



## Inhaltsverzeichnis

## Seite

### Beschlüsse des Stadtrates

**326**

Änderung des Stadtratsbeschlusses vom 22.04.2015 - Präzisierung des Wirtschaftsplanes 2015/2016 des Eigenbetriebs

Kommunale Immobilien Jena

326

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur FNP-Änderung Nr. 5 "Stadion Jena-Oberaue"

326

Umbau des Ernst-Abbe-Sportfeldes in eine DFL-taugliche Fußballarena

327

Bebauungsplan B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fussballarena“: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

330

### Öffentliche Bekanntmachungen

**334**

Ausschusssitzungen

334

### Öffentliche Ausschreibungen

**335**

Neubau eines Krematoriums mit Einäscherungsanlage auf dem Gelände des Nordfriedhofs in Jena

335

Erweiterung Bike + Ride - Anlage Paradiesbahnhof Jena

335

Neubau Gefahrenabwehrzentrum Jena Am Anger 28, 07743 Jena

335

Erweiterung Schulgebäude und Neubau Sporthalle Montessorischule, Friedrich-Wolf-Straße 2, 07743 Jena

335

Das Amtsblatt der Stadt Jena ist das offizielle Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Jena.

Herausgeber: Stadtverwaltung Jena, Bereich des Oberbürgermeisters

*Anschrift:* Stadtverwaltung Jena, Bereich des Oberbürgermeisters, Postfach 10 03 38, 07703 Jena, Fax: 49-20 20, Telefon: 49-21 11, E-Mail: [amtsblatt@jena.de](mailto:amtsblatt@jena.de)  
Erscheinungsweise: wöchentlich, jeweils Donnerstag Einzelbezug: 0,60 € - Jahres-ABO: bei Bezug auf Rechnung 28,80 €, bei Bezug im Lastschriftverfahren 26,40 €, zzgl. Vertriebsgebühr: 0,25 €. Kündigungstermine: 30.06. und 31.12. eines Jahres - Kündigungsfrist: 1 Tag vor o.g. Terminen (Datum des Poststempels).

**Adressänderungen bitte schriftlich** an o.g. Anschrift (per Post, Fax oder E-Mail).

Nachdruck nur mit Genehmigung der Redaktion. Alle Angaben ohne Gewähr.

*Druck:* Saale Betreuungswerk der Lebenshilfe Jena gGmbH, anerkannte Werkstatt, § 57 SchwbG, Am Flutgraben 14, 07743 Jena.

Redaktionsschluss: 1. Oktober 2015 (Redaktionsschluss für die nächste Ausgabe: 8. Oktober 2015)

## Beschlüsse des Stadtrates

### Änderung des Stadtratsbeschlusses vom 22.04.2015 - Präzisierung des Wirtschaftsplanes 2015/2016 des Eigenbetriebs Kommunale Immobilien Jena - beschl. am 26.08.2015, Beschl.-Nr. 15/0536-BV

001 Der Änderung der Beschlussvorlage 15/0400 „Präzisierung des Wirtschaftsplanes 2015/2016 des Eigenbetriebs Kommunale Immobilien Jena“ - beschlossen im Stadtrat am 22.04.2015 - wird zugestimmt.

Die Vorlage 15/0400-BV wird wie folgt geändert:

Standort / Ortsteil	Erläuterung / Bemerkung	Max. Kapazität	Kosten
Hugo-Schrade-Straße 41 Winzerla	Neubau dreigeschossig auf dem Standort des ehemaligen Jugendclubs Hugo	ca. 100	ca. 2.550 T€
Theobald-Renner-Straße Lobeda-West	Erweiterung des bestehenden Standorts zweigeschossig	ca. 68	ca. 2.000 T€
Erfurter Straße Jena-West	Neubau zweigeschossig Standort oberhalb des Westsportplatzes, derzeit durch Garagenanlage genutzt	ca. 68	ca. 2.000 T€
<b>Summe</b>		<b>ca. 236</b>	<b>ca. 6.550 T€</b>

Finanzierungsquelle	
1. Fördermitteln des Freistaats Thüringen nach der Thüringer Verordnung über die Kostenerstattung nach dem Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetz (ThürFlüKEVO): 7.500 € pro neu geschaffenem Platz in einer Gemeinschaftsunterkunft	1.770 T€
2. Verkauf Inselplatz an das Land Thüringen zur Errichtung „Campus FSU“	2.800 T€
3. der neu vom Freistaat Thüringen eingeführten Investitionspauschale für Kommunen	1.993 T€
<b>Summe</b>	<b>6.563 T€</b>

#### Begründung:

Mit der steigenden Kontingentzuführung von nunmehr 80 Personen/Monat (vormals 50 Personen/Monat) steht die

Stadt vor der Herausforderung, weitere zusätzliche Plätze bereitzustellen.

Da die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke (bebaut / unbebaut) beschränkt ist, müssen die bereits bestätigten Standorte verdichtet werden, um der großen Nachfrage Rechnung zu tragen.

Alle Aufträge werden bereits 2015 ausgelöst.

Für die Finanzierung wird eine Bereitstellung von 40 % in 2015 (= 2,620 T€) und als VE von 60 % in 2016 (= 3.930 T€) benötigt.

### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur FNP-Änderung Nr. 5 "Stadion Jena-Oberaue"

- beschl. am 23.09.2015, Beschl.-Nr. 15/0519-BV

001 Zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes B-Wj 16 „Ernst-Abbe-Fußballarena“ ein Änderungsverfahren durchgeführt.

002 Die Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der FNP-Änderung Nr. 5 für den Bereich „Stadion Jena-Oberaue“ und die Begründung zum Entwurf einschließlich Umweltbericht in der Fassung Juli 2015 werden gebilligt.

003 Der gebilligte Entwurf der FNP-Änderung Nr. 5 und die Begründung zum Entwurf einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu beteiligen und über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu benachrichtigen.

004 Die Beschlüsse sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### Begründung:

#### 001 Einleitung und Ziele des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 5

Anlass der 5. Änderung des seit 9.3.2006 wirksamen FNP der Stadt Jena ist die Aufstellung des Bebauungsplanes B-WJ 16 „Ernst-Abbe-Fußballarena“ (Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2011). Da gemäß dem Entwicklungsgebot in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B-WJ 16 gleichzeitig auch der FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Umgriff und Inhalt der FNP-Änderung entsprechen denen des Bebauungsplanes, es besteht ein planerischer Zusammenhang.

Gegenstand des 5. FNP-Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen die Umwidmung eines Teils der

gegenwärtigen Grünflächen-Darstellung in eine **Sonderbaufläche „Sport und Freizeit“**. Zudem wird die gegenwärtig als „Fläche für Verkehrsanlagen - Parkplatz“ dargestellte Fläche östlich der Stadtrodaer Straße als **Sonderbaufläche „Parken und Hotel“** dargestellt. Der bestehende Parkplatz östlich der Jahnwiese wird entsprechend seines Bestandes und seiner künftigen Nutzung mittels des Symbolen „Parkplatz“ dargestellt.

Die Änderung dient der Anpassung der FNP-Darstellung an die bereits vorhandenen Nutzungen sowie an den Entwurf zum Bebauungsplan B-WJ 16 (Stand Sept. 2015) und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die funktionelle Neuausrichtung im Änderungsbereich.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden damit die Grundzüge der Art der Bodennutzung dargelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-WJ 16 erfolgt der Nachweis, dass an diesem hochsensiblen Standort den Belangen des Umweltschutzes, hier insbesondere des Hochwasserschutzes, des Immissionsschutzes und des Naturschutzes sowie den Belangen von Verkehr und Sicherheit sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird und keine Nutzungskonflikte entstehen / diese minimiert werden bzw. bodenrechtliche Spannungen ausgeschlossen werden.

