

Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VBB-J 45

**„EichplatzAreal –
Baufeld A“**

Zusammenfassende Erklärung



Für das Gebiet

Jena Eichplatz, 07743 Jena

Flur 1, Flurstücke 198/10 (teilw.), 198/9 (teilw.), 198/23
(teilw.), 198/24, 114/3 (teilw.), 99/1 (teilw.)

Vorhabenträgerin

STRABAG Real Estate GmbH
Bessemerstraße 42b
12103 Berlin

Bauleitplanung/
Umweltbericht

Plan & Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Stand

05.09.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauung Nr. VBB-J-45 „EichplatzAreal – Baufeld A“

Die Stadt Jena beabsichtigt inmitten ihres historischen Stadtcores die städtebauliche Entwicklung des „Eichplatz“ zwischen der Kollegiengasse und der Johannisstraße nach den Zielen eines städtebaulichen Wettbewerbes umzusetzen. Der Plangeltungsbereich umfasst eine ca. 0,74 ha große, unbebaute innerstädtische Fläche in der historischen Altstadt Jena in unmittelbarer Nähe zum 144 Meter hohen „JenTower“.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung sieht vor, auf dem westlichen Teil des Eichplatzes ein neues, eigenständiges Quartier mit drei Hochhäusern in einer Höhe zwischen 33 m und 65 m sowie zugehörigen vier- bis fünfgeschossigen Sockelgebäuden zu entwickeln, welche allseits über öffentlich zugängliche und größtenteils autofreie Verkehrsflächen (Fußgängerzonen) erschlossen werden. An die Verkehrsflächen grenzen zum Teil Kolonaden zur weiteren fußläufigen Erschließung. Die geplanten Nutzungen umfassen Büros, Verwaltungen, Läden, Restaurants und Kultureinrichtungen im Erdgeschoss sowie im ersten Oberschoss. Alle anderen Geschosse, mit Ausnahme des Bauteil B, dienen überwiegend dem Wohnen. Neben den erforderlichen technischen Dachaufbauten sind die Flachdächer zu begrünen und mit einem Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 auszubilden. Vorhandene Bäume an der Kollegiengasse sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In der geplanten Plan-gasse sind zusätzlich drei großkronige Bäume zu pflanzen. Die Konkretisierung der Bepflanzung und zusätzlicher externer Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch Maßnahmenblätter, die zugleich Gegenstand des Durchführungsvertrages werden.

Der ruhende Verkehr wird in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 175 Stellplätzen sowie 350 Stellplätzen für Fahrräder untergebracht. Von den geplanten Stellplätzen sind 30 Stellplätze für Kurzparken öffentlich zugänglich.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind technische Vorkehrungen zum Schutz der Wohnungen getroffenen worden.

Das geplante Vorhaben soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans des Architekturbüros Müller-Reimann planungsrechtlich vorbereitet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

In dem nach § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellenden Durchführungsvertrages werden zusätzliche städtebaulich relevante Inhalte zur Absicherung der Durchführung des Bauvorhabens sowie der Durchführung und Kostenverteilung der notwendigen Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt. Hierzu zählen insbesondere Regelungen zur Erschließung, dem Stellplatznachweis, dem Einsatz regenerativer Energien, externer Kompensationsflächen, Vorkehrungen gegen Vogelschlag, der Baulogistik, der Fassadengestaltung sowie der Regenwasserentwasserung.

Die geplanten Hochhäuser führen zu einer hohen baulichen Dichte und daraus folgend Abstandsfächchenunterschreitungen, Verschattungen, zusätzlichen Verkehr, Wegfall öffentlicher Parkplätze, Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie erhöhten Anforderungen an den Baugrund, an die Bauwasserhaltung, den Regenwasserabfluss, den Immissionsschutz sowie Auswirkungen während der Bauphase.

Zugleich sind die Belange der Denkmalpflege sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung beachtlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, in der alle berührten Umweltbelange eingestellt wurden. Grundlage des Umweltberichts bildeten 12 Fachgutachten zu den Themen Altlasten, Baugrund, Hydrogeologie, Bauwasserhaltung, Mikroklima, Regenentwässerungskonzept, Immissionsschutz, Verkehrsgut, Mobilitätskonzept, Verschattung, Artenschutz und Schadstoffemissionen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 3 (2) im Sommer 2021 sowie im Dezember 2023 bzw. Januar 2024 beteiligt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls zweimal gemäß § 4 (1) und (2) BauGB im Sommer 2021 sowie im Dezember 2023 bzw. Januar 2024 beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere folgende umweltrelevanten Belange thematisiert:

- Wegfall öffentlicher Stellplätze
- Hochhausbebauung und die daraus zu erwartende Verschattung
- Verschlechterung der Luftqualität
- Nutzung der geplanten Dachterrassen
- Auswirkungen auf das Mikro- und Makroklima und Kaltluftströmung
- Fassadenbegrünung
- Leitbild der Schwammstadt
- Fehlende Abstandsflächen, Verschlechterung der Lebensqualität
- Belange des Denkmalschutzes
- Verlust von Lebensstätten für Tiere
- Löschwasserkapazitäten

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nachfolgende umweltrelevanten Themen eingebracht:

