

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J 46 „dotSource Campus“ im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Auslegungszeitraum: 16.05.2022 bis 10.06.2022

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange am: 10.05.2022

INHALT

Teil 1 – Beteiligung der externen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Teil 2 – Beteiligung der internen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Teil 3 – Beteiligung der Öffentlichkeit

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Teil A - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Hinweis: E = externe Behörde oder Träger öffentlicher Belange / I = interne Behörde oder Stelle / Ö = Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
E 01	TMIL – Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft inkl. Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht als technische Aufsichtsbehörde für den Straßenbahnbetrieb
E 02	TLVwA - Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 310, Städtebau und Bauleitplanung
E 03	TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege
E 04	TLBG – Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
E 05	LPIJ – Landespolizeiinspektion Jena
E 06	TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege

E 07	TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
E 08	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
E 09	50Hertz Transmissiom GmbH
E 10	Thüringer Netkom GmbH
E 11	GDMcom GmbH / BIL eG Leitungsauskunft
E 12	GASCADE Leitungsauskunft
E 13	Jenaer Nahverkehr GmbH
E 14	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
E 15	Stadtwerke Jena Netze
E 16	Zweckverband JenaWasser
E 17	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.
E 18	IHK Ostthüringen zu Gera
E 19	Landratsamt Weimarer Land
E 20	Saale-Holzland-Kreis, Der Landrat
E 21	Ortsteilrat Jena-Zentrum
E 22	Beirat für Baukunst, Stadtgestaltung und Denkmalpflege (Baukunstbeirat)
E 23	Deutscher Wetterdienst
E 24	jenawohnen GmbH

I 01	Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Umweltschutz
I 02	Stadtverwaltung Jena, Dezernat II – Finanzen, Sicherheit und Bürgerservice, Fachdienst Feuerwehr
I 03	Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

I 04	Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Mobilität
I 05	KIJ – Kommunale Immobilien Jena, Eigenbetrieb der Stadt Jena
I 06	KSJ – Kommunalservice Jena, Eigenbetrieb der Stadt Jena

Übersicht über die beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben

- TLBV - Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Liegenschaften
- Finanzamt Jena
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- E.ON Thüringer Energie
- Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH
- Netzgesellschaft Eisenberg mbH
- JES Verkehrsgesellschaft mbH
- BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisverband Jena
- Grüne Liga Thüringen e.V.
- Naturschutzbund NABU Kreisverband Jena e.V.
- Stiftung Lebensraum Thüringen e.V. Verband für Landschaftspflege und Naturschutz
- Handwerkskammer für Ostthüringen
- Beirat für Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung (Klimaschutz-Beirat)
- Stadtverwaltung Jena, Dezernat I – Zentraler Service, Zentrales Prozess- und Projektmanagement
- Stadtverwaltung Jena, Dezernat II – Finanzen, Sicherheit und Bürgerservice, Fachdienst Kommunale Ordnung
- **Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung**
- Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, Team Geoinformation
- Stadtverwaltung Jena, Dezernat IV – Familie, Bildung und Soziales, Beauftragter für Menschen mit Behinderungen
- JenaKultur - Kultur. Tourismus. Marketing, Eigenbetrieb der Stadt Jena
- JenaWirtschaft - Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden				
E 01 TMIL – Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	31.05.2022	E 01.1	<i>Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PbefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E 01.2	<i>Angrenzend an den Untersuchungsraum entlang der Saalbahnhofstraße betreibt die Jenaer Nahverkehr GmbH eine Straßenbahn auf der Grundlage des Personenbeförderungsgesetzes. Dabei sind deren Betriebsanlagen vom Vorhaben betroffen. Es handelt sich konkret um die Abspannung der Fahrleitung der Straßenbahn, welche in diesem Abschnitt als Wandhalterungen bestehen. Die Umgestaltung der Fahrleitungsanlagen im genannten Abschnitt gilt als Änderung von Betriebsanlagen, für die der Plan festzustellen ist. Als baurechtliche Entscheidung kann auch der Bebauungsplan gelten, sofern darin Betriebsanlagen der Straßenbahn dargestellt sind (vgl. § 28 Personenbeförderungsgesetz in der aktuellen Fassung). Da die Darstellung zur Beurteilung der Sicherheit aus den vorliegenden</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Da ab 2023 die Züge des neuen Straßenbahntyps TRAMLINK 800 in Jena eingeführt werden sollen, ist seitens der Jenaer Nahverkehr GmbH das Straßenbahnprojekt „Der 800er TRAMLINK Jena“ in Planung, welche unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Anpassungen der Fahrleitungsanlagen beinhaltet. In Abstimmung mit der Jenaer Nahverkehr GmbH werden Lösungen für die Bauphase und die nachfolgenden Maststandorte im Laufe des Verfahrens geprüft. Im Rahmen des Vorentwurfs kann noch keine konkrete Aussage über den Umgang mit den Fahrleitungsanlagen getroffen werden.

			<p><i>Unterlagen nur unzureichend sind, kann meine Zustimmung nicht bereits im Verfahren der Planfeststellung/Bebauungsplan erfolgen. Daher fordere ich die Vorlage von Bauunterlagen zur Zustimmung für die Änderung der Betriebsanlagen (vgl. § 28 Personenbeförderungsgesetz in der aktuellen Fassung i. V.m. § 60 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- („Straßenbahn-Bau und Betriebsordnung – BOStrab“) vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung).</i></p>	
		E 01.3	<p><i>Das Verkehrsgutachten lag zum Zeitpunkt meiner Prüfung noch nicht vor, weil es erst zum 20.05.2022 erwartet wurde. Aussagen zu der zu erwartenden Verkehrssituation können somit nicht getroffen werden. Die Unterlagen erbitte ich mir nachzureichen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird das TMIL als Technische Aufsichtsbehörde dann erneut um Stellungnahme gebeten.</p>
		E 01.4	<p><i>Weil die Straßenbahn im Mündungsbereich der Gerbergasse am Straßenverkehr teilnimmt (straßenbündiger Bahnkörper), werden Aussagen darüber erwartet, wie die konkrete Gestaltung der verkehrlichen Erschließung des Untersuchungsraumes erfolgen wird. Die Zu- und Abfahrt über die Gerbergasse sind bereits markiert. Maßstab der Beurteilung sollen sowohl die verkehrssicherheitsrechtlichen Aspekte sein als auch solche, wie die Qualität des schienengebundenen Nahverkehrs mindestens unbeeinträchtigt bleibt.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Im Rahmen des Verkehrsgutachtens werden die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs auf die Qualität des schienengebundenen Nahverkehrs und den Mündungsbereich Gerbergasse untersucht.</p>
		E 01.5	<p><i>Für Details der elektronischen Planung/Ausrüstung der neuen Gebäude (z.B. Erdung) sollen technische Besonderheiten der in unmittelbarer Nähe betriebenen Gleichstrombahn berücksichtigt werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Technische Besonderheiten des angrenzenden Straßenbahnbetriebs werden bei der Planung des dotSource Campus berücksichtigt.</p>

		E 01.6	<i>Unter Maßgabe der Berücksichtigung oben angeführter Aspekte bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 01.7	<i>Im Untersuchungsgebiet werden keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben. Daher teile ich Ihnen ergänzend als Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht mit, dass auch insofern dem Planentwurf nichts entgegensteht.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 02 TLVvA - Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 310, Städtebau und Bauleitplanung	01.06.2022	E 02.1	<i>Grundlage für die Bewertung des o.g. Vorhabens anhand der Belange der Raumordnung und Landesplanung sind die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014) und im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18. Juni 2012).</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 02.2	<i>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „dotSource Campus“ soll auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche der Bau eines Gebäudekomplexes der Firma dotSource GmbH an der Ecke Am Anger, Käthe-Kollwitzstraße und Saalbahnhofstraße in Jena umgesetzt werden. Im Plangebiet sollen u.a. Wohnungen, Büroflächen zur firmeneigenen Nutzung inkl. Cafeteria, Flächen für Einzelhandel und eine Tiefgarage realisiert werden.</i>	Es werden keine Hinweise gegeben.
		E 02.3	<i>Die Stadt Jena ist im LEP als Oberzentrum ausgewiesen (2.2.5 Z), liegt innerhalb des Entwicklungskorridors der Autobahn A4 (4.2.1 G) und gehört zum Raumstrukturtyp „innerthüringer Zentralraum“ (1.1.1 G), der als demografisch und wirtschaftlich stabil charakterisiert wird.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Errichtung des dotSource Campus wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringens entsprochen. Die Stadt Jena soll als leistungsfähiger und attraktiver Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

			<i>Entsprechend LEP 1.1.2 G soll der Bereich dieses Raumstrukturtyps als leistungsfähiger und attraktiver Standort im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt und dessen Funktion als Wachstums- und Impulsgeber ausgebaut werden.</i>	
		E 02.4	<i>Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die Firma dotSource GmbH als Dienstleister für Digitalprodukte und als mittelständischen Arbeitgeber langfristig für Jena und die Region zu sichern und darüber hinaus auch eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes im Stadtzentrum zu erreichen. Somit kann insbesondere ein Beitrag zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Jenas als Oberzentrum, entsprechend LEP 2.2.6 G, geleistet werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang E 02.3. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
		E 02.5	<i>Weiterhin sind die Grundsätze der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Im LEP sind dafür unter 2.4.1 G das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und unter 2.4.2 G das Prinzip der Nachverdichtung vor Neuausweisung festgehalten. Der RP-OT leitet daraus im Grundsatz G 2-4 ab, dass bestehende Baugebiete ausgelastet sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Beim betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische bebaute Potenzialfläche, welche durch die Planung revitalisiert werden soll. Dem genannten Grundsatz wird damit entsprochen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang E 02.3. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
		E 02.6	<i>Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr dargestellt. Mit der Fertigstellung des Gefahrenabwehrzentrums</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Schaffung des Gefahrenabwehrzentrums im in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, entfällt der Bedarf an weiteren Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Es besteht

			<i>im Jahr 2015, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, wurde ein leistungsfähiger Knotenpunkt für die Berufsfeuerwehr, die Freiwillige Feuerwehr sowie Rettungsdienst und Rettungsleitstelle geschaffen, so dass ein weiterer Bedarf an entsprechenden Flächen nicht zu erwarten ist.</i>	kein Abwägungsbedarf.
		E 02.7	<i>Es bestehen somit keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Zu prüfen ist aber, ob die geplante Ausweisung der Fläche im FNP als Kerngebiet den beabsichtigten Nutzungen entspricht und mit den Vorstellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Jena übereinstimmt. Die Fläche liegt außerhalb des im „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ (GMA, April 2015) abgegrenzten ZVB Innenstadt. Die Erkenntnisse aus der derzeit laufenden Erarbeitung des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel Jena 2035“ sollten deshalb bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</i>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet.</p> <p>Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dies entspricht den beabsichtigten Nutzungen des Vorhabens und der Vorstellungen der Stadt Jena zur Einzelhandelsentwicklung. Dementsprechend folgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im FNP. Durch Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird die Möglichkeit der nachträglichen Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung genutzt.</p> <p>Entsprechend des in der Fortschreibung befindlichen Entwicklungskonzepts Einzelhandel Jena 2035 großflächiger Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Trotz des Bearbeitungsstands des Entwicklungskonzepts kann ausgesagt werden, dass das Bearbeitungsgebiet nur als reiner Nahversorgungsstandort, für die Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung dienend, eingestuft wird. Eine Änderung der Einstufung des Gebiets in einen zentralen Versorgungsbereich ist nicht angedacht. Dementsprechend wird die im Erdgeschoss des Firmensitzes geplante Einzelhandelseinrichtung weniger als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen.</p>
		E 02.8	<i>Bebauungspläne sind stets aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im vorliegenden Fall soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „dotSource Campus“ als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB werden erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 4.957 m² unter 20.000 m² und eine untergenutzte Fläche im Innenbereich soll nachverdichtet werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante</p>

			<i>Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB dürften hier vorliegen bzw. wurden in den Planunterlagen ausführlich dargelegt.</i>	Probleme. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
		E 02.9	<i>Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung besteht eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist (anschließend) lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Möglichkeit zur Abweichung vom Flächennutzungsplan wird allerdings dadurch eingeschränkt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Jena eine Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (siehe entsprechendes Symbol in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan) dar. Die beabsichtigte Bauleitplanung sieht keine Gemeindebedarfsnutzungen vor und wäre insoweit nicht i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan müsste insoweit berichtigt werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang E 02.7. Durch Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird die Möglichkeit der nachträglichen Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung genutzt. Durch die Schaffung des Gefahrenabwehrzentrums im in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, entfällt der Bedarf an weiteren Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird mit der zukünftigen FNP-Darstellung gemischte Baufläche (M) nicht beeinträchtigt.
		E 02.10	<i>Vor dem Hintergrund des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist jedoch zu fragen, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans im Falle einer</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang E 02.7 und E 02.9. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.

			<p>Berichtigung beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist insoweit zu prüfen, welches Gewicht der Planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. Im vorliegenden Fall wurden nach den hier vorliegenden Informationen die Gemeindebedarfsnutzungen im Plangebiet aufgegeben. Die Gemeindebedarfsnutzungen, insbesondere für die Feuerwehr, sind an anderer Stelle im Flächennutzungsplan (siehe angrenzende Bereiche östlich und südlich vom Plangebiet) gesichert.</p>	
		E 02.11	<p>Andererseits soll laut Aussage in der Begründung, Seite 20, im Rahmen der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „dotSource“ eine Darstellung als „Kerngebiet MK“ (also nach § 7 BauNVO) erfolgen.</p> <p>Da weitergehende Erläuterungen (noch) nicht erfolgten, wären folgende Sachverhalte im Rahmen der beabsichtigten Berichtigung des Flächennutzungsplans zu klären:</p> <p>1. Die beabsichtigte Darstellung des Geltungsbereiches als Kerngebiet nach § 7 BauNVO heißt im Ergebnis, dass genau dieser Baugebietstyp an dieser Stelle planerisch gewollt und so umgesetzt werden soll. Mit der Darstellung als Kerngebiet wird insoweit der Baugebietskatalog des § 7 BauNVO in den Flächennutzungsplan übernommen. Kerngebiete nach § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) entsprechend § 6a BauNVO festgesetzt. Dementsprechend folgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im FNP. Der neben der Einzelhandels- und Büronutzung vorgesehenen Wohnnutzung wird dadurch Rechnung getragen. Aufgrund der Anpassung sind weitergehende Erläuterungen nicht mehr notwendig.</p>

		<p><i>Verwaltung und der Kultur. Nach den Ausführungen in der Begründung (z.B. auf Seite 8) zu den beabsichtigten Nutzungen soll neben kerntypischen Nutzungen wie Büros, Einzelhandel auch ein hoher Wohnanteil geschaffen werden (ca. 50 Wohnungen).</i></p> <p><i>Im § 7 Abs. 1 BauNVO ist das Wohnen als Nutzungszweck des Baugebietes nicht benannt. Demnach können Gebiete, in denen überwiegend allgemein gewohnt wird, keine Kerngebiete i. S. d. § 7 BauNVO sein (siehe u. a. VGH München, Beschluss vom 17.07.2013 - 14 ZB12.1153). Im Kerngebiet sind nur Betriebswohnungen allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Sonstige Wohnungen sind hingegen nur nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes allgemein (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und im Übrigen nur ausnahmsweise zulässig (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Bei der Festsetzung der Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen muss die planende Kommune insofern darauf achten, dass die allgemeine Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO (siehe oben) gewahrt bleibt.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund erscheint es fraglich, ob die Darstellung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes sinnvoll ist bzw. dürften die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen mit ihren jeweiligen Anteilen in der Gesamtheit nicht einem Kerngebiet im o.g. Sinne entsprechen.</i></p>	
--	--	--	--

		<p>E 02.12</p> <p><i>2. Unabhängig von der Berichtigung des Flächennutzungsplanes aus dem Blickwinkel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entscheidend, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt: Die Stadt Jena hat in ihrem Flächennutzungsplan im Innenstadtbereich mehrere Teilbereiche als Kerngebiet nach § 7 BauNVO dargestellt. Entsprechend den Ausführungen auf Seite 76 der Begründung zum Flächennutzungsplan wurden Teile der Innenstadt von Jena als Kerngebiete ausgewiesen, da die Innenstadt den „dominanten Bereich im Funktionsgefüge Jenas“ darstellt und von ihr „Impulse für die Gesamtstadt“ ausgehen. Über reine Quartiersfunktionen hinaus sind weiterhin „Funktionen mit gesamtstädtischer regionaler und z.T. auch überregionaler Bedeutung angesiedelt“. Insgesamt wurden ca. 9,0 ha als Kerngebiet im Flächennutzungsplan in seiner Fassung vom September 2005 dargestellt. Von diesem Konzept wurde allerdings bereits Abstand genommen: Mit dem Bebauungsplan „Inselplatz“ wurde auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (4. Änderung). Der Teilbereich „Inselplatz“ wurde als Sondergebiet „Forschung und Lehre“ dargestellt, so dass sich die im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietsflächen entsprechend reduziert haben. Vor diesem Hintergrund würde eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufnahme</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang 02.11.</p> <p>Im Flächennutzungsplan befinden sich nördlich und südöstlich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bereits gemischte Bauflächen. Die Festsetzung einer gemischten Baufläche für das Plangebiet kann daher eine Verbindung zwischen den bestehenden Flächen schaffen und das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans unterstützen. Der Begründung zum FNP wird Rechnung getragen. Die Kerngebietsdarstellung konzentriert sich aufgrund der vorgenommenen Anpassung weiterhin entsprechend des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts auf den Jenaer Innenstadtbereich.</p>
--	--	--	--

			<p>einer neuen Kerngebietsfläche in das Konzept der Ausweisung von Kerngebietsflächen eingreifen, ohne dass eine quantitative und qualitative Auseinandersetzung aus gesamtstädtischer Sicht vorgenommen wird. Hinzu kommt, dass die hier beabsichtigte Kerngebietsfläche nicht im Zusammenhang oder als Fortentwicklung eines bestehenden Kerngebietsbereiches angesehen werden kann: angrenzend und im weiteren Bereich sind keine Kerngebiete vorhanden oder sollen entwickelt werden.</p> <p>Im Ergebnis wird empfohlen, die hier beabsichtigte Berichtigung inhaltlich zu überprüfen: Es bedarf insoweit einer Darlegung, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden könnten bzw. ob die beabsichtigte Berichtigung überhaupt im Einklang mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets stehen. Dieses wird im Hinblick auf die getroffene Baugebietswahl (MK) und die standörtliche Einordnung im Stadtgebiet hier kritisch gesehen.</p>	
		E 02.13	<p>Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planentwurf</p> <p>1. Analog der beabsichtigten Berichtigung des Flächennutzungsplanes enthält auch der Vorentwurf zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als festgesetzte Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO. Wie bereits oben erläutert, dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang 02.11 und 02.12. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p>

			<i>der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</i>	
		E 02.14	<i>Nach der Vorhabenbeschreibung soll am Standort in einem Sockelgebäude mit 5 Obergeschossen der neue Firmensitz der dotSource GmbH errichtet werden. Im Erdgeschoss des Sockelgeschosses sollen Einzelhandelsflächen, die insbesondere die Nahversorgung stärken, und gastronomische Einrichtungen integriert werden. An das 5-geschossige Sockelgeschoss soll sich südwestlich ein 16-geschossiger Wohnturm anschließen. Zusätzlich ist ein zweigeschossiges Multifunktionsgebäude als firmeninterne Begegnungsstätte geplant.</i>	Es werden keine Hinweise gegeben.
		E 02.15	<i>Nach dem Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 (4 C 64.79) erfüllen „Kerngebiete zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges, indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs bieten“. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vordergründig Baurecht für einen ganz bestimmten Firmensitz und für Wohnungen, ergänzt durch Einzelhandel und Gastronomie, geschaffen werden soll, dürfte es sich hier eher um ein urbanes Gebiet nach § 6a BauGB oder ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO handeln.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dementsprechend folgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im FNP.

		<p>E 02.16 <i>Da die Planunterlagen noch keine textlichen Festsetzungen enthalten, wären die o. g. Sachverhalte bei der weiteren Bearbeitung entsprechend zu beachten. Insbesondere gilt es bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu entscheiden, ob diese durch die Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO allgemein (Variante a) oder vorhabenkonkret als Aufzählung aller beabsichtigter Nutzungen (Variante b) erfolgen soll. Im Rahmen der Variante a ist zu beachten, dass ergänzend unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden muss, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Bei Erarbeitung des Vorentwurfs konnte diesbezüglich noch keine Festsetzung getroffen werden. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geprüft, ob Nutzungen vorhabenkonkret festgesetzt werden können oder diese im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen.</p>
		<p>E 02.17 <i>2. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Beide Satzungsbestandteile müssen deshalb auch vor der Bekanntmachung ausgefertigt werden (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4/16). Vor dem Hintergrund, dass der (eigenständig vorliegende) Vorhaben- und Erschließungsplan Satzungsbestandteil wird, sollten der Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch auf seine praktische Vollziehbarkeit hin überprüft werden. Werden z. B. genaue Gebäudeschnitte und -grundrisse,</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird geprüft, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan in seinem Detaillierungsgrad angemessen und umsetzbar ist.</p>

			<p>Fassadenansichten usw. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit Satzungsbestandteil, so muss das Vorhaben dann auch exakt so umgesetzt werden. Andernfalls werden im Baugenehmigungsverfahren ggf. (umfangreiche) Befreiungen von Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich oder es bedarf sogar eines Änderungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, weil der Vorhaben- und Erschließungsplan (als Satzungsbestandteil) in der Umsetzungsphase in mehreren Teilbereichen geändert werden muss.</p>	
<p>E 03 TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege</p>	<p>25.05.2022</p>	<p>E 03.1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, das in Rede stehende Vorhaben grenzt westlich an das am 23.04.1993 im ThürStAnz Nr. 2/1995 bekanntgegebene Denkmalensemble „Damenviertel Jena gern. § 2 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 ThürDSchG (bauliche Gesamtanlage, kennz. Straßen-, Platz- und Ortsbild) aus geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Gründen. Das Damenviertel wird geprägt durch rechtwinklig angeordnete drei- und viergeschossige Quartiersbebauung mit umzäunten Vorgärten, Hinterhöfen und Rückgebäuden. Stilistisch sind die Etagenmietshäuser der späten Gründerzeit und dem Jugendstil zuzuordnen. Die Eckgebäude an den Straßenkreuzungen sind häufig um ein Geschoss höher oder durch Aufsätze hervorgehoben und an den Hausecken gebrochen.</p>	<p>Es werden keine Hinweise gegeben.</p> <p>Korrektur: das in Rede stehende Vorhaben grenzt östlich an das am 23.04.1993 im ThürStAnz Nr. 2/1995 bekanntgegebene Denkmalensemble [...] an.</p>

		E 03.2	<i>Denkmalensemble und die geplante Neubebauung zwischen Käthe-Kollwitz-Straße, Saalbahnhofstraße, Am Anger und Gerbergasse können aufgrund der gegebenen Einsehbarkeit aus Bereichen des öffentlichen Raums deutlich im Zusammenhang wahrgenommen werden. Somit sind Belange des Umgebungsschutzes nach § 13 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG zu berücksichtigen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Belange des Umgebungsschutzes nach § 13 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG werden berücksichtigt. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena eingeholt.
		E 03.3	<i>In der vorgelegten Vorhabenbeschreibung wird auf die gewachsene Struktur des Damenviertels verwiesen (S. 3). Dieser Charakterisierung ist nicht korrekt. Vielmehr handelt es sich beim Damenviertel um ein planmäßig angelegtes, städtisches Wohnquartier, das um 1900 nach einem einheitlichen Rahmenplan entstand. Laut städtebaulichem Konzept (siehe Vorhabenbeschreibung, S.3) werde mit dem dortSource Campus der große Maßstab der Hochpunktstudie mit bekannten Elementen und Formen aus dem Damenviertel verbunden. Welche Elemente und Formen dies sind, wird nicht beschrieben und ist in der vorgelegten Planung nicht erkennbar; entsprechende Festsetzungen fehlen, u.a. besonders hinsichtlich Fassadengestaltung und Materialitäten.</i>	Der Anregung wird gefolgt Die Charakterisierung des Damenviertels wird in der Vorhabenbeschreibung korrigiert. Es werden textliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.
		E 03.4	<i>Durch die Hochpunktstudie ist nachvollziehbar, dass durch die Errichtung des in Rede stehenden Hochhauses auf dem Areal wichtige großräumige Sichtachsen nicht direkt gestört werden. Jedoch ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die Wahrnehmbarkeit der historisch überkommenen räumlichen Strukturen Jenas, die sich an vielfältigen Stellen bereits</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Baukörper liegt gemäß der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien außerhalb von linearen Blickbeziehungen. In der Fernwirkung wird hingegen die bestehende Stadtsilhouette ergänzt, sodass eine Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich wird. Daher ist keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten.

