

Aufstellungsverfahren zum VBB-J 41 „Quartier 22“

Planerische Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit aus den Jahren 2019 (VBB-J 41 „Steinweg Tower“) und 2021 (VBB-J 41 „Quartier 22“)

Vorbemerkungen

Folgende inhaltlichen Hinweise zur vorliegenden Abwägungstabelle:

- Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB zum VBB-J 41 „Steinweg Tower“ fand im Juni 2019 statt. Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen erhalten den Index (2019).
- Die vorgebrachten Anregungen und eingegangenen Stellungnahmen führten auch auf Anregung der Stadt Jena seitens des Vorhabenträgers zu einer Modifizierung der Planungskonzeption. Im Verlauf des Jahres 2020 bis Anfang 2021 erfolgten mehrere Abstimmungsrunden mit der Stadt Jena, in denen die Konzeption sowohl seitens des Nutzungsspektrums, des Raumprogramms aber auch vom äußeren Erscheinungsbild und der städtebaulichen Einordnung überarbeitet wurde.
- Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 19.06.2021 einen Änderungsbeschluss gefasst, der die Planungsziele für das Vorhaben neu formuliert und die Fortführung des Planverfahrens als VBB-J 41 „Quartier 22“ in die Wege geleitet hat.
- Mit der Wiederholung der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB zum VBB-J 41 „Quartier 22“ wurden im Juli 2021 erneut Stellungnahmen eingeholt. Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen erhalten den Index (2021).
- Die hier vorliegenden Abwägungsvorschläge nehmen auf die aktuell erarbeitete Planungskonzeption „Quartier 22“ Bezug.

Folgende organisatorische Hinweise zum Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit der vorliegenden Abwägungstabelle:

- Die Nummerierung der eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und TöB nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB aus den Jahren 2019 und 2021 ist nicht identisch, da sie einer amtsintern vorgegebenen Reihenfolge entspricht. Da im Rahmen der Beteiligung nur die relevanten Behörden und TöB angeschrieben wurden, ist die Nummerierung nicht durchgängig.
- Die Auflistung der Stellungnahmen der Behörden und TöB erfolgt in der Reihenfolge der Nummerierung aus 2019 – sofern von den Behörden und den TöB eine Stellungnahme aus 2021 vorliegt, wird diese direkt hinter der Stellungnahme aus 2019 eingesortiert.
- Die Nummerierung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte nach der Reihenfolge des Posteingangs.

A) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange - Übersicht
E xx (2021)	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
E 01 (2019)	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
E 01 (2021)	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
E 06 (2019)	Jena Wasser Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung
E 17 (2021)	Jena Wasser Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung
E 07 (2019)	Stadtwerke Jena Netze GmbH
E 16 (2021)	Stadtwerke Jena Netze GmbH
E 09 (2019)	Thüringer Energienetze GmbH § Co. KG
E 10 (2019)	IHK Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
E 08 (2021)	IHK Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
E 11 (2019)	Ortsteilbeirat (OTR) Jena-Zentrum
E 29 (2021)	Ortsteilbürgermeisterin Jena-Zentrum
E 16 (2019)	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege
E 06 (2021)	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege
E 14.1 (2021)	GASCADE Gastransporte GmbH
E 14.2 (2021)	GASCADE Gastransporte GmbH
E 15 (2021)	GasLINE
E 17 (2019)	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege
E 07 (2021)	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege
E 18 (2019)	Thüringer Landesverwaltungsamt
E 04 (2021)	Thüringer Landesverwaltungsamt
E 18 (2021)	50Hertz Transmission GmbH
E 19 (2019)	Jenaer Nahverkehr GmbH
E 02 (2021)	Jenaer Nahverkehr GmbH
E 19.1 (2021)	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
E 19.2 (2021)	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

E 26 (2019)	Naturschutzbeirat der Stadt Jena
E 30 (2021)	Jenawohnen GmbH
E 32 (2021)	Deutsche Bahn AG
Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena und Eigenbetriebe
I 02 (2019)	Jena Wirtschaft Wirtschaftsförderung
I 03 (2019)	Kommunalservice Jena
I 12 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, FD Mobilität
I 28 (2021)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, FD Mobilität
I 13 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat II - Finanzen, Bürgerservice und Sicherheit, FD Feuerwehr
I 14 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, FD Bauordnung und Denkmalschutz
I 15 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz (Untere Umweltfachbehörden der Stadt Jena)
I 26 (2021)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz
I 22 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat IV - Familie, Bildung und Soziales
I 22 (2021)	Kommunale Immobilien Jena
I 23 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III - Stadtentwicklung und Umwelt, FD Stadtentwicklung
I 23 (2021)	Kommunalservice Jena
Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
Ö 01.1 (2019)	Bürger 1.1
Ö 01.2 (2021)	Bürger 1.2
Ö 02 (2019)	Bürger 2
Ö 03 (2019)	Bürger 3
Ö 04 (2019)	Bürger 4
Ö 05 (2019)	Bürger 5
Ö 06 (2019)	Bürger 6
Ö 07 (2019)	Bürger 7
Ö 08.1 (2019)	Bürger 8 - Eversheds Sutherland (Germany) LLP Vollmachtgeber: Wohnungseigentümergemeinschaft Steinweg 27, vertreten durch Jena Immobilien Hausverwaltung GmbH
Ö 08.2 (2019)	Bürger 8 - Eversheds Sutherland (Germany) LLP Vollmachtgeber: Wohnungseigentümergemeinschaft Steinweg 24, vertreten durch Jena Im-

	mobilien Hausverwaltung GmbH
Ö 09 (2019)	Bürger 9
Ö 10 (2019)	Bürger 10
Ö 11 (2019)	Bürger 11
Ö 12 (2019)	Bürger 12
Ö 13 (2019)	Bürger 13
Ö 14 (2019)	Bürger 14
Ö 15 (2019)	Bürger 15
Ö 16 (2021)	Bürger 16