- Klimaschutzbefürchtungen, Begrünung, Fassadengestaltung, Niederschlagswasserbeseitigung, Einsatz regenerativer Energien, Grundwasserschutz, Treibhausgase
- Luftschadstoffe infolge der hohen Verkehrsbelastung
- Baugrundabsenkung, Grundwasser und Altlastensanierung
- Vereinbarkeit des Vorhabens mit Belangen des Denkmalschutzes
- Vorhandene Fernwärmeleitung und Anschlusszwang
- Verschattung benachbarter Gebäude durch Hochhäuser
- Stellplatznachweis für PKW und Fahrräder
- Anforderungen an den Immissionsschutz, insbesondere Verkehrslärm
- Belange des Denkmalschutzes, insbesondere Einfügen in die historische Altstadt
- Fassadenbegrünung, Vogelschlag
- Insektenschutz und Beleuchtung
- Baumfällungen und Kompensation
- Hinweise zu externen Ausgleichspflanzungen
- Vogelschlag
- Dachbegrünung

Den zahlreichen Hinweisen aus der Öffentlichkeit und den Behörden haben zur Beauftragung zahlreicher Gutachten zu folgenden Bereichen geführt:

- Umweltbericht
- Altlastengutachten
- Baugrundgutachten
- Hydrogeologie Gutachten
- Bauwasserhaltungsgutachten
- Mikroklimagutachten
- Regenentwässerungskonzept
- Immissionsschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Verschattungsgutachten
- Artenschutzgutachten
- Schadstoffemissionsschutzgutachten

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie als Gegenstand des Durchführungsvertrages in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Fortentwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplans eingeflossen. Hieraus haben sich folgenden Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geführt:

- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung
- Anpassung der Baukörper an die Empfehlungen der Verschattungsstudie
- Konkretisierung der Freiflächen und Dachbegrünung sowie der Dachaufbauten
- Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz
- Fortschreibung des Umweltberichtes und Erstellung von Maßnahmenblätter zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Belangen des Artenschutzes
- Vergrößerung des Stellplatzbedarfes in der Tiefgarage

Im Durchführungsvertrag wurden ergänzend folgende Regelungen aufgenommen zur Konfliktbewältigung sowie zur Sicherung des Planvollzuges aufgenommen:

- Beauftragung und Finanzierung aller erforderlichen Planungs- und Gutachterleistungen;
- Verpflichtung zur Realisierung des Bauvorhabens;
- Konkretisierung der Art der Nutzungen in den drei geplanten Baukörpern, einschließlich barrierefreier Wohnungen;
- Herstellung der medientechnischen Erschließungsanlagen (auch Rückbau Heizkanal);
- Regelungen zur vollständigen bzw. teilweisen Beteiligung an den sonstigen Erschließungskosten (Ver- und Entsorgung des Plangebietes);
- Regelungen zur Erschließung während der Bauzeit;
- Errichtung von 175 Stellplätzen in der Tiefgarage (wovon als 30 öffentlich nutzbare Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen werden), der nach der Landesbauordnung erforderlichen Fahrradstellplätzen sowie Ladestationen nach den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG);
- Regelung zu Unterbringung von 14 Fahrradstellplätzen im öffentlichen Raum / Folgekostenvereinbarung und Herstellung durch Stadt);
- Kostenbeteiligung an der Herstellung eines Spielplatzes;
- Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung der festgesetzten Dachbegrünung sowie des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen;
- Verpflichtung zu Sichtschutzmaßnahmen bei technischen Dachaufbauten;
- Verpflichtung zur Herstellung der Fassaden nach den Abstimmungen mit dem Baukunstbeirat;
- Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Lichtverschmutzung nach den Richtlinien der Stadt Jena;
- Erwerb und Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der erstellten Maßnahmenblätter;
- Vorkehrungen gegen Vogelschlag (Monitoring);

Stadt Jena - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „EichplatzAreal - Baufeld A“

- Regelungen zum Vollzug der Planung hinsichtlich Baustelleneinrichtung, Baugrubenverbau, Baulogistik, Ökologische Baubegleitung, Beweissicherung und Baumschutz;
- Grundwasserumläufigkeit der Tiefgarage, hier Düker unter Tiefgarage und Monitoring bis Beginn der Bautätigkeit;
- Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten;
- Baustelleneinrichtungskonzept;
- Regelungen zur Fassadengestaltung (gem. Abstimmung Baukunstbeirat);
- Regelungen zu „Bürgermeisterkanal“ für Ableitung Grundwasser/Schichtenwasser;
- Regelungen zum Überflutungsnachweis der Hochbauten und der Ableitung von Regenwasser auf öffentliche Flächen bei Havarien oder Überschreitung eines 100-jährigen Starkregens;

Weitere Regelungen betreffen die Bauausführung und die Bauzeiten, die insbesondere Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind.

Insgesamt Bewältigung der vorhabenbezogene Bebauungsplan die vorhabenbedingten Auswirkungen auf alle Schutzgüter.

Nicht gefolgt werden konnten den Hinweisen zur Fassadenbegrünung, weil der ausgelobte Wettbewerb dies nicht vorsah.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VBB-J-45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden am 24.4.2024 als Satzung beschlossen und im Amtsblatt 34/24 der Stadt Jena am 22.8.2024 bekannt gemacht.