			<p><i>schwierig gestaltet, durch die vorgelegte Planung in Zusammenhang mit weiteren aktuellen Vorhaben (u.a. EichplatzAreal Baufeld A, Campus am Inselplatz, Intershop am Steinweg, Quartier 22) weiter eingeschränkt wird. Die massive Verdichtung und Entwicklung breitgelagerter Hochhausstrukturen verunklären stadträumliche Zusammenhänge und verändern die Stadtsilhouette und die Stadtansichten Jenas, wobei verschiedene Stadtbereiche (u.a. verschiedene weitere Ensembles wie z.B. „Kernstadt Jena“, „Zeiss-Werke, Hauptwerk“, „Villenviertel unterhalb der Sonnenberge / des Landgrafen“, „Botanischer Garten“) ihre Prägnanz im Stadtraum verlieren.</i></p>	
E 04 TLBG – Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	02.06.2022	E 04.1	<p><i>Keine Einwände</i></p> <p><i>1. Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) Einwendungen</i> <i>b) Rechtsgrundlagen</i> <i>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Verantwortungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</i> 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E 04.2	<p><i>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan. Die vorliegende Planzeichnung gibt nicht den aktuell gültigen Katasternachweis wieder. So ist in der Flur7 das Flurstück 108/7 als Flurstück 111 bezeichnet. Das Flurstück 111 ist jedoch im Januar 2020 rechtskräftig zum Flurstück 108/7 verschmolzen worden (Fortführungsnachweis Nr.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Die Flurstücksnummern werden korrigiert und die Planzeichnung im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird das TLBG dann erneut um Stellungnahme gebeten.</p>

			'1034)..	
		E 04.3	<i>Im Bereich der Flur 13 sind die dargestellten Flurstücke 131/5 und 131/7 zu den Flurstücken 193/2 und 124/1 rechtskräftig verschmolzen worden (durch Fortführungsnachweis Nr. 1 066 im Oktober 2020).</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die Flurstücksnummern werden korrigiert und die Planzeichnung im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird das TLBG dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		E 04.4	Unter dem folgenden Link http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control können Sie gerne den aktuellen Katasternachweis kostenfrei im Internet recherchieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 04.5	<i>Hinweis: die benötigte Bescheinigung der Übereinstimmung der in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke mit dem aktuellen Katasternachweis sollte sich nur auf den Geltungsbereich der Planung beziehen. So können eventuelle Darstellungsfehler der umliegenden Grundstücke den weiteren Fortgang der Planungen nicht behindern.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 04.6	<i>Die Belange der Flurbereinigung werden nicht berührt.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 05 LPIJ – Landespolizeiinspektion Jena	03.06.2022	E 05.1	<i>Leider steht das Verkehrsgutachten zur Baumaßnahme noch nicht zur Verfügung. Bei der Grundstückszufahrt und -ausfahrt durch die Gerbergasse sollte die Fahrbahnbreite geprüft und gegebenenfalls verbreitert werden. Die fußläufige Zuwegung sollte auch entsprechend geplant werden. Weitere Hinweise können zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird die LPIJ dann erneut um Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der fußläufigen Zuwegung als auch die Leistungsfähigkeit der Gerbergasse werden im Verkehrsgutachten betrachtet.

			<i>Bei der weiteren Anhörung und Einsichtnahme in das dann vorliegende Verkehrsgutachten wird eine weitere Äußerung erfolgen.</i>	
E 06 TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege	08.06.2022	E 06.1	<i>Gegen o.g. Vorhaben bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 06.2	<i>Bisher wurden uns aus dem geplanten Baugebiet noch keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, aufgrund der vorhandenen starken Sedimentation ist in größeren Tiefen jedoch damit zu rechnen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 06.3	<i>Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind uns daher mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit wir eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das TLDA wird über den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig informiert. Eine Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
		E 06.4	<i>Diese Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind in einer Genehmigung zu verankern.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die gesetzliche Meldepflicht bei auftretenden archäologischen Bodenfinden hingewiesen. Eine Meldung an das TLDA oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena hat zu erfolgen.
E 07 TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	Anfrage nach Eigentumsverhältnissen_Antwort offen 16.05.2022	E 07.1	<i>Befinden sich Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Eigentum der Stadt Jena?</i> <i>Der Begründung zum Vorentwurf zur Auslegung bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Angaben zu den Eigentumsverhältnissen unter Punkt 3.1, S. 9-10, ist diese Information nicht zu entnehmen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 113 innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum der Kommunalen Immobilien Jena. Die Angaben zu kommunalen Eigentumsverhältnissen werden in der Begründung ergänzt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird das TLUBN dann erneut um Stellungnahme gebeten.
Ver- und Entsorgungsträger/Nahverkehr				

<p>E 08 TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG</p>	<p>12.05.2022</p>	<p>E 08.1</p>	<p><i>Ihre Anfrage haben wir erhalten und teilen Ihnen mit, dass sich das Planungsgebiet nicht in unserem Netzgebiet befindet. Wenden Sie sich bitte diesbezüglich an die Stadtwerke Jena Netze GmbH. In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. In dem von Ihnen angegebenen Planungsbereich sind derzeit keine Baumaßnahmen durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG vorgesehen. In unseren Bestandsplänen sind keine Informations- und Fernmeldeanlagen enthalten.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Jena Netze GmbH wurde parallel beteiligt (siehe E 15).</p>
<p>E 09 50Hertz Transmission GmbH</p>	<p>13.05.2022</p>	<p>E 09.1</p>	<p><i>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>E 10 Thüringer Netkom GmbH</p>	<p>16.05.2022</p>	<p>E 10.1</p>	<p><i>Seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zu o.g. Maßnahme. In dem von Ihnen angegebenen Baubereich befinden Informationskabel der Thüringer Energie AG in einer Trasse der Stadtwerke Jena Netze GmbH. Eine Stellungnahme zu der Kabellage ist beim Rechtsträger der Trasse der Stadtwerke Jena Netze GmbH, Rudolstädter Straße 39, 07745, Jena zu beantragen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Jena Netze GmbH wurde parallel beteiligt (siehe E 15)</p>

E 11 GDMcom GmbH / BIL eG	17.05.2022 / 13.06.2022	E 11.1	Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber Keine zuständigen Teilnehmer gefunden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 12 GASCADE Leitungsauskunft	20.05.2022	E 12.1	<i>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 12.2	<i>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anbieter ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BIL- Onlineportal unter https://portal.bil- leitungsauskunft.de einzuholen sind.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über das BIL-Onlineportal wurden parallel Leitungsauskünfte abgefragt (siehe E 11).
E 13 Jenaer Nahverkehr GmbH	01.06.2022	E 13.1	<i>1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Saalbahnstraße mit den Gleisanlagen der Straßenbahn. Sowohl für die Abbrucharbeiten der vorhandenen Bebauung als auch für die Neubebauung sind die in Anlage 1 zu diesem Schreiben zusammengefassten Grundsätze und Maßnahmen für Tief- und Hochbauarbeiten in der Nähe des Gleisbereiches der Straßenbahn einschließlich der in Anlage 2 angefügten Dienstanweisung Gleis der Jenaer Nahverkehr GmbH dem Bauträger sowie den Auftragnehmern der Baumaßnahmen zur Kenntnis zu geben und von diesen verpflichtend einzuhalten.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die Anlagen 1 und 2 werden den Auftragnehmern vor Beginn der Bauarbeiten zur Verfügung gestellt.

		E 13.2	<p>2. An den im Plangebiet zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden der Saalbahnhofstraße befinden sich Wandanker des Tragwerks der Stromversorgung der Straßenbahn. Diese sind wieder in die neue Bebauung zu integrieren sowie der Ersatz eines Mastes durch eine ergänzende Verankerung des Tragwerks in der Neubebauung zu prüfen. Die dazu erforderlichen Planungen sind eng mit dem Jenaer Nahverkehr abzustimmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang E 01.2.</p> <p>Im Rahmen des Vorentwurfs kann noch keine konkrete Aussage über den Umgang mit den Fahrleitungsanlagen getroffen werden. In Abstimmung mit der Jenaer Nahverkehr GmbH werden alternative Übergangslösungen für die Bauphase und die nachfolgenden Maststandorte im Laufe des Verfahrens geprüft.</p>
		E 13.3	<p>Für die Zeit des Gebäudeabbruchs sowie der Neubebauung sind ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Jenaer Nahverkehr Ersatzlösungen zur Abfangung der Oberleitungsanlage zu planen und umzusetzen, um den regulären Bahnbetrieb aufrecht erhalten zu können.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Vorentwurfs kann noch keine konkrete Aussage über den Umgang mit den Fahrleitungsanlagen getroffen werden. In Abstimmung mit der Jenaer Nahverkehr GmbH werden alternative Übergangslösungen für die Bauphase und die nachfolgenden Maststandorte im Laufe des Verfahrens geprüft. Dazugehörige Planunterlagen werden zur Zustimmung der Jenaer Nahverkehr GmbH vorgelegt.</p>
		E 13.4	<p>Während Arbeiten in der Nähe der Stromversorgungsanlagen darf keine Gefährdung der Standsicherheit der Maste bzw. der Wandbefestigungen entstehen, ein Mindestabstand von Tiefbauarbeiten von 3,0 m zu Masten ist einzuhalten. Abweichungen davon sind mit dem Jenaer Nahverkehr abzustimmen. Ebenso ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,5 m zu allen Oberleitungsanlagen wie Masten, Verspannungen, Fahrdrabt oder Anbauteilen zwingend einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der weiterführenden Planung wird versucht, die geforderten Abstände zu berücksichtigen. Sollte dies nicht möglich sein, erfolgt eine Abstimmung mit der Jenaer Nahverkehr GmbH.</p>
		E 13.5	<p>3. Die Straßenbahntrasse in der Saalbahnhofstraße zählt zu den wichtigsten ÖPNV-Achsen in der Stadt Jena. Störungen des Betriebs haben Auswirkungen auf das gesamte Straßenbahnnetz in Jena. Deshalb sind während der Baumaßnahmen Behinderungen durch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist geplant, den Baustellenverkehr über die Straße Am Anger zu führen. Durch den Bauherrn wurde ein Fachplaner für Baulogistik gebunden. Die erforderlichen baulogistischen Maßnahmen werden in der weiterführenden Planung erarbeitet und im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

			<i>Baustellenverkehre weitestgehend auszuschließen durch eine Baustellenlogistik ohne Nutzung der Saalbahnhofstraße.</i>	
		E 13.6	<i>4. Der Jenaer Nahverkehr bittet zeitnah um Einsicht in das in der der Begründung des VBB (Kapitel 3.13) avisierte „dezidierte Verkehrsgutachten“, um mögliche Auswirkungen auf den ÖPNV ableiten zu können. Grundsätzlich ist für die zukünftige Verkehrsorganisation zu berücksichtigen, dass aus der beabsichtigten Anbindung der geplanten Tiefgarage über die Gerbergasse an die Saalbahnhofstraße keine Behinderungen des Straßenbahnverkehrs resultieren werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird die Jenaer Nahverkehr GmbH dann erneut um Stellungnahme gebeten.
E 14 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	08.06.2022	E 14.1	<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 14.2	<i>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-O.Dresden@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit einer Umverlegung oder Baufeldfreimachung wird derzeit geprüft. Für gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen der Umverlegung oder Baufeldfreimachung wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Auftrag an Vodafone durch den Bauherrn ausgelöst.

		E 14.3	<i>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 14.4	<i>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 15 Stadtwerke Jena Netze GmbH	17.06.2022 Fristverlängerung gewährt	E 15.1	<i>1. Einwendungen: Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten der Stadtwerke Jena Netze und der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck keine grundsätzlichen Einwände. Es sind jedoch Änderungen bzw. Ergänzungen an den Auslegungsunterlagen vorzunehmen und die fachlichen Informationen und Hinweise zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 15.2	<i>Auf dem Grundstück befinden sich informationstechnische Anlagen der Stadtwerke, die unter anderem Glasfaserkabel umfassen. Für die Baufeldfreimachung ist eine Umverlegung der informationstechnischen Trassen erforderlich. Dafür werden Ersatztrassen in öffentlich gewidmeten Bereichen oder im</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden Abstimmungen zu Anschlussmöglichkeiten mit den Stadtwerken Jena getroffen. Für notwendige Ersatztrassen werden bei Erfordernis Leitungsrechte im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgesetzt.

			<i>Bebauungsplan festgesetzten Korridoren mit dinglicher Sicherung benötigt. Nach Fertigstellung der Ersatztrassen wird für die Freischaltung der "alten" Glasfaserkabel ein weiterer Zeitraum von ca. 3 Monaten benötigt.</i>	
		E 15.3	<i>Hier sind in Vorhabenbeschreibung, Begründung, Planzeichnung und Festsetzungen entsprechende Regelungen aufzunehmen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen werden bei Erfordernis in Vorhabenbeschreibung, Begründung, Planzeichnung und Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren aufgenommen.
		E 15.4	<i>Da in den vorliegenden Unterlagen keine Aussage zur zukünftigen Vorhalteleistung (Elektro) für den Neubau getroffen wurde, können unsererseits keine Aussagen zu konkreten Anschlussmöglichkeiten gegeben werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Vorhalteleistung wird an die Stadtwerke Jena übermittelt. Es werden Abstimmungen zu Anschlussmöglichkeiten mit den Stadtwerken Jena getroffen.
		E 15.5	<i>Es ist jedoch davon auszugehen, dass zur Versorgung der Neubebauung mit Elektroenergie eine weitere Trafostation notwendig ist. Ein entsprechender Standort ist im Bebauungsplan auszuweisen und zu sichern. Die Einordnung einer mittelspannungsseitigen Anschlussstrasse ist ab der Gerbergasse oder der Saalbahnstraße möglich und ebenfalls auszuweisen und zu sichern. Zur elektrotechnischen Erschließung sind vertragliche Regelungen mit den Stadtwerken Jena Netze abzuschließen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Nach derzeitigem Planungsstand wird eine Trafostation innerhalb des geplanten Gebäudes zur Versorgung der Büroflächen dotSource errichtet. Inwieweit der Versorger eine weitere Trafostation für die erforderlichen Niederspannungsanschlüsse aller anderen Nutzungen benötigt, wird im weiteren Planungsverlauf abgestimmt. Sollte eine zusätzliche Trafostation für die Niederspannungsanschlüsse notwendig werden, wird der Standort im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Anordnung einer mittelspannungsseitigen Anschlussstrasse wird geprüft und bei Notwendigkeit im Bebauungsplan ausgewiesen und gesichert. Vertragliche Regelungen werden durch den Bauherrn mit den Stadtwerken Jena Netze getroffen.
		E 15.6	<i>Grundsätzlich ist zu beachten, dass soweit Leitungsverlegungen in nicht öffentlichen Bereichen erforderlich werden, diese Trassen dinglich zu sichern und hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind. Hierzu sind in Vorhabenbeschreibung, Begründung, Planzeichnung und Festsetzungen</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Leitungsverlegungen werden geprüft und bei Bedarf dinglich gesichert, sowie entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Regelungen werden in Vorhabenbeschreibung, Begründung, Planzeichnung und Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

			<i>entsprechende Regelungen aufzunehmen.</i>	
		E 15.7	<i>2. Fachliche Stellungnahme: 2. 1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit: Es besteht von Seiten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH für Fernwärme, der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Gas im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		E 15.8	<i>Zurzeit sind von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH für IT-Netz und Elektrotechnik im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ebenfalls keine eigenen Maßnahmen vorgesehen. Es besteht jedoch der Bedarf zur Anbindung der neuen Gebäude an das Informationsnetz der Stadtwerke Jena Netze.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es werden Abstimmungen zu Anschlussmöglichkeiten mit den Stadtwerken Jena Netze getroffen.
		E 15.9	<i>Darüber hinaus ist hinsichtlich der elektrotechnischen Erschließung von erforderlichen Neuverlegungen incl. der Errichtung einer Trafostation auszugehen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Nach derzeitigem Planungsstand wird eine Trafostation innerhalb des geplanten Gebäudes zur Versorgung der Büroflächen dotSource errichtet. Inwieweit der Versorger eine weitere Trafostation für die erforderlichen Niederspannungsanschlüsse aller anderen Nutzungen benötigt, wird im weiteren Planungsverlauf abgestimmt. Sollte eine zusätzliche Trafostation für die Niederspannungsanschlüsse notwendig werden, wird der Standort im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Anordnung einer mittelspannungsseitigen Anschlussstrasse wird geprüft und bei Notwendigkeit im Bebauungsplan ausgewiesen und gesichert. Vertragliche Regelungen werden durch den Bauherrn mit den Stadtwerken Jena Netze getroffen.
		E 15.10	<i>2.2. Sonstige fachliche Hinweise: Medienbestände: Im angefragten Bereich befinden sich Gasniederdruck- und Hausanschlussleitungen nebst Zubehör, sowie Fernmeldekabel,</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

			<p><i>Glasfaserkabel, -IT-Rohr und Kabelanlagen der Stadtwerke Jena Netze GmbH und Fernwärmeversorgungsanlagen (erdverlegte Fernwärmeleitungen) der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH. Die zugehörige Leitungsauskunft legen wir diesem Schreiben als Anlage bei.</i></p>	
		E 15.11	<p><i>Medienweise Anforderungen und Hinweise: Die nachfolgenden medientechnischen Anforderungen und Hinweise sind zusammen mit den Forderungen der Leitungsauskunft zu beachten:</i></p> <p><i>Elektrotechnik: Auf dem Gelände befinden sich eine Reihe von Niederspannungsanschlüssen. Diese sind durch die Anschlussnehmer vor Beginn der Abrissarbeiten zu kündigen und werden anschließend durch die Stadtwerke Jena Netze zurückgebaut.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p>
		E 15.12	<p><i>Resultiert aus der Maßnahme ein zukünftiger Versorgungsbedarf für Elektromobilitäts-Ladeinfrastruktur, so ist dieser besonders zu berücksichtigen. In einem solchen Fall ist es erforderlich, den konkreten Ladeleistungsbedarf sowie die eingesetzte Technik frühzeitig abzustimmen, damit eine individuelle Netzanschlussvariante geplant werden kann.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Vorhalteleistung Versorgungsbedarf der Elektromobilitäts-Ladeinfrastruktur wird ermittelt und es werden Abstimmungen zur Netzanschlussvariante mit den Stadtwerken Jena Netze getroffen.</p>
		E 15.13	<p><i>Fernwärme: Auf dem Grundstück befindet sich ein Fernwärme-Hausanschluss. Sollte dieser im Zuge der Bebauung hinderlich sein oder beeinträchtigt werden, ist eine temporäre Abtrennung und anschließende Neuverlegung möglich. Auch ein Neuanschluss aus Richtung</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

			<p>Saalbahnhofstr. bzw. Käthe-Kollwitz-Str. ist möglich. Dazu beziehen Sie uns bitte in die weiteren Planungen mit ein.</p>	
		E 15.14	<p>Gern weisen wir darauf hin, dass sich das Grundstück im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme befindet und somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena gemäß Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019 unterliegt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH gemäß vorgenannter Satzung ist möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die derzeitige Planung geht von einem neuen Fernwärmeanschluss aus. Es werden Abstimmungen mit Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH geführt.</p>
		E 15.15	<p>Bitte beachten Sie, dass Maßnahmen an Fernwärmeleitungen grundsätzlich nur außerhalb der Heizperiode (15.05. - 15.09. eines Jahres) möglich sind. Bitte bedenken Sie bei der Zeitplanung auch die notwendigen Vorleistungen wie Festlegung und Abstimmung zum Leitungskorridor, Erstellung der Rohrstatik durch den Rohrlieferanten, Vertragsbindung mit Montage- und Tiefbaufirma unter Voraussetzung freier Kapazitäten der gebundenen Fremddienstleister und insbesondere Lieferzeiten von Material.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		E 15.16	<p>Die auf dem Grundstück befindliche Fernwärmetrasse ist per Dienstbarkeit gesichert. Die „Hinweise zum Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH“ sind zu beachten sowie die Regelungen aus der Dienstbarkeit sind einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Korrektur: Gemäß Grundbuchauszug inkl. Anlage wurde keine Dienstbarkeit für Fernwärmetrassen eingetragen.</p>

		E 15.17	<p>Gas: Vor einem Abbruch gasversorgter Gebäude sind diese durch die Stadtwerke vom Gasnetz trennen zu lassen und die Leitungen gasfrei zu spülen. Stillgelegte Leitungen können nach unserer Vor-Ort-Freigabe im Aushubbereich entfernt werden. Die Leitungsenden sind fachgerecht zu verschließen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		E 15.18	<p>Allgemein gilt: Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Wenn dabei Änderungen an unseren Beständen erforderlich werden, benötigen wir für Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Um diese Maßnahmen fristgerecht planen zu können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich. Die Kostenübernahme regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften und Vereinbarungen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 16 JenaWasser Zweckverband	17.06.2022 Fristverlängerung gewährt	E 16.1	<p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>Gegen o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zweckverbandes JenaWasser bei Einhaltung der nachfolgenden Hinweise und Anforderungen keine Einwände. Die Auslegungsunterlagen sind jedoch zu überarbeiten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		E 16.2	<p><i>2. Fachliche Stellungnahme</i> <i>2.1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:</i></p> <p><i>Es besteht von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 16.3	<p><i>2.2. Sonstige fachliche Hinweise:</i> <i>2.2 a) Medienbestände:</i> <i>Im angefragten Bereich befinden sich Fernmeldekabel sowie öffentliche Entwässerungseinrichtungen und Trinkwasserversorgungsanlagen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser. Die vollständige Leitungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 16.4	<p><i>2.2. b) Medienweise Anforderungen und Hinweise:</i> <i>Trinkwasser:</i> <i>Die Versorgung sollte bevorzugt durch Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 200 in der Saalbahnhofstraße erfolgen. Der Versorgungsdruck beträgt etwa 7,5 bar.</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 16.5	<p><i>Löschwasser:</i> <i>JenaWasser ist nicht Aufgabenträger der Löschwasserversorgung, dies ist gemäß §3 ThürBKG die jeweilige Gemeinde. Nach der Verbandssatzung des Zweckverbandes JenaWasser ist die Löschwasservorhaltung nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Generell obliegt gem. § 3 Abs.1 Nr. 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz - ThürBKG die Löschwasserversorgungspflicht der</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			<p><i>Gemeinde. Eine Übertragung dieser Pflicht ist nicht erfolgt. Im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützt JenaWasser die Gemeinde bzw. hier die Stadt Jena für den gemeindlichen Brandschutz. Dabei werden jedoch über die hydraulische Leistungsfähigkeit zur Trinkwasserversorgung hinaus keine zusätzlichen Kapazitäten bereitgestellt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die derzeitig möglichen Entnahmemengen aus dem Trinkwassernetz:</i></p> <p><i>Hydrant-Nr. 585</i> <i>Art: Unterflurhydrant</i> <i>Standort: Saalbahnhofstraße 12a</i> <i>Dimension: DN 80</i> <i>Ruhedruck: 7,5 bar</i> <i>max. Durchfluss: 96 m³/h über 2h</i> <i>Entfernung: ca. 40 m</i></p> <p><i>Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmemöglichkeit für Löschwasserzwecke obliegt, wie vorgenannt, der Gemeinde bzw. der Stadt. Die Angaben zu den Entnahmemengen stellen die derzeitigen Verhältnisse dar. Der Zweckverband JenaWasser übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die dauerhafte Einhaltung der angegebenen Entnahmemengen.</i></p>	
		E 16.6	<p><i>Abwasserableitung:</i> <i>Der Geltungsbereich des B-Plans ist abwasserseitig über das vorhandene Mischsystem in den umliegenden Straßen erschlossen. Vorhandene Anschlüsse sind entsprechend zu nutzen.</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

		E 16.7	<p><i>Schmutzwasser: Die Einleitung anfallender Schmutzwassermengen kann erfolgen. Bei geplanter Nutzung als Cafeteria/Restaurant mit Küchenbetrieb ist davon auszugehen, dass die anfallenden Abwässer vorbehandelt werden müssen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
		E 16.8	<p><i>Niederschlagswasser: Die Einleitung anfallender Niederschlagswassermengen kann erfolgen, jedoch sind diese so gering wie möglich zu halten. Diesbezüglich wird die Ausbildung begrünter Dachflächen ausdrücklich befürwortet und sollte im Bebauungsplanverfahren entsprechend festgesetzt werden. Damit kann die Einleitmenge in das öffentliche Mischwassernetz gegenüber dem derzeitigen Bestand entsprechend verringert werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Begrünte Dachflächen werden entsprechend festgesetzt. Der Anteil der zu begrünenden Dachfläche wird im Laufe des Verfahrens ermittelt.</p>
		E 16.9	<p><i>Die Planung kollidiert mit vorhandenem Anlagenbestand. Der Sachverhalt ist bereits unter Punkt 3.12 der Begründung ausgeführt. Im unmittelbaren Grenzbereich des Geltungsbereichs verläuft ein Mischwassersammler EI 600/900. Die geplante Bebauung incl. der Tiefgarage erfordert die Umverlegung des Sammlers. Im Rahmen des Projektes Osttangente fanden bereits Abstimmungen dies bezüglich statt (aufgrund geplanter Straßenentwässerung), wobei die Planung durch JenaWasser bereits veranlasst wurde. Gemäß Pkt. 3.12 wird die Umverlegung im Zuge der Maßnahme Osttangente in Abstimmung mit der Stadt Jena geplant und durchgeführt. Diesbezüglich wären die Zeitfenster der jeweiligen Bauvorhaben zu</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Wie bereits mit dem Zweckverband JenaWasser im Zuge der Planung besprochen, wird zum Mischwassersammler ein Abstand von mindestens 50 cm umgesetzt.</p>