Lfd-Nr.	Name und Anschrift, Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
---------	--	---------------	---------------	--------------------

Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
E 00 (2021)	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirt- schaft Postfach 90 03 62 · 99106 Erfurt Schreiben vom 02.09.2021	1	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 Personenbe-förderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
E 00 (2021)		2	Nördlich an den Untersuchungsraum, jedoch außerhalb der Grenzen dessen Geltungsbereichs betreibt die Jenaer Nahverkehr GmbH eine Straßenbahn. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile deren Betriebsanlagen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans berühren bzw. vom Vorhaben anders betroffen sind. Betroffenheiten können beispielsweise sein: <ul style="list-style-type: none">- Leitungslängsführungen oder -querungen,- Fahrleitungsmaste oder deren Ersatz, insbesondere auch des Knotens „Am Anger“, „Am Eisenbahndamm“/ „Steinweg“,- Wandhalterung der Fahrleitungsanlage,- Rißbereich der Fahrleitungsanlage,- Schutzabstände/-vorkehrungen zu spannungsführenden Teilen,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Jenaer Nahverkehr GmbH, dem FD Mobilität und KSJ wurden entsprechende Gespräche geführt, die auch die Belange der Betriebsanlagen im Bereich des VBB-J 41 „Quartier 22“ zum Gegenstand hatten. Unter Beachtung der Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der B 88 wurde festgehalten, dass aufgrund der geringen Platzverhältnisse und fehlende Alternativen im Kreuzungsbereich B88 / Steinweg die Vorhabenplanung diese Vorgaben berücksichtigt. Dies betrifft u.a die Stellung und Höhe des „Kombimastes“ für die Fahrleitung, die Lichtsignalanlage und die Beleuchtung.
E 00 (2021)		3	Ebenso gehören bautechnische Provisorien dazu, welche den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden können, z. B. Baugruben und deren Verbaue, Schwenkbereiche der Krane oder Hebeeinrichtungen, Zu- und Abfahrten zur Baustelle usw. Hinzuzuzählen sind auch physikalische oder erdmechanische Erscheinungen beim Bau-geschehen, die auf Betriebsanlagen einwirken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind teilweise Gegenstand des Durchführungsvertrages (Konzept Baugrube, Skizze Baustellenlogistik), ansonsten aber nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Im Rahmen dieser Verfah-

			<p>können. So können Schwingungen oder Erdstoffumlagerungen auch in der Nähe der Betriebsanlagen die Gleislage bzw. das sichere Betreiben der Betriebsanlage negativ beeinflussen. Die Straßenbahn ist in jedem Fall zu beteiligen. Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn sind dem Entwurf nicht zu entnehmen. Allerdings fordern wir die Vorlage von Bauunterlagen zur Zustimmung, sofern Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen (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). Wir fordern ebenfalls die Vorlage von Bauunterlagen zur Zustimmung für Anlagen, die nicht dem Betrieb dienen, aber die Sicherheit des Betriebes beeinträchtigen können (sonstige Anlagen) auf der Grundlage des§ 60 Abs. 6 BOStrab i. V. m. § 60 Abs. 10 BOStrab.</p>	<p>ren werden die geforderten Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauunterlagen zur Zustimmung, sofern Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen, - Bauunterlagen zur Zustimmung für Anlagen, die nicht dem Betrieb dienen, aber die Sicherheit des Betriebes beeinträchtigen können (sonstige Anlagen) <p>vorgelegt.</p> <p>Ungeachtet dessen wurden mit der Jenaer Nahverkehr GmbH, dem FD Mobilität und KSJ entsprechende Gespräche geführt, die auch die Belange der Betriebsanlagen im Bereich des VBB-J 41 „Quartier 22“ zum Gegenstand hatten.</p> <p>Unter Beachtung der Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der B 88 wurde festgehalten, dass aufgrund der geringen Platzverhältnisse und fehlende Alternativen im Kreuzungsbereich B88 / Steinweg die Vorhabenplanung diese Vorgaben berücksichtigt. Dies betrifft u.a die Stellung und Höhe des „Kombimastes“ für die Fahrleitung, die Lichtsignalanlage und die Beleuchtung.</p>
E 00 (2021)		4	<p>Unter Maßgabe der Berücksichtigung oben angeführter Aspekte bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den Planentwurf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte bestehen keine Bedenken.</p>

E 01 (2019)	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar (Außenstelle) Schreiben vom 20.05.2019	1	<p>Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Belange des Naturschutzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p>
E 01		2	Abteilung 4: Wasserwirtschaft	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

(2019)			<p>Belange der Wasserwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit • Stellungnahme, Hinweise, Information <p>Informationen</p> <p>Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltenden Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.</p>	Es besteht keine Betroffenheit.
E 01 (2019)		3	<p>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</p> <p>Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht/Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit • Stellungnahme, Hinweise, Information <p><u>Hinweis</u></p> <p>Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange (§ 61 Abs. 1 ThürWG) sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat sich mit der Stellungnahme vom 11.07.2019 geäußert (s. Stellungnahme I.15.2).</p>