**002 Planverfahren zur Erstellung des Entwurfes zur FNP-Änderung Nr. 5**

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB fand gekoppelt an das Verfahren zum Bebauungsplan B-WJ 16 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Bürgerversammlung am 29.4.2014 im Jenaer Volksbad. Die Vorentwürfe zum Bebauungsplan als auch zur FNP-Änderung Nr. 5 lagen zusätzlich vom 5.5. bis 16.5.2014 öffentlich aus.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur FNP-Änderung erfolgte auf Grundlage des Arbeitsstandes vom April 2014 (Vorentwurf) durch schriftliche Beteiligung, welche in einem gemeinsamen Anschreiben mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan statt fand. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.4.2014 auch aufgefordert worden, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) auf FNP-Ebene zu äußern.

Von 37 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu einer Stellungnahme aufgeforderten Trägern öffentlicher Belange sowie den Dezernaten der Stadtverwaltung incl. der Behörden und der Eigenbetriebe sind 27 Schreiben eingetroffen, davon 8 ohne generelle Einwendungen oder Belange, 12 mit inhaltlichen Bezügen auf den Bebauungsplan, 14 mit Anregungen und Hinweisen. Zudem ist ein Schreiben mit Anregungen von Bürgern eingegangen. Weitgehend kann den Anregungen und Hinweisen gefolgt werden.

Der Umgang mit den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung ist *Anlage 4* zu entnehmen.

**Die Hinweise aus der frühzeitigen**

**Behördenbeteiligung incl. umweltbezogener Stellungnahmen haben Eingang in das Planverfahren gefunden, so dass nunmehr für den daraus entstandenen Entwurf zur FNP-Änderung Nr. 5 mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht (Anlagen 1 – 3) die Billigung durch den Stadtrat erfolgen kann.**

**003 / 004 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf und Genehmigung**

Im Rahmen der sich anschließenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage für die Dauer eines Monats) sind die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur FNP-Änderung einsehbar. Zeitgleich findet die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Mit sodann folgendem Abwägungsbeschluss des Stadtrates zu den eingegangenen Belangen, mit der Benachrichtigung der Einwender über das Abwägungsergebnis und mit dem abschließenden Feststellungsbeschluss des Stadtrates kann die FNP-Änderung Nr. 5 gemäß § 6 Abs.1 BauGB zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) eingereicht werden.

Hinweis:

Die Anlagen des bevorstehenden Beschlusses können bei Bedarf während der Dienstzeiten eingesehen werden im Dezernat 3, Fachdienst Stadtentwicklung, Am Anger 26, Zi. 2\_02.

**Umbau des Ernst-Abbe-Sportfeldes in eine DFL-taugliche Fußballarena**

- beschl. am 23.09.2015, Beschl.-Nr. 15/0551-BV

**001** Das Ernst-Abbe-Sportfeld wird in eine DFL-taugliche Fußballarena umgebaut. Voraussetzungen dafür sind, dass hierfür Bauplanungsrecht geschaffen wird, dass sich der Freistaat Thüringen mit einem Baukostenzuschuss von mindestens 11 Mio. € an dem Projekt beteiligt und dass durch europaweite Ausschreibung ein Investor und Betreiber für das Projekt gewonnen wird **und vor Baubeginn die Standortoptionen für die A-Wettkampf- und Trainingsanlage für die Leichtathletik in der Wöllnitzer Str. und am Jenzigweg / Postsportplatz baurechtlich geprüft worden sind.**

**002** Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis 31.05.2016 dem Stadtrat Ausschreibungsunterlagen zur Suche eines privaten Investors und Betreibers vorzulegen.

- Dieser soll ein Erbbaurecht oder ähnliche langfristige Verfügungsrechte über das Stadion-Grundstück von der Stadt erhalten (markierte Fläche in Anlage 1, ganz oder in Teilen). Die Trainingsplätze, Parkplätze und Nebengebäude sowie ein Parkhaus für den erforderlichen Stellplatzbedarf sollen einbezogen werden, können jedoch abhängig vom Ausschreibungsergebnis auch von der Stadt errichtet bzw. betrieben werden.
- Er errichtet und betreibt die Fußballarena sowie ggf. sonstige Gebäude und Anlagen und erhält

dafür

- a) einen Baukostenzuschuss von 15.000.000 € brutto (inklusive des weiter zu leitenden Landeszuschusses) sowie
- b) einen jährlichen Betreuungszuschuss über die Vertragslaufzeit, dessen Höhe anzubieten ist.
- Er stellt die Nutzungsmöglichkeit der Arena durch die Fußballmannschaften gegen ein angemessenes Entgelt sicher. Deren wechselnde Zahlungsfähigkeit in Abhängigkeit von der Spielklasse wird durch Zu- bzw. Abschläge vom o.g. Betreuungszuschuss berücksichtigt.
- Die Bieter müssen insbesondere eine Vorplanung für eine DFL-taugliche Arena, die den planungsrechtlichen Erfordernissen am Standort entspricht, sowie das Nutzungs- und Betreuungskonzept einschließlich Kalkulation für den Betreuungszuschuss vorlegen.
- Vergabekriterien sind:
  - die Höhe des Betreuungszuschusses
  - die Bewertung des Nutzungs- und Betreuungskonzepts
  - die architektonische und bauliche Qualität
  - Referenzen und Bonität des Bieters

**003** Für die Leichtathletik wird am Standort Wöllnitzer Straße (südlich der "Muskelkirche") oder am Standort Jenzigweg / Postsportplatz eine A-Wettkampf- und Trainingsanlage errichtet. Für den Fall der Errichtung am Standort Wöllnitzer Straße wird der Oberbürgermeister beauftragt, bis zum 31.05.2016 mit dem Freistaat Thüringen einen Vertrag zur langfristigen Nutzung des landeseigenen Grundstücks sowie zu einer angemessenen Kostenbeteiligung der Nutzer FSU und Sportgymnasium abzuschließen. Diese Anlage wird bis 2018 fertiggestellt.

**004** Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 31.03.2016 eine Untersuchung zu Möglichkeiten der Verbesserung der Tagungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten im Bereich von ca. 1.000 Teilnehmern vorzulegen. Dabei sollen Marktpositionierung, Betreuung, die Synergie mit Hotelkapazitäten, Finanzierung / Zuschussbedarf sowie die möglichen Standorte betrachtet werden.

#### Begründung:

#### ALLGEMEINES

Das Ernst-Abbe-Sportfeld ist ein traditionsreicher Ort, der seit vielen Jahrzehnten intensiv für Sport und Freizeit genutzt wird. Dabei bildet das Stadion sowohl den sportlich aktiven als auch den städtebaulichen Kern des Bereiches. Am Stadion und seinem Umfeld sind immer wieder Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen wurden; das äußere Erscheinungsbild entspricht aber weitestgehend immer noch dem Begriff „Sportfeld“.

Dieser Bereich der Oberaue lebt gleichzeitig von der Tradition des Spitzensports, zu der im Wesentlichen Fußball und Leichtathletik beigetragen haben, der hervorragenden Lage im Landschaftsraum zwischen Innenstadt, Saale und Kernbergen als auch der intensiven Nutzung durch Leistungs-, Vereins- und Freizeitsport.

Das Stadion entspricht heute weder in seinen baulichen und technischen Zustand noch im äußeren Erscheinungsbild einer zeitgemäßen sportlichen Anlage. Der Stadtrat hat sich daher seit einiger Zeit mit der notwendigen Modernisierung des Jenaer Stadions beschäftigt und seit 2009 Beschlüsse zur Errichtung einer Fußballarena gefasst. In vielen Städten Deutschlands wurden in den letzten Jahren moderne Fußballstadien errichtet, die sportlich ausschließlich auf eine Fußballnutzung abstellen und aufgrund der DFL-Lizenzierungsbedingungen (Stadionhandbuch, verlinkt unter <http://www.mik.nrw.de/themen-aufgaben/sport-und-sicherheit/downloadbereich.html> als Anlage 3) für die 1./2. Bundesliga einen VIP- und Veranstaltungsbereich einschließen. Der Stadtrat hat sich in gleicher Weise positioniert und strebt ein bundesligataugliches, reines Fußballstadion an. Dies zieht nach sich, dass der Leichtathletik an anderer Stelle adäquate Möglichkeiten für den Trainings- und Wettkampfbetrieb gegeben werden müssen.