			<p>koordinieren. Sollte eine Realisierung des dotSource Campus im Vorfeld zur Osttangente erfolgen, wäre die Umverlegung veranlasserbezogen durch den Vorhabenträger durchzuführen und ggf. eine alternative technische Lösung zu erarbeiten. Es bedarf in jedem Fall bezüglich Realisierung und Kostentragung einer vertraglichen Vereinbarung mit JenaWasser.</p> <p>Insbesondere die Begründung ist entsprechend anzupassen. Für alternative Lösungen der Umverlegung müssten ggf. in Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung auch entsprechende Regelungen aufgenommen werden.</p>	
Umweltverbände				
E 17 Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.	08.06.2022	E 17.1	<p>Da das betreffende Gelände bereits größtenteils versiegelt ist und die Gehölze, einschließlich der Stieleiche erhalten bleiben, stimmen wir einer Umgestaltung und Nachnutzung aus Sicht des Artenschutzes zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche sowie die straßenbegleitenden Bäume entlang der Saalbahnhofstraße werden erhalten und geschützt. Die auf dem Grundstück vorhandenen zwei Kastanien werden gefällt und Ersatzpflanzungen entsprechend des Jenaer Stadtbaumkonzepts in Absprache mit dem Fachdienst Umweltschutz vorgeschlagen.</p>
		E 17.2	<p>Die Freiflächen, welche als Digital Art Park“ gestaltet werden sollen, sind mit geeigneten einheimischen Arten regionalen Ursprungs einzugrünen, wobei auf Insekten- und Vogelfreundlichkeit im Sinne von Nahrungs- und Lebensraumangebot geachtet werden sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Entwurf des VBB zeichnerisch und textlich festgesetzt. Entsprechend des Jenaer Stadtbaumkonzepts (Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel) wird eine Pflanzliste bestehend aus geeigneten einheimischen Arten beigefügt. Ob die Anpflanzung von Großgrün auf der Decke der Tiefgarage möglich ist, wird im Laufe des Verfahrens geprüft.</p>
		E 17.3	<p>Auch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung sollte nach diesen Gesichtspunkten umgesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet Es ist angedacht, eine Fassadenbegrünung zu implementieren. Im weiteren Planungsverlauf wird die technische Umsetzbarkeit geprüft.</p>
		E 17.4	<p>Bei der Außenbeleuchtung ist ebenfalls auf Insektenfreundlichkeit zu achten, indem diese</p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet Es wird textlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich</p>

			<i>auf das notwendige Maß reduziert mit nach unten gerichteten LED- oder NA-Lampen realisiert wird.</i>	insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig sind. Diese sind mit einem Anteil kurzweiliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 3.500 K oder darunter auszuführen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung wird für die Planung herangezogen. Werbelogos von dotSource werden davon ausgenommen. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.
Wirtschaftsverbände				
E 18 IHK Ostthüringen	09.06.2022	E 18.1	<i>Insgesamt erwarten wir durch eine Umsetzung der Planung positive Auswirkungen für die gewerbliche der Stadt und der Region.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 18.2	<i>Die IHK Ostthüringen zu Gera befürwortet die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gern. § 13a BauGB.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nachbargemeinden				
E 19 Landratsamt Weimarer Land	30.05.2022	E 19.1	Durch das Verfahren werden die Belange des Kreises Weimarer Land nicht berührt. Seitens des Kreises bestehen keine beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen, welche das Vorhaben beeinträchtigen oder die für eine Abwägung zweckdienlich sein könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 20 Saale-Holzland-Kreis, Der Landrat	08.06.2022	E 20.1	<i>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 10.05.2022 teilen wir Ihnen mit, dass keine Betroffenheit von Belangen der Fachämter des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreises durch die vorgesehene Planung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“ der Stadt Jena“ erkennbar ist.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 20.2	<i>Die Frage, ob die Belange der unmittelbar angrenzenden Gemeinden durch den in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Jena berührt sind, war nicht</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das Landratsamt Weimarer Land wurde parallel am Verfahren beteiligt (siehe E 19). Weitere direkt angrenzende Gemeinden sind nicht vorhanden.

			<i>Gegenstand dieser fachlichen Beurteilung. Wir empfehlen daher die Beteiligung der eventuell durch die Planung betroffenen Gemeinden.</i>	
Ortsteilrat				
E 21 Ortsteilrat Jena-Zentrum	08.06.2022	E 21.1	<i>Der Ortsteilrat bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung an den Planungen und steht dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 21.2	<i>Höhe des Bürogebäudes – es wird von einigen Mitgliedern des Ortsteilrates kritisch gesehen, dass die Höhe des Gebäudes sich in das Umfeld einfügen kann, auch wenn die sogenannte Hochpunktstudie diesen Standort vorschlägt.</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der geplante Baukörper liegt gemäß der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien außerhalb von linearen Blickbeziehungen. In der Fernwirkung wird hingegen die bestehende Stadtsilhouette ergänzt, sodass eine Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich wird. Daher ist keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten. Gemäß der Fortschreibung zur Standortstudie „befindet sich der Standort 5 konzeptionell vom zentralen Bereich etwas abgesetzt in der Höhenklassifikation III mit einer Zielhöhe bis 45 m. Vorliegende Planungen sehen eine Überschreitung (66 m) vor, die vertretbar erscheint, dass sie die Höhenklassifikation II lediglich nach Norden erweitern und damit zu einer breiteren 'gedachten' Profilkurve führen."</p> <p>Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt.</p> <p>Des Weiteren ist eine Nachverdichtung des Gebietes gemäß Stellungnahme E 02 des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Referat 310, Städtebau und Bauleitplanung wünschenswert.</p> <p>Auszug: <i>Im LEP sind dafür unter 2.4.1 G das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und unter 2.4.2 G das Prinzip der Nachverdichtung vor Neuausweisung festgehalten. Der RP-OT leitet daraus im Grundsatz G 2-4 ab, dass bestehende Baugebiete ausgelastet sowie geeignete Brach- und</i></p>

				<i>Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Beim betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische bebaute Potenzialfläche, welche durch die Planung revitalisiert werden soll. Dem genannten Grundsatz wird damit entsprochen.</i>
		E 21.3	<i>Außerdem sprechen sich einige Mitglieder dafür aus eher den abgestuften Hochpunkt zu bauen;</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Hochpunktvarianten geprüft. Im Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde dem schlanken Hochpunkt aus städtebaulichen Gründen der Vorzug gegeben. Mit seinem Beschluss zur Einleitung des VBB hat sich der Stadtrat zur Vorzugsvariante bekannt
		E 21.4	<i>In den Planungszielen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwar der Erhalt des einen Baumes ebenso wie der Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe in der Saalbahnhofstraße verankert. OTR spricht sich für detailliertere Angaben zur Bauplanung in den Bereichen der Bäume aus.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden Vorschläge für die Art und die Verortung von neuen Baumpflanzungen im Geltungsbereich erarbeitet und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend des Jenaer Stadtbaumkonzepts (Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel) wird eine Pflanzliste bestehend aus geeigneten einheimischen Arten beigefügt. Die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume werden von der Bauplanung nicht berührt und bleiben bestehen. Ebenso werden zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung dargestellt.
		E 21.5	<i>Die beabsichtigte Erhöhung der Baumasse infolge der deutlich größeren geplanten Gebäudehöhen könnte das Problem der Auswirkungen auf die Baumvegetation nochmals verstärken. Es wird jedoch von eher lokalen Auswirkungen ausgegangen, die sich mit entsprechenden Maßnahmen (Vegetationsflächen, Anpflanzen von Gehölzen, Verwendung heller Farben für Fassaden und befestigte Flächen etc.) minimieren lassen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, wie beispielsweise Dachbegrünungen, etc.
		E 21.6	<i>Bitte um Vorlage des klimatischen Gutachtens.</i>	Der Anregung wird gefolgt Das Klimagutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe

				ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der Ortsteilrat dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		E 21.7	<i>Ausdrückliche Bitte um die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch einige Mitglieder (inkl. Verschattungsgutachten über die Auswirkungen des Schattens der hohen Gebäude für die betroffenen Wohnungen im Umfeld des Bauvorhabens - insbesondere Saalbahnhofstraße).</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die folgenden Gutachten werden im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt: Klimagutachten (mit Untersuchung der mikroklimatischen und der Windkomfortsituation), Schallgutachten, Besonnungs-/Verschattungsgutachten, Verkehrsgutachten</p> <p>Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der Ortsteilrat dann erneut um Stellungnahme gebeten. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird demnach nicht durchgeführt.</p>
		E 21.8	<i>Bitte um Beachtung klimaoptimierter Bauweise und Informationen zur Dachgestaltung;</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Detailliertere Entscheidungen zur Dachgestaltung und zur Bauweise werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung getroffen und in der zweiten Beteiligungsstufe gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.</p>
		E 21.9	<i>Positives Votum zum 20% belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum mit klaren Regelungen (u.a. Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten, um ein Maximum an bezahlbaren Wohnungen zu ermöglichen);</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		E 21.10	<i>Zusätzlicher Verkehr im Stadtzentrum -> Anteil an erhöhter Schadstoffbelastung,</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird der zusätzliche Verkehr prognostiziert. Darauf aufbauend werden Schadstoffbelastungen gutachterlich ermittelt und ggf. Anpassungen im Bebauungsplan vorgenommen.</p>
		E 21.11	<i>positives Votum zur Ermöglichung von Bereichen, die zugänglich und einladend für Passant*innen sein können: Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Wasserspender;</i>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der geplante Digital Art Park wird als öffentliche Fläche ausgeführt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet.</p>

		E 21.12	<i>Bitte um die Vorhaltung von genügend Fahrradstellplätzen auch für Fahrräder mit Anhängern und Lastenräder;</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es werden Fahrradabstellräume für die Beschäftigten der Büronutzung und die Bewohner des Wohnturmes in den Untergeschossen geschaffen. Weitere Fahrradabstellplätze werden im Außenraum geschaffen.
		E 21.13	<i>Weitere Prüfung der Auswirkungen des Lärms auf Wohn- und Arbeitssituation;</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein dezidiertes Schallgutachten erstellt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der Ortsteilrat dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		E 21.14	<i>Welche Auswirkungen sind auf das Denkmalensemble Damenviertel zu erwarten?</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung werden gutachterlich untersucht. Es werden folgende Gutachten erstellt: <ul style="list-style-type: none"> - Klimagutachten - Schallschutzgutachten - Verschattungsgutachten - Verkehrsgutachten In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die Wirkung des Vorhabens mit Hilfe farblicher und gestalterischer Elemente der Oberflächenstruktur auf die Umgebung geprüft. Ein denkmalschutzrechtliches Gutachten wird nicht gefordert.
		E 21.15	<i>Bitte um ein überschaubares Konzept für den Bauablauf hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsströme und Information bzw. Herstellung des Einvernehmens mit Anwohner*innen;</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Logistikkonzept in Zusammenarbeit mit der Fachplanung für Baulogistik erstellt und im Rahmen der Genehmigungserteilung vorgelegt.
		E 21.16	<i>Weitere Themen sind: Verortung der Tiefgarage, der Gebäudebegrünung, Solaranlagen, Baulast und Bauhöhe (siehe Pkt. 1).</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage befindet sich unterhalb nahezu des gesamten Geltungsbereichs. In den Entwurfsunterlagen wird die genaue Lage zeichnerisch festgesetzt. Die Verortung der Gebäudebegrünung wird zeichnerisch nicht festgesetzt. Hierzu wird es textliche Festsetzungen zum prozentualen Anteil der zu begrünenden Gebäudehülle (Dach, ggf. Fassade) geben. Ebenso verhält es sich mit Solaranlagen. -, Fahr- und Leitungsrechte werden

				nach Abschluss der Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen bei Bedarf zeichnerisch festgesetzt. Die Gebäudehöhe wurde bereits im Vorentwurf zeichnerisch und textlich definiert.
Beiräte				
E22 Beirat für Baukunst, Stadtgestaltung und Denkmalpflege der Stadt Jena - Baukunstbeirat	Vorstellung in Beiratssitz ung am 08.06.2022 , Protokoll vom 30.06.2022	E 22.1	<i>Nach Meinung der Beiratsmitglieder stellt das Konzept mit seinen großen Bauvolumen einen sehr markanten Stadtbaustein als eigenständiges Ensemble dar, welcher durch seine Fassadenstruktur überzeugen sollte, um stadtbildverträglich zu sein.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Fassadenstruktur wurde im Vorfeld dem Beirat für Baukunst vorgestellt. Die vom Beirat empfohlene horizontale Schichtung der Fassadenstruktur wurde gestalterisch grundsätzlich umgesetzt. Die geplante Gliederung der Baumasse durch die Rücksprünge der jeweils oberen Geschosse führt zu einer optischen Anpassung der Gebäudehöhe an die umliegende Bebauung. Die Fassaden werden ab dem 2. Obergeschoss verputzt und in einem Anstrich in der Farbe RAL 1013 – 20% heller versehen, sodass sie optisch eine zurückhaltende Wirkung erzielen.
		E 22.2	<i>Der Nutzungsmix wird grundsätzlich begrüßt.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 22.3	<i>Aufgrund der engen Straßenräume sowie der Nähe zur westlichen Gründerzeitbebauung, wird eine Reduzierung mindestens der nördlichen und westlichen Traufhöhen durch ein deutlich wahrnehmbares Zurückspringen des obersten Geschosses empfohlen, wie es analog in den ersten Studien zum Einleitungsbeschluss dargestellt war.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung in Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt.
		E 22.4	<i>Für eine bessere Beurteilung der Wirkung der Kubaturen im Straßenraum, sollte im weiteren Verfahren neben dem „3D-Klötzchenmodell“ eine Fotomontage aus der Fußgängerperspektive mit der Umgebung erstellt werden (mindestens jedoch Gegenüberstellung von Vergleichsfotos).</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es werden 3D-Ansichten des Gebäudes aus der Fußgängerperspektive erarbeitet und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe präsentiert.
		E 22.5	<i>Das bisher als Platzhalter visualisierte Fassadenmuster wird als gute Grundlage für die weitere Entwurfsarbeit angesehen. Das angedeutete „führende Glasband“ könnte als</i>	Der Anregung wird gefolgt. Auf den bisher dargestellten Volumenstudien wurden Vorschläge für die weitere Gestaltung der Fassade erarbeitet. Dabei wurde das Motiv des führenden Sockelbandes aufgegriffen und baukonstruktiv umsetzbar

			<i>Motiv einer „geschichteten Architektur“ dienen. Dazu müsste die vertikale Wirkung der „Etagen“ durch eine geschickte baukonstruktive Umsetzung herausgearbeitet werden, was angesichts der verschiedenen Nutzungen eine große Herausforderung darstellen wird.</i>	dargestellt. Es wurden 3D-Ansichten des Gebäudes erarbeitet und im Rahmen des zweiten Präsentationstermins am 13.09 mit dem Baukunstbeirat besprochen. Die vom Beirat empfohlene horizontale Schichtung der Fassadenstruktur wurde gestalterisch grundsätzlich umgesetzt.
		E 22.6	<i>Um die Wirkung der Proportionen des Turms zu verstärken, sollte ein einheitliches Fassadenbild dieses Bauteils unabhängig vom Sockelgebäude geprüft werden.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein einheitliches Fassadenbild erarbeitet, welches auf demselben Konstruktionsprinzip in beiden Gebäudeteilen basiert. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Nutzungen werden andere Fenstergrößen und- Anzahl verwendet. Zudem werden im Wohnturm Balkone und Loggien geplant, was die Fassade des Wohnturmes im Vergleich zum Sockelgebäude dynamischer wirken lässt.
		E 22.7	<i>Grundsätzlich ist die Erarbeitung von verschiedenen Fassaden(-bildern) dringend zu empfehlen.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wurden 3D-Ansichten des Gebäudes erarbeitet und im Rahmen des zweiten Präsentationstermins am 13.09 mit dem Baukunstbeirat besprochen.
Sonstige				
E 23 Deutscher Wetterdienst	08.06.2022	E 23.1	<i>Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 24 jenawohnen GmbH	10.06.2022	E 24.1	<i>Grundsätzlich besteht zwischen unserer Liegenschaft Zwätzengasse 13 und den geplanten Gebäuden in der Saalbahnhofstraße 9, 11-15 und 16a ein großer Abstand, sodass nachbarschaftlichen Belange aus unserer Sicht nur unwesentlich betroffen sind.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 24.2	<i>Prinzipiell begrüßen wir die Entwicklung innerstädtischer Brachflächen zur Schaffung von attraktivem Wohn- und Gewerberaum.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 24.3	<i>Durch das geplante Hochhaus könnte auch das Objekt von jenawohnen in der Zwätzengasse 13</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein dezidiertes Verschattungsgutachten erstellt und im Rahmen der

			<i>verschattet werden, daher empfehlen wir, wie in der Begründung bereits angekündigt die Erstellung einer Verschattungsstudie.</i>	zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird die jenawohnen GmbH dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		E 24.4	<i>In der Begründung wird die Erstellung eines Mobilitäts- und Erschließungskonzeptes angekündigt. Hierbei wäre auch die Ermittlung eines realistischen Stellplatzschlüssels unter Betrachtung moderner und zukünftiger Mobilitätskonzepte wünschenswert.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wird im Zuge des Verkehrsgutachtens ein Mobilitätskonzept erstellt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Die benötigte Stellplatzanzahl zunächst anhand Anlage zu Nr. 49.1.7 der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung berechnet. Neben der Berechnung der notwendigen Stellplatzanzahl gemäß der Thüringer Bauordnung werden auch bedarfsgerechte Stellplatzuntersuchungen durchgeführt und abgestimmt.
		E 24.5	<i>Darüber hinaus sollte innerhalb dieses Konzeptes auch ein Ausblick auf die geplante Baustellenlogistik gegeben werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Zusammenarbeit mit der Fachplanung für Baulogistik wird ein Logistikkonzept erarbeitet. Dieses wird im Rahmen der Genehmigungserteilung mit den Fachämtern abgestimmt.
Dezernate und Fachdienste / Behörden der Stadtverwaltung Jena				
I 01 a Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz	27.01.2022			
- Untere Immissionsschutzbehör de		I 01a.1	<i>Die zulässigen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 (aktuelle Fassung) werden auf dem o.g. Grundstück durch den Verkehrslärm (Straßen-, Bahn- und Straßenbahnverkehr) erheblich überschritten. Direkt gegenüber des geplanten Bauvorhabens befindet sich das Gefahrenabwehrzentrum, in welchem die Berufsfeuerwehr und Leitstelle, der Rettungsdienst, die Freiwillige Feuerwehr sowie weitere kommunale Ämter ansässig sind. Nördlich davon befindet sich die Landespolizeidirektion Jena. Erhebliche</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schallimmissionen des Verkehrslärms werden im Zuge des Verkehrsgutachtens ermittelt und dargestellt. Es wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.

			<i>Störwirkungen durch Lärm (z. B. Martinshorn) sind nicht auszuschließen.</i>	
		I 01a.2	<i>Es sind die Schallimmissionen vor den Fassaden der dotSource GmbH zu berechnen, ausgehend vom Verkehrslärm und ggf. vom Lärm der Rettungsleitstelle/Polizei. Diese dienen der Festlegung der Lärmpegelbereiche im V+E-Plan, welche als Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109-2018 heranzuziehen sind. Es sind die Schallimmissionen vor den Fassaden der dotSource GmbH zu berechnen, ausgehend vom Verkehrslärm und ggf. vom Lärm der Rettungsleitstelle/Polizei. Diese dienen der Festlegung der Lärmpegelbereiche im V+E-Plan, welche als Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109-2018 heranzuziehen sind.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schallimmissionen des Verkehrslärms werden im Zuge des Verkehrsgutachtens ermittelt. Auf Basis dieser Schallwerte wird ein Schallgutachten erarbeitet, welches erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz beschreibt. Beide Gutachten werden im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 01a.3	<i>Darüber hinaus sind die mit der Nutzung des neuen Firmensitzes in der Nachbarschaft entstehenden Schallimmissionen, verursacht z. B. durch die technischen Anlagen, den Lieferverkehr und die Nutzung der Tiefgarage, zu prognostizieren. Werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm überschritten, sind Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang I 01a.2.
		I 01a.4	<i>Die Gebäude sind so zu errichten, dass für vorhandene bzw. zukünftige Nachbarn keine Verschlechterung der Lärmsituation durch Schallreflexion entsteht.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Schallgutachtens wird ermittelt, welche Schallbelastung durch das geplante Gebäude entsteht. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft werden dimensioniert. Das Gutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 01a.5	<i>Das Baugrundstück befindet sich entsprechend der Fernwärmesatzung der Stadt Jena in einem</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wird geplant, die Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt Jena

			<i>Fernwärmeversorgungsgebiet. Gemäß § 5 der Fernwärmesatzung besteht für das Grundstück ein Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung.</i>	anzuschließen. Entsprechende Anträge werden rechtzeitig bei den Stadtwerken Energie Jena-Pößneck GmbH eingereicht.
		I 01a.6	<i>Im weiteren Verfahren ist die Auswirkung der Bebauung auf das lokale Windsystem (Süd-Nord-Talabwind) zu berücksichtigen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf das lokale Windsystem werden im Zuge des Klimagutachtens ermittelt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
- Untere Bodenschutzbehörde		I 01a.7	<i>Zum Ausschluss eines Planungskonfliktes ist die Berücksichtigung der Altlastensituation unabdingbar.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein dezidiertes Schadstoffgutachten erstellt, welches die Schadstoffe in der Bausubstanz der vorhandenen, abzubrechenden Gebäude untersucht. Des Weiteren wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens die Altlasten im Baugrund untersucht. Die aus beiden Gutachten hervorgehenden Maßnahmen zur fachgerechten Entsorgung der Altlasten werden im Verlauf der Planung berücksichtigt. Die Gutachten werden im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.
		I 01a.8	<i>Aufgrund des städtischen Grundstückseigentums an dem Flurstück 115 ist nach § 11 ThürBodSchG die obere Bodenschutzbehörde beim TLUBN für die Altlastenbearbeitung zuständig und im weiteren Planverfahren zu beteiligen.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die obere Bodenschutzbehörde beim TLUBN wird im weiteren Planverfahren beteiligt.
- Untere Wasserbehörde		I 01a.9	<i>Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes JenaWasser ist das Plangebiet durch einen Mischwassersammler abwasserseitig erschlossen. Das häusliche Abwasser ist der öffentlichen Kanalisation mit Anschluss an eine öffentliche Kläranlage zuzuführen. Diese Einleitung ist beim Zweckverband JenaWasser zu beantragen.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Das häusliche Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Diese Einleitung wird beim Zweckverband JenaWasser beantragt.
		I 01a.10	<i>Aufgrund des Altlastenverdachts am Standort ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ggf.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung wird ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung

			<i>nur eingeschränkt möglich. Die Niederschlagsableitung hat somit über die Mischwasserkanalisation zu erfolgen. Hierfür sind Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorzusehen. Die Regenwassereinleitung ist beim Zweckverband JenaWasser zu beantragen.</i>	erarbeitet. Die Niederschlagsableitung wird somit über die Mischwasserkanalisation erfolgen. Es werden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (wie beispielsweise Retentionsdächer) geplant. Das anfallende Regenwasser der Notentwässerung wird mithilfe eines Tankes innerhalb des Gebäudes zurückgehalten und wahrscheinlich anteilig zur Bewässerung der Grünflächen sowie zur Löschwasserversorgung im Gebäude genutzt. Überschüssiges Wasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die erforderlichen Genehmigungen werden beim Zweckverband JenaWasser eingeholt.
		I 01a.11	<i>Im Planverfahren sind die Auswirkungen auf das Grundwasser durch die geplante zweigeschossige Tiefgarage zu untersuchen. Insbesondere ist der Grundwasseraufstau im Grundwasseranstrom der Tiefgarage auf die Verträglichkeit mit der z.T. sehr alten Bestandsbebauung im Umfeld zu klären.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Baugrundgutachtens werden die vorhandenen Grundwasserstände ermittelt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Ergänzend dazu wird ein hydrogeologisches Gutachten beigefügt, welches die Auswirkungen der geplanten Tiefgarage auf das Grundwasser darstellt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 01a.12	<i>Wenn die abflusswirksame Grundstücksfläche größer als 800 m² größer ist, muss gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis erbracht werden. Dieser ist zusammen mit einem Entwässerungsplan einzureichen, aus dem die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück, die Größe und Art (Kategorie nach DIN) der abflusswirksamen Flächen, sowie abgekoppelte Flächen und ggf. die Teileinzugsgebiete hervor gehen. Bei planmäßigem Einstau in der Fläche sind die Spannungspunkte anzugeben. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen sind nachzuweisen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Überflutungsnachweis erstellt und zusammen mit einem Entwässerungsplan im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
- Untere Naturschutzbehörde		I 01a.13	<i>Die vorhandene Eiche an der Nordostseite ist als Naturdenkmal besonders geschützt. Entsprechend der Verordnung zu</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			<i>Naturdenkmalen sind bauliche Eingriffe bzw. Abgrabungen oder Aufschüttungen in den Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht zulässig. Der vorhandene Kronenbereich variiert in Richtung geplanter Baukörper zwischen 10 und 12,5 m. Der Abstand des geplanten Baukörpers ist somit ausreichend.</i>	
		I 01a.14	<i>Problematisch ist möglicherweise die Gestaltung des Eingangs Gewerbe. Hier sind größere Höhenunterschiede vorhanden, welche momentan mit einer Treppenanlage und Stützmauern überbrückt werden. In den vorhandenen Unterlagen/ Plänen werden zu der geplanten Gestaltung keine Angaben gemacht. Hier ist eine Detailplanung erforderlich.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung wird der Eingang der Gewerbeeinheit auf die Westseite des Gebäudes umverlegt. Ein Vorschlag zur Detailplanung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wird ein dezidiertes Gutachten über die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der ND-Eiche erstellt und in der zweiten Beteiligungsstufe erstellt. Hinweise zur Umsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bauzeit werden in die Textfestsetzungen aufgenommen.
		I 01a.15	<i>Zum Schutz des Wurzelbereiches bzw. zur Vermeidung von Wurzelschäden ist die Gestaltung des Eingangsbereiches an die vorhandenen Höhen anzupassen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das derzeit erhöhte Geländeniveau des Grundstückes wird im Zuge der Baumaßnahmen auf das vorhandene Niveau der Geländeoberfläche an der Eiche angepasst. Dabei werden alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Baumgutachter Thorge Steinmetz getroffen. Im Zuge der weiteren Planung wird außerdem der Eingang der Gewerbeeinheit auf die Westseite des Gebäudes umverlegt.
		I 01a.16	<i>Im FD Umweltschutz hat sich im Oktober 2021 ein Sachverständiger für Bäume im Auftrag der Bauherren vorgestellt. Die Detailplanung sollte gemeinsam mit diesem erfolgen. Eine ggf. erforderliche dendrologische Bauüberwachung kann ebenfalls von dem Sachverständigen übernommen werden.</i>	Der Anregung wird gefolgt.
		I 01a.17	<i>Folgende Auflagen und Forderungen ergeben sich für die weitere Planung bzw. Baumaßnahme:</i>	Der Anregung wird gefolgt.