E 01 (2019)		4	Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft Belange des Immissionsschutzes <ul style="list-style-type: none">• Keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.
E 01 (2019)		5	Belange Abfallrechtliche Zulassungen <ul style="list-style-type: none">• Keine Betroffenheit Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J 41 „Steinweg Tower“ der Stadt Jena sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.
E 01 (2019)		6	Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten Belange des Immissionsschutzes <ul style="list-style-type: none">• Bedenken/Einwendungen• Stellungnahme, Hinweise, Informationen <u>Planungsgrundsatz</u> Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 "Steinweg Tower", Stadt Jena wird der Planungsgrundsatz des § 50 BlmSchG nach derzeitigem Stand erfüllt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ wird der Planungsgrundsatz nach § 50 BlmSchG eingehalten.
E 01 (2019)		7	<u>Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 – Nachforderungen</u> Anhand der schalltechnischen Bearbeitung der Thor Bauphysik GmbH & Co. KG vom 14.02.2019 werden am Planvorhaben die orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 nicht eingehalten. Im Gutachten werden dazu passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, welche in die textlichen Festsetzungen übernommen wurden. Diese genügen jedoch nicht dem Bestimmtheitsgebot. Es sind im vorliegenden Fall Fassaden- und Etagengenau die maßgeblichen Bauschalldämmmaße anzugeben. Die Angabe einer Von-bis-Spanne, welche teilweise bis zu 16 dB(A) beträgt, ist fachlich nicht korrekt. Das Gutachten und die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 sind ent-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schaltechnische Begutachtung wurde von dem Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH auf das aktuelle Vorhaben angepasst. Im Gutachten werden passive Schallschutzmaßnahmen geschoss- und fassadenweise ermittelt. In zulässiger und als Grundlage für textliche Festsetzungen zu Bebauungsplänen üblicher Weise erfolgt eine Abstufung entsprechend Lärmpegelbereichen der Norm DIN 4109.

			<p>sprechend zu überarbeiten.</p> <p>Weiterhin betrachtet das Gutachten auch die durch das geplante Vorhaben möglichen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen. Maßgeblich dafür ist jedoch nicht die TA Lärm, sondern in der Phase der Bauleitplanung die DIN 18005, Teil 1. Trotzdem ist erkennbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 durch das geplante Vorhaben an den angrenzenden Nutzungen nicht überschritten werden.</p>	<p>Im Weiteren wurde nachgewiesen, dass infolge der gewerblich zu betrachtenden Schallquellen des Bauvorhabens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.</p>
E 01 (2019)		8	<p><u>Klima</u></p> <p>Durch das Gutachten der GEO-NET Umweltconsulting GmbH vom August 2018 wurden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Bestandsklima untersucht. Entsprechend dieses Gutachtens führt das Vorhaben zu keiner maßgeblichen Verschlechterung des Stadtklimas.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch das aktualisierte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben „Quartier 22“ zu keiner maßgeblichen Verschlechterung des Stadtklimas führt.</p>
E 01 (2019)		9	<p><u>Luft</u></p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Vorhaben signifikante Verschlechterungen der Schadstoffbelastung der Luft verursacht wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch das aktualisierte Vorhaben verursacht keine signifikanten Verschlechterungen der Schadstoffbelastung der Luft.</p>
E 01 (2019)		10	<p><u>Verschattung</u></p> <p>Es sind mögliche Verschattungen durch die geplanten zwei Hochhäuser zu untersuchen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Besonnungs- und Verschattungssituation, die sich aufgrund des geplanten Vorhabens „Quartier 22“ ergibt, wurde in dem Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ (Büro Kardorff Ingenieure Lichtplanung GmbH) untersucht und bewertet.</p> <p>Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><u>Verschattung</u></p> <p>Durch das Vorhaben „Quartier 22“ kommt es zu einer vorübergehenden zusätzlichen Teilverschattung der Nachbarbebauung in der Frauengasse und dem Steinweg. Die Verschattung der Wohngebäude durch die Neubauten führt nicht dazu, dass es am Stichtag (21. März) zu einer Unterschreitung der</p>

			<p>Mindestbesonnungszeiten von 1,5 Stunden kommt. Für die gewerbliche Nutzung in der Nachbarbebauung Steinweg wird eine Verschattung / Reduzierung der Besonnungsdauer festgestellt. Die einschlägige DIN EN 17037 definiert allerdings keine Mindestbesonnungsdauer als Qualitätskriterium für einen Innenraum mit Büro- oder Gewerbenutzung.</p> <p>Neben der Verschattung der benachbarten Bebauung wurde auch die Eigenverschattung der Neubauten „Quartier22“ untersucht. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen der DIN EN 17037 zur Mindestbesonnung.</p> <p><u>Besonnung</u></p> <p>Die Besonnungsdauer für die Bestandsgebäude Frauengasse verringert sich mit den Neubauten um teilweise bis zu ca. 2 Stunden. Sie beträgt in der flächigen Betrachtung weiterhin mindestens 1,5 bis 3 Stunden in den unteren Geschossen. In den oberen Geschossen wird durchgängig eine Besonnung von mindestens 3 Stunden und mehr erreicht.</p> <p>Im Gebäude Frauengasse 22 werden für die Wohnungen links des Treppenhauses schon heute die Anforderungen der DIN EN 17037 zur Mindestbesonnung nicht erreicht. Die Neubauten des „Quartier 22“ führen zu einer weiteren Verschlechterung durch die Überlagerung der Eigenverschattung und der Neuverschattung.</p> <p>In der stadtplanerischen Bewertung wurden folgende Prüfschritte durchgeführt:</p> <p>Prüfung der Abstandsflächen nach ThürBO Das Bauteil 2 des „Quartier 22“ in der Frauengasse hält die nach ThürBO vorgegebene Abstandsfläche von 0,4 H ein. Die Abstandsfläche überschreitet nicht die Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Frauengasse). Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass trotz Abnahme der Besonnungszeiten gesunde Wohn- und Arbeits-</p>
--	--	--	--