Eine Grundlage für die Errichtung eines neuen Fußballstadions mit einer Kapazität von mindestens 15.000 Zuschauern bildet das Bebauungsplanverfahren, auf das die konkrete Objektplanung aufsetzt. Daneben sind weitere wichtige Rahmenbedingungen zu klären, die Belange der Finanzierung und Fördermittel und der Betreuung betreffen.

#### SCHAFFUNG VON BAUPLANUNGSRECHT

Der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Dezember 2011. In die Vorbereitungen zur Erstellung eines Vorentwurfes für den Bebauungsplan fiel das Hochwasserereignis 2013, welches auch das Ernst-Abbe-Sportfeld traf. In Folge dessen wurde bis Ende 2013 zunächst geprüft, ob alternative Flächen für den Neubau eines Fußballstadions vorhanden sind. Diese Prüfung umfasste alle potentiellen Flächen, von denen tatsächlich nur eine als möglicherweise geeignet und tiefer zu untersuchen eingestuft wurde: die der Sportanlage Lobeda-Ost.

In der nachfolgenden Detailuntersuchung stellte sich jedoch heraus, dass verschiedene Aspekte gegen eine Neuerrichtung des Stadions an dieser Stelle sprachen. Aus diesen Gründen rückte der Standort in der Oberaue wieder in den Fokus. Damit wurden die Arbeiten am Bebauungsplan für den Bereich der Oberaue wieder intensiviert. Die Stadt hatte zwischenzeitlich verschiedene naturschutzfachliche Gutachten beauftragt, die eine Grundlage für die Erarbeitung eines ersten Vorentwurfes des Bebauungsplanes am Standort Oberaue darstellten.

Am 29. April 2014 fand eine Bürgerversammlung im Volksbad statt, in der die Vorstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte. Zur gleichen Zeit wurden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine sich an die Bürger-versammlung anschließende Planoffenlage im Mai 2014 durchgeführt.

Ein wichtiges Fazit aus den eingegangenen Stellungnahmen war, dass eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes dann am einfachsten erreicht werden kann, wenn es sich um eine auf den Bestand abstellende Fortführung der bisherigen Nutzung handeln würde, der Nachweis geführt wird, dass der

Rückhalteraum für das Hochwasser nicht negativ beeinflusst würde und eine hochwasserangepasste Bauweise festgeschrieben wird.

Im Juli 2014 legte die Firma ghh ein Hotel- und Kongressgutachten vor, das die grundsätzliche Eignung Jena als Kongressstandort betonte und den Bereich des Stadions als geeigneten Standort ansah. Daraufhin erfolgten intensive fachliche, politische und öffentliche Diskussionen zu verschiedenen Stadionvarianten, die von einer Sanierung im Bestand über die reine Fußballarena bis zum Fußballstadion mit Kongress- und Hotelnutzung reichten.

Um diese Diskussion fachlich zu untersetzen, wurden weitere Gutachten beauftragt. Neben einer Stellungnahme des Branchenverbandes Dehoga Thüringen legte im Juni 2015 die Firma M+ eine das ghh-Papier ergänzende Expertise mit Betrachtungen zum Kongressstandort Jena vor. M+ verwies darauf, dass der Faktor „urbanes Tagel“ eine immer bedeutendere Rolle im Tagungs- und Kongresssegment einnimmt und der Standort Oberaue trotz seiner Reize und grundsätzlichen Eignung autark wirken würde. Daher können nicht solche positiven Effekte für die innerstädtische Entwicklung erwartet werden, wie von einem zentrumsnahen Standort.

Im Juli 2015 wurde schließlich die hydraulische Studie mit 2D-Modellierung des reinen Fußballstadions vorgelegt, die den Einfluss des Projektes auf eine mögliche Hochwassersituation abschätzt. Damit wurde die Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfes möglich, der nun dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt wird.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat im September 2015 kann die Planoffenlage und formelle Trägerbeteiligung noch im Jahr 2015 durchgeführt werden, so dass ein Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Frühjahr 2016 realistisch erscheint. Damit wären die Voraussetzungen für die Prüfung vorzeitigen Baurechts für eine Fußballarena gegeben. Dies ist zugleich der Zeitpunkt für den Beginn der europaweiten Ausschreibung.

**FINANZIERUNG**

Investkosten

Zur Abschätzung des Investvolumens ist die Kostendarstellung eines möglichen Projekts zur Errichtung einer den Mindestanforderungen genügenden DFL-tauglichen Arena im Ernst-Abbe-Sportfeld als Anlage 2 beigefügt. Hierbei wurde von 15.000 Zuschauerplätzen ausgegangen sowie von der Nutzungsmöglichkeit eines neuen VIP-Bereiches für 500 Personen. Ost-, Süd- und Nordtribüne werden komplett neu errichtet, überdacht und an das – einschließlich Rasenheizung weiterhin zu nutzende – Spielfeld herangerückt. Hierbei ergibt sich ein Investvolumen von ca. 22 Mio. € brutto für die Fußballarena.

Jedoch stellt dies nur eine der Möglichkeiten dar. Die potentiellen Anbieter können in der Ausschreibung auch anders an die Aufgabenstellung herangehen und beispielsweise mehr Zuschauer- oder VIP-Plätze durch kostengünstigere Lösungen an anderer Stelle oder bessere Erlöse in der Betreuung gegenfinanzieren. Letzteres wäre durch den Investor aus Eigenmitteln oder

zusätzlichen Darlehen vorzufinanzieren. Von einer Investsumme 22 Mio. € brutto kann in dem Sinne ausgegangen werden, dass dafür die aktuellen DFL-Standards sicher erfüllt werden können.

Für die neu zu errichtende Leichtathletik-A-Anlage sind ca. 3 Mio. € brutto zusätzlich zu veranschlagen, für das Parkhaus voraussichtlich 5,7 Mio. € brutto.

Zuschüsse für Investition und Betreuung

Die Zuschüsse für Investition und Betreuung sind EU-notifizierungspflichtig, wenn sie brutto 15 Mio. € (Invest) bzw. jährlich 2 Mio. € (Betreibung) überschreiten. Dies ist nicht der Fall.

Voraussetzung für den Realisierungsweg entsprechend 002 ist die Möglichkeit der Weiterleitung der Landesfördermittel. Dies wird mit der Landesregierung abgestimmt.

Die zu erwartende Höhe des Betreuungskostenzuschusses kann wie folgt abgeschätzt werden:

Die Höhe der für die DFL-Tauglichkeit erforderlichen Investition wird entsprechend Anlage 2 mit 22 Mio. € brutto angesetzt (ohne Anteil Leichtathletik), wovon brutto 15 Mio. € durch den Zuschuss von Stadt und Land finanziert werden. Dies entspricht 7 Mio. € Eigenanteil des Investors, der über einen Teil des Betreuungszuschusses refinanziert werden muss. Bei einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Zinssatz von 4% wäre eine Annuität von 448.000 € anzusetzen. In diese Betrachtung müssen zusätzlich steuerliche Effekte einbezogen werden, was exakt erst beim Vorliegen konkreter Angebote möglich ist.

Die Mieterlöse (Entgelte vom FC CZ, FF USV und Dritten) sowie ein weiterer Teil des Betreuungszuschusses werden für die Deckung der laufenden Kosten (Instandhaltung, Außenanlagenpflege, Energie, Reinigung, Hausmeisterdienste, Verwaltung) sowie eine eventuelle Deckungslücke bei der Parkhausbetreuung benötigt. Die Höhe dieser laufenden Kosten ist stark vom Betreuungskonzept abhängig, das die Bieter vorlegen müssen. Wenn davon beispielsweise 200.000 € nicht durch die Mieterlöse abgedeckt sind, beträgt der jährliche Betreuungszuschuss insgesamt also 648.000 €. Hinzu kommen die Betriebskosten der neuen Leichtathletikanlage, soweit sie nicht durch die Landes-einrichtungen FSU und Sportgymnasium übernommen werden.

**ZEITPLAN ZUR REALISIERUNG**

Abwägungsbeschluss B-Plan:	Stadtratssitzung	Mai 2016
Bestätigung der Ausschreibung:	Stadtratssitzung	Juni 2016
Vergabe an Investor/Betreiber:	Stadtratssitzung	November 2016
Baubeginn:		2017

Zur Fertigstellung können noch keine Aussagen gemacht werden, da dies stark vom baulichen Konzept des bezuschlagten Anbieters abhängt und auch unter dem Aspekt geringer Auswirkungen auf den laufenden Spielbetrieb betrachtet werden sollte.

## ZU DEN BESCHLUSSPUNKTEN

zu 001

Der Umbau des Ernst-Abbe-Sportfeldes in eine den DFL-Richtlinien entsprechende Fußballarena sichert eine professionelle und attraktive Nutzung, insbesondere durch den FC Carl-Zeiss und die Frauenmannschaften des USV Jena. Da diese sportliche Nutzung auf den Bestand abstellt, handelt es sich rechtlich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes, so dass eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes diesbezüglich gegeben ist.

Die Errichtung eines reinen Fußballstadions unter Verzicht auf eine zusätzliche Nutzung als Tagungshotel stellt, wie oben aufgezeigt, einen auf die sportlichen Belange ausgerichteten Weg dar. Zugleich sind die Risiken in den Bereichen Bauplanungsrecht, Fördermittel und Betreuung kleiner als bei einer zusätzlichen Realisierung von Tagungszentrum mit Hotel.

In Gesprächen mit potentiellen Partnern für Investition und Betreuung haben sich großes Interesse und Zustimmung zu dem vorgeschlagenen Weg der Ausschreibung abgezeichnet.

zu 002

Ein privater Investor und Betreiber kann nur durch Ausschreibung ermittelt werden. Anders als beim vergleichbaren Projekt „Basketballhalle“ ist hier das betreffende Grundstück bereits bekannt und befindet sich in städtischem Eigentum. Daher soll ein längerfristiges Nutzungsrecht (Erbbaurecht) vergeben werden, weil das auch eine Bankfinanzierung der Investitionskosten ermöglicht, die nicht durch den Baukostenzuschuss abgedeckt sind.

Kerninhalt der Ausschreibung ist das Ernst-Abbe-Sportfeld einschließlich der für Profifußballspiele erforderlichen Nebenanlagen. Die potentiellen Bieter sollen auch die Übernahme der sonstigen Gebäude und Anlagen im Stadiongelände anbieten, die primär der leistungssportlichen Ausbildung von Talenten für den Profi-Fußball dienen (Nachwuchs-leistungszentrum, Trainingsplätze).

Der Zuschuss soll als Baukostenzuschuss von brutto 15 Mio. € entsprechend des Bauablaufs sowie als jährlicher Betreuungszuschuss über die Laufzeit gewährt werden. Für letzteren wird zugrunde gelegt, dass der FC Carl Zeiss in der 3. Liga und der FF USV in der 1. Liga spielen und dafür angemessene Entgelte an den Betreiber zahlen. Für den Fall niedrigerer oder höherer Spielklassen werden Zu- bzw. Abschläge beim Betreuungszuschuss in die Ausschreibung aufgenommen.

Die Einzelheiten der Ausschreibung, beispielsweise zu den baulichen und Nutzungs-Anforderungen der Fußballvereine, zu den von ihnen zu erbringenden Nutzungsentgelten, zur Bauzeit und den Nutzungsmöglichkeiten während dieser, zu den Sicherheitsanforderungen sowie zu zahlreichen rechtlichen Detailfragen, müssen präzisiert und mit allen Beteiligten abgestimmt werden. Dies sind insbesondere die Nutzer, die für die Sicherheit zuständigen Behörden (Polizei, Feuerwehr) sowie das Thüringer Ministerium für

Infrastruktur und Landwirtschaft als Fördermittelgeber. Anschließend werden die veröffentlichungsreifen Ausschreibungsunterlagen dem Stadtrat vorgelegt.

zu 003

Aus den oben dargestellten Gründen ist eine Verlagerung der Leichtathletik aus dem Stadionbereich an einen der Standorte Wöllnitzer Straße (südlich der sogenannten Muskelkirche) oder Jenzigweg / Postsportplatz notwendig. Dort soll eine A-Wettkampf- und Trainingsanlage errichtet werden. Für den Fall von großen Wettkämpfen soll der Mehrbedarf an Zuschauerplätzen über die Bereitstellung mobiler Tribünen gedeckt werden. Der planungs-rechtlich unkompliziertere Standort ist derjenige an der Wöllnitzer Straße. Hier ist jedoch das Grundstück im Eigentum des Landes, und die Landeseinrichtungen FSU und Sportgymnasium sollen die Anlage primär nutzen. Daher ist an diesem Standort ein Vertrag zur langfristigen Nutzung des Grundstücks – möglichst unter einer angemessenen Kostenbeteiligung der Nutzer FSU und Sportgymnasium – Voraussetzung für eine Investition.

zu 004

Aus der von M+ (mainz plus citymarketing) angefertigten Expertise geht hervor, dass eine strukturelle Entwicklung des Themas „Tagen & Kongresse“ im Hinblick auf die mittel- und langfristige Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Jena mit einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der örtlichen Tagungs- und Kongresskapazitäten verbunden sein sollte.

Als relevantes Marktsegment gelten Tagungs- und Kongressveranstaltungen mit Teilnehmerzahlen zwischen 400 und 1000 Personen. Um starke Impulse für die Entwicklung einer lebendigen, urbanen Innenstadt sowie positive Effekte für Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie zu generieren, sollten neue Tagungskapazitäten im unmittelbaren Stadtzentrum angesiedelt sein. Vor diesem Hintergrund soll vertiefend geprüft werden, an welchen innerstädtischen Standorten der Neubau eines Tagungs- und Kongresszentrums oder eines Tagungshotels bzw. die entsprechende Ertüchtigung bestehender Veranstaltungsorte realisierbar ist und welche baulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden müssten. Die entsprechende Untersuchung soll in Zusammenarbeit von Dezernat 3, der Wirtschaftsförderung und der beiden Eigenbetriebe KIJ und KMJ erfolgen.

Hinweis:

Die Anlagen des bevorstehenden Beschlusses können bei Bedarf während der Dienstzeiten eingesehen werden im Dezernat 3, Fachdienst Stadtplanung, Am Anger 26, Zi. 2\_21.

### **Bebauungsplan B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

- beschl. am 23.09.2015, Beschl.-Nr. 15/0552-BV

**001** Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“ weitergeführt.

Die Planungsziele für den Bebauungsplanes B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“ werden wie folgt angepasst:

- Schaffung von Baurecht für ein den DFL-Richtlinien entsprechendes zweitliga-taugliches Fußballstadion mit integriertem multifunktionalem VIP- und Veranstaltungsbereich;
- Ordnung der verkehrlichen Infrastruktur;
- Ausbau des Freizeit-, Sport- und Erholungsbereiches.

**002** Der Entwurf des Bebauungsplans B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.09.2015, mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2015, wird gebilligt.

**003** Der gebilligte Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu benachrichtigen.

**004** Der Rahmenplan „Sport und Freizeit an der Saale“ ist bei der nächsten Fortschreibung hinsichtlich der geänderten Planungsziele zu prüfen und anzupassen.

**Begründung:**

**1. Bisheriges Verfahren**

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) wurde am 15.12.2011 im Stadtrat gefasst. Im Folgenden wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan samt Planzeichnung, Text und Umweltbericht erstellt. Anlässlich des aufgetretenen Hochwasser-ereignisses 2013 erfolgte eine umfassende Prüfung der Umsetzbarkeit und der Verfügbarkeit von Alternativstandorten. Da diese Prüfung negativ ausging, wurden in ihrem Ergebnis die Planungen für den Bereich der Oberaue intensiviert.

Am 29. April 2014 wurde in einer öffentlichen Bürgerversammlung im Volksbad der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurde die zum Vorentwurf erstellte hydraulische Grobabschätzung präsentiert, um den Einfluss des Stadionumbaus auf den Hochwasser-Rückhalteraum im Überschwemmungsbereich bewerten zu können.

Parallel erfolgten im April und Mai 2014 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Belange wurden bewertet, führten zu Anpassungen des Vorentwurfes und zogen die Notwendigkeit der Erstellung weiterer Gutachten bzw. die Vertiefung bereits vorhandener nach sich.

Im Februar 2014 hat der Stadtrat der Stadt Jena Umbau des Ernst-Abbe-Stadions in eine DFL-taugliche, also eine zweitligataugliche, Fußballarena beschlossen und damit die Planungsziele für das Planverfahren präzisiert. Das Fußballstadion beinhaltet weiterhin ein multifunktional nutzbares Gebäude, das als VIP-Bereich vorgesehen ist, jedoch universell auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Die maximale Kapazität dieses Bereiches soll bei 800 bis 1000 Personen liegen. Die Variante der reinen Fußballarena sieht eine Verlagerung der Anlagen für die Leichtathletik aus dem Stadion vor.

Die aufgeworfene Diskussion um die Integration weiterer über die Sport- und Freizeitnutzung hinausgehenden Nutzungen in das Stadion ergab die Notwendigkeit, den Bedarf eines erneuten Notifizierungsverfahrens prüfen zu lassen. Aufgrund dieser Prüfung und der Erarbeitung und Fortschreibung von Gutachten zum Bebauungsplan ergaben sich Verzögerungen im Verfahren, da die Ergebnisse von Gutachten und Studien überwiegend aufeinander aufbauen und eine Zeitlang eine Änderung der Planungsziele in Richtung der Integration einer Kongress- und Hotelnutzung diskutiert wurde.

Nach Vorlage des Verkehrsgutachtens im März 2015 erfolgte die Beauftragung der hydraulischen Studie für die Errichtung eines reinen Fußballstadions, die den Einfluss des Projektes auf eine mögliche Hochwassersituation abschätzt. Aufgrund von Verzögerungen bei der Bereitstellung der notwendigen Modellierungsdaten durch das TLUG konnte die Fertigstellung der Studie erst Ende Juli 2015 erfolgen. Damit wurde erst die Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfes möglich, der nun dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt wird.

**2. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

Das für diesen Bebauungsplan angewandte Normalverfahren sieht eine zweifache Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Frühjahr 2014 zum Vorentwurf. Die umfassende Beteiligung wird nach dem mit dieser Vorlage verbundenen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Im Folgenden ist die stichwortartige Aufzählung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise zusammengefasst.

a) Hinweise aus der Öffentlichkeit

Themen der Bürgerversammlung:

- Verbesserungsbedarf Kreuzungsbereich Stadtrodaer Straße/ Oberaue;
- Bündelung des ruhenden Verkehrs;
- Sicherung der Zuwegung zum USV-Gelände;
- keine nachteilige Beeinflussung der Unterlieger im Hochwasserfall;
- Augenmaß bei der Architektur von Stadion und Hotel an der Stadtrodaer Straße, Bezug auf Umgebungsbebauung nehmen

Hinweise aus dem formellen frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen drei Stellungnahmen ein, die folgende Schwerpunktthemen enthielten:

- Gleichberechtigung des Radverkehrs auch bei der Gestaltung der Verkehrsanlagen;
- Vermeidung von Konfliktsituationen / Sicherheitsanforderungen beachten;
- wildes Parken verhindern;
- Eindämmen des motorisierten Individualverkehrs;
- generelle Verkehrsberuhigung anstreben;
- Einschränkung der Nutzung der Wöllnitzer Straße für mit Stadionnutzung verbundenen Verkehr;
- Gewährleistung sicherer Fußwege zwischen Wöllnitzer Straße und Oberaue

b) Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern

### öffentlicher Belange

Insgesamt gingen 10 Stellungnahmen von Stellen der Stadtverwaltung und der städtischen Eigenbetriebe ein. Von externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es 17 eingehende Schreiben. Folgende wichtigste Belange wurden vorgebracht:

#### Grundsätzliches/ Strukturelles:

- Notwendigkeit des Ersatzneubaus eines Sportfeldes;
- Regenrückhaltung westlich wie auch östlich der Stadtrodaer Straße;
- Hinweis auf teilweise schwierige Bodenverhältnisse

#### Verkehr/ Sicherheit:

- für Sicherheitskräfte zu nutzende Wege um das Stadion müssen für Begegnungsfall LKW-LKW ausgelegt werden;
- Problem Engstelle an der Südwestecke des Stadions;
- Forderung nach zweiter Zufahrt als Sicherheits- und Entlastungszufahrt, Oberaue darf nicht alleinige Zufahrt sein;
- Forderung nach Prüfung des Ausbaus der Straßenbahnhaltstellen „Sportforum“ hinsichtlich Länge und Breite
- Ausbau der Kreuzung Stadtrodaer Straße / Oberaue notwendig;
- Erstellung eines Sicherheits- und eines Verkehrskonzeptes;
- Freigabe der im B-Plan-Vorentwurf nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehenen Wege auch für Kfz;
- Integration von Parkflächen für den Badebetrieb Schleichersee in künftige Parkplätze am Stadion
- Absicherung der Zufahrtsmöglichkeiten für Nutzer, insbesondere für USV

#### Umweltschutz:

- Schallimmissionsprognose zur Prüfung wichtiger Belange fortschreiben;
- Stadion-Innenraum als Retentionsraum;
- Eingriff in das GLB Grunzke minimieren;
- Eingriffe in andere Schutzgebiete minimieren, z.B. LSG; bei Eingriff ist Ausgleich zu schaffen;
- weitere Nebenanlagen außerhalb der Baufenster ausschließen

### 3. Überblick über Aussagen vorliegender relevanter Gutachten

#### a) Schallimmissionsprognose vom 07.11.2014

Mit der vorliegenden Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis geführt, dass der Umbau des vorhandenen Fußballstadions mit dem geforderten Nebenanlagen in der Jenaer Oberaue aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist.

Es erfolgte die Formulierung von Bedingungen, die Bestandteil der Baugenehmigungen werden sollten.

#### b) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Juli 2014

Die Verbotstatbestände nach § 441 BNatSchG werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bei Veränderung, z. B. Verbreiterung der Zufahrtswege und Fällung von Großbäumen, ist neu zu

prüfen.

#### c) ghh-Machbarkeitsstudie für Kongress- und Veranstaltungszentrum vom 25.09.2014

Die Studie ordnet ein Veranstaltungszentrum und Hotel in den Stadionbereich und damit in ein Überschwemmungsgebiet ein und vergleicht diesen Standort mit anderen im Stadtgebiet.

Die vorgelegte Studie betont die sehr gute Eignung Jenas als Standort für ein Kongresszentrum. Nach den angestellten Betrachtungen wäre ein solches Kongresszentrum idealerweise direkt mit einem Hotel zu koppeln. In Auswertung eines knappen Standortvergleichs schlägt ghh den Standort des Ernst-Abbe-Stadions als Vorzugsstandort für ein Kongresszentrum mit Hotelbetrieb vor, weist jedoch darauf hin, dass flankierende Rahmenbedingungen, wie Bau- und Umweltrecht, in der Studie nicht betrachtet wurden. Darüber hinaus wurden für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sehr optimistische Annahmen in Ansatz gebracht.

Ergänzend zur ghh-Studie ist das Gutachten der Firma m+ vom Juni 2015 unter g) dargestellt.