			<p>1. Die vorhandene ND-Eiche ist vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften: DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege gegen direkte und indirekte Schadeinwirkung zu sichern. Gegebenenfalls ist für die Baumaßnahme in Bezug auf die Eiche eine dendrologische Bauüberwachung vorzusehen.</p>	
		I 01a.18	<p>2. Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der Eiche sind keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Die Gestaltung des Eingangsbereiches/ Gewerbe ist den vorhandenen Höhen anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang I 01a.14</p>
		I 01a.19	<p>3. Zum Schutz des Wurzelbereiches ist das Fundament des vorhandenen Gebäudes in Richtung Norden (Grenze zum Wurzelbereich der Eiche) im Boden zu belassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Telefonat mit Herrn Ecke (untere Naturschutzbehörde) ist die Eiche ein tief wurzelnder Baum, sodass die Wurzeln in einer Tiefe von bis zu 4 m Tiefe liegen können. Das benannte Gebäude ist nicht unterkellert. Zudem liegt die Geländeoberfläche im Bereich des Gebäudes ca. 1,00 m höher als im Bereich der Eiche. Der Abstand des Baumstammes zur Gebäudeaußenwand beträgt ca. 11 m. Es ist somit davon auszugehen, dass sich im Bereich der Gebäudeaußenwand keine Wurzeln befinden. Sollten während der Abbrucharbeiten dennoch Baumwurzeln auftauchen, werden die Arbeiten unterbrochen und erforderliche Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Baumgutachter getroffen.</p>
		I 01a.17	<p>Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen und Glasbauteile mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Weitere Hinweise können dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach entnommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bauvorhaben wird keine vollflächige Verglasung vorgesehen. Es werden lediglich Fensterbänder und dazwischenliegende massive Brüstungsbänder geplant, sodass die Wahrscheinlichkeit des Vogelschlags geringer ausfällt als bei einer Vollverglasung. Des Weiteren wird ein Reflexionsgrad von unter 15 % umgesetzt.</p>
I 01 b	08.06.2022			

Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz				
- Untere Naturschutzbehörde		I 01b.1	<i>Die Auflagen und Forderungen aus der Stellungnahme vom 27.01.2022 sind weiterhin gültig. Dies betrifft insbesondere die erforderliche Detailplanung im Bereich der ND-Eiche. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde deckt sich mit den Aussagen des Gutachters, welche ebenfalls zu beachten sind.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang I 01a.14
		I 01b.2	<i>Auf dem Gelände befinden sich 2 Bestandsbäume (alte Kastanien), zu denen in den vorliegenden Unterlagen keinerlei Aussagen getroffen werden. Die derzeitige Planung steht einem Erhalt der Bäume entgegen. Der Erhalt der Bäume ist vorrangig zu prüfen. Ist dies nicht möglich, werden Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:3 und der Mindestqualität StU 18-20 cm erforderlich. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen, z.B. entlang des neu geplanten Geh- bzw. Radweges.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es werden Vorschläge für die Art und die Verortung der geforderten Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich erarbeitet und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend des Jenaer Stadtbaumkonzepts (Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel) wird eine Pflanzliste bestehend aus geeigneten einheimischen Arten beigefügt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten. Der Entfall der Kastanien wird im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt.
		I 01b.3	<i>Die Bestandsbäume im Bereich Gerbergasse und Saalbahnhofstraße sind zu erhalten. Auch hier sind die Aussagen des Gutachters zum erforderlichen Baumschutz zu beachten.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Baumschutzgutachten beschriebenen Maßnahmen werden umgesetzt. Entsprechende Hinweise dazu werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
		I 01b.4	<i>Der Landschaftsplan vom 31.03.2016 sieht für den Bereich der Saalbahnhofstraße die Schaffung einer fußläufigen Grünverbindung vor. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen (z. B. zusätzliche Baumpflanzungen am Gehweg).</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Derzeit ist lediglich der Wegfall der zwei bestehenden Kastanien geplant. Im Bereich des Digital Art Parks sind Pflanzungen von Kleinbäumen vorgesehen, durch die die Grünverbindung umgesetzt bestmöglich umgesetzt wird.

				Entsprechend des Jenaer Stadtbaumkonzepts (Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel) wird eine Pflanzliste bestehend aus geeigneten einheimischen Arten beigefügt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 01b.5	<i>Für den Verlust potenzieller/ vorhandener Nistplätze und Quartiere von Turmfalken, Mauerseglern und Fledermäusen sind im Zuge der Gebäudeneuerrichtung folgende Ersatzquartiere vorzusehen: 1. Zwei Nisthilfen für Turmfalken 2. Fünf Nistkästen für Mauersegler (Ausführung mit mind. 2 oder 3 getrennten Brutkammern) 3. Zehn Spaltraumquartiere (Fassadeneinbausteine, Fassadenflachkästen) für Fledermäuse. Die Bauart (Modelle) und die Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der weiteren Planung abzustimmen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten vor Beginn der Abbrucharbeiten Turmfalken, Mauersegler oder Fledermäuse angetroffen werden, so werden die Tiere artgerecht umgesiedelt und entsprechende Ersatzquartiere geschaffen.
		I 01b.6	<i>Sollten bei den Abrissarbeiten Gebäudebrüter und/ oder Fledermäuse entdeckt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei eventuellem Antreffen von Gebäudebrütern und / oder Fledermäusen wird die Untere Naturschutzbehörde informiert und die weitere Vorgehensweise abgestimmt.
		I 01b.7	<i>Sollten großflächige Glasfronten geplant werden, sind zur Vermeidung von Vogelanprall wirksame Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (bspw. durch geeignete Bedruckungen). Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang I 01a.17
		I 01b.8	<i>Die geplante Grünfläche „Digital Art Park“ sollte ebenso als Grünfläche dargestellt und festgesetzt werden.</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Nutzung wird der Digital Art Park teilweise als Grundfläche, teilweise als befestigte Fläche ausgeführt. Er wird daher als nicht überbaubare Fläche des MU-Gebietes festgesetzt.

				Es werden Festsetzungen zur Begrünung und Pflanzungen vorgenommen.
		I 01b.9	<i>Die Gestaltung der geplanten Grünflächen ist zu präzisieren und textlich festzusetzen. Da gemäß Begründung eine intensive Begrünung geplant ist, wird davon ausgegangen, dass auch Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen vorgesehen sind. Dies wird im Hinblick auf ökologische und stadtklimatische Aspekte ausdrücklich befürwortet. Sollte die Pflanzung von Bäumen in den Grünflächen nicht möglich sein, ist dies zu begründen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein prozentualer Anteil an Begrünung im Bereich des Digital Art Parkes textlich festgesetzt. Die geplante Pflanzung von Kleinbäumen wird in den Planteilen A und B dargestellt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Aufgrund der Lage der Tiefgarage sind im Bereich des Digital Art Parks flachwurzelnde Kleinbäume möglich. Entsprechend des Jenaer Stadtbaumkonzepts (Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel) wird eine Pflanzliste bestehend aus geeigneten einheimischen, flachwurzelnden Arten beigefügt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 01b.10	<i>Die Ausgestaltung der geplanten Dach- und Fassadenbegrünung ist zu präzisieren und textlich festzusetzen. Aufgrund ökologischer und stadtklimatischer Aspekte sollte an diesem Standort statt der geplanten extensiven eine intensive Begrünung erfolgen. Ist dies nicht umsetzbar, sind die Gründe darzulegen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Dach- und Fassadenbegrünung wird festgesetzt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
- Untere Bodenschutzbehörde		I 01b.11	<i>Aufgrund des städtischen Grundstückseigentums an dem Flurstück 115 ist nach § 11 ThürBodSchG die obere Bodenschutzbehörde beim TLUBN für die Altlastenbearbeitung zuständig und im weiteren Planverfahren zu beteiligen: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Referat 75: Bodenschutz, Altlasten, Freistellung, Rositz Puschkinplatz 7 07545 Gera</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände.
		I 01b.12	<i>Die Fläche des ehemaligen Gaswerkes ist nicht als Altlastenfläche gekennzeichnet.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Altlastenfläche wird im Planteil dargestellt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.
		I	<i>Hier wird die Altlastensituation und deren</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		01b.13	<i>Erkundungsstand beschrieben. Es ist zu ergänzen, ob dies zu einem Planungskonflikt führt bzw. wie dieser ausgeschlossen werden soll.</i>	Der Punkt 3.7 wird ergänzt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
- Untere Immissionsschutzbehörde		I 01b.14	<i>Die Schall-Immissionsprognose, die Untersuchung der Luftschadstoffe und das Gutachten über die stadtklimatischen Auswirkungen des Vorhabens stehen noch aus und konnten daher nicht geprüft werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten und das Klimagutachten werden im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Umweltschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
- Untere Wasserbehörde		I 01b.15	<i>Die Stellungnahme vom 27.01.2022 behält ihre Gültigkeit.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
I 02 Stadtverwaltung Jena, Dezernat II - Finanzen, Sicherheit und Bürgerservice, FD Feuerwehr	23.05.2022	I 02.1	<i>Für die bestehende Bausubstanz kann der Einsatz Rettungsgeräten der Feuerwehr zur Sicherung des 2. Rettungsweges nach ThürBO § 17, erforderlich sein. Die dafür erforderlichen Aufstellflächen sind zu erhalten bzw. zu schaffen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Teilbereich entlang der Grundstücksgrenze als Aufstellfläche für eine Steckleiter zur Verfügung gestellt. Dies wurde bereits mit der Feuerwehr abgestimmt und am 24.01.2022 freigegeben.
I 03 Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, FD Bauordnung und Denkmalschutz	24.05.2022	I 03.1	<i>Für die verkehrstechnische Anbindung des Grundstücks an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und die weitere Planung der Tiefgaragenzufahrt gilt es die Anforderungen der Thüringer Garagenverordnung bezüglich der notwendigen Sichtbeziehungen zu der öffentlichen Verkehrsfläche, zu den erforderlichen Stauräumen, zum Erfordernis der Abgrenzung von Gehwegen, zu den zulässigen Neigungsverhältnissen, Fahrgassenbreiten und Schleppkurvenradien zu beachten.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die Thüringer Garagenverordnung wird bei der Planung berücksichtigt. Des Weiteren wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches unter anderem Aussagen zur Belastbarkeit der umliegenden Knotenpunkte, Verkehrserzeugung und -verteilung, Mobilitätskonzepten und zur Anlieferungssituation trifft. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Bauordnung und Denkmalschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 03.2	<i>Der Stellplatzbedarf für das geplante Bauvorhaben ist auf der Grundlage des § 49 der Thüringer Bauordnung in Verbindung mit der Anlage zur Nr. 49.1.7 der Vollzugsbekanntmachung zu ermitteln. Abweichungen von dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen und eine Befreiung von</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die Anzahl der benötigten Stellplätze ist dem Verkehrsgutachten zu entnehmen. Sämtliche Stellplätze sollen in den Tiefgaragenebenen realisiert werden, um die verbleibenden Außenflächen autofrei gestalten zu können. Eine Reduzierung der geforderten Kfz-Stellplätze wird unbedingt angestrebt. Dafür werden Maßnahmen im Sinne eines Mobilitätskonzeptes angedacht. Neben der Berechnung der notwendigen Stellplatzanzahl gemäß der

			<p>der Stellplatzverpflichtung sind nicht möglich. Ein möglicher Fehlbedarf an Stellplätzen kann nur mit stadtplanerischen Mitteln behoben werden, wie z.B. durch eine Stellplatzbeschränkung, Ausgleich durch Elektromobilität oder den Ansatz von Carsharing. Neben den PKW-Stellplätzen sind auch ausreichende Fahrradabstellplätze nachzuweisen.</p>	<p>Thüringer Bauordnung werden auch bedarfsgerechte Stellplatzuntersuchungen durchgeführt und abgestimmt. Gemäß Stellungnahme E 24 der jenawohnen GmbH ist die Ermittlung eines realistischen Stellplatzschlüssels unter Betrachtung moderner und zukünftiger Mobilitätskonzepte wünschenswert. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und der FD Bauordnung und Denkmalschutz dann gemäß § 4 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.</p>
		I 03.3	<p>Im Zuge der Freianlagenplanung sind auf der Grundlage des § 8 Thüringer Bauordnung entsprechende Spielflächen für Kinder nachzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Aufgrund der Nähe des öffentlichen Spielplatzes Kritzegraben wird auf die Errichtung eines Spielplatzes verzichtet und in Abstimmung mit dem FD Bauordnung eine Buddelkiste auf dem Grundstück errichtet. Entsprechende textliche Festsetzungen werden aufgenommen.</p>
		I 03.4	<p>Können die nach § 6 Thüringer Bauordnung geforderten Abstandsflächen vor den geplanten Gebäuden nicht nachgewiesen werden, ist die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegebenenfalls über eine entsprechende Besonnungs- und Verschattungsstudie zu bestätigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Besonnungs- / Verschattungsgutachten wird erarbeitet und wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Bauordnung und Denkmalschutz dann erneut um Stellungnahme gebeten. Die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen werden überwiegend eingehalten. Für den Wohnturm werden entsprechend Festsetzungen zu abweichenden Abstandsflächen getroffen.</p>
		I 03.5	<p>Bereits in den frühen Planungsphasen gilt es die Bestimmungen des § 50 der Thüringer Bauordnung zum Barrierefreien Bauen zu berücksichtigen. Die Grundanforderungen des barrierefreien Bauens werden durch die als Technische Baubestimmungen eingeführten Normen DIN 18040-1 und DIN 18040-2 für Gebäude und Wohnungen sowie die DIN 18040-3 für Freiflächen konkretisiert. Insbesondere sind die Anforderungen für die öffentlich zugänglichen Bereiche des geplanten Gebäudekomplexes zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Gebäude wird gemäß § 50 ThürBO unter Verwendung der DIN 18040-1 und DIN 18040-2 für Gebäude und Wohnungen sowie die DIN 18040-3 barrierefrei geplant. Die Anlagen A 4.2/2, A 4.2/3 und A 4.2/4 ThürVV/TB werden beachtet.</p>

		I 03.6	<i>Ebenfalls schon in frühen Planungsphasen sind die Logistik des Baustellenbetriebes und der Platzbedarf für die Baustelleneinrichtung zu berücksichtigen und alle erforderlichen organisatorischen Maßnahmen, die sich daraus ergeben, einzuleiten.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wird frühzeitig vor Beginn der Abbruch- und der Neubauarbeiten in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Fachplaner für Baulogistik ein Baustellenlogistikkonzept erstellt. Die erforderlichen organisatorischen Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Stadt Jena eingeleitet. Erforderliche Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.
- Untere Denkmalschutzbehörde	13.06.2022	I 03.7	<i>Die unmittelbar angrenzende Neubebauung hat in ihrer Außenwirkung mindestens auf der zum Denkmalensemble orientierten Westseite diesem Anspruch Rechnung zu tragen. Bereits durch die geplante Kubatur gewinnt das neue Gebäude gegenüber dem vorgelagerten Kulturdenkmal eine deutliche Dominanz. Diese Wirkung darf durch farbliche und gestalterische Elemente der Oberflächenstruktur nicht zusätzlich verstärkt werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt. Die Fassaden werden ab dem 2. Obergeschoss verputzt und in einem Anstrich in der Farbe RAL 1013 – 20% heller versehen, sodass sie optisch eine zurückhaltende Wirkung erzielen. Der geplante Digital Art Park kann als „Vorgarten“ des neuen Gebäudes angesehen werden. Nach Meinung der Mitglieder des Baukunstbeirates stellt das geplante Bauvorhaben ein eigenständiges Ensemble dar (siehe E 22). Es wird somit davon abgesehen, gestalterische Elemente der Fassaden des Damenviertels in das neue Gebäude zu kopieren.
		I 03.8	<i>Entsprechende Abstimmungen zur denkmalverträglichen Außengestaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Denkmalbehörden zu führen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird die Außengestaltung der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgelegt.
I 04 Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt FD Mobilität	09.06.2022	I 04.1	<i>Grundsätzlich wird das Vorhaben im Sinne der Stadt der kurzen Wege, der Funktionsmischung sowie der Innenentwicklung ausdrücklich begrüßt und unterstützt.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		I 04.2	<i>Das Vorhaben grenzt östlich unmittelbar an den Bereich des Bauvorhabens "Osttangente" (vierspüriger Ausbau Am Anger /Am Eisenbahndamm zwischen den Knoten Käthe-</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände.

			<p><i>Kollwitz- Straße und Fischergasse). Das Planfeststellungsverfahren zur Erlangung von Baurecht soll zeitnah eingeleitet werden und ist somit im Prozess des VBB zu beachten. Fachliche Abstimmungen zwischen beiden Bauvorhaben fanden bereits statt und sind fortzuführen.</i></p>	
		I 04.3	<p><i>Westlich des Bauvorhabens befindet sich die Saalbahnhofstraße mit der Hauptachse I der Straßenbahn "Zentrum - Lößstedt" (vgl. Nahverkehrsplan Jena 2022+, Beschluss Stadtrat Nr. 21/1172-BV vom 08.12.2021). Zusammen mit den Abschnitten Zentrum-Burgapark und Burgapark-Lobeda-Ost bildet die Strecke die Haupterschließungsachse des ÖPNV in Nord- Süd-Richtung. Um die Leistungsfähigkeit der Achse zu erhöhen, werden ab 2023 größere Straßenbahnzüge in Betrieb genommen. Dafür werden entsprechende Anpassungen der Infrastruktur, insbesondere der Oberleitungen und Maststandorte sowie der Haltestellen erforderlich. Der VBB hat diese Maßnahmen zu berücksichtigen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Nahverkehrsunternehmen JNV sind zu führen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da ab 2023 die Züge des neuen Straßenbahntyps TRAMLINK 800 in Jena eingeführt werden sollen, ist seitens der Jenaer Nahverkehr GmbH das Straßenbahnprojekt „Der 800er TRAMLINK Jena“ in Planung, welche unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Anpassungen der Fahrleitungsanlagen beinhaltet. In Abstimmung mit der Jenaer Nahverkehr GmbH werden Lösungen für die Bauphase und die nachfolgenden Maststandorte im Laufe des Verfahrens geprüft. Im Rahmen des Vorentwurfs kann noch keine konkrete Aussage über den Umgang mit den Fahrleitungsanlagen getroffen werden.</p>
		I 04.4	<p><i>Durch den künftigen Erschließungsverkehr des geplanten Bauvorhabens wird sich die Bedeutung sowie die Verkehrsbelegung der Gerbergasse erhöhen. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung der bisher fehlenden westlichen Gehbahn anzustreben. Der Geltungsbereich des VBB wurde bereits entsprechend gefasst. Die Flächen sind im Verfahren als öffentliche</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gerbergasse wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird die Gerbergasse auf erhöhte Belastungen geprüft. Gegebenenfalls erforderliche Ausbaumaßnahmen werden erörtert, mit dem Kommunalservice Jena abgestimmt und im Verfahren festgesetzt.</p>

			<p>Verkehrsflächen/Gehweg festzusetzen. Die Gerbergasse ist auf die neue Belastung durch den zusätzlichen Verkehr zu bemessen und ggf. entsprechend auszubauen. Weitere Abstimmungen zu Zuständigkeiten und baulicher Ausführung sind mit KSJ (Kommunalservice Jena) als Baulastträger der Straße zu führen.</p>	
		I 04.5	<p>Im Einleitungsbeschluss zum Bauvorhaben wurden unter Beschlusspunkt 003 Planungsziele formuliert, u.a. die "Schaffung und Sicherung der fußläufigen Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit und Verknüpfung des Areals mit dem umgebenden Fuß- sowie Radwegenetzes". Der VBB muss entsprechende Festsetzungen enthalten. Diese sind im bisherigen Planungsstand nicht ersichtlich. Dazu gehören v.a. die bestehende östliche sowie die geplante westliche Gehbahn entlang der Gerbergasse sowie die Zugänge zu den jeweiligen Eingangsbereichen der Plangebäude. Auch eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes in Ost-West-Richtung (Verbindung Verwaltungsstand Am Anger - Zwätzengasse) sollte in Verbindung mit der Zuwegung zum "Digital Art Park" sowie in Abstimmung mit den Planungen der Osttangente eingeplant und entsprechend dargestellt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Durchwegung des Plangebietes wird im Verfahren dargestellt und festgesetzt.</p>
		I 04.6	<p>Die genauen Einfahrtsbereiche (Gerbergasse / Tiefgaragenzufahrt) sind darzustellen. Der rechtwinklige Versatz zwischen Gerbergasse und Tiefgaragenzufahrt sollte in diesem Zusammenhang fahrgeometrisch überprüft werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Einfahrtsbereich der Tiefgaragenzufahrt wurde fahrgeometrisch geprüft und ist umsetzbar.</p>
		I 04.7	<p>Der Anlieferungsweg über die Gerbergasse ist nachzuweisen (Schleppkurvennachweis), die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Abstimmung mit dem Fachdienst Mobilität wird die Anlieferung</p>

			<i>Anlieferungszone muss auf dem eigenem Grundstück realisiert werden. Wenn die Anlieferung über die Fläche des öffentlichen Parkplatzes der Gerbergasse geführt werden soll, steht dies der Planung des Vorhabens Osttangente in diesem Bereich entgegen. Aktuell sieht die Planung der Osttangente die Nutzung des Parkplatzes für Container-Stellplätze des KSJ und ca. 13 Parkstellplätze inkl. 3 Behindertenstellplätzen vor.</i>	des Gebäudes sowie die Abfallentsorgung auf der öffentlichen Parkplatzfläche östlich des geplanten Gebäudekomplexes realisiert. Dabei erfolgt die Zufahrt ausnahmsweise von der Straße am Anger, wobei die im Rahmen der Osttangenteplanung vorgesehene Schranke für Anlieferfahrzeuge nutzbar gemacht wird. Die Darstellung der Anliefersituation erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und der FD Mobilität entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 04.8	<i>Die Durchfahrtshöhe unter dem auskragenden Wohnturm muss 4,70 m betragen. Der westliche Eingang zum Wohnturm sollte in Verbindung mit dem Anlieferverkehr auf Konflikte mit dem Fußgänger- bzw. Radverkehr geprüft werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Durchfahrtshöhe unterhalb des Wohnturmes beträgt nach jetzigem Planstand ca. 9,00 m. Entsprechende textliche Festsetzungen zur Sicherung der Durchfahrtshöhe werden getroffen. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird der Eingang des Wohnturmes auf der Südseite des Gebäudes geplant. Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr werden geprüft.
		I 04.9	<i>Die öffentlichen Grundstücke dürfen nicht unterbaut werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Herstellung der Baugrube werden bauzeitlich schmale Streifen des Gehwegs entlang der Saalbahnhofstraße in Anspruch genommen und anschließend wieder verfüllt und hergestellt. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird eine Sondernutzungserlaubnis dafür eingeholt. Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, ob Verbauanker im Erdreich verbleiben. Bei Erfordernis werden entsprechende vertraglich Vereinbarungen mit der Stadt Jena getroffen.
		I 04.10	<i>Für die Käthe-Kollwitz-Straße sowie die Straße Am Anger sind Ein- / Ausfahrten auf Grund der Straßenfunktion auszuschließen. Für die Saalbahnhofstraße wirken die zu erhaltenden Bäume als Zufahrtshindernis. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Abstimmung mit dem Fachdienst Mobilität wird die Anlieferung des Gebäudes sowie die Abfallentsorgung auf der öffentlichen Parkplatzfläche östlich des geplanten Gebäudekomplexes realisiert. Dabei erfolgt die Zufahrt ausnahmsweise von der Straße am Anger, wobei die im Rahmen der Osttangenteplanung vorgesehene Schranke für Anlieferfahrzeuge nutzbar gemacht wird. Die Darstellung der Anliefersituation erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und der FD Mobilität entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB dann erneut um Stellungnahme gebeten.