			<p>verhältnisse grundsätzlich gewahrt sind.</p> <p>Prüfung der Besonnung nach DIN EN 17037</p> <p>In der Tageslichtuntersuchung wird der Bereich Frauengasse 22 nicht nur flächig, sondern am konkreten baulichen Bestand orientiert detaillierter untersucht. Das Ergebnis verdeutlicht, dass bereits im Bestand die Anforderungen der EN 17037 zur Mindestbesonnung nicht eingehalten werden können. Hierbei handelt es sich um eine in dicht bebauten Innenstadtbereichen nicht unübliche städtebauliche Situation. Durch das Vorhaben „Quartier 22“ erfolgt in der Frauengasse 22 links eine Zusatzverschattung, die die Besonnungsdauer noch weiter reduziert. Dieser Zusatzverschattung stehen im Rahmen des Abwägungsgebots die folgenden städtebaulichen Belange gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gemäß dem Grundsatzbeschluss zum „Jenaer Baulandmodell Wohnen“, der u. a. die Schaffung von Wohnraum in einer Zielgröße von 4.830 Wohnungen bis 2035 vorsieht, • das Gebot Innenentwicklung vor Außenentwicklung, • das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, • die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche (Parkplatz) mit Schließung einer Baulücke und • der in der Hochpunktstudie identifizierte Standort 6 zur Entwicklung eines Hochpunktes im Osten der Innenstadt. <p>Im Vergleich zum geplanten Vorhaben würde ein fiktiv nach § 34 BauGB sich einfügendes Gebäude an gleicher Stelle in der Frauengasse zu den gleichen Auswirkungen auf die Situation der Besonnung in der Frauengasse 22 links führen. Weiterhin gibt es für die Nachbarschaft keinen rechtlichen Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation, insbesondere wenn es sich um eine untergenutzte innerstädtische Parkplatzfläche handelt. Insgesamt verbinden sich mit dem geplanten Vorhaben zahlreiche positive städtebauliche Belange, so dass die mit dem Vorhaben verbundenen punktuellen Nachteile</p>
--	--	--	---

				<p>vertretbar erscheinen.</p> <p>Prüfung der Anpassung des Vorhabens</p> <p>Die Untersuchungen haben ergeben, dass nur die wesentliche Reduzierung der Bauhöhen der Neubebauung in der Frauengasse sowie des 15-geschossigen Hochpunktes zu keiner weiteren Beeinträchtigung an den Wohnungen in der Frauengasse 22 links führen würde. Durch eine solche Reduzierung würde jedoch das mit dem Vorhaben u. a. verbundene städtebauliche Ziel der Wohnraumschaffung in der mit dem Vorhaben „Quartier 22“ beabsichtigten Größenordnung nicht erreicht. .</p> <p>Prüfung einer erdrückenden Wirkung</p> <p>Schließlich wurde geprüft, ob durch das Vorhaben für den betroffenen Bereich der Frauengasse 22 links eine erdrückende Wirkung derart entsteht, dass das Gefühl des Eingemauert-Seins oder eine Gefängnishof-Situation entsteht. Beides ist im hier zu untersuchenden Bereich nicht der Fall.</p> <p>Die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Bestandsgebäude Steinweg bleibt weiterhin am Stichtag 21. März sehr hoch (6 bis 8 Stunden. In den unteren Geschossen verringert sich die Besonnung, jedoch befinden sich in diesen Bereichen keine Wohnräume.</p> <p>Die Mindestanforderung an die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den Neubauten „Quartier 22“ werden eingehalten.</p>
E 01 (2019)		11	<u>Einhaltung der Werte der DIN 4109</u> <p>Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur baulichen Ausführung von Gebäuden ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>

E 01 (2019)		12	<p><u>Hinweise</u></p> <p><u>AVV Baulärm:</u> Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.</p> <p><u>12. BlmSchV - Störfallverordnung:</u> Im Umfeld des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in einem 5-km-Radius die der Störfallverordnung unterliegende Anlage der Biogas Jena GmbH & Co. KG, Brückenstraße 13, 07743 Jena.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur AVV Baulärm ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Anlagen des genannten Betriebes unterliegen dem Überwachungsprogramm gemäß § 17 der Störfall-Verordnung.</p> <p>Für die systematische Bewertung des Gefährdungspotentials des Betriebsbereichs wird u. a. das Kriterium „örtliche Umgebung“ herangezogen.</p> <p>Angesichts der Lage des Quartiers 22 mit ca. 4,0 km Entfernung am östlichen Rand der Innenstadt geht für die Nutzungen, die im „Quartier 22“ geplant sind, keine störfallrelevante Gefährdung aus.</p>
E 01 (2019)		13	<p>Belange der Abfallwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p>
E 01 (2019)		14	<p>Belange des Bodenschutzes/Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit • Stellungnahme, Hinweise, Information <p><u>Hinweise</u></p> <p>Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gern. § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde hat sich mit der Stellungnahme vom 11.07.2019 geäußert (s. Stellungnahme I.15.2).</p>

		<p>Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Hochhaus-/Gebäudekomplexes am Steinweg in Jena ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gem. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Auf landeseigene Flächen oder eine sonstige eigene Betroffenheit muss von den unteren Bodenschutzbehörden hingewiesen und das Referat 75 hinzugezogen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.</p> <p>Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Die Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden.</p>	
E 01 (2019)	15	<p>Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau</p> <p>Belange des Geologischen Landesdienstes</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Bedenken bezüglich der Belange: Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeo- 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Hinweise zur Hydrogeologie werden im entsprechenden Fachgutachten sowie in der weiteren Pla-</p>

		<p>gie/Baugrubenbewertung, Hydrogeologie, bodengeologischer Bodenschutz und Geotopschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme, Hinweise, Informationen <p>Hydrogeologie</p> <p>Die pleistozänen Saalekiese der Niederterrasse bilden einen oberen Grundwasserleiter. In den unterlagernden Sandsteinen des Mittleren Buntsandsteins ist ein zweites Grundwasserstockwerk ausgebildet, welches nur eine teilweise hydraulische Anbindung an das obere Stockwerk aufweist. Die Grundwasserstände korrespondieren mit dem Wasserstand des etwa 300 m östlich verlaufenden Vorfluters Saale und unterliegen damit jahreszeitlichen Schwankungen. Dabei ist von einem relativ geringen Flurabstand des Grundwasserspiegels auszugehen.</p> <p>Im „Hydrogeologischen Gutachten, Inselplatz Jena“ der JenaGeos GmbH vom 10.03.2011 werden die hydrogeologischen Verhältnisse sowie deren mögliche Beeinflussung durch unterirdische Baukörper ausführlich dargestellt.</p> <p>Untergeschosse bzw. Tiefgaragen, welche in das Grundwasser eintauchen, sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz durch die untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig.</p> <p>Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung sind technische Maßnahmen zum Ausgleich des anstromigen Grundwasseraufstaus bzw. der abstromigen Grundwasserabsenkung (z. B. Anlage von Dükern) darzustellen.</p> <p>Die möglichen Auswirkungen von Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase auf umgebende Bereiche sind ebenfalls zu untersuchen.</p> <p>Durch die Versiegelung des Geländes wird es zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen, was durch die Anlage von zentralen Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sowie die Pflasterung von Fahr- und Parkfläche minimiert werden muss.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter in den pleistozänen</p>	<p>nung des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich bestehen 2 Varianten des Verbaus und der damit zusammenhangenden Wasserhaltung:</p> <p>Variante 1 - Verbau mit Wasserhaltung:</p> <p>Im Falle, dass ein Verbau mit Wasserhaltung zum Einsatz kommt, wäre zu prüfen, ob die umliegende Bebauung durch die Absenkung des Grundwasserspiegels beeinträchtigt wird. Nach der Erfahrung im Baufeld und Einschätzung der geotechnischen Verhältnisse ist dies jedoch nicht der Fall. Die Zusatzsetzungen, resultierend aus der Absenkung, werden im Halbmillimeterbereich liegen, wobei der Absenkungsradius je nach Art der gewählten Wasserhaltung zwischen 10 bis 80 m außerhalb der Baugrube reichen könnte.</p> <p>Variante 2 - Verbau ohne Wasserhaltung:</p> <p>Um eine Beeinflussung der umliegenden Gebäude und Areale wirkungsvoll zu vermeiden, müsste ein wasserdichter Verbau eingesetzt werden. Dies wäre im vorliegenden Fall, aufgrund der geotechnischen Verhältnisse, nur durch eine überschnittene Bohrpfahlwand realisierbar. In diesem Falle würde der Grundwasserspiegel um die Baugrube nicht abgesenkt, lediglich eine Tagwasserhaltung innerhalb der Baugrube installiert.</p> <p>Da derzeit noch keine abschließende Festlegung getroffen werden kann, wird auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen.</p>
--	--	--	---

			<p>Saalekiesen weist einen geringen Geschütztheitsgrad auf und ist vor weiteren Belastungen durch Schadstoffe zu schützen. So ist eine negative Beeinflussung des Grundwasserchemismus während der Bauphase, beispielsweise durch den Eintrag von Betontrübe (mögliche lokale Erhöhung des pH-Wertes) oder von Ölen und Schmierstoffen, durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Vor dem Betonieren von Bodenplatten sind entsprechende Trennfolien zu verlegen sowie Baufahrzeuge nur auf dafür vorgesehenen, entsprechend versiegelten Flächen zu betanken. Grundwasserschutzgebiete sowie Wasserfassungsanlagen werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinflusst.</p>	
E 01 (2019)	16		<p><u>Ingenieurgeologie/Baugrubenbewertung</u> Nach dem internen Subrosionskataster des TLUBN kann der Bereich der Gefährdungsklasse B-a-I zugeordnet werden. Subrosionsauswirkungen sind dort aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich (Voraussetzungen für Subrosion fehlen noch). Die Bildung von Erdfällen bzw. Senkungen infolge Subrosion sind daher nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die vorab dargestellten Baugrundverhältnisse wird für das Bauwerk die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sollten zusätzlich durch altlastenspezifische Untersuchungen ergänzt werden, um mögliche Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen erfassen sowie notwendige Sanierungen bzw. Entsorgungswege für belasteten Erdaushub vorab aufzeigen zu können. Im Rahmen der Untersuchungen muss der Baugrund durch geeignete Aufschlüsse in Form von Kernbohrungen sowie ergänzenden schweren Rammsondierungen bzw. Drucksondierungen bis in ausreichende Tiefen erkundet werden. Dabei müssen mögliche Lasteinflussbereiche von Fundamentierungen (bei höheren Lasten auch von Tiefgründungen im Mittleren Buntsandstein) abgedeckt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Baugrubenuntersuchung berücksichtigt.</p> <p>Die gegebenen Hinweise der TLUBN wurden bereits 2018 im Baugrubengutachten „Geotechnischer Untersuchungsbericht 5035/39/91/D“ vom 30.11.2018 vollinhaltlich berücksichtigt.</p> <p>Es wurden neben vorliegenden Altaufschläßen fünf tiefe Kernbohrungen bis 40 m Tiefe und drei schwere Rammsondierungen bis zur Festgestein OK ausgeführt. Die Subrosionsgefahr wurde im Absatz 3.2.5 mit der Anlage 1.4 im o.g. Untersuchungsbericht beurteilt. Es besteht keine Gefährdung.</p> <p>Die altlastenspezifischen Untersuchungen wurden im Absatz 3.2.1 im o.g. Untersuchungsbericht mit Laboruntersuchungen und einer historischen Bewertung beurteilt.</p>

			<p>Das Baugrund- und Gründungsgutachten sollte neben einer umfassenden Beschreibung der auftretenden Baugrundsituation (Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse) anhand vorhandener Planunterlagen und Statiken zu den Bauwerken (Baupläne, Lastenpläne) auch konkrete Angaben zu erdstatistischen Kennwerten, zu auftretenden Boden- und Felsklassen, zu möglichen Gründungsvarianten und aufnehmbaren Sohlespannungen bzw. Bettungsmoduli, zur Gestaltung und Sicherung von Baugruben gemäß DIN 4124, zur Sicherung der Bauwerke vor Durchfeuchtung (bei Ausführung von Untergeschossen wasser-tighte Bauweise erforderlich) sowie zur Wieder-verwendbarkeit bzw. Entsorgung von Aushubma-terial beinhalten.</p> <p>Im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens sollten zusätzlich Grundwasserproben nach DIN 4030 hinsichtlich ihrer Betonaggressivität untersucht werden, um das Auftreten sulfathaltiger Wässer auszuschließen.</p> <p>Weiterhin wird die Durchführung einer Beweissicherung an umliegenden Bauwerken im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.</p>	<p>Im Rahmen der Vorhabenplanung wird ein Bau-grund- und Gründungsgutachten erstellt.</p> <p>Grundwasserproben wurde genommen und im o.g. Untersuchungsbericht dokumentiert.</p> <p>Das Grundwasser wurde hinsichtlich Beton- und Stahlaggressivität untersucht. Ergebnisse wurden im Absatz 3.10 des o.g. Untersuchungsbericht beur-teilt.</p>
E 01 (2019)		17	<p><u>Hinweise</u></p> <p>Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzugezeigen.</p> <p>Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfir-men oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.</p> <p>Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weiter-gegeben.</p>

			<p>Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).</p>	
E 01 (2019)		18	<p>Belange des Bergbaus/Altbergbaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit • Stellungnahme, Hinweise, Information <p>Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden.</p> <p>Für den o. g. Planbereich liegen dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Referat 86 keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p>
E 01 (2021)	<p>Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carls-August-Allee 8-10 99423 Weimar (Außenstelle)</p> <p>Schreiben vom 11.08.2021</p>	1	<p>(...)</p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3), • der Wasserwirtschaft (Abteilung 4), • des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5), 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> • des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6), • der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7), • des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8) <p>übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.</p> <p><i>(Anlagen hier nicht enthalten)</i></p>	
E 01 (2021)		2	<p>Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(...)</p> <p>[X] keine Betroffenheit <input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen [X] Hinweis, Informationen</p> <p>Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p>
E 01 (2021)		3	<p>Abteilung 4: Wasserwirtschaft</p> <p>Belange der Wasserwirtschaft</p> <p>(...)</p> <p>[X] keine Betroffenheit <input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen [X] Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Informationen</p> <p>Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p>

			<p>des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.</p>	
E 01 (2021)	4	<p>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</p> <p>Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau</p> <p>(...)</p> <p>[X] keine Betroffenheit <input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen [X] Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Hinweis</p> <p>Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat sich mit der Stellungnahme vom 11.07.2019 geäußert (s. Stellungnahme I.15.2).</p>	

E 01 (2021)	5	Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft Belange des Immissionsschutzes (...) [X] keine Betroffenheit [] keine Bedenken [] Bedenken/Einwendungen [] Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.
E 01 (2021)	6	(...) [X] keine Betroffenheit [] keine Bedenken [] Bedenken/Einwendungen [] Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.
E 01 (2021)	7	Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten Belange der Immissionsüberwachung (...) [] keine Betroffenheit [] keine Bedenken [] Bedenken/Einwendungen [X] Stellungnahme, Hinweise, Informationen Eine ausführliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage der Fachgutachten und des konkreten B-Planes erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“ werden auch die entsprechenden Fachgutachten zum Immissionsschutz vorgelegt. Dies sind u. a.: - Schallschutz - Klima - Besonnung / Verschattung
E 01 (2021)	8	Belange Abfallrechtliche Überwachung (...) [X] keine Betroffenheit [] keine Bedenken [] Bedenken/Einwendungen [] Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.

E 01 (2021)		9	<p>Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau</p> <p>Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG) Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzugeben. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (GeologiedatengesetzGeoIDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
E 01 (2021)		10	<p>Belange Geologie/Rohstoffgeologie</p> <p>(...)</p> <p>[] keine Betroffenheit</p> <p>[X] keine Bedenken</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>

			<p><input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen <input type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	
E 01 (2021)	11		<p>Belange Ingenieurgeologie/Baugrubenbewertung (...)</p> <p><input type="checkbox"/> keine Betroffenheit <input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen <input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Nach dem internen Subrosionskataster der TLUBN kann der Bereich der Gefährdungsklasse B-a-l zugeordnet werden. Subrosionsauswirkungen sind dort aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich (Voraussetzungen für Subrosion fehlen noch). Die Bildung von Erdfällen bzw. Senkungen infolge Subrosion sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Im Hinblick auf die vorab dargestellten Baugrubenverhältnisse wird für das Bauwerk die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens empfohlen. Die Baugrubenuntersuchungen sollten zusätzlich durch altlastenspezifische Untersuchungen ergänzt werden, um mögliche Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen zu erfassen sowie notwendige Sanierungen bzw. Entsorgungswege für belasteten Erdaushub vorab aufzeigen zu können.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchungen muss der Baugrund durch geeignete Aufschlüsse in Form von Kernbohrungen sowie ergänzenden schweren Rammsondierungen bzw. Drucksondierungen bis in ausreichende Tiefen erkundet werden. Dabei müssen mögliche Lasteinflussbereiche von Fundamentierungen (bei höheren Lasten auch von</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Baugrubenuntersuchung berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme E 01 (2019) Belang 16 verwiesen.</p>

			<p>Tiefgründungen im Mittleren Buntsandstein) abgedeckt werden.</p> <p>Das Baugrund- und Gründungsgutachten sollte, neben einer umfassenden Beschreibung der auftretenden Baugrundsituation (Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse) anhand vorhandener Planunterlagen und Statiken zu den Bauwerken (Baupläne, Lastenpläne) auch konkrete Angaben zu erdstatistischen Kennwerten, zu auftretenden Boden- und Felsklassen, zu möglichen Gründungsvarianten und aufnehmbaren Sohldruckspannungen bzw. Bettungsmoduli, zur Gestaltung und Sicherung von Baugruben gemäß DIN 4124, zur Sicherung der Bauwerke vor Durchfeuchtung (bei Ausführung von Untergeschossen wasserdichte Bauweise erforderlich) sowie zur Wiederverwendbarkeit bzw. Entsorgung von Aushubmaterial, beinhalten.</p> <p>Im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens sollten zusätzlich Grundwasserproben nach DIN 4030 hinsichtlich ihrer Betonaggressivität untersucht werden, um das Auftreten sulfathaltiger Wässer auszuschließen.</p> <p>Weiterhin wird die Durchführung einer Beweissicherung an umliegenden Bauwerken im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.</p>	
E 01 (2021)		12	<p>Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz</p> <p>(...)</p> <p><input type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken</p> <p><input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>
E 01 (2021)		13	<p>Belange Geotopschutz</p> <p>(...)</p> <p><input type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken</p> <p><input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen kein Bedenken.</p>

			<input type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen	
E 01 (2021)		14	<p>Belange des Bergbaus/Altbergbaus (...)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit <input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken/Einwendungen <input type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p>

E 06.1 (2019)	Jena Wasser Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung Rudolstädter Straße 39 07745 Jena Schreiben vom 25.06.2019	1	<p>...</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>Gegen o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zweckverbandes JenaWasser keine grundsätzlichen Einwände. Die fachlichen Informationen und Hinweise sind jedoch zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die fachlichen Informationen und Hinweise sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern eigenständiger nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
E 06.1 (2019)		2	<p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p><i>2.1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:</i></p> <p>Es besteht von Seiten Abwasser und Wasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Mitverlegebedarf.</p>
E 06.1 (2019)		3	<p><i>2.2. Sonstige fachliche Hinweise:</i></p> <p><u>2.2 a) Medienbestände:</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich öffentliche Entwässerungseinrichtungen und Trinkwasserversorgungsanlagen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>

			Zur Übersicht legen wir Auszüge des Leitungsbestandes bei. Die vollständige Leitungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt. (Anlagen hier nicht abgedruckt)	
E 06.1 (2019)	4	2.2. b) Medienweise Anforderungen und Hinweise: <u>Abwasser:</u> Der vorhandene Mischwasserkanal in der Frauen-gasse ist während der Baumaßnahmen entsprechend zu sichern. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Hausanschluss, im östlichen Bereich entlang der Straße „Am Eisenbahndamm“ befinden sich mehrere Straßeneinläufe mit Anbindung an den vorhandenen Mischwassersammler. Die geplanten baulichen Maßnahmen kollidieren mit dem Leitungsbestand und dieser ist in Abstimmung mit dem Zweckverband entsprechend umzuverlegen bzw. neu zu ordnen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kostentragung volumnfänglich durch den Bauherren erfolgt. Planung und Realisierung sind im Vorfeld rechtzeitig abzustimmen. Bei vorgesehener Grundwasserhaltung weisen wir vorsorglich darauf hin, dass in die Entwässe-rungsanlagen des Zweckverbandes grundsätzlich kein Grundwasser eingeleitet werden darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Leitungsbestand wird in Abstimmung mit dem Zweckverband auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt.	
E 06.1 (2019)	5	<u>Trinkwasser:</u> Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen, die mit den geplanten baulichen Maßnahmen kollidieren. Diese können in Abstimmung mit dem Zweckverband entsprechend abgetrennt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kostentragung volumnfänglich durch den Bauherren erfolgt. Planung und Realisierung sind abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Leitungsbestand wird in Abstimmung mit dem Zweckverband auf Kosten des Vorhabenträgers ggf umverlegt oder abgetrennt.	

E 06.1 (2019)		6	<p><i>... Löschwasser:</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 gern. § 3 Abs.1 Nr. 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz - ThürBKG die Löschwasserversorgungspflicht der 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:</p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Hydrant-Nr.</td> <td>4236</td> <td>Hydrant-Nr.</td> <td>3151</td> </tr> <tr> <td>Art:</td> <td>Unterflurhydrant</td> <td>Art:</td> <td>Unterflurhydrant</td> </tr> <tr> <td>Standort:</td> <td>Am Anger 10</td> <td>Standort:</td> <td>Steinweg 23</td> </tr> <tr> <td>Dimension:</td> <td>DN 80</td> <td>Dimension:</td> <td>DN 80</td> </tr> <tr> <td>Ruhedruck:</td> <td>4,6 bar</td> <td>Ruhedruck:</td> <td>4,6 bar</td> </tr> <tr> <td>max. Durchfluss:</td> <td>96 m³/h über 2h</td> <td>max. Durchfluss:</td> <td>96 m³/h über 2h</td> </tr> <tr> <td>Entfernung:</td> <td>ca. 105 m</td> <td>Entfernung:</td> <td>ca. 35 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Entnahmemengen beider Hydranten dürfen nicht addiert werden.</p> <p>Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmemengen für Löschwasserzwecke obliegt, wie vorgenannt, der Gemeinde bzw. der Stadt.</p> <p>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.</p>	Hydrant-Nr.	4236	Hydrant-Nr.	3151	Art:	Unterflurhydrant	Art:	Unterflurhydrant	Standort:	Am Anger 10	Standort:	Steinweg 23	Dimension:	DN 80	Dimension:	DN 80	Ruhedruck:	4,6 bar	Ruhedruck:	4,6 bar	max. Durchfluss:	96 m³/h über 2h	max. Durchfluss:	96 m³/h über 2h	Entfernung:	ca. 105 m	Entfernung:	ca. 35 m	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen und der Stadt abgestimmt.</p> <p>Das Brandschutzkonzept inklusive Löschwasserversorgung wurde mit den zuständigen Stellen, u. a. mit der Feuerwehr, abgestimmt.</p> <p>Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>
Hydrant-Nr.	4236	Hydrant-Nr.	3151																													
Art:	Unterflurhydrant	Art:	Unterflurhydrant																													
Standort:	Am Anger 10	Standort:	Steinweg 23																													
Dimension:	DN 80	Dimension:	DN 80																													
Ruhedruck:	4,6 bar	Ruhedruck:	4,6 bar																													
max. Durchfluss:	96 m³/h über 2h	max. Durchfluss:	96 m³/h über 2h																													
Entfernung:	ca. 105 m	Entfernung:	ca. 35 m																													

E 06.1 (2019)		7	3. Datenschutz: Personenbezogene Daten werden durch den Zweckverband JenaWasser nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
------------------	--	---	--	--

E 17 (2021)	JenaWasser Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung Körperschaft des öffentlichen Rechts Postfach 10 06 64 07706 Jena Schreiben vom 12.08.2021	1	(...), seitens des Zweckverbandes JenaWasser als zuständigem Aufgabenträger der öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgung ergeht folgende Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
E 17 (2021)		2	<u>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Gegen o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Zweckverbandes JenaWasser bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Anforderungen keine grundsätzlichen Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die fachlichen Informationen und Hinweise sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern eigenständiger nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
E 17 (2021)		3	<u>2. Fachliche Stellungnahme</u> <u>2.1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:</u> Es besteht von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser für Abwasser, Wasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein eigeninitierter Mitverlegebedarf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Mitverlegebedarf.

E 17 (2021)		4	<p><u>2.2. Sonstige fachliche Hinweise:</u></p> <p><u>2.2 a) Medienbestände:</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich öffentliche Entwässerungseinrichtungen und Trinkwasserversorgungsanlagen nebst Zubehör des Zweckverbandes JenaWasser. Die zugehörige Leistungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze übergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leistungsauskunft erfolgte durch die Stadtwerke Jena in der Stellungnahme vom 27.06.2019.</p> <p>Zur Erstellung des Erschließungsplans wurde auf Basis der aktuellen Leistungsauskunft mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen Abstimmungsgespräche geführt. Im Erschließungsplan sind die abgestimmten Ergebnisse dargestellt.</p>
E 17 (2021)		5	<p><u>2.2. b) Medienweise Anforderungen und Hinweise:</u></p> <p><u>Trinkwasser:</u></p> <p>Die trinkwasserseitige Erschließung ist ausschließlich aus der Frauengasse möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird im Erschließungsplan zum VBB-J 41 „Quartier 22“ entsprechend dargestellt.</p>
E 17 (2021)		6	<p>Zum Löschwasser gilt das Folgende:</p> <p>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. § 3Abs.1 Nr. 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz - ThürBKG die Löschwasserversorgungspflicht der 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:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme E 06.1 (2019) Punkt 6 verwiesen.</p>

			<p>Hydrant-Nr. 3151 Art: Unterflurhydrant Standort: Steinweg / Frauengasse Dimension: DN 80 Ruhedruck: 4,5 bar max. Durchfluss: 96 m³/h über 2h Entfernung: ca. 15 m</p> <p>Hydrant-Nr. 4234 Art: Unterflurhydrant Standort: Am Saaleufer Dimension: DN 80 Ruhedruck: 4,5 bar max. Durchfluss: 96 m³/h über 2h Entfernung: ca. 70 m</p> <p>Die Entnahmