.

Es wurden insgesamt drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 statt.

Es wurden insgesamt 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

In den abgegebenen Stellungnahmen wurden folgende Themen angesprochen:

- Verkehr und ÖPNV,
- Ver- und Entsorgung des Plangebiets,
- Brandschutz,
- Denkmalschutz,
- Archäologie,
- Zusammenspiel von Baugebietsausweisung GE und Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Erschließung und ruhender Verkehr,
- geplantes Parkhaus in Moritz-von-Rohr-Straße,
- Straßenverkehrslärm und daraus resultierende Maßnahmen zum passiven Schallschutz.

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ wurden diese Themen aufgegriffen, von den Fachgutachtern vertieft und, soweit erforderlich, mit Festsetzungen oder mit Regelungen im Durchführungsvertrag umgesetzt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 30.07.2020 im Amtsblatt 27/20 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Umweltberichts sowie aller umweltrelevanten Informationen und Fachgutachten wurde im Zeitraum vom 07.08.2020 bis 09.10.2020 (einschließlich) durchgeführt.

Es wurden insgesamt 11 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

Mit Schreiben vom 05.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Der Beteiligungszeitraum reichte vom 07.08.2020 bis 09.10.2020 (einschließlich).

Es wurden insgesamt 22 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

Die vorgetragenen Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen bei den plangrafischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Anpassungen waren redaktioneller Natur.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Stadtgebiet

Das Vorhabengebiet befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger ZEISS hat das bisher bereits als Gewerbe- und Industriestandort genutzte Gelände erworben. Es handelt sich dabei um den Gründungsstandort von SCHOTT, einem Schwesterunternehmen von ZEISS. Das Zusammenwirken beider Konzerne in einem Areal trägt der Bedeutung der Stadt Jena als Stadt des Lichts mit bedeutender Industrie im Segment von Optik- und Feinmechanik Rechnung. Das Ansinnen des Unternehmens, an diesem Standort die geschäftlichen Aktivitäten zukunftsfähig auszurichten, ermöglicht die Errichtung eines exponierten Bauvorhabens mit stadtbildprägendem Charakter. Hervorzuheben ist weiterhin, dass es sich um die (Wieder-) Nutzbarmachung eines altindustrialisierten Bereichs handelt, sodass einerseits bestehende Bodenbelastungen saniert werden können und andererseits keine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen stattfinden muss.

Im Stadtgebiet von Jena gibt es keine vergleichbare, planerisch und eigentumsrechtlich verfügbare Standortalternative.

Konzeptalternativen im Plangebiet

Im Rahmen des städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes wurden alternative Vorhabenentwürfe für das Plangebiet entwickelt. Der vorliegende Entwurf hat sich als der am besten geeignete für die bauliche Umsetzung des Hightech-Standortes von ZEISS herausgestellt. Anderweitige Konzeptalternativen an demselben Standort, die unter Berücksichtigung der für den Standort bestehenden Zielsetzung zu einer für die Umweltbelange verträglicheren Ausgestaltung führen würden, bestehen nicht.

7 Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 12 BauGB auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Jena und ZEISS geschlossen. In diesem werden u. a. fristgebundene Verpflichtungen von ZEISS zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie die Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung geregelt.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Sachverhalte geregelt:

- Erschließungsmaßnahmen,
- Zulässige Nutzungen,
- Lärmschutz,
- Grünmaßnahmen.

8 Zusammenfassende Abwägung

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen und fachgutachterlichen Ergebnisse kommt die Stadt Jena in der Gesamtabwägung zu dem Schluss, dass mit der Aufstellung des VBB-J 43 ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geleistet wird. Der VBB-J 43 kann den wirtschaftlichen Anforderungen in besonderer Weise gerecht werden. Weiterhin trägt er durch die umfassende Bodensanierung des industriellen Altstandorts, bei der Verbesserung des Orts- und Straßenraumbildes, auch im Umfeld von Kulturdenkmälern, zu relevanten Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation bei und trägt dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung in besonderem Maße Rechnung. Schließlich werden unter Würdigung der nachbarrechtlichen Belange zumutbare Konfliktlösungen für die Verkehrslärmbelastung vorgesehen.