		I 04.11	<p><i>Die Organisation der Ver-/Entsorgung der unterschiedlichen Bauteile / Funktionen ist näher darzustellen (Stellplätze Müllabfuhr, Zufahrt Lkw: Lieferfahrzeuge, Müllfahrzeuge, sonstige Lkw, z.B. Paketautos, Möbel-Fahrzeuge). Für die Planung der Anlieferung sind die entsprechen Regelwerke zu berücksichtigen insbesondere die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 05: „Bei Ladengeschäften, die eine Verkaufsnutzfläche von 200 m² überschreiten, ist davon auszugehen, dass Anlieferungen mit großen Lkw erfolgen. Für solche Betriebe genügt in aller Regel ein Abstellplatz für einen Lkw. Dieser Abstellplatz sollte zur Abwicklung der Liefertätigkeit eine Grundfläche von mindestens 3,5 x 12,0 m aufweisen. Zusätzlich muss eine Rangierfläche vorgesehen werden, die das Ein- und Ausfahren in Vorwärtsfahrt gewährleistet. Lediglich in Bereichen, in denen zu den Lieferzeiten wenig Fußgänger- und Fährverkehr auftritt, kann die Rückwärtseinfahrt oder -ausfahrt hingenommen werden. Große Ladengeschäfte mit Lebensmittelangebot oder Verbrauchermärkte erhalten neben der Lieferung aus dem Zentrallager des Betreibers Frischanlieferungen von Backwaren, Molkereiprodukten, Fleisch, Obst und Gemüse. Für derartige Betriebe sind Ladezonen für mindestens 2 große Lkw und einen Transporter anzulegen, die eine ausreichende Rangierfläche benötigen, damit für jedes Fahrzeug das Ein- und Ausfahren in Vorwärtsfahrt gewährleistet werden kann (Auszug: EAR 05 Absatz 4.6 Ladehöfe).“</i></p>	<p>Die Zufahrt für PKW erfolgt über die Gerbergasse.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Abstimmung mit dem Fachdienst Mobilität wird die Anlieferung des Gebäudes sowie die Abfallentsorgung auf der öffentlichen Parkplatzfläche östlich des geplanten Gebäudekomplexes realisiert. Dabei erfolgt die Zufahrt ausnahmsweise von der Straße am Anger, wobei die im Rahmen der Osttangentenplanung vorgesehene Schranke für Anlieferfahrzeuge nutzbar gemacht wird. Die Anlieferung kann mit großen/schweren LKW's, 3-achsig" (Bemessungsfahrzeug gemäß RSBV 2020) erfolgen. Die Darstellung der Aniefersituation erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und der FD Mobilität entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB dann erneut um Stellungnahme gebeten.</p>
--	--	---------	---	---

		I 04.12	<i>Das Verkehrsgutachten (vgl. Kapitel II., Abschnitt 3.13 'Verkehrerschließung') muss u.a. den Nachweis nach HBS erbringen, dass durch das Vorhaben keine Negativauswirkungen auf das bestehende umliegende Erschließungssystem entstehen. Dabei ist auch der Planzustand nach Ausbau der Osttangente zu berücksichtigen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Verkehrsgutachtens geführt. Dieses wird in der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.
		I 04.13	<i>Die Aussagen in Kapitel 3.13.1 'Individualverkehr' sind dahingehend zu präzisieren, dass das Plangebiet zwar im Westen und Norden an die Saalbahnhofstraße bzw. die Käthe-Kollwitz- Straße angrenzen, eine direkte Anbindung an diese jedoch nicht vorgesehen / nicht zulässig ist. Wir weisen zudem darauf hin, dass die Bundesstraße B88 über die Straße Am Anger verläuft und nicht an diese anbindet (Formulierung 2. Absatz).</i>	Der Anregung wird gefolgt Die Formulierung wird korrigiert.
		I 04.14	<i>Anmerkung zur Aussage: Anlieferungswege und notwendige Anlieferungszonen für den dotSource Campus werden im Zuge der weiteren Planung - in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Jena - entwickelt. Mit der Planung des Vorhabens Osttangente, einschl. des straßenbegleitenden Geh-/Radweges sowie einer durchgängigen Baumreihe entlang der Straße Am Anger ist die Anlieferung (Ein- und Ausfahrt) nur über die Gerbergasse oder Saalbahnhofstraße möglich.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang I 04.11
		I 04.15	<i>Zu Kapitel 3.13.4 möchten wir darauf hinweisen, dass es derzeit keine Radverkehrsanlagen in der Käthe-Kollwitz-Straße und der Straße Am Anger sowie nur einseitige Gehbahnen in der Straße Am Anger gibt. Der Begründungstext sollte angepasst werden.</i>	Der Anregung wird gefolgt Die Formulierung wird korrigiert.

		I 04.16	<i>Kapitel 3.17.5 'Sondernutzungssatzung/Sondernutzungsgebühr ensatzung' ist unklar formuliert: Beide Satzungen gelten für die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen des gesamten Stadtgebietes. Sofern also wie auch immer geartete Nutzungen der umgebenden Straßenräume erfolgen (z.B. Auskragungen), unterliegt das Vorhaben sehr wohl beiden Satzungen.</i>	Der Anregung wird gefolgt Die Formulierung wird korrigiert.
		I 04.17	<i>Laut Entwurf des Begründungstextes (Kapitel III., Abschnitt 1 'Allgemeine Planungsziele', letzter Anstrich unter "Kerninhalte der Planung") soll - anders als in den übrigen Unterlagen erläutert - die Anlieferung des motorisierten Verkehrs von der Straße Am Anger erfolgen. Mglw. handelt es sich hierbei lediglich um eine unklare Formulierung (Anlieferung auf der Ostseite der Gebietes, aber nicht direkt von der Straße Am Anger, sondern über die Gerbergasse)? Eine Ein- und/oder Ausfahrt aus Richtung der vierspurigen Osttangente ist nicht möglich (s.o.).</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang I 04.11
		I 04. 18	<i>Da das Kapitel III. 2 'Begründung der textlichen Festsetzungen' keine textliche Ausführungen enthält und zahlreiche Gutachten erst zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen, ist eine abschließende Bewertung vorerst noch nicht möglich.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt und zusammen mit den entsprechenden Gutachten im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wird der FD Mobilität dann erneut um Stellungnahme gebeten.
		I 04.19	<i>Zu den Unterlagen Vorprüfung im Einzelfall, Schadstoffgutachten und Baumgutachten bestehen keine fachlichen Belange unseres Fachdienstes.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
I 05 KIJ - Kommunale Immobilien Jena	10.06.2022	I 05.1	<i>In der Begründung und Planzeichnung ist eine Tiefgaragenzufahrt aufgeführt. Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrt zur</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird innerhalb des Geltungsbereiches des VBB-J 46 hergestellt. Das südlich angrenzende Grundstück Saalbahnhofstraße 9

			<i>Tiefgaragenrampe zwingend innerhalb des Grundstücks bzw. des Geltungsbereiches abzuwickeln ist und das südlich angrenzende Grundstück Saalbahnhofstraße 9 nicht in Anspruch genommen wird. Eventuell könnte die Zufahrt zur Tiefgarage führend zum öffentlichen Parkplatz in Richtung Osten dargestellt werden.</i>	wird nicht in Anspruch genommen.
		I 05.2	<i>Da ein Abbruch der bestehenden Gebäude geplant ist und u. a. das Multifunktionsgebäude auf dem Areal des Alten Gaswerks neu errichtet wird, ist zu beachten, dass der Bestandsschutz nicht mehr zugreift und Abstandsflächen zwischen dem Multifunktionsgebäude und den Gebäuden der Saalbahnhofstraße 9 nachzuweisen sind.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geforderten Abstandsflächen werden eingehalten oder über einen Antrag auf Abweichung gem. § 66 ThürBO beantragt.
		I 05.3	<i>Die Obergeschosse der Gebäude Saalbahnhofstraße 9 sind zur Wohnnutzung vermietet. Deshalb ist der Lärmschutz, vor allem ausgehend von der geplanten Tiefgarage und dem Digital-Art-Park, in Bezug auf die Wohnnutzung zu prüfen. Um den Lärmpegel durch den Verkehr zur Tiefgarage möglichst gering zu halten, sollte geprüft werden, ob eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage ausgeschlossen oder zumindest mit eingeschränkten Nutzungszeiten versehen werden kann/muss.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Schallgutachtens wird der durch die Nutzung der Tiefgarage entstehende Lärm untersucht und dargestellt. Das Schallgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Nach derzeitigem Planstand werden ausschließlich Stellplätze für die Nutzer, Besucher und Bewohner des geplanten Gebäudes errichtet.
		I 05.4	<i>Insgesamt möchten wir anmerken, dass eine Prüfung des Entwurfes der Planzeichnung nicht umfassend erfolgen konnte, da diese nicht den Vorgaben der Planzeichenverordnung entspricht und viele Lücken aufweist.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung wird entsprechend der Planzeichenverordnung korrigiert und ergänzt.
I 06 KSJ - Kommunalservice	10.06.2022	I 06.1	<i>Die Belange der Abteilung Bau- und Qualitätsmanagement sind nicht direkt betroffen,</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Jena			<i>da mit aktuellem Planungsstand keine Ingenieurbauwerke vorgesehen sind, welche in das Eigentum des KSJ übergehen.</i>	
		I 06.2	<i>Die planerische Berücksichtigung der Planung zur Osttangente ist benannt. Die Durchführungszeiträume beider Bauvorhaben sind miteinander zu koordinieren und abzustimmen. Sofern der Bau der Osttangente im betroffenen Bereich terminlich nachgelagert ist, muss eine zwischenzeitliche Fußgänger- und Radfahrerführung einschließlich der neu entstehenden Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen geschaffen werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführungszeiträume beider Bauvorhaben werden miteinander koordiniert. Nach derzeitigem Planstand findet die Durchführung des Osttangentenausbaus nachgelagert zum Bauvorhaben dotSource Campus statt. Es wird für den Zeitraum der Bauarbeiten eine Interimslösung für die Fußgänger- und Radfahrerführung in Zusammenarbeit mit der Fachplanung für Baulogistik erarbeitet und mit dem Kommunalservice Jena abgestimmt.
		I 06.3	<i>Weiterhin sollte der Lieferverkehr mit seinem kurzzeitigen Bedarf an Stellfläche innerhalb des Objektes abgewickelt werden. Hierbei sind die entsprechenden Bewegungsräume für Liefer-LKW zu berücksichtigen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Fachplanung für Baulogistik wird der Baustellenverkehr ermittelt und planlich dargestellt. In Vorabstimmung mit der Stadt Jena besteht die Möglichkeit der zeitweiligen Nutzung der öffentlichen Parkplatzfläche Am Anger für die Baustelleneinrichtung. Weitere Detailabstimmungen werden mit der Stadt Jena parallel geführt und ggf. erforderliche Genehmigungen rechtzeitig eingeholt.
		I 06.4	<i>Durch geeignete entwässerungstechnische Maßnahmen ist darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Begrüßt wird der Ansatz zur Regenwasserbewirtschaftung im Sinne der Starkregenvorsorge mit Überflutungsnachweis.</i>	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Zuge der Planung wird ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Aufgrund des Altlastenverdachts am Standort ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ggf. nur eingeschränkt möglich. Die Niederschlagsableitung wird somit über die Mischwasserkanalisation erfolgen (siehe dazu die Hinweise der Unteren Wasserbehörde vom 27.01.2022). Es werden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (wie beispielsweise Retentionsdächer) geplant. Das anfallende Regenwasser der Notüberläufe wird mithilfe eines Tankes innerhalb des Gebäudes zurückgehalten und wahrscheinlich anteilig zur Bewässerung der Grünflächen sowie zur Löschwasserversorgung im Gebäude genutzt. Überschüssiges Wasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die erforderlichen Genehmigungen werden beim Zweckverband JenaWasser eingeholt. Es wird ein Überflutungsnachweis samt Entwässerungsplan erarbeitet und im

				Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.
		I 06.5	<i>Für die Verkehrs- und Grünanlage sowie Bauwerke ist eine frühzeitige Festlegung der Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten erforderlich, wenn Teile davon in das Sondervermögen und Zuständigkeit des KSJ übertragen werden sollen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren werden Abstimmungen dazu mit KSJ getroffen.
		I 06.6	<i>Parallel zu diesem B-Plan läuft die Planung zum Ausbau der Osttangente. Wir gehen davon aus, dass im Bereich des Planfeststellungsverfahrens zur Osttangente die Verkehrsflächen der Käthe-Kollwitz-Straße und der Straße Am Anger aufeinander abgestimmt sind bzw. spätestens nach Planfeststellungsbeschluss die Planunterlage des B-Planes entsprechend angepasst wird.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Planverfahren werden aufeinander abgestimmt. In den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zu nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen.
		I 06.7	<i>In der Saalbahnhofstraße ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Gehweg festgelegt. Momentan ist dort jedoch ein benutzungspflichtiger gemeinsamer Rad-/Gehweg ausgeschildert. Da sich bei der Nutzungspflicht oder Freigabe von Fußwegen für den Radverkehr immer mal Änderungen ergeben, empfehlen wir die Festsetzungen allgemeiner zu halten.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Saalbahnhofstraße wird verallgemeinert und als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ohne weitere Konkretisierung dargestellt und festgesetzt.
		I 06.8	<i>Innerhalb des Baufeldes befinden sich mehrere Anlagen des Kommunalservice Jena – Sachgebiet Elektrotechnik. So ist im nördlichen vorderen Anbau in der Käthe-Kollwitz-Straße der Steuerschrank der Lichtsignalanlage Saalbahnhofstraße/Käthe-Kollwitz-Straße enthalten, welcher den nordwestlichen Knotenpunkt andient. Auch ist sie Anlage mit dem Verkehrsrechner verbunden. Diese</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits mit allen Beteiligten Gespräche zur Umverlegung der Anlagen geführt sowie entsprechende Aufträge ausgelöst.

			<i>Anbindung verläuft zuerst nördlich in den großen Schacht vor dem Anbau, danach östlich über den Schacht in der ehemaligen Feuerwehreinfaht Richtung Anger 28.</i>	
		I 06.9	<i>Zur Freimachung des Baufeldes wurde in den Besprechungen mit dotSource dieses Thema bereits erörtert. So gibt es aller Voraussicht nach eine Möglichkeit den Steuerschrank umzusetzen und den Verkehrsrechneranschluss zu verlegen. Hierfür wird dotSource ein Angebot von KSJ erhalten. Gleiches gilt für die gewünschte baumaßnahmenbedingte Demontage einiger Lichtpunkte.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang I 06.8.
		I 06.10	<i>Bei dem Neubau von umliegenden Fußwegen sind die Richtlinienblätter für Straßenbeleuchtung und Leerrohre einzuhalten, (siehe Anlage)</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		I 06.11	<i>In den weiteren planerischen Betrachtungen sollten frühzeitig die Möglichkeiten zum Aufstellen der Abfallbehälter an Entsorgungstagen bzw. die Entsorgungslogistik mit dem KSJ abgestimmt werden um Einschränkungen des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die überschlägigen Abfallmengen für die Wohnnutzung wurden bereits in Abstimmung mit KSJ ermittelt. Für die Abfallmengen der Büronutzung wird durch dotSource ein Betreiberkonzept erstellt, in welchem die betreiberspezifischen Abfallmengen von dotSource dargelegt werden. Auf Basis dieser Mengenermittlungen werden geeignete Stellplätze für die Abfallcontainer auf dem Grundstück gesucht und in Abstimmung mit KSJ festgelegt. Gewerbeflächen erhalten separate Müllräume.

Teil B Beteiligung der Öffentlichkeit

Name und Anschrift	Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme Inhalt	Art und Maß der Berücksichtigung
Ö 01	01.06.2022	Ö 01.1	<i>Mit Wohlwollen habe ich die Pläne für den dotSource-Campus aus der Presse entnommen. Grundsätzlich finde ich die Bebauung des zur Zeit unattraktiven Gebietes unweit meiner</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			<i>Eigentumswohnung in der Saalbahnhofstraße begrüßenswert. Es wird die Fläche nördlich vom zukünftigen Campus am Inselplatz aufwerten und die Innenstadt in diesen Bereich ausweiten und beleben.</i>	
		Ö 01.2	<i>Gut finde ich die Integration der bestehenden Eiche, die Mischbebauung mit Einzelhandelsflächen und Wohnungen neben dem eigentlichen Firmensitz.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ö 01.3	<i>Einem nicht unwesentlichen Bauwerksdetail stehe ich in der jetzigen Planung äußerst kritisch gegenüber: dem Hochhaus. In Jena ist der Platz begrenzt und wir brauchen eine vertikale Bebauung wie auch am Eichplatz geplant und am Inselplatz gerade in der Bebauung ersichtlich. Doch dieses Hochhaus ist schlicht weg zu hoch.</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Turm bedingt eine Schonung von natürlichen Räumen durch Konzentration der Baumassee auf einem kleinen Fußabdruck. So ist ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Grünflächen möglich. Die damit einhergehende hohe Grundstücksausnutzung fördert so ein Städtebauprojekt für eine Vielzahl von Nutzern und Mietergruppen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden überwiegend eingehalten, für den Wohnturm werden abweichende Abstandsflächen planungsrechtlich festgesetzt. Zudem wird auf das Verschattungsgutachten verwiesen, welches die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweist.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme E 02 des Thüringer Landesverwaltungsamtes Referat Städtebau und Bauleitplanung ist eine Nachverdichtung von bestehenden Flächen erwünscht: <i>Weiterhin sind die Grundsätze der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Im LEP sind dafür unter 2.4.1 G das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und unter 2.4.2 G das Prinzip der Nachverdichtung vor Neuausweisung festgehalten. Der RP-OT leitet daraus im Grundsatz G 2-4 ab, dass bestehende Baugebiete ausgelastet sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Beim betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische bebaute Potenzialfläche, welche durch die Planung revitalisiert werden soll. Dem genannten Grundsatz wird damit entsprochen.</i></p>
		Ö 01.4	<i>Zumal laut der Standortstudie zur vertikalen</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.

			<i>Bebauung in Jena auch auf dem Areal der jetzigen Burschenschaft in der Saalbahnhofstraße ein weiteres Hochhaus geplant ist.</i>	Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien stellt lediglich eine Studie mit Vorschlägen zu potenziellen Standorten für Hochhäuser dar. Nicht an jedem Standort ist derzeit eine Bauleitplanung für ein Hochhaus vorhanden.
		Ö 01.5	<i>Es wird Gründe für dieses monströs geplante Hochhaus geben. Scheinbar wegen der direkten Konkurrenz der Firmen Intershop und dortSource unter dem Motto „Mein Hochhaus ist höher als das von Intershop im Steinweg“. Dieses Hochhaus ist beispielsweise ein positives Beispiel was Fassadengestaltung und Höhe anbetrifft. Und ich würde mich freuen, wenn die Höhe des geplanten Hochhauses auf die Höhe des Hochhauses von Intershop gestutzt wird. Und wenn es wegen der o.g. Gründe um ein bis zwei Etagen höher ist, wäre es noch tolerabel.</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Das Hochhaus ist ausschließlich Wohnzwecken vorbehalten. Im Wohnturm des dotSource Campus werden derzeit 53 Wohnungen geplant. Der Turm bedingt eine Schonung von natürlichen Räumen durch Konzentration der Baumasse auf einem kleinen Fußabdruck. So ist ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Grünflächen möglich. Die damit einhergehende hohe Grundstücksausnutzung fördert so ein Städtebauprojekt für eine Vielzahl von Nutzern und Mietergruppen.
		Ö 01.6	<i>Über die genannten Punkte hinaus möchte ich schlaglichtartig folgende Punkte gegen den jetzigen Entwurf aufzeigen: - Umgebungsschutz vom Denkmalensemble Damenviertel</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Meinung der Mitglieder des Baukunstbeirates stellt das geplante Bauvorhaben ein eigenständiges Ensemble dar (siehe E 22). Es wird somit davon abgesehen, gestalterische Elemente der Fassaden des Damenviertels in das neue Gebäude zu übernehmen. Dies würde lediglich eine unzeitgemäße Kopie einzelner Elemente darstellen. Durch die bewusste Auswahl eines modernen, aber zurückhaltenden Fassadenkonzeptes wird eine klare Abgrenzung zum Damenviertel geschaffen. Das Damenviertel in seiner städtebaulich angelegten und abgeschlossenen Struktur wird belassen. Eine gestalterische Erweiterung des Damenviertels um das neue Gebäude würde das Viertel optisch auflösen und desorientieren. Das geplante sechsgeschossige Sockelgebäude wird im vierten und fünften Obergeschoss jeweils um ca. 2,50 m gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückgesetzt. Es passt sich somit in seiner Höhe optisch an die historische Bebauung des Damenviertels an. Die Fassaden werden ab dem 2. Obergeschoss verputzt und in einem Anstrich in der Farbe RAL 1013 – 20 % heller versehen, sodass sie in ihrer

				Farbigkeit und Materialität optisch eine zurückhaltende Wirkung erzielen. Der geplante Digital Art Park kann als „Vorgarten“ des neuen Gebäudes angesehen werden.
		Ö 01.7	- eine um anderthalb Etagen übersteigende Bauhöhe und zu wuchtig wirkende Sockelbebauung direkt gegenüber der Kreuzung Saalbahnhof Straße & Käthe-Kollwitz-Straße	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt.
		Ö 01.8	- Schattenwurf	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Besonnungs-/Verschattungsgutachten erstellt, welches die Verschattung der Umgebung durch den geplanten Baukörper darstellt und bewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der zweiteneteiligungsstufe ausgelegt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 wird die Öffentlichkeit dann erneut beteiligt und um Äußerung gebeten.
		Ö 01.9	und Verbauung des Ausblicks Richtung Südost	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. In der Bestandsbebauung befindet sich im Plangebiet in der Saalbahnhofstraße 11-15 bereits jetzt ein Wohngebäude, welches dieselbe Firsthöhe aufweist, wie die gegenüberliegende Bebauung des Damenviertels. Die Geschosshöhen betragen 4 oberirdische Geschosse zuzüglich Dachgeschoss. Auch das in der Saalbahnhofstraße 9 liegende Verwaltungsgebäude weist im Teilbereich diese Geschosshöhe auf. Es ist somit davon auszugehen, dass der bestehende Ausblick Richtung Südost für die Bewohner des Damenviertels nicht verschlechtert wird.
		Ö 01.10	- Minderung des Immobilienwerts	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Durch das geplante Bauvorhaben wird das Areal aufgewertet. Im geplanten Digital Art Park entsteht eine zusätzliche öffentliche Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Der geplante Einzelhandel im Erdgeschoss schafft zudem zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Eine drohende Minderung des Immobilienwertes der Nachbarbebauung ist derzeit nicht zu erkennen.