#### d) Machbarkeit eines Sicherheitskonzeptes für den geplanten Neu-/Umbau des „Ernst-Abbe-Sportfeldes“ vom 05.10.2014 mit Zusatz vom 05.12.2014

Für die weitere Planung und Beurteilung bzw. Erstellung eines Sicherheitskonzeptes werden folgende Schritte notwendig:

- Notwendigkeit der Erstellung eines Verkehrskonzeptes [liegt inzwischen vor, siehe f)];
- Erstellung einer dynamischen Fluchtwegesimulation: Für diesen Aspekt müssen grundsätzliche Geometrien des Stadions (Entwurf zur Objektplanung) und des Stadionumfeldes vorliegen und feststehen
- Entscheidung über das Fantrennungskonzept (hat wesentlichen Einfluss auf die Anordnung der Gäste- und Heimfanbereiche und damit auf die Objektplanung);
- Planung der Besucherstromverteilung im direkten Stadionumfeld

#### e) Erstabschätzung der Auswirkungen eines Stadionumbaus/-neubaus auf den Hochwasser-schutz, Oktober 2014

Grundsätzlich gilt nach Wasserhaushaltsgesetz das Verschlechterungsverbot.

- Es wird eingeschätzt, dass unter den bisherigen Annahmen grundsätzlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten seien bzw. eine Einhaltung des Verschlechterungsverbotes gelingen kann;
- Beim Stadion-Innenraum handelt es sich um Retentionsraum;
- Zur detaillierten Bilanzierung ist auf Basis eines rechnerischen Stadionentwurfes eine 2D-Modellierung zwingend erforderlich.

#### f) Verkehrliche Studie der Zufahrt Ernst-Abbe-Sportfeld von April 2015

- bestehender Standort ist auf Grund seiner guten Anbindung an das Straßenhauptnetz sowie an



den ÖPNV und hier insbesondere an die Straßenbahn aus verkehrlicher Sicht gut geeignet

- Knotenpunkt Stadtrodaer Straße / Am Stadion ist bei höherem Verkehrsaufkommen durch Veranstaltungen derzeit nicht leistungsfähig
- im Bereich der Haltestellen Sportforum und der Gehwege der westlichen Zufahrt wurden Engstellen und Defizite festgestellt

Zur Erreichung einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs für Kfz und Fußgänger sind am Knoten Stadtrodaer Straße / Am Stadion verschiedene bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus wurden die notwendige südliche Entlastungszufahrt und deren Einmündung untersucht. Diese zusätzliche Zufahrt sollte lediglich für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und als Entlastungszufahrt im Veranstaltungsfall dienen. Außerhalb der Veranstaltungszeiten ist eine öffentliche Nutzung durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

g) m+ Consult: Empfehlung für den Betrieb eines Kongresszentrums in Jena

Die ergänzende Expertise der Firma m+ aus dem Jahr 2015 vertritt grundsätzlich die im ghh-Gutachten geäußerte Meinung, dass Jena einen sehr guten Standort für ein Kongresszentrum darstellt. Auch hier wird die Notwendigkeit gesehen, ein angrenzendes oder zumindest nahegelegenes Hotel der Kategorie 4-Sterne vorzusehen.

Im Gegensatz zu ghh wird darauf verwiesen, dass der Faktor „urbanes tagen“ eine immer bedeutenderer Rolle im Tagungs- und Kongresssegment einnimmt: „Der Teilnehmer möchte das Berufliche gerne mit dem Angenehmen verbinden und bevorzugt ein zentrales Kongresszentrum. Dadurch wird eine höhere Wertschöpfung für die lokale Wirtschaft kreiert, denn es ermöglicht dem Teilnehmer, Einrichtungen wie Gastronomie, Einzelhandel etc. besser zu nutzen.“

Im Vergleich der Standorte Stadion und Volkshaus werden bei beiden Varianten Vor- und Nachteile benannt. Darüber hinaus fasst m+ auch ins Auge, über einen weiteren Alternativstandort nachzudenken.

h) Hydraulischer 2D-Nachweis (Juli 2015)

Im Rahmen des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens wurde ein hydraulisches Gutachten für 4 unterschiedliche Gestaltungsvarianten zum Umbau der Ernst-Abbe-Fußballarena durchgeführt, um insbesondere nachzuweisen, ob die Ausnahmetatbestände des § 78 Abs. 2 und 3 WHG kumulativ erfüllbar sind und daher die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Herstellung von Baurecht vorliegen.

Für die Nachweisführung erfolgten eine computergestützte Modellierung und eine Hochwassersimulation des derzeitigen Ist-Zustandes und der 4 potentiellen Gestaltungs-zustände der Fußballarena im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt wurden 5 Modellzustände (Ist-Zustand und Gestaltungsvarianten 1, 2, 3 und 4) erarbeitet, 2 Bemessungslastfälle berechnet (HQ100 und HQ200) und 5 Ergebnisparameter (Überschwemmungsflächen, Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten, Fließrichtungen, Rückhalteraum) ausgewertet.

Mit dem hydraulischen Gutachten wurden erste

konzeptionelle Bewertungen der 4 Gestaltungsvarianten erarbeitet und darauf aufbauend Empfehlungen zu Schadensminimierungen sowie potentiellen Hochwasserschutz- und Vorsorgemaßnahmen abgeleitet. Die Kriterien nach § 78 Abs. 3 WHG werden dem Grunde nach erfüllt. Eine abschließende Beurteilung ist erst mit einer aussagekräftigen Planungsgrundlage und der damit verbundenen Verifizierung der hydraulischen Berechnungsergebnisse möglich.

Aufgrund des derzeitigen Entwurfscharakters des Bebauungsplans und dem nicht projektscharfen Bearbeitungsstand der Gestaltungsvarianten werden weiterführende hydraulische Untersuchungen mit fortschreitender Planung empfohlen.

#### 4. Wichtigste Inhalte des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplan hat den Belangen des Umweltschutzes, hier insbesondere des Hochwasserschutzes, des Immissionsschutzes und des Naturschutzes sowie des Verkehrs Rechnung zu tragen. In den Planungsunterlagen ist nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Hierzu sind auch die Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere die Grundzüge gemäß § 2 Abs.2 Nr.3 und 6 ROG hinreichend in der Begründung erörtert.

Die öffentliche Belange der baulichen Erweiterung und Nutzungsintensivierung im Sinne der raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Entwicklung der oberzentralen und der touristischen Funktionen sind den Zielen und Grundsätzen des öffentlichen Belanges Hochwasserschutz gegenübergestellt, abgewogen und in der Begründung abgehandelt.

Damit einher geht ein raumordnungsrechtliches Verschlechterungsverbot der Hochwassersituation in diesem Bereich.

Das raumordnungsrechtliche Verschlechterungsverbot entspricht dem wasserrechtlichen Verschlechterungsverbot nach § 78 Abs. 2 WHG.

Insofern ist auch nachzuweisen, dass die mit dem Vollzug des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen keine Verschlechterung der Hochwassersituation, insbesondere bezüglich Retention und Abflussverhalten, bewirken. Sofern dabei ein Retentionsraumausgleich erforderlich wird, kann hierfür bereits geschaffener Retentionsraum in Ansatz gebracht werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen gegenüber dem Vorentwurf kurz umrissen:

- Der Hauptnutzungszweck einer multifunktionalen Veranstaltungsstätte wird präzisiert. Festgeschrieben wird ein reines Fußballstadion mit multifunktionalem Gebäudeteil.
- Die Baufenster für das Stadion, das T-Gebäude (mit Turm nördlich vom Stadion) und das Fanggebäude wurden flexibilisiert. Gebäudeerweiterungen in geringem Umfang werden möglich, wenn sie hochwasserangepasst (aufgeständert) erfolgen. Für das T-Gebäude und das Fanggebäude wurde eine Aufstockungsmöglichkeit in den B-Plan integriert.
- Auf Forderung des Landesverwaltungsamtes erfolgt für alle Baufenster in Zukunft eine Festsetzung maximaler absoluter Grundflächenzahlen.

- Die hochwasserangepasste Bauweise wird untersetzt und festgeschrieben.
- Für fast alle Verkehrsstrassen im Gebiet werden die Einschränkungen für den Kfz-Verkehr aufgehoben; eine entsprechende abschließende Regelung soll jedoch nicht im B-Plan, sondern erst mit dem Betreiberkonzept einhergehend erfolgen.
- Der Kreuzungsbereich Stadtrodaer Straße / Oberaue / Am Stadion wird erweitert, so dass ein Umbau und die Erhöhung der Leistungsfähigkeit möglich wird. Die Straßenbahn erhält ebenfalls zusätzliche Flächen für die Haltestellenbereiche. Der damit verbundene Eingriff ins GLB Grunzke wurde zu Lasten des Eingriffs in das LSG Saaleaue minimiert.
- Die Baumstandorte werden neu mit unterschiedlicher Wertigkeit dargestellt. Besonders schützenswerte Baumgruppen erhalten eine gesonderte Signatur.

### 5. Weiteres Verfahren

Nach dem gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird sofort die öffentliche Auslegung des Planentwurfs für einen Monat vorbereitet. Bei einem Beschluss im September-Stadtrat könnte diese Auslegung Ende Oktober bis Ende November 2015 durchgeführt werden. Sollte die Beschlussfassung erst einen Turnus später erfolgen, verschiebt sich die Auslegung um diesen Zeitraum.

Während der öffentlichen Auslegung soll eine öffentliche Bürgerversammlung stattfinden, in welcher der Bebauungsplanentwurf und die Inhalte der wichtigsten Gutachten vorgestellt werden sollen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die umfassende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bei einer Beschlussfassung im September 2015 kann damit gerechnet werden, dass bis Jahresende sämtliche Stellungnahmen der Beteiligung vorliegen, so dass das Abwägungsmaterial zusammengestellt und bewertet werden kann. Gleichzeitig werden relevante Belange in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

Sollten die vorgebrachten Äußerungen zu keinen Änderungen des Planes führen, welche die sogenannten planerischen Grundzüge berühren, und ergibt sich nicht der Bedarf nach einer Fortschreibung der Gutachten, könnte dem Stadtrat wahrscheinlich im April der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Mit Fassung dieses Beschlusses bestünde die Möglichkeit, vorzeitige Baugenehmigungen zu prüfen, noch während der Bebauungsplan bei der Genehmigungsbehörde geprüft wird. Die Genehmigung vorausgesetzt, ist mit der Rechtskraft des Planes im Sommer 2016 zu rechnen, so dass das Inkrafttreten des Bebauungsplanes für September 2016 erwartet werden könnte. Damit wäre faktisches Baurecht im Bereich des Bebauungsplanes hergestellt.

### 6. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und in seiner Darstellung der Nutzung als Sondergebiet Sport / Freizeit angepasst.

### 7. Anpassung Rahmenplan „Sport und Freizeit an der Saale“

Das Vorhaben „Ernst-Abbe-Fußballarena“ weist parzellenspezifische Widersprüche zu den Zielen und Leitbildern des

**Rahmenplanes „Sport und Freizeit an der Saale“** auf und steht der durch den Stadtrat bestätigten Zielplanung (StR-Beschluss 09/1787-BV; Amtsblatt 39/2009) sowie dem beschlossenen Verkehrskonzept zum Rahmenplan (StR-Beschluss 09/0241-BV; Amtsblatt 16/2010) in Teilen entgegen.


Dies betrifft insbesondere das Ziel, das Paradies als Stadtpark der Universitätsstadt bzw. die Saaleaue als wichtigen innerstädtischen Erholungsbereich vom motorisierten Verkehr weitgehend freizuhalten sowie die geplante „Lichtenhainer Wiese“ in Verlängerung der neuen Lichtenhainer Brücke zu realisieren. Eine zusätzliche Nutzungsintensivierung, die einher geht mit der Erhöhung des Nutzungsdrucks und des Verkehrsaufkommens führt zu einer Minderung des naturnahen Erholungswertes und der Freizeitsportmöglichkeiten in der Oberaue/Paradies. Insofern ist es bei Umsetzung des Planvorhabens erforderlich, die verkehrlichen Leitbilder und Zielstellungen für den Teilbereich um das Ernst-Abbe-Stadion zu überarbeiten und den Rahmenplan „Sport und Freizeit an der Saale“ in den Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig bezüglich verkehrlicher Grundzüge, nutzungsbedingter Anforderungen und gestalterischer Zielstellungen im weiteren Umfeld des Fußballstadions fortzuschreiben.

Ein entsprechender Beschlusspunkt ist Bestandteil des Planentwurfsbeschlusses zum Bebauungsplan.

#### Hinweis:

Die Anlagen des bevorstehenden Beschlusses können bei Bedarf während der Dienstzeiten eingesehen werden im Dezernat 3, Fachdienst Stadtplanung, Am Anger 26, Zi. 2\_21.

## Öffentliche Bekanntmachungen

 <b>JENA</b> LICHTSTADT.	<b>Öffentliche Bekanntmachung</b> Ausschusssitzungen
<p>Am <b>15.10.2015, um 17:00 Uhr</b>, findet im Plenarsaal des Rathauses, Markt 1, die nächste Sitzung des <b>Stadtentwicklungsausschusses</b> statt.</p>	
<p><i>Tagesordnung, öffentlicher Teil:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tagesordnung</li> <li>3. Protokollkontrolle</li> <li>4. Verzicht der Stadt Jena auf die Pflanzung invasiver Arten</li> <li>5. Grundhafter Ausbau Lützowstraße</li> <li>6. Neufassung der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung)</li> <li>7. Neufassung der Satzung zur Erhebung von Gebühren für die Entsorgung von Abfällen aus Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen in der Stadt Jena (Abfallgebührensatzung)</li> <li>8. Neufassung der Satzung zur Erhebung von Gebühren für die Restabfallbehandlung in der Stadt Jena</li> <li>9. Informationen aus dem Dezernat Stadtentwicklung &amp; Umwelt</li> <li>10. Sonstiges</li> </ol>	
<p><b>Die Ausschussvorsitzende</b></p> <p style="text-align: center;">* * *</p>	
<p>Am <b>14.10.2015, 17:00 Uhr</b>, findet im Beratungsraum Lutherplatz 3 die nächste Sitzung des</p>	

**Jugendhilfeausschusses statt.**

*Tagesordnung, öffentlicher Teil:*

1. Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
4. Sonstiges

**Die Ausschussvorsitzende**



**KOMMUNALE  
IMMOBILIEN JENA**  
GEBÄUDE · FLÄCHEN · SPORT · IT-SERVICE

**Öffentliche  
Ausschreibung**  
nach VOB/A

**Auftraggeber:**

Kommunale Immobilien Jena (KIJ), PF 100338, 07703 Jena bzw. Paradiesstraße 6, 07743 Jena (1. OG, Zimmer 1.13), Tel.-Nr. 03641-497006, Fax: 03641-497005

**Vorhaben:**

**Neubau Gefahrenabwehrzentrum Jena Am Anger 28, 07743 Jena**

KIJ schreibt folgende Leistungen aus:

**Los 41 Medientechnik**

**Leistung:**

- 16 St. LCD-Display, Dauerbetrieb, 24"
- 3 St. LCD-Display, Dauerbetrieb, 42"
- 1 St. LCD-Display, Dauerbetrieb, 55"
- 24 St. Embedded PC-System
- 1 St. HD Scaler Switch
- 1 St. HDMI Audio Embedder
- 1 St. HDMI Audio Splitter
- 2 St. Lautsprecher

Entgelt: 10,00 €

Ausführungsfrist: 07.12.2015 bis 11.12.2015

Eröffnungstermin: 22.10.2015, 11:00 Uhr

Zuschlagsfrist: **30.11.2015**

**Entgelt:**

Für die Ausschreibungsunterlagen wird das o.g. Entgelt erhoben, das vor Abholung der Unterlagen auf das Konto des Auftraggebers bei der Sparkasse Jena, **IBAN DE 58830 530300 000033 030 BIC HELA DE F1 JEN** einzuzahlen ist mit dem Zahlungsgrund **6661.542801** und dem Vermerk „GAZ Los 41“. Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet; Schecks werden nicht akzeptiert!

**Den vollständigen Ausschreibungstext und die Bedingungen zur Teilnahme finden Sie unter:**

[www.kij.de/ausschreibungen](http://www.kij.de/ausschreibungen)



**KOMMUNALE  
IMMOBILIEN JENA**  
GEBÄUDE · FLÄCHEN · SPORT · IT-SERVICE

**Öffentliche  
Ausschreibung**  
nach VOB/A

**Auftraggeber:**


Kommunale Immobilien Jena (KIJ), PF 100338, 07703 Jena bzw. Paradiesstraße 6, 07743 Jena (1. OG, Zimmer 1.13), Tel.-Nr. 03641-497006, Fax: 03641-497005

**Vorhaben:**

**Erweiterung Schulgebäude und Neubau Sporthalle Montessorischule, Friedrich-Wolf-Straße 2, 07743 Jena**

KIJ schreibt folgende Leistungen aus:

## Öffentliche Ausschreibungen



**kommunal service jena**  
EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA

**Öffentliche  
Ausschreibung**

**Hinweis auf die Bekanntmachung einer Öffentlichen Ausschreibung nach VOB/A**


Die Stadt Jena, vertreten durch den Eigenbetrieb KommunalService Jena, schreibt folgende Baumaßnahme öffentlich aus - auf der Internetseite des KommunalService Jena ([www.ksj.jena.de/ausschreibungen](http://www.ksj.jena.de/ausschreibungen)) und auf [www.bund.de](http://www.bund.de) unter Kennziffer: 1343824

Vorhabenbezeichnung:

**Neubau eines Krematoriums mit Einäscherungsanlage auf dem Gelände des Nordfriedhofs in Jena**

Art des Vorhabens:

**Los 27 - Festinstallierte Staubsaugeranlage (Vergabe-Nr.: 3196/27)**



**kommunal service jena**  
EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA

**Öffentliche  
Ausschreibung**

**Hinweis auf die Bekanntmachung einer Öffentlichen Ausschreibung nach VOB/A**

Die Stadt Jena, vertreten durch den Eigenbetrieb KommunalService Jena, schreibt folgende Baumaßnahme öffentlich aus - auf der Internetseite des KommunalService Jena ([www.ksj.jena.de/ausschreibungen](http://www.ksj.jena.de/ausschreibungen)) und auf [www.bund.de](http://www.bund.de) unter Kennziffer: 1346461

Vorhabenbezeichnung:

**Erweiterung Bike + Ride - Anlage Paradiesbahnhof Jena**

Art des Vorhabens:

**Gründung und Montage Fahrradüberdachung**

**Los 16 Estricharbeiten**

Leistung:

- 960 qm Feuchtigkeitsisolierung G200S4
- 2810 qm Grund- und Ausgleichsdämmung EPS 035 DEO dh
- 2820 qm Trittschalldämmung mit Nutzlast bis 5 kN
- 2615 qm konventionell, erdfeucht eingebauter Calziumsulfatestrich F5 (CA)
- 225 qm konventionell, erdfeucht eingebauter Calziumsulfat-Heizestrich F5 (CA)
- 220 qm Zementestrich F4-F5
- 85 qm Zement-Heizestrich F4-F5
- 105 qm 1K-Acrylat-Versiegelung

Entgelt: 15,00€

Ausführungsfrist: ab 05.KW 2016

Eröffnungstermin: 10.11.2015, 10:30 Uhr

Zuschlagsfrist endet am: **11.12.2015****Los 19 Wärmedämmverbundsystem (WDVS)**

Leistung:

- 710 qm organisches WDVS, zugelassenes Gesamtsystem aus 18 cm EPS WLG 032 mit zementfreier Armierung, Silikonharz-Oberputz und hydrophober Silikonharz-Fassadenfarbe mit Filmkonservierung, Hellbezugswert > 20%,
- 520 qm aufgesetzte Fensterfaschen aus Glasgranulat-Rahmenprofilen
- 890 qm organisches WDVS wie oben, Hellbezugswert > 5%, Oberfläche horizontale, grobe Besenstrichstruktur
- 135 m Sockelausbildung
- 190 m Aluminiumfensterbänke
- 130 Stück zugelassene Dauergestanker nach DIN 4426 und 4420-3, wärme gedämmt mit abnehmbaren Ringöse

Entgelt: 20,00€

Ausführungsfrist: ab 10. KW 2016

Eröffnungstermin: 10.11.2015, 11:00 Uhr

Zuschlagsfrist endet am: **11.12.2015****Los 26 Sportboden und Prallschutz**

Leistung:

- 1080 qm Feuchtigkeitsisolierung G200S4
- 1080 qm Grunddämmung 16 cm EPS 035 DEO dm
- 905 qm flächenelastischer Sportboden gemäß DIN 18032-2 in Sandwichbauweise, 2x9 mm Sperrholz mit Linoleumbelag, geeignet für Fußbodenheizung (bauseits), güteüberwacht mit Prüfzeugnis auf den Namen des Anbieters
- 175 qm starrer Sportboden, Linierung und 2-K-PUR-Versiegelung
- 370 qm flächenelastischer Holz-Prallschutz gemäß DIN 18032-1/3, horizontale Fichte-Massivholzpaneele 95x18 mm mit Multiplex-/Holz-UK, Wandabstand 35 cm, güteüberwacht mit Prüfzeugnis auf den Namen des Anbieters,
- 3 Stück Geräteraumschwebetore
- 3 Stück 1- und 2-flügelige Sporthallenzugangstüren zum Teil verglast
- 1 Stück 2-flügelige Sporthallenzugangstür

kraftabbauend, mit Rauchschutz und EM-Feststellung

- 2 Stück 1-flügelige Sporthallenzugangstür als wärme gedämmte Aussentür
- 1 Stück Regieraumfenster,
- alle Bauteile mit Prüfzeugnis
- Werks- und Montageplanung

Entgelt: 20,00€

Ausführungsfrist: ab 04.KW 2016

Eröffnungstermin: 10.11.2015, 11:30 Uhr

Zuschlagsfrist endet am: **31.12.2015****Los 28 Malerarbeiten**

Leistung:

- 2000 qm Bauteilschutz
- 1610 qm Betonspachtelung
- 1150 qm glattes Glasvlies, 195g/qm
- 2010 qm glasfaser-Spachtelvlies
- 6460 qm Dispersions-Wandbeschichtung matt, NAB-K1/2 auf Gipsputz, Kalkzementputz, Trockenbau oder Beton
- 3110 qm Dispersions- Deckenbeschichtung matt, NAB-K3 auf Trockenbau oder Beton
- Verfugung, Absetzen, Farbzulagen
- 120 qm Betonlasur
- 30 qm Lakierarbeiten
- geringer Umfang ergänzende Malerarbeiten im Bestand

Entgelt: 15,00€

Ausführungsfrist: ab 11.KW 2016

Eröffnungstermin: 10.11.2015, 12:00 Uhr

Zuschlagsfrist endet am: **11.12.2015****Entgelt:**

Für die Ausschreibungsunterlagen wird das o.g. Entgelt erhoben, das vor Abholung der Unterlagen auf das Konto des Auftraggebers bei der Sparkasse Jena, **IBAN DE 58830 530300 000033 030 BIC HELA DE F1 JEN** einzuzahlen ist mit dem Zahlungsgrund **6661.120201** und dem Vermerk "Erweiterung Montessorischule Los ...". Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet; Schecks werden nicht akzeptiert!

**Den vollständigen Ausschreibungstext und die Bedingungen zur Teilnahme finden Sie unter:**

**[www.kij.de/ausschreibungen](http://www.kij.de/ausschreibungen)**