		Ö 01.11	<p><i>Ich gehe davon aus, dass während der Bebauung ausreichend Ausweichparkplätze geschaffen werden.</i></p> <p><i>Der Parkplatz Gerberstraße dient jetzt als Puffer während der Reinigungstage Dienstag und Freitag und wenn die Parkplätze im Viertel voll sind. Hier könnte man die Reinigungszeiten wegfallen lassen (die Arvid-Harnack-Straße wird auch nicht gekehrt) bzw. deutlich strecken. Die Parkanordnung wie früher in der Sophienstraße könnte man ändern, auch unter Einbeziehung der mittlerweile verbreiterten Fußwege. Nicht nur die Autofahrer, sondern auch die Fußgänger müssen ihren Beitrag leisten und Raum während der Bebauung für die Autos abgeben. Auch könnten die Flächen im Areal „Burschenschaft-Dönerladen“ zum Parken freigegeben werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Jena plant derzeit unabhängig vom Planverfahren dotSource Campus eine Erweiterung der Straße Am Anger („Osttangente“). Im Zuge dieser Planung wird die Parkplatzfläche zugunsten von Rad- und Fußwegen sowie Begrünung entlang der Straße Am Anger verkleinert. Das Bauvorhaben dotSource hat demnach langfristig keinen Einfluss auf die Größe der öffentlichen Parkplatzfläche Am Anger / Gerbergasse.</p>
Ö 02	02.06.2022	Ö 02.1	<p><i>Die geplante Dachbegrünung leistet in Trockenheits- und Hitzeperioden keinen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas. Es wird einzig bei Starkregen der Abfluss des Regenwassers zeitlich gepuffert. Eine intensive Dachbegrünung würde eine zusätzliche Bewässerungsmöglichkeit erfordern, die wohl nicht vorgesehen ist. Es sind keine Regenwasserzisternen vorgesehen. Es kann nicht sein, dass bei einem Neubauprojekt Trinkwasser zur Bewässerung von Pflanzen verwendet werden muss, damit nicht alles vertrocknet.</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</p> <p>Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Temperaturen im Plangebiet aus. Grünflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung weitaus weniger auf als harte Bedachungen wie beispielsweise Bitumen, Dachziegel, o.ä. Es wird ein Klimagutachten erstellt, welches dies belegt. Das Klimagutachten erläutert diesen Aspekt näher. Es wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Die Öffentlichkeit wird dann gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Im Zuge der Planung wird ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Die Dachflächen werden als begrünte Retentionsdächer geplant, die das Regenwasser zunächst rückstauen. Das Wasser der Notentwässerung wird anschließend in einen Tank geleitet, welcher sich innerhalb des Gebäudes befindet. Dort wird das Wasser gespeichert und, wenn technisch möglich, bei Bedarf zur Bewässerung der Pflanzen wiederverwendet.</p>
		Ö 02.3	<p><i>Ein modernes Gebäude, welches mindestens 50 Jahre Bestand haben soll, muss energieautark sein. Fernwärme wird in Jena durch Gas</i></p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme befindet und unterliegt somit der aktuellen Fernwärmesatzung</p>

			erzeugt.	<p>der Stadt Jena gemäß Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019. § 5 Abs. 1 der Fernwärmesatzung regelt hierzu den Anschlusszwang: „Jeder Eigentümer eines im Fernwärmeversorgungsgebietes liegenden Grundstücks, das durch eine Straße (Weg, Platz) oder durch ein angrenzendes Grundstück erschlossen ist (§ 3 Abs. 1), in der/dem sich eine betriebsfertige Fernwärmeleitung befindet, ist verpflichtet, sein Grundstück unverzüglich an die Fernwärmeversorgung anzuschließen, sobald es mit einem Gebäude oder mit mehreren Gebäuden bebaut ist, oder mit einer Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen.“</p> <p>Die Fernwärmeerzeugung erfolgt in Jena fast ausschließlich mittels Kraft-Wärme-Kopplung. Dies mindert den Energieeinsatz und daraus resultierende Kohlendioxid-Emissionen. Dies führt zu einem besonders günstigen Primärenergiefaktor von 0,3. Zusätzlich werden in Jena anteilig erneuerbare Energien zur Fernwärmeerzeugung genutzt.</p>
		Ö 02.3	Die geplante Einzelhandelsfläche gefährdet die bestehenden kleinen Geschäfte in der Zwätzengasse und im Damenviertel. Dies gilt es zu verhindern.	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Entsprechend des Entwicklungskonzepts Einzelhandel Jena 2035 wird großflächiger Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.</p> <p>Die im Erdgeschoss des Firmensitzes geplante Einzelhandelseinrichtung wird weniger als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen und entspricht somit dem §6a Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO.</p>
Ö 03	03.06.2022	Ö 03.1	Wir fühlen uns jedoch deutlich betroffen von dem geplanten Riesencampus inklusive "Turm". Zumal er einigen Bewohnern die freie Sicht auf die schöne Umgebung und das Grün Jenas nimmt,	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. In der Bestandsbebauung befindet sich im Plangebiet in der Saalbahnhofstraße 11-15 bereits jetzt ein Wohngebäude, welches dieselbe Firsthöhe aufweist, wie die gegenüberliegende Bebauung des Damenviertels. Die Geschosshöhen betragen 4 oberirdische Geschosse zuzüglich Dachgeschoss. Auch das in der Saalbahnhofstraße 9 liegende Verwaltungsgebäude weist im Teilbereich diese Geschosshöhe auf. Es ist somit davon auszugehen, dass der bestehende Ausblick Richtung Südost für die Bewohner des Damenviertels nicht verschlechtert wird.</p>
		Ö 03.2	halte ich es für fragwürdig hauptsächlich Arbeitsraum zu schaffen, wo doch Wohnraum	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt in Deutschland die</p>

			<p><i>viel dringender benötigt wird. Solche Firmen können ihre Standpunkte auch locker ins Gewerbegebiet verlagern. Dafür sind diese geschaffen.</i></p>	<p>möglichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eines Grundstücks. Geplant wird hier die Festsetzung als Urbanes Gebiet. In § 6a Abs. 1 BauNVO wird geregelt, dass urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Ein solcher Nutzungsmix ist außerdem wünschenswert, da er zur Belebung des Gebietes führt.</p> <p>Bei dem geplanten dotSource Campus handelt es sich um einen Bürobetrieb, der die Wohnnutzung nicht stört. Zusätzlich werden im Wohnturm ca. 53 Wohnungen geschaffen.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat für Städtebau und Bauleitplanung, <i>ist Jena im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen. Entsprechend LEP 1.1.2 G soll der Bereich dieses Raumstrukturtyps als leistungsfähiger und attraktiver Standort im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt und dessen Funktion als Wachstums- und Impulsgeber ausgebaut werden.</i> (Siehe E 02). <i>Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die Firma dotSource GmbH als Dienstleister für Digitalprodukte und als mittelständischen Arbeitgeber langfristig für Jena und die Region zu sichern und darüber hinaus auch eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes im Stadtzentrum zu erreichen. Somit kann insbesondere ein Beitrag zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Jenas als Oberzentrum, entsprechend LEP 2.2.6 G, geleistet werden.</i></p>
		Ö 03.3	<p><i>Mal davon abgesehen, dass das Verkehrsnetz durch weitere Arbeitsplätze in der Stadt ausgereizt wird.</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die zusätzliche Belastung des Verkehrsnetzes durch das geplante Bauvorhaben untersucht. Es wird deutlich, dass das Bauvorhaben zu keiner Überlastung der Knotenpunkte führt. Darüber hinaus wird im Rahmen des Verkehrsgutachtens ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches u.a. die Bewerbung des öffentlichen Personennahverkehrs beinhaltet. Des Weiteren eine fußläufige Durchwegung des Grundstücks in Ost-West-Richtung hergestellt, welche den Fußverkehr im Gebiet fördert und im Vergleich zur Bestandssituation eine deutliche Verbesserung darstellt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.</p>

		Ö 03.4	<i>Reden wir dann nicht von den eh schon fehlenden Parkplätzen im Damenviertel, die dann noch weiter eingeschränkt werden.</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Dem Bedarf entsprechend werden alle Stellplätze in der eigenen Tiefgarage geschaffen, sodass die Parkplätze des Damenviertels durch die Nutzer des dotSource Campus nicht in Anspruch genommen werden.
		Ö 03.5	<i>Ganz gruselig finde ich jedoch die moderne Architektur, die dem Damenviertel gegenüberstehen soll. Einem "Denkmalensemble" welches jeglichen Bauvorschriften des Denkmalschutzes unterliegt, darf die größte Moderne entgegengesetzt werden und das Bild zerstören. Schon irgendwie ein Paradoxon.</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Nach Meinung der Mitglieder des Baukunstbeirates stellt das geplante Bauvorhaben ein eigenständiges Ensemble dar (siehe E 22). Es wird somit davon abgesehen, gestalterische Elemente der Fassaden des Damenviertels in das neue Gebäude zu übernehmen. Dies würde lediglich eine unzeitgemäße Kopie einzelner Elemente darstellen. Durch die bewusste Auswahl eines modernen, aber zurückhaltenden Fassadenkonzeptes wird eine klare Abgrenzung zum Damenviertel geschaffen. Das Damenviertel in seiner städtebaulich angelegten und abgeschlossenen Struktur wird belassen. Eine gestalterische Erweiterung des Damenviertels um das neue Gebäude würde das Viertel optisch auflösen und desorientieren.
		Ö 03.5	<i>Die Höhe der Gebäude halten dem Plan entsprechend auch nicht die Oberkante der Häuser. Es wird also noch größer und prunkvoller.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt.
		Ö 03.6	<i>Ein Gebäude begibt sich auch über die 40-Meter-Grenze.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Wohnturm des dotSource Campus werden derzeit ca. 53 Wohnungen geplant. Der Turm bedingt eine Schonung von natürlichen Räumen durch Konzentration der Baumasse auf einem kleinen Fußabdruck. So ist ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Grünflächen möglich. Die damit einhergehende hohe Grundstücksausnutzung fördert so ein Städtebauprojekt für eine Vielzahl von Nutzern und Mietergruppen. Die Fortschreibung der Hochpunktstudie bewertet außerdem wie folgt die geplante Höhe des Bauvorhabens: "Der Standort 5 befindet sich konzeptionell vom zentralen Bereich etwas abgesetzt in der Höhenklassifikation III mit einer Zielhöhe bis 45 m. Vorliegende Planungen

				sehen eine Überschreitung (66 m) vor, die vertretbar erscheint, da sie die Höhenklassifikation II lediglich nach Norden erweitern und damit zu einer breiteren 'gedachten' Profilkurve führen."
		Ö 03.7	<i>Wo wir beim Klimaschutz wären. Wurde da nicht mal was berechnet, dass diese Grenze nicht überschritten wird, damit die Luftströme erhalten bleiben und sich die Stadt nicht weitererhitzt?</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Im Rahmen der Planung wurde ein Klimagutachten erstellt, welches die mikroklimatische und die Windkomfortsituation im Plangebiet untersucht. Das Gutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit dann erneut beteiligt.
		Ö 03.8	<i>Daraufhin muss der Verkehr ausgebaut werden. Noch mehr Autos und weniger grün.</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die zusätzliche Belastung des Verkehrsnetzes durch das geplante Bauvorhaben untersucht. Es wird deutlich, dass das Bauvorhaben zu keiner Überlastung der Knotenpunkte führt. Darüber hinaus wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die Bewerbung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Förderung von Radverkehr und Elektromobilität beinhaltet, um so zur Reduktion von Luftschadstoffen beizutragen. Zudem wird eine fußläufige Durchwegung des Grundstücks in Ost-West-Richtung hergestellt, welche den Fußverkehr im Gebiet fördert und im Vergleich zur Bestandssituation eine deutliche Verbesserung bringt. In der Bestandssituation sind derzeit keinerlei Grünflächen vorhanden, sondern ausschließlich versiegelte Flächen. Durch die Errichtung des Digital Art Parkes werden neue öffentliche, begrünte Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, was eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation mit sich bringt.
		Ö 03.9	<i>Als nächstes folg dann das ehemalige Möbelhaus Wenzel und wird zum nächsten Hochhaus und bald ist nichts mehr vom schönen Damenviertel zu sehen. Aber ist ja nicht so schlimm, wenn man dort wohnt, sieht man dann auch nichts mehr außer hässliche Hochhäuser mit ähnlich gruseligen innerhöfen</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Gemäß der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien liegt das Gebäude außerhalb von linearen Blickbeziehungen. In der Fernwirkung wird hingegen die bestehende Stadtsilhouette ergänzt, sodass eine Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich wird. Daher ist keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten.
Ö 04	09.06.202	Ö 04.1	<i>Aber Leben ist Veränderung - und so begrüße</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	2		<i>ich es auch, dass die Alte Feuerwache eine neue Bebauung erhält! Ich finde es wunderbar, dass so viel Wert auf den Erhalt des Baums gelegt wird und auch andere architektonische Aspekte empfinde ich [...] als äußerst gelungen - Freiflächen, Kulturräume, Begegnungsräume - tolle Ansätze - das braucht eine Stadt wie Jena - Ich hoffe auf eine entsprechende Umsetzung! Wie ein Baum schützenswert und als Denkmal zu berücksichtigen ist, denke ich aber, dass es ein Wohnviertel und das direkte Umfeld es ebenfalls ist.</i>	Im Nachfolgenden wird zu den einzelnen Punkten Stellung genommen.
		Ö 04.2	<i>Mit den genannten Hintergründen kann ich, mit den im Vorhabenplan genannten Details nicht nachvollziehen, wie einem solchen Bau von der Stadt Jena zugestimmt werden könnte.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ö 04.3	<i>Ich muss jedoch anmerken, dass es derzeit gar nicht möglich ist sich mit dem im Vorschlag vorhandenen Plänen ein Bild zu machen, wie das Gebäude an der Stelle aussehen würde. Es fehlen jegliche Informationen über die Fassadenverkleidung o.ä.. Die Ansichten aus den unterschiedlichen Himmelsrichtungen wurden ohne angrenzende bebaute Flächen erstellt - das für dieses Bauprojekt ausschlaggebende Detail ist das Umfeld - und das wurde nicht berücksichtigt. Die Wirkung ist dadurch irreführend!</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in einem frühen Stadium der Planung, sodass eine Auslegung von Details wie Fassadenbekleidungen noch nicht möglich war. Im Zuge der weiteren Planung werden die Ansichten weiter detailliert und die Umgebungsbebauung ergänzt. Die Unterlagen werden anschließend in der zweiten Beteiligungsrunde ausgelegt.
		Ö 04.4	<i>Für mich persönlich noch viel erheblicher: Das Gutachten des Denkmalschutzes fehlt. In der Studie zu den Hochpunkten ist an mehreren Stellen vermerkt, dass eine Einschätzung des Denkmalschutzes von Bedeutung wäre und dann ist genau dieses Dokument nicht verfügbar? Man hat die Möglichkeit eine Stellungnahme</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die Wirkung des Vorhabens mit Hilfe farblicher und gestalterischer Elemente der Oberflächenstruktur auf die Umgebung geprüft. Ein denkmalschutzrechtliches Gutachten wird nicht gefordert.

			<i>abzugeben ohne alle essentiellen Informationen zur Verfügung zu haben?</i>	
		Ö 04.5	<i>Dazu eine recht kurze Frist in der man überhaupt die Möglichkeit zur Stellungnahme bekommt?!</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Im § 3 Abs. 2 BauGB sind die Auslegungszeiten sowie die Frist zur Stellungnahme innerhalb der Auslegungszeit geregelt. Die durchgeführte Auslegung entsprach den Auflagen des BauGB.
		Ö 04.6	<i>Ebenso fehlt das Gutachten zum Naturschutz usw.</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Nach Einschätzung der TLVvA (siehe Stellungnahme E 02) ist die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.
		Ö 04.7	<i>Ich denke mit der Beabsichtigung dort ein Gebäude zu errichten sollten derartige Gutachten doch unabhängig von dem finalen Bebauungsplan schon vorliegen. [...] Allein die Information, dass fehlende Gutachten zu einem späteren Zeitpunkt der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden wäre schön !</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. In der ausgelegten Begründung wurde auf fehlende Gutachten und deren Auslegung in der zweiten Beteiligungsstufe hingewiesen.
		Ö 04.8	<i>2. Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung</i> <i>In vielerlei Hinsicht entspricht das Bauvorhaben nicht den Anforderungen die eine Stadt, ein Klima, ein Denkmalensemble, die Bewohner, der Verkehr... an ein solches stellen kann. Im Detail gehe ich auf die von mir zu erwartenden Auswirkungen bezüglich Gebäudemaße und -höhe, Klima, Wohnraum und Stadtbild, Denkmalschutz, Verkehr ein.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den erarbeiteten Gutachten zu Verkehr, Klima, Schallschutz, Verschattung und Baugrund werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung geprüft und Anforderungen an das geplante Gebäude beschrieben. Sie werden in der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Detailliertere Aussagen finden Sie in den nachfolgenden Punkten.
		Ö 04.9	<i>2.1. Gebäudemaße und -höhe</i> <i>Die Stadt Jena halt in der Broschüre/Studie „Hochhäuser in Jena“ selbst die Gründe genannt, warum das Gebäude - in dieser Art - nicht dort gebaut werden kann. Dort wird die empfohlene Gebäudehöhe mehrfach mit 40</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien werden Volumenkörper für diesen Standort mit einer Höhe von ca. 40 m visualisiert. Es wird nicht beschrieben, weshalb diese Höhe gewählt wurde. Bereits realisierte Hochhäuser in anderen Städten und selbst der JenTower in Jena, mit seiner Höhe von 144,5 m, zeigen, dass eine Bebauung mit über 40 m Höhe verträglich ist.

			<i>Metern angegeben. Dies ist wohl die Höhe, bei der die klimatischen Auswirkungen scheinbar noch im Rahmen bleiben.</i>	Die Fortschreibung der Hochpunktstudie bewertet außerdem wie folgt die geplante Höhe des Bauvorhabens: "Der Standort 5 befindet sich konzeptionell vom zentralen Bereich etwas abgesetzt in der Höhenklassifikation III mit einer Zielhöhe bis 45 m. Vorliegende Planungen sehen eine Überschreitung (66 m) vor, die vertretbar erscheint, da sie die Höhenklassifikation II lediglich nach Norden erweitern und damit zu einer breiteren 'gedachten' Profilkurve führen."
		Ö 04.10	<i>In einem ersten Entwurf zum Neubau den Herr Grötsch von der dotsource selber online verbreitet hat, werden detailliertere Visualisierungen zu der Bauhöhe angegeben - ich frage mich, warum diese nicht auch in den Dokumenten die die Stadt veröffentlichte enthalten sind. Hier sind m.E. ein paar Details die doch sehr meinungsprägende Auswirkungen haben.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch Herrn Grötsch verbreiteten Entwürfe entsprachen einem früheren Planungsstand. Detailliertere Darstellungen des aktuellen Planungsstandes werden im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.
		Ö 04.10	<i>Auf dem unteren Bild wird die Höhe (mit Pfeil markiert) der umliegenden Gebäude der Saalbahnhofstraße (Seite Damenviertel) in ihrer Höhe angegeben. Selbst der Sockel des geplanten Gebäudes ist höher als die Oberkante der umliegenden Häuser. Wobei hier noch die empfundene Höhe der Häuser durch die Bauweise mit Spitzdächern/Schrägdächern geringer als die tatsächliche Höhe ist.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt.
		Ö 04.11	<i>In den Unterlagen zum Bauvorhaben wird von 5 Stockwerken gesprochen (ohne Tiefgarage) - laut Plan sind es aber doch 6, auch wenn das letzte Stockwerk ein wenig nach hinten versetzt ist.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden entsprechend korrigiert. Die korrekte Geschossanzahl beträgt sechs Geschosse.
		Ö 04.12	<i>ALLE umliegenden Bauten - sowohl das neugestaltete Gefahrenabwehrzentrum - und das „neue“ Hotel auf dem Gebäude an der Polizei - keines der Gebäude ist höher gebaut als die Firsthöhe bzw. sogar die Traufhöhe der Häuser</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der

			<i>des Damenviertels. Es entstünde ein riesiges aus der Gegend herausragendes Gebäude, der alle Häuser in der Umgebung in der Traufhöhe übersteigt und sich nicht ins Stadtbild einfügt - und da ist der Turm noch nicht einmal berücksichtigt!</i>	neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt. Zudem werden die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen überwiegend eingehalten.
		Ö 04.13	<i>Die in der Ideenfindung zum Eichplatzareal viel diskutierte und positiv bewertete fließende Raumfolge kommt hier scheinbar nicht zum Tragen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude ist so konzipiert, dass es vorhandene Straßenfluchten aufgreift und somit in Anlehnung an den geschlossenen Blockrand des Damenviertels eine klare Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum schafft.
		Ö 04.14	<i>Das Umfeld des Gebäudes - in allen Richtungen - südlich bis zum Inselplatz. Auch wenn dieser zukünftig einen Hochpunkt von 63m hat, steht dieser aber in keiner Beziehung zum dotsource Campus. Im Sinne einer geschlossenen Skyline würde dieses Objekt völlig ab von dem Innenstadtgebiet keinen Gewinn darstellen. So wie das Gebäude am Saalbahnhof würde es aus der Umgebung herausragen - sich nicht einfügen - und auch zu diesem Hochpunkt in keinerlei Beziehung stehen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Baukörper liegt gemäß der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien außerhalb von linearen Blickbeziehungen. In der Fernwirkung wird hingegen die bestehende Stadtsilhouette ergänzt, sodass eine Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich wird. Daher ist keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten. Die entstehende vertikale Achse schafft eine Betonung des Areals indem sie einen markanten Anfangs- bzw. Endpunkt für die Käthe-Kollwitz-Str. bildet.
		Ö 04.15	<i>Der Turm selbst ist überdimensioniert! Das Damenviertel als Wohngegend, auf die Jena durchaus stolz ist und sein kann würde in ihrem Stadtbild enorm abgewertet. Der Turm würde die Gegend in ihrer Beschaffenheit erschlagen! Vom Planetarium, vom Prinzessionengarten - der von vielen Anwohnern als Naherholungsgebiet genutzt wird - gesehen werden und den Blick auf das was Jena ausmacht - die Lage im Tal - die Natur und die Berge in der direkten Umgebung – die weite Sicht - zerstören.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bestandsbebauung befindet sich im Plangebiet in der Saalbahnhofstraße 11-15 bereits jetzt ein Wohngebäude, welches dieselbe Firsthöhe aufweist, wie die gegenüberliegende Bebauung des Damenviertels. Die Geschosshöhen betragen 4 oberirdische Geschosse zuzüglich Dachgeschoss. Auch das in der Saalbahnhofstraße 9 liegende Verwaltungsgebäude weist im Teilbereich diese Geschosshöhe auf. Es ist somit davon auszugehen, dass der bestehende Ausblick Richtung Südost für die Bewohner des Damenviertels nicht verschlechtert wird. Der Turm bedingt eine Schonung von natürlichen Räumen durch Konzentration der Baumasse auf einem kleinen Fußabdruck. So ist ein

				sparsamerer Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Grünflächen möglich. Die damit einhergehende hohe Grundstücksausnutzung fördert so ein Städtebauprojekt für eine Vielzahl von Nutzern und Mietergruppen.
		Ö 04.16	<p><i>Beim Bau des Inselplatzes wurden sukzessive die Bauhöhen der Gebäude nach oben angepasst - bei einer Bauhöhe über 63m konnte städtebaulich nicht zugestimmt werden - warum sollte es keine 200m weiter nördlich gehen?</i></p> <p><i>Auszug aus Link (https://sessionnet.jena.de/sessionnet/buergerinfo/getfile.php?id=78866&type=do&)</i></p> <p><i>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Höhengestüt wurde nochmals überarbeitet. Hier nach wird das ursprüngliche MK3.1 unterteilt in MK3.1.1 und MK3.1.2. Die Gebäudehöhe im Bereich Am Anger 5 (MK3.1.1) wird auf 21,50m erhöht und fügt sich in das Höhenkonzept zur Straße Am Anger von Nord nach Süd wie folgt ein: Hochpunkt (SO2.3) = 63,00m (neu) SO 2.4 = 18,50m (neu) SO3 (ohne Technik) = 18,50m (neu) SOP = 21,50m (neu) MK3.1.1 = 21,50m (neu) MK3.2 (Staffelg.) = 19,80m (23,80m) MK 3.3 = 30,00m. Die Kreuzungsbereiche zum „Am Anger“ werden durch Hochpunkte akzentuiert. Die Bebauung im MK2.3 staffelt sich in ihrer Höhe Richtung Hochpunkt und ist Teil dieser städtebaulich Dominante. Die Gebäude zwischen den Hochpunkten (MK3.1.1, SOP, SO3) bilden eine einheitliche Raumkante. Einer weiteren Erhöhung kann städtebaulich nicht zugestimmt werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Oberkante Attika des 15. Obergeschosses wird mit 63 m festgesetzt, wobei das 15. Obergeschoss im Süden und Westen gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückspringt.</p> <p>Überbaut wird der Wohnturm lediglich durch eingebaute Technik. Es wird allseitig ein entsprechender Abstand der Einhausung zu den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses festgesetzt, sodass die Einhausung aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar ist.</p> <p>Die Fortschreibung der Hochpunktstudie bewertet außerdem wie folgt die geplante Höhe des Bauvorhabens: "Der Standort 5 befindet sich konzeptionell vom zentralen Bereich etwas abgesetzt in der Höhenklassifikation III mit einer Zielhöhe bis 45 m. Vorliegende Planungen sehen eine Überschreitung (66 m) vor, die vertretbar erscheint, da sie die Höhenklassifikation II lediglich nach Norden erweitern und damit zu einer breiteren 'gedachten' Profilkurve führen."</p>
		Ö 04.17	Fazit: Die Bauhöhe an dieser Stelle steht in	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			<i>keiner Relation zu seiner Umgebung. Es entsteht keine Achse im Stadtbild, die wieder aufgegriffen werden kann und schafft in einer Wohngegend einen Fremdkörper.</i>	Das Vorhabensareal ist laut Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche. Es ist im Plan deutlich von der Wohnbaufläche Damenviertel abgegrenzt. Geplant ist die Festsetzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet im Bebauungsplan sowie als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan. Der geplante Baukörper liegt gemäß der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien außerhalb von linearen Blickbeziehungen. In der Fernwirkung wird hingegen die bestehende Stadtsilhouette ergänzt, sodass eine Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich wird. Daher ist keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten. Die entstehende vertikale Achse schafft eine Betonung des Areals indem sie einen markanten Anfangs- bzw. Endpunkt für die Käthe-Kollwitz-Str. bildet.
		Ö 04.18	<i>Die Aussage „Von einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht auszugehen“ aus den Planungsunterlagen entspricht allein durch die Höhe in jedem Falle ausdrücklich nicht den Tatsachen!</i>	Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Gemäß der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien liegt das Gebäude außerhalb von linearen Blickbeziehungen. In der Fernwirkung wird hingegen die bestehende Stadtsilhouette ergänzt, sodass eine Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich wird. Daher ist keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten. Die Fortschreibung der Hochpunktstudie bewertet außerdem wie folgt die geplante Höhe des Bauvorhabens: "Der Standort 5 befindet sich konzeptionell vom zentralen Bereich etwas abgesetzt in der Höhenklassifikation III mit einer Zielhöhe bis 45 m. Vorliegende Planungen sehen eine Überschreitung (66 m) vor, die vertretbar erscheint, da sie die Höhenklassifikation II lediglich nach Norden erweitern und damit zu einer breiteren 'gedachten' Profilkurve führen."
		Ö 04.19	<i>Hochpunkte im direkten Innenstadtbereich mögen ein geschlossenes Bild herbeiführen - die Lage im angrenzenden Wohngebiet jedoch nicht. Das Damenviertel hat eine hohe Anwohnerdichte und sollte als innenstadtnahes Wohngebiet keine Abwertung erfahren!!!</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Damenviertel ist gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt. Das Vorhabensareal gehört nicht zu dieser Fläche und ist im Plan deutlich vom Damenviertel abgegrenzt.
		Ö 04.20	<i>Ich fordere die Traufhöhe auf maximal die Höhe der umliegenden Häuser herabzusetzen und</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung

			<p>einen Turm, wenn dieser überhaupt noch nach dem Klima- & Denkmal-Gutachten als Option existiert, in der Gebäudehöhe erneut zu diskutieren.</p>	<p>sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt.</p> <p>Das Klimagutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und die Öffentlichkeit dann gemäß § 3 Abs. 1 erneut beteiligt. Ein denkmalfachliches Gutachten ist nicht gefordert.</p>
		Ö 04.21	<p>Die klimatischen Bedingungen in Jena lassen Hochpunkte nur bedingt zu. Der zunehmenden innerstädtischen Erwärmung muss entgegengewirkt werden. „Die Ursachen von höheren Temperaturen in Städten sind der große Anteil versiegelter Flächen durch nahezu undurchlässige Materialien, kaum vorhandene Vegetation und die verwendeten Baumaterialien wie Stein, Beton und Stahl, durch welche die Regulierungsfähigkeit des Mikroklimas verloren geht. Durch die Flächenversiegelung fließt Niederschlag schnell und ungehindert in die Kanalisation ab. Dadurch entfällt der kühlende Effekt der Verdunstung von Wasser bei hohen Temperaturen. Die verwendeten Materialien Stein, Stahl und Beton haben eine niedrigere Wärmeaufnahmefähigkeit und größere Wärmeleitfähigkeit als natürliche Vegetation mit einem hohen Wasseranteil. Besonders im Sommer heizen sich diese Materialien stark auf und speichern große Mengen an thermischer Energie, welche die Umgebungsluft aufheizen und in der Nacht eine Abkühlung der Stadt verhindern. „Das Phänomen verstärkt sich durch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück ist im Bestand vollflächig versiegelt. Es sind keinerlei Grünflächen oder Anlagen zur Regenwasserretention vorhanden. Insofern bringt die geplante Bebauung einen Vorteil gegenüber der Bestandssituation. Das bestehende Grundstück zudem teilweise durch Altlasten kontaminiert.</p> <p>Die im geplanten Gebäude vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Temperaturen im Plangebiet aus. Grünflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung weitaus weniger auf als harte Bedachungen wie beispielsweise Bitumen, Dachziegel, o.ä. Vor allem im Bereich des geplanten Digital Art Parkes mit einer Verbesserung der klimaökologischen Situation zu rechnen. Die Lufttemperatur bleibt tagsüber und nachts für das Damenviertel weitestgehend unverändert. Auch die Windkomfortsituation ändert sich im Damenviertel nicht. Lediglich das Kaltluftströmungsgeschehen wird durch den geplanten Gebäudekomplex nur geringfügig beeinflusst. Entlang Saalbahnhofstraße und Gerbergasse ist eine leichte Verminderung der Luftströmung zu erwarten, die Veränderungen sind aber im Allgemeinen als vernachlässigbar zu bewerten. Es wird ein Klimagutachten erstellt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.</p> <p>Im Zuge der Planung wird außerdem ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Die Dachflächen werden als begrünte Retentionsdächer geplant, die das Regenwasser rückstauen, sodass es nicht unmittelbar in die Kanalisation gelangt. Das Wasser der Notentwässerung wird anschließend in</p>

			<p>die hohe Gebäudedichte und die Oberflächenvergrößerung durch die dreidimensionale Struktur"</p>	<p>einen Tank geleitet, welcher sich innerhalb des Gebäudes befindet. Dort wird das Wasser gespeichert und, wenn technisch umsetzbar, bei Bedarf zur Bewässerung der Pflanzen wiederverwendet.</p>
		Ö 04.22	<p>Auszug aus der Mikroklimatischen Stellungnahme zum Inselplatz (vor der Schaffung des 63 m Hochpunktes!!!) hier Auszugsweise eine generelle Aussage: „Die Erhöhung der Geschossanzahl verlängert die Beschattungsdauer einzelner Bereiche des Inselplatzes und kann somit indirekt auf die Ausprägung einer lokalen Windzirkulation bei autochthonen Wetterlagen Einfluss nehmen. Bei übergeordneten Windverhältnissen wird die Rauigkeit durch eine höhere Bebauung verstärkt und die Windgeschwindigkeit wird herabgesetzt. „ Und „Zur Verbesserung der Situation vor Ort bietet sich eine Vielzahl von Maßnahmen an, von denen einige hier kurz erläutert werden sollen. In Anbetracht der projizierten Auswirkungen des Klimawandels auf die Stadt Jena, und hier vor allem auf die verdichteten Bereiche, wird empfohlen, eine großzügige Ausführung der Maßnahmen anzustreben, um künftig „klimatische Reserven“ vorzuhalten. Gleichzeitig sollte der Fokus auf No-Regret-Maßnahmen liegen, also Maßnahmen, die auch unabhängig vom Klimawandel positive Effekte entfalten und auch dann nicht vergebens waren, wenn die Auswirkungen des Klimawandels nicht in der projizierten Stärke auftreten sollten.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auszug aus dem Klimagutachten: Die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung sind geringfügig und ergeben sich hauptsächlich für das Plangebiet selbst. Vor allem im Bereich des geplanten Digital Art Parkes ist mit einer Verbesserung der klimaökologischen Situation zu rechnen. Die Lufttemperatur bleibt tagsüber und nachts für das Damenviertel weitestgehend unverändert. Auch die Windkomfortsituation ändert sich in der Umgebung nicht. Lediglich das Kaltluftströmungsgeschehen wird durch den geplanten Gebäudekomplex nur geringfügig beeinflusst. Entlang der Saalbahnhofstraße und der Gerbergasse ist eine leichte Verminderung der Luftströmung zu erwarten, die Veränderungen sind aber im Allgemeinen als vernachlässigbar zu bewerten. Das Klimagutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und die Öffentlichkeit dann gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt. Auszug aus dem Verschattungsgutachten: Nur wenige Fassadenbereiche der untersuchten Gebäude werden am Beurteilungstag, dem 21. März, durch das Neubauvorhaben im Vergleich mit der Bestandssituation relevant verschattet. Es werden keine erstmaligen Unterschreitungen der Empfehlungsstufe Gering für den Planzustand gegenüber der Bestandssituation ausgewiesen. Fassadenbereiche, die durch das Neubauvorhaben weniger besonnt werden, d. h. für die sich eine Änderung der Empfehlungsstufe Hoch oder Mittel in der Bestandssituation zu Gering im Planzustand ergibt, sind entweder gewerbliche oder administrative Nutzungen, für die keine Festlegungen in der DIN EN 17037 getroffen werden. Ausnahme hiervon ist der südöstliche Fassadenbereich des Hauses Saalbahnhofstraße 17, an dessen Fenstern im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die Besonnungsprognose eine Änderung der Empfehlungsstufe Hoch</p>

			<p><i>im Bestand zu Niedrig im Planzustand zeigt. Berücksichtigt man an diesen Fenstern Brüstungen mit einer Tiefe von 0,20 m, so werden am Bezugspunkt nach DIN EN 17037 Besonnungszeiten von mindestens 2 Stunden erreicht. Folglich wird auch an diesen Fenstern bei einer detaillierten Untersuchung nach den Normvorgaben die Empfehlungsstufe Gering eingehalten.</i></p> <p>Das Verschattungsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und die Öffentlichkeit dann gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Im Zuge der Planung wird außerdem ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Die Dachflächen werden als begrünte Retentionsdächer geplant, die das Regenwasser rückstauen, sodass es nicht unmittelbar in die Kanalisation gelangt. Das Wasser wird anschließend in einen Tank geleitet, welcher sich innerhalb des Gebäudes befindet. Dort wird das Wasser gespeichert und, wenn technisch umsetzbar, bei Bedarf zur Bewässerung der Pflanzen wiederverwendet. Des Weiteren werden anteilig Fassadenbegrünungen geplant.</p>
		Ö 04.23	<p><i>Aus ähnlichen Gründen wurde erst kürzlich das Quartier 22 in seiner Gebäudehöhe verringert - Begründung: Vermeidung von Problemen durch Verschattung sowie Auswirkungen auf Klima und Wind sowie Nichteinhaltung von Abständen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Art und Maß der Berücksichtigung Belang Ö 04.21.</p> <p>Außerdem werden die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen weitestgehend eingehalten, für den Wohnturm werden abweichende Abstandsflächen planungsrechtlich festgesetzt.</p>
		Ö 04.24	<p><i>Weiterhin ist der Ansatz, dass das Gebiet derzeit auch vollständig versiegelt ist und sich dadurch keine „negative Auswirkung bzw. Verschlechterung einstellt“ ja fast ironisch! Natürlich wäre es auch hier vorteilhaft begrünte Freiflächen zu schaffen um klimatische „no-regret-Maßnahmen“ zu ergreifen anstatt nur die Verschlechterung zu bewerten oder auszuschließen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auszug aus dem Klimagutachten: <i>Die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung sind geringfügig und ergeben sich hauptsächlich für das Plangebiet selbst. Vor allem im Bereich des geplanten Digital Art Parkes ist mit einer Verbesserung der klimaökologischen Situation zu rechnen. Die Lufttemperatur bleibt tagsüber und nachts für das Damenviertel weitestgehend unverändert. Auch die Windkomfortsituation ändert sich in der Umgebung nicht. Lediglich das Kaltluftströmungsgeschehen wird durch den geplanten Gebäudekomplex nur geringfügig beeinflusst. Entlang der Saalbahnhofstraße und der Gerbergasse</i></p>

				<p><i>ist eine leichte Verminderung der Luftströmung zu erwarten, die Veränderungen sind aber im Allgemeinen als vernachlässigbar zu bewerten.</i></p> <p>Das Klimagutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.</p> <p>Das Bauvorhaben hat somit im Bezug auf die Lufttemperatur tagsüber und nachts positive Auswirkungen im Vergleich zum Bestand.</p> <p>Im Zuge der Planung wird außerdem ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Die Dachflächen werden als begrünte Retentionsdächer geplant, die das Regenwasser rückstauen, sodass es nicht unmittelbar in die Kanalisation gelangt. Das Wasser der Regenwässerung wird anschließend in einen Tank geleitet, welcher sich innerhalb des Gebäudes befindet. Dort wird das Wasser gespeichert und, wenn technisch umsetzbar, bei Bedarf zur Bewässerung der Pflanzen wiederverwendet. Des Weiteren werden anteilig Fassadenbegrünungen geplant.</p>
		Ö 04.25	<p><i>Ich halte eine Prüfung der Umweltverträglichkeit auch bei einem beschleunigten Verfahren für unabdingbar. Auch das Verschattungsgutachten würde mich sehr interessieren!</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verschattungsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und die Öffentlichkeit dann gemäß § 3 Abs. 1 erneut beteiligt.</p> <p>Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird demnach nicht durchgeführt.</p>
		Ö 04.26	<p>2.3. Wohnraumknappheit in Jena</p> <p><i>Ein Firmensitz statt Wohnraum? Ist das nicht widersprüchlich zu allem was Jena sich für die kommenden Jahre als Aufgabe selbst vorgegeben hat?</i></p> <p><i>Die Studie 'Szenario 2030' der Stadt Jena geht von mindestens 700 neu hinzukommenden Beschäftigten pro Jahr aus.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat für Städtebau und Bauleitplanung, <i>ist Jena im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen. Entsprechend LEP 1.1.2 G soll der Bereich dieses Raumstrukturtyps als leistungsfähiger und attraktiver Standort im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt und dessen Funktion als Wachstums- und Impulsgeber ausgebaut werden.</i> (Siehe E 02). <i>Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die Firma dotSource GmbH als Dienstleister für Digitalprodukte und als mittelständischen Arbeitgeber langfristig für Jena und die Region zu sichern und darüber hinaus auch eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes im Stadtzentrum zu erreichen. Somit kann</i></p>

				<p><i>insbesondere ein Beitrag zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Jenas als Oberzentrum, entsprechend LEP 2.2.6 G, geleistet werden.</i></p> <p>Das Bauvorhaben schafft sowohl Arbeitsplätze als auch Wohnraum. Durch den vielfältigen Nutzungsmix trägt es außerdem positiv zur Aktivierung und Belegung des Areals bei.</p>
		Ö 04.27	<p><i>Auszug aus „Stadt Jena - Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Planungsraum Ost - Teil A“:</i></p> <p><i>„... Unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktsituation, städtebaulicher Erfordernisse sowie der Ziele der regionalen Raumordnung verfolgt die Stadt Jena in der Wohnbauflächenpolitik folgende Ziele:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Der Wohnstandort Jena soll in seiner Attraktivität weiter gesteigert werden.</i> <i>- Durch die Schaffung nachfragegerechten Wohnraumes soll die Bevölkerungsentwicklung Jenas stabilisiert und einer weiteren Abwanderung ins Umland entgegengewirkt werden.</i> <i>- Die Verbesserung des Wohnungsangebotes richtet sich an der qualitativen und quantitativen Nachfrage aus. Entsprechend soll ein ausreichendes Angebot sowohl an preiswerten Wohnungen erhalten als auch an qualitativ höherwertigen Wohnungen bzw. Wohnungen für Familien geschaffen werden ...</i> <i>- Schwerpunkt ist die Entwicklung des Innenbereiches ...</i> <i>- Die Innenstadt ist in ihrer Funktion als Wohnstandort zu stärken. Dazu zählt neben der Bestandserhaltung eine Erhöhung des Wohnanteils durch Nachverdichtung und</i> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Schaffung von attraktivem Wohnraum ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen notwendig. Das Bauvorhaben bietet mit dem geplanten Nutzungsmix beides – sowohl Wohnraum als auch Arbeitsplätze. Außerdem bewirkt es eine Belegung des Plangebietes, welches zurzeit ungenutzt ist und keine Aufenthaltsqualität besitzt. Durch ein „arbeitsnahes“ Wohnen wird in der „Stadt der kurzen Wege“ zudem auch die Abwanderung der Einwohner ins Umland verhindert.</p> <p>Im geplanten Wohnturm sollen unterschiedliche Wohnungstypen entstehen. Es werden neben Mietwohnungen und selbst genutztem Eigentum auch mietpreisgebundene Mitarbeiterwohnungen geplant. Auch die Größen der Wohnungen variieren, sodass eine Nutzung sowohl durch alleinstehende Personen als auch durch Familien möglich ist. Es wird somit ein heterogenes Wohnraumangebot geschaffen, welches für verschiedene Nutzergruppen ansprechend ist.</p> <p>Das Bauvorhaben fördert außerdem eine Nachverdichtung des Stadtzentrums durch Wohnungen. Aufgrund der Stadtopografie ist jedoch eine horizontale Ausdehnung nur begrenzt möglich, sodass eine vertikale Ausdehnung erforderlich ist. Diese bedingt zudem die Konzentration der Baumasse auf einen kleineren Fußabdruck und damit die Schonung von natürlichen Räumen. So ist ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden und die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Grünflächen möglich, gekoppelt an eine hohe Zahl an Wohnungen. Geforderte Kfz-Stellplätze werden dabei bewusst ein der geplanten Tiefgarage untergebracht.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme E 02 - TLVwA - Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 310, Städtebau und Bauleitplanung: <i>Des Weiteren sind im Landesentwicklungsplan unter 2.4.1 G das Prinzip der</i></p>

		<p><i>Umnutzung ...". Das im Planungsraum zur Verfügung stehende Potenzial an freien Wohnbauflächen ist auf Grund der besonderen topografischen Lage begrenzt. Bebauungsgrenzen ergeben sich zudem insbesondere durch umweltbezogene Restriktionen (wie z.B. ausgewiesene Schutz- oder Überschwemmungsgebiete). Jena gehört zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer wachsenden Bevölkerungszahl (siehe auch Kapitel 2.3 Demografische Entwicklung) und einer daraus resultierenden gestiegenen Wohnungsnachfrage. Mit dem Beschluss „Wohnen in Jena“ vom 30.06.2011 verpflichtet sich die Stadt Jena zu einer angebotsorientierten und offensiven Wohnbaupolitik, die mittel- und langfristig drohenden Engpässen entgegenwirkt. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen muss dabei eine nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung unterstützen. Insgesamt soll so ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das eine Abwanderung ins Umland vermeidet und somit die Stellung Jenas als zentralen Wohnort stärkt. Derzeit wird durch das Stadtentwicklungsdezernat der Stadtverwaltung Jena eine Wohnbauflächenbilanz" und der Beschluss „Wohnen in Jena 2030" (Beschlussvorlage Nr. 15/0370-BV) als Grundlage für die künftige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erstellt.</i></p>	<p><i>Innen- vor Außenentwicklung und unter 2.4.2 G das Prinzip der Nachverdichtung vor Neuausweisung festgehalten. Bestehende Baugebiete sollen ausgelastet sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Beim betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische bebaute Potenzialfläche, welche durch die Planung revitalisiert werden soll. Dem genannten Grundsatz wird damit entsprochen.</i></p>
	<p>Ö 04.28</p>	<p><i>Es handelt sich um ein reines Geschäftsgebäude welches durch Aufstockung mit einem Turm</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Im Verhältnis zur Bürofläche werden 30 % der Flächen als Wohnraum</p>

			<p><i>dazu noch 26% Wohnungen schaffen kann - also sieht man auf 74% der Fläche keine Wohnungen vor. Warum? Jena hat ein Problem mit fehlendem Wohnraum - schon seit Jahren! Durch die Expansion und dem neuen Zeiss-Bau, die weitere Arbeitnehmer in die Stadt locken wird, wird dieses Problem nicht geringer. Warum also sollte man den Raum in einem Wohngebiet durch ein Gewerbe ersetzen. Hinzu kommt, dass das Damenviertel ein Wohngebiet mit nur sehr vereinzelter gewerblicher Nutzung ist. Diese ist zumeist auch nur auf die unteren Stockwerke oder/und auf kleine Gewerbe beschränkt und mit für die Infrastruktur wichtigen Institutionen wie zB Ärzten! Das würde hier alles ausgehebelt!</i></p>	<p>errichtet. Das Vorhabensareal ist laut Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche. Es ist im Plan deutlich von der Wohnbaufläche Damenviertel abgegrenzt. Geplant ist die Festsetzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet im Bebauungsplan sowie als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan. Gemäß § 6a Abs. dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Insofern entspricht das geplante Bauvorhaben den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.</p>
		Ö 04.29	<p><i>Warum ein städtisches Grundstück welches eine optimale Innenstadtlage zur Wohnraumentwicklung hat, an eine Privatperson verkauft wird, wage ich jetzt gar nicht erst anzusprechen. Ich würde mich aber sehr für eine stichhaltige Erklärung interessieren, die nicht alleinig die Wirtschaftsförderung betrifft - denn dafür gäbe es wohl auch andere Alternativen !</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht Gegenstand des VBB-Verfahrens. Es besteht somit kein Abwägungsbedarf.</p>
		Ö 04.30	<p><i>Was mich zudem wirklich stutzig macht ist die Planung eines weiteren Supermarktes. Die Gegend ist mit Lidl, Biomarkt und Aldi in der Innenstadt bestens versorgt. Hinzu kommt der demnächst eröffnende Supermarkt in der Neuen Mitte, erst kürzlich wurde ein riesiger Edeka in der ebenso nahen Umgebung der Schillerpassage eröffnet - am Steinweg ist ebenfalls ein neuer Lidl entstanden und gegenüber im Quartier 22 soll ein weiterer großer Biomarkt entstehen... dazu der Bestand in der Innenstadt und im</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt. Gemäß den ausgelegten Planungsunterlagen handelt es sich um eine Einzelhandels- / Nahversorgungsfläche, nicht um einen Supermarkt. Entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzepten muss es sich bei einem Nahversorger nicht um Lebensmittel handeln. Grundsätzlich sind alle zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich.</p>

			<i>Umland - wo leben die ganzen Menschen denn die dort einkaufen gehen sollen!?</i>	
		Ö 04.31	<p><i>Der Neubau sollte aus Aspekten des Umgebungsschutzes von Denkmälern sehr fraglich sein in seiner Ausgestaltung. Im Einzelnen:</i></p> <p><i>2.4.1. Traufhöhe</i> <i>Alle - ich betone das explizit - ALLE umliegenden Gebäude wurden unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen im Umfeld errichtet! Das Gefahrenabwehrzentrum sowie der Aufbau des Hotels als letzte umgesetzte Projekte - hier wurde beachtet, dass sich das neue Gebäude in sein Umfeld integriert - auch beim kürzlich realisierten Neubau neben dem Trafo in der Nollendorfer Str- dort ist ein Gebäude entstanden, welches sich ästhetisch in sein Umfeld einpasst – Gebäudehöhe am Umfeld orientiert.</i></p> <p><i>In dem geplanten Bau ist selbst der Sockel des Gebäudes höher als jedes andere Haus im direkten Umfeld. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Damenviertel (dieser Teil gehört ebenfalls dazu!!) beginnt bereits das Sanierungsgebiet Damenviertelensemble! Keine 10 Meter neben dem Gebäude!!</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird ein umlaufender Rücksprung sowohl im 4. als auch im 5. Obergeschoss geplant. Zudem wird die zuvor im 5. Obergeschoss angesiedelte Dachterrasse ins 4. Obergeschoss verlegt, was einen deutlichen Rücksprung und damit eine optische Anpassung der neuen Bebauung im Bezug auf die Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung mit sich bringt.</p>
		Ö 04.32	<p><i>2.4.2. Flucht der Käthe-Kollwitz-Str.</i> <i>Um die Flucht der Häuser der Käthe-Kollwitz-Str. zu berücksichtigen müsste der Bau - anders als in den Planungsunterlagen - ein ganzes Stück nach hinten versetzt werden.</i> <i>So wie jetzt die ehemaligen Garagen der Feuerwehr zum Rand der Straße einen Abstand von sicherlich 3 m haben, müsste auch der Neubau zurückversetzt sein!</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Garagengebäude der ehemaligen Feuerwehr nimmt die Flucht der Gebäude im Damenviertel (Käthe-Kollwitz-Str. 5-11) nicht auf, sondern liegt ca. 4 m nördlich dieser Flucht. In der Weiterführung in Richtung Osten nimmt auch das neue Gefahrenabwehrzentrum diese Flucht nicht auf. Der Baukörper folgt der Straßenlinie und bildet – in Anlehnung an das „Damenviertel“ – eine klare räumliche Grenze zum angrenzenden Straßenraum.</p> <p>Das Areal stellt ein Bindeglied zwischen den unterschiedlichen</p>

				Nachbararealen dar und vermittelt zwischen dem historischen Bestand des Damenviertels und der modernen Bebauung der Feuerwache.
		Ö 04.34	<p>2.4.3. Analogie zu BV-Nr. 16/0980-BV (VBB-J 36 „Hotel am Planetarium“)</p> <p>Bereits sehr frühzeitig zeichnete sich ab, dass für den Hotelneubau unmittelbar hinter dem Planetarium keine denkmalfachliche Befürwortung in Aussicht gestellt werden kann. Vom Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie wurde mehrfach - unter anderem in einer Stellungnahme vom 11.07.2017 - geäußert, dass ein Hotelneubau am angedachten Standort eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und Wesens des international bedeutsamen Kulturdenkmals „Zeiss-Planetarium“ darstelle. Insbesondere würde das Charakteristikum eines Solitärbaus bis zur Unkenntlichkeit aufgelöst und nahezu umgekehrt.</p> <p>Darüber hinaus würden durch die geplante Baumaßnahme weitere eingetragene überregional bedeutsame Kulturdenkmale, so der Botanische Garten, das Griesbachsche Gartenhaus mit dem umgebenden englischen Landschaftsgarten, die Mensa als auch das Damenviertel als Denkmalensemble erheblich in ihrer stadträumlichen Wirkung beeinträchtigt werden. Das Landesamt für Denkmalschutz hatte hier eine Bebauung abgelehnt da das Damenviertel als Denkmalensemble ebenfalls durch den Bau eines Hotels gestört werden würde. (Link) In diesem Falle geht es lediglich um die andere Rand-Seite des Damenviertels - eine ähnliche Bewertung sollte also zu erwarten sein! Das</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem zitierten Auszug wird deutlich, dass das Hotel direkt neben den Solitärbau und Kulturdenkmal „Zeiss-Planetarium“ geplant wurde. In seiner Größenordnung war das geplante Hotel im Vergleich zum Planetarium prägnanter und führte zu einer Unterordnung des Kulturdenkmals.</p> <p>Dieses Größenverhältnis spiegelt die Planung des dotSource Campus gegenüber des Damenviertels nicht wider. Zudem handelt es sich beim Damenviertel nicht um ein Einzeldenkmal, sondern um ein Denkmalensemble, welches in seiner städtebaulichen Ausdehnung nicht mit dem Zeiss-Planetarium vergleichbar ist. Außerdem ist das Damenviertel ein planerisch angelegtes, abgeschlossenes Viertel. Der dotSource Campus strebt keine Erweiterung des Damenviertels an und wird daher bewusst als Solitär geplant, um die räumliche Wirkung des Damenviertels nicht zu desorientieren.</p>

			<i>Denkmalensemble beinhaltet auch die umgebende Straße - die Bebauung des in diesem Sinne (siehe o.g.) Stadtbild entstellenden Gebäudes wäre demnach also direkt und unmittelbar!</i>	
		Ö 04.35	<p>2.4.4. Standortvergleich von Hochpunkten</p> <p><i>Standort 8 wird als nicht geeignet eingestuft aufgrund der Nähe zum Volksbad. Der dortige potentielle Bau und das Volksbad sind weiter voneinander entfernt als der geplante Dotsource Campus vom Damenviertel. Dort ist die negative Einwirkung auf angrenzendes denkmalgeschütztes Gebäude (Volksbad) vermerkt - Bei Standort 5 nicht obwohl es ebenfalls direkt gegenüber ist? Wie steht das in Relation?</i></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</p> <p>Die negative Beurteilung des Standortes 8 bezieht sich nicht ausschließlich auf die Nähe zum Volksbad, sondern auch auf die Beeinträchtigung von bestehenden Hochpunkten durch Überschneidung sowie Verschattung der nördlich gelegenen Gebäude aufgrund des geringen Abstandes. Beim Volksbad handelt es sich um ein Einzeldenkmal, welches im Vergleich mit dem Damenviertel einen geringeren städtebaulichen Maßstab einnimmt, sodass der Einfluss eines Hochhauses größer wäre, als beim Damenviertel.</p>
		Ö 04.36	<p>2.4.5. Umgebungsschutz von Denkmälern</p> <p><i>„In diesem Abschnitt ist die Saalbahnhofstraße Bestandteil des gemäß ThürDSchG ausgewiesenen und geschützten Denkmalensembles „Damenviertel“. Insofern kommt ihrer Gestaltung sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalpflegerischer Sicht Bedeutung zu. Die Auflagen für Bauprojekte im Damenviertel beinhalten, dass die bereits üblichen Gestaltungsprinzipien und Straßen- bzw. Wegefluchten erkennbar bleiben. Die Planung und der Einsatz von Oberflächenmaterialien müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Zur Wahrung des für die Stadt Jena sehr bedeutsamen Damenviertels ist auch die Umgebungsbebauung entsprechend zu</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Baukörper folgt der Straßenlinie und bildet – in Anlehnung an das „Damenviertel“ – eine klare räumliche Grenze zum angrenzenden Straßenraum.</p> <p>Das Areal stellt ein Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nachbararealen dar und vermittelt zwischen dem historischen Bestand des Damenviertels und der modernen Bebauung der Feuerwache.</p> <p>Die Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz sowie das TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden beteiligt. Die in den Stellungnahmen I 03 und E 03 enthaltenen Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Es wurden 3D-Ansichten des Gebäudes erarbeitet und im Rahmen des zweiten Präsentationstermins am 13.09 mit dem Baukunstbeirat besprochen. Die vom Beirat empfohlene horizontale Schichtung der Fassadenstruktur wurde gestalterisch grundsätzlich umgesetzt.</p>

			<i>betrachten. Die Stadt Jena ist doch sehr stolz auf den Erhaltungszustand des Damenviertels - warum sollte man es dann derartig verschandeln?</i>	
		Ö 04.37	<i>Hier bietet der Artikel 6 der oft zitierten Charta von Venedig nach wie vor einen guten Anhalt: „Zur Erhaltung eines Denkmals gehört die Bewahrung eines seinem Maßstab entsprechenden Rahmens. Wenn die überlieferte Umgebung noch vorhanden ist, muss sie erhalten werden, und es verbietet sich jede neue Baumaßnahme, jede Zerstörung, jede Umgestaltung, die das Zusammenwirken von Bauvolumen und Farbigkeit verändern könnte.“ Neubauten sollten sich - so ebenfalls in dieser Charta formuliert - „harmonisch einfügen“ und gleichwohl als zeitgenössische Bauten erkennbar sein.</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Beirat für Baukunst nahm im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung: <i>Das bisher als Platzhalter visualisierte Fassadenmuster wird als gute Grundlage für die weitere Entwurfsarbeit angesehen. Das angedeutete „führende Glasband“ könnte als Motiv einer „geschichteten Architektur“ dienen. Dazu müsste die vertikale Wirkung der „Etagen“ durch eine geschickte baukonstruktive Umsetzung herausgearbeitet werden, [...]“.</i></p> <p>Die Hinweise des Baukunstbeirates werden in der weiteren Planung implementiert. Es finden regelmäßige Vorstellungen der Planung beim Baukunstbeirat in Jena statt.</p>
		Ö 04.38	<i>Für weitere Stellungnahme würde ich hier gerne das Gutachten des Denkmalschutzamtes abwarten.</i>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Denkmalschutzgutachten erstellt. Die Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz sowie das TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden beteiligt. Die in den Stellungnahmen I 03 und E 03 enthaltenen Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Die Belange des Denkmalschutzes werden in direkter Kommunikation mit den Behörden abgestimmt.</p>
		Ö 04.38	<p>2.5. Verkehr & Parken</p> <p><i>Das Verkehrsaufkommen im Wohnviertel wird durch den Neubau ebenfalls drastisch beeinträchtigt! Auch jetzt schon kommt es in der Saalbahnhofstraße (auf Höhe der Alten Feuerwehr) durch die Doppelnutzung der einspurig angelegten Straße mit der</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde eine Verkehrsprognose erstellt. Diese führte zum Ergebnis, dass auch mit den Prognosebelastungen eine leistungsfähige Erschließung mit adäquater Verkehrsqualität gewährleistet werden kann. Bei der Verkehrsprognose wurde sowohl der geplante dotSource Campus, als auch die Erweiterung der Osttangente berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt und die Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.</p>

			<p><i>Straßenbahn häufiger zu Rückstauungen Richtung Wohnviertel da die B88 aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens am Anger umfahren wird! Auch durch Etablierung der Osttangente wird diesem Umstand nicht entgegengewirkt, da in Richtung Jena-West in jedem Falle die Umfahrung des Lutherplatzes, der von der Umgehung nicht betroffen ist, ein aktuelles Thema bleibt. Der Verkehr kann also nicht nachhaltig aus dem Gebiet geführt werden - durch die Etablierung eines neuen Zentrums für Handel und Gastronomie wird sich dies noch maßgeblich verschlechternd auf die umliegenden Straßen auswirken, welche bisher weniger belastet wurden!</i></p>	
		Ö 04.39	<p><i>Hier kann wohl davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelästigung im Wohnviertel stark ansteigt!!! Vorkehrungen bezüglich des Schallschutzes werden für den Bestand sicherlich nicht umgesetzt werden können, da hier Denkmalschutz betreffende Auflagen bestehen! Ich darf beispielsweise in meinem Haus welches bereits um die Jahrhundertwende gebaut wurde aus Gründen des Denkmalschutzes keine Kunststofffenster einbauen - nur Holzfenster, welche für den Lärmschutz eher nachteilig sind! Wird diese Auflage dann zukünftig entkräftigt? Kann ich davon ausgehen, dass ich bei einer Umgestaltung des direkten Gegenübers, welches den Charakter des Viertels maßgeblich verändert dann entsprechende Änderungen auch für mich eintreten? Im Sinne des (Umgebungs-)Schutzes von Denkmälern kann ich da nur die</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmbelastung wird in Rahmen der Gutachten für Verkehr und Schallschutz prognostiziert und untersucht. Die Gutachten werden im Zuge der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.</p>

			<i>Hand erheben.</i>	
		Ö 04.40	<i>Durch den Ersatz der Parkplätze durch eine Tiefgarage stehen diese dennoch nicht mehr dem Anwohnerparken zur Verfügung. Ich kann mir auch nicht vorstellen, dass sie im Rahmen des Anwohnerparkens nutzbar bleiben. Für Anwohner gehen hier also entsprechend wieder ein paar Stellplätze - die dringend gebraucht werden - verloren.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bauvorhaben wird eine Tiefgarage für die Nutzer und Bewohner des geplanten Gebäudes errichtet. Dies trägt zur Steigerung der Attraktivität bei, da die Fahrzeuge „unter der Erde verschwinden“ und es somit nicht zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch parkende Fahrzeuge kommt.
		Ö 04.41	<i>Der geplante Supermarkt im EG des Gebäudes wird Besucher anlocken, die dann ihr Fahrzeug mal kurz im Damenviertel abstellen statt in die Tiefgarage zu fahren - eine weitere Belastung des ohnehin schon angespannten Zustandes.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für die Einzelhandelsfläche geforderten Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen und hergestellt.
		Ö 04.42	<i>Ich bin darauf angewiesen in meinem Wohnviertel einen Parkplatz zu finden [...] manchmal ist aber erst auf dem Parkplatz an der alten Feuerwache etwas zu finden... es wird kein Augenmerk auf die Verbesserung der Parksituation gelegt – einer Verschlechterung wird nicht entgegengewirkt und das Vorhaben innerstädtische Wohngebiete attraktiv zu halten um eine Abwanderung ins Umfeld zu vermeiden wird missachtet.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der durch die Stadt geplanten Erweiterung der Osttangente wird der bestehende Parkplatz Am Anger umgebaut. Dieses Bauvorhaben ist jedoch unabhängig vom geplanten dotSource Campus. Im Bauvorhaben wird eine Tiefgarage für die Nutzer und Bewohner des geplanten Gebäudes errichtet. Dies trägt zur Steigerung der Attraktivität bei, da die Fahrzeuge „unter der Erde verschwinden“ und es somit nicht zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch parkende Fahrzeuge kommt. Des Weiteren wird ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des Fußgänger- und Radverkehrs fördert.
		Ö 04.43	3. Schlussbetrachtung in eigener Sache <i>Der Neubau würde direkt vor meiner Tür stattfinden. Das resultierende Gebäude wirkt sich maßgeblich auf den Wert meiner Immobilie aus! Der Schattenwurf- auf das Gutachten bin ich sehr gespannt - nimmt mir die Sonne - und ich denke bei der Höhe von 65 m ist das eine recht lange Zeitspanne.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auszug aus dem Verschattungsgutachten: <i>Nur wenige Fassadenbereiche der untersuchten Gebäude werden am Beurteilungstag, dem 21. März, durch das Neubauvorhaben im Vergleich mit der Bestandssituation relevant verschattet. Es werden keine erstmaligen Unterschreitungen der Empfehlungsstufe Gering für den Planzustand gegenüber der Bestandssituation ausgewiesen. Fassadenbereiche, die durch das Neubauvorhaben weniger besonnt werden, d. h. für die sich eine Änderung der Empfehlungsstufe Hoch oder Mittel in der Bestandssituation zu Gering im Planzustand ergibt, sind entweder</i>

				<p><i>gewerbliche oder administrative Nutzungen, für die keine Festlegungen in der DIN EN 17037 getroffen werden.</i></p> <p>Das Verschattungsgutachten wird im Zuge der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit dann erneut beteiligt.</p>
		Ö 04.44	<p><i>Moderne Architektur ist ein spannendes Thema - vor allem aber diejenige - die sich gut in das Stadtbild einpasst! Da gehört so ein riesiger Turm im Wohngebiet nicht dazu! Aber mal abgesehen von Wohnraum, Denkmalschutz, Stadtbild, Skyline und allen subjektiven Emotionen, die ich gerne mal ausblenden möchte - es gibt auch Klimaaspekte die hier eine Rolle spielen - Jena hat ein zunehmendes Problem mit der Erwärmung der Stadt, das muss einen Stellenwert haben!</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhabensareal ist laut Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche. Es ist im Plan deutlich von der Wohnbaufläche Damenviertel abgegrenzt.</p> <p>Auszug aus dem Klimagutachten: <i>Die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung sind geringfügig und ergeben sich hauptsächlich für das Plangebiet selbst. Vor allem im Bereich des geplanten Digital Art Parkes ist mit einer Verbesserung der klimaökologischen Situation zu rechnen. Die Lufttemperatur bleibt tagsüber und nachts für das Damenviertel weitestgehend unverändert. Auch die Windkomfortsituation ändert sich in der Umgebung nicht. Lediglich das Kaltluftströmungsgeschehen wird durch den geplanten Gebäudekomplex nur geringfügig beeinflusst. Entlang der Saalbahnhofstraße und der Gerbergasse ist eine leichte Verminderung der Luftströmung zu erwarten, die Veränderungen sind aber im Allgemeinen als vernachlässigbar zu bewerten.</i></p> <p>Das Bauvorhaben hat somit im Bezug auf die Lufttemperatur tagsüber und nachts positive Auswirkungen im Vergleich zum Bestand.</p> <p>Gemäß der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien liegt das geplante Gebäude außerhalb von linearen Blickbeziehungen. In der Fernwirkung wird hingegen die bestehende Stadtsilhouette ergänzt, sodass eine Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich wird. Daher ist keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten.</p> <p>Zur Schaffung von attraktivem Wohnraum ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen notwendig. Das Bauvorhaben bietet mit dem geplanten</p>

				<p>Nutzungsmix beides – sowohl Wohnraum als auch Arbeitsplätze. Außerdem bewirkt es eine Belebung des Plangebietes, welches zurzeit ungenutzt ist und keine Aufenthaltsqualität besitzt. Durch ein „arbeitsnahes“ Wohnen wird in der „Stadt der kurzen Wege“ zudem auch die Abwanderung der Einwohner ins Umland verhindert.</p> <p>Im geplanten Wohnturm sollen unterschiedliche Wohnungstypen entstehen. Es werden neben Mietwohnungen und selbst genutztem Eigentum auch mietpreisgebundene Mitarbeiterwohnungen geplant. Auch die Größen der Wohnungen variieren, sodass eine Nutzung sowohl durch alleinstehende Personen als auch durch Familien möglich ist. Es wird somit ein heterogenes Wohnraumangebot geschaffen, welches für verschiedene Nutzergruppen ansprechend ist.</p> <p>Der Baukörper folgt der Straßenlinie und bildet – in Anlehnung an das „Damenviertel“ – eine klare räumliche Grenze zum angrenzenden Straßenraum.</p> <p>Das Areal stellt ein Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nachbararealen dar und vermittelt zwischen dem historischen Bestand des Damenviertels und der modernen Bebauung der Feuerwache.</p> <p>Die Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz sowie das TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden beteiligt. Die in den Stellungnahmen I 03 und E 03 enthaltenen Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Nach Meinung der Mitglieder des Baukunstbeirates stellt das geplante Bauvorhaben ein eigenständiges Ensemble dar (siehe E 22). Es wird somit davon abgesehen, gestalterische Elemente der Fassaden des Damenviertels in das neue Gebäude zu kopieren.</p>
		Ö 04.45	<p><i>Aber warum wird im Zeitalter von Desksharing und Homeoffice, der Dezentralisierung von Arbeitsstätten, ein Bau entstehen soll, der keine andere Nutzungsmöglichkeit bietet? Überdimensioniert für die derzeitige Belegschaft</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auszug aus der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat für Städtebau und Bauleitplanung (siehe E 02): <i>Die Stadt Jena ist im LEP als Oberzentrum ausgewiesen (2.2.5 Z), liegt innerhalb des Entwicklungskorridors der Autobahn A4 (4.2.1 G) und gehört</i></p>

		<p>(Faktor 4? 250 Mitarbeiter sollen auf 1000 anwachsen)?</p>	<p>zum Raumstrukturtyp „innerthüringer Zentralraum“ (1.1.1 G), der als demografisch und wirtschaftlich stabil charakterisiert wird. Entsprechend LEP 1.1.2 G soll der Bereich dieses Raumstrukturtyps als leistungsfähiger und attraktiver Standort im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt und dessen Funktion als Wachstums- und Impulsgeber ausgebaut werden. Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die Firma dotSource GmbH als Dienstleister für Digitalprodukte und als mittelständischen Arbeitgeber langfristig für Jena und die Region zu sichern und darüber hinaus auch eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes im Stadtzentrum zu erreichen. Somit kann insbesondere ein Beitrag zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Jenas als Oberzentrum, entsprechend LEP 2.2.6 G, geleistet werden.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben fördert zudem durch die Einbringung der Büronutzung die Belebung des Gebietes. Reine Wohngebiete sind während der typischen Arbeitszeiten kaum belebt. Seit der Unternehmensgründung im Jahr 2006 ist die Firma dotSource in den vergangenen 16 Jahren im Schnitt mit 44 Prozent im Jahr gewachsen. Im Jahr 2022 beschäftigt die dotSource GmbH am Standort Jena ca. 380 von insgesamt etwa 500 Mitarbeitenden.</p> <p>Die Unternehmensziele für die nächsten fünf Jahre sehen vor, dass dotSource im Jahr 2025 mit 1.000 Mitarbeitenden 100 Millionen Euro Umsatz erwirtschaften wird, wofür auch mehr Platz benötigt wird. Die Arbeitsplätze werden in der hybriden Post Corona Zeit deutschlandweit im Schnitt für jeweils 3 Tage pro Woche genutzt, die teambasierte Arbeitsweise soll auch in Zukunft für jeden Mitarbeiter und jedes Team eine Heimat und einen festen Arbeitsplatz anbieten. Darüber hinaus sind mehr denn je Flächen gefragt, an denen alle Mitarbeiter auch von anderen Standorten am Hauptstandort in Jena zusammenkommen können. Das neue Gebäude soll daher für lange Zeit als Hauptstandort dienen können.</p>
		<p>Kann ich eigentlich sichergehen, dass in dem geplanten Multimedia-Gebäude nicht jedes</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Multifunktionsgebäude soll ausschließlich zur firmeninternen</p>

			<p><i>Wochenende Feiern stattfinden, die zu einer erhöhten Lärmbelastung für die Anwohner führen?</i></p>	<p>Nutzung dienen, sodass Veranstaltungen sich nach den Geschäftszeiten der Firma richten. Die Lärmbelastung wird im Rahmen des Schallgutachtens geprüft und dargestellt. Dieses wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt. Die Anforderungen an den Lärmschutz werden umgesetzt.</p>
			<p><i>Ich würde gerne ausdrücklich Informationen zu Gutachten oder Stellungnahmen bezüglich</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>(Unzumutbarer) Verschattung</i> - <i>Lärmentwicklung</i> - <i>Lichtverschmutzung (LED Reklame? Grelle Bürobeleuchtung)</i> - <i>Höheres Verkehrsaufkommen, weniger Parkplätze für Anwohner</i> - <i>Beeinträchtigung des Ortsbilds (Damenviertel Ensembleschutz)</i> - <i>Denkmal- und Umgebungsschutz</i> - <i>Zusätzliche Versiegelung des Bodens</i> - <i>Baumfällung (auch in der Saalbahnhofstr.), Mikroklimatische Auswirkungen,..</i> - <i>Einordnung in die Vorhaben und Vorgaben der zukünftigen Stadtentwicklung</i> <p><i>erhalten.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gutachten über Verschattung, Schallschutz, Baugrund, Verkehr, Klima und Luftschadstoffe werden im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe ausgelegt.</p> <p>Für die Außenbeleuchtung werden ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel verwendet. Diese werden mit einem Anteil kurzweiliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 3.500 K oder darunter ausgeführt. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite geplant, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung wird für die Planung herangezogen. Die Werbeanlagen von dotSource werden hiervon ausgenommen.</p> <p>Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Prognosehorizont führten zu dem Ergebnis, dass auch mit den Prognosebelastungen eine leistungsfähige Erschließung mit adäquater Verkehrsqualität gewährleistet werden kann. Von einer Stauung des Verkehrs im Bereich der Saalbahnhofstraße bzw. des Damenviertels ist somit nicht auszugehen. Der Neubau erhält eigene Stellplätze in den Tiefgaragen, sodass keine zusätzliche Belastung der Parkplätze im Damenviertel erfolgt.</p> <p>Die Stadtverwaltung Jena, Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz sowie das TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden beteiligt. Die in den Stellungnahmen I 03 und E 03 enthaltenen Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren stellt das geplante Bauvorhaben nach Meinung der Mitglieder des Baukunstbeirates ein eigenständiges Ensemble dar (siehe E 22). Es wird</p>

				<p>somit bewusst davon abgesehen, gestalterische Elemente der Fassaden des Damenviertels in das neue Gebäude zu kopieren.</p> <p>Der Boden ist im Bestand bereits vollständig versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung im Rahmen der Planung ist somit nicht möglich. Durch die Errichtung des Digital Art Parkes werden neue öffentliche, begrünte Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, was eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation mit sich bringt.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme E 02 - TLVwA - Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 310, Städtebau und Bauleitplanung: <i>Des Weiteren sind im Landesentwicklungsplan unter 2.4.1 G das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und unter 2.4.2 G das Prinzip der Nachverdichtung vor Neuausweisung festgehalten. Bestehende Baugebiete sollen ausgelastet sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Beim betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische bebaute Potenzialfläche, welche durch die Planung revitalisiert werden soll. Dem genannten Grundsatz wird damit entsprochen.</i></p> <p>Abweichend zum Vorentwurf des VBB wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dementsprechend folgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im FNP.</p> <p>Im Flächennutzungsplan befinden sich nördlich und südöstlich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bereits gemischte Bauflächen. Die Festsetzung einer gemischten Baufläche für das Plangebiet kann daher eine Verbindung zwischen den bestehenden Flächen schaffen und das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans unterstützen.</p>
			<p><i>Der Wert meiner Immobilie würde mit dem Neubau maßgeblich sinken.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Belebung des Areals und die Schaffung neuer öffentlicher begrünter Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität im Digital Art Park wird die Umgebung aufgewertet. Es ist somit nicht mit einer Wertminderung von Immobilien im Damenviertel zu rechnen.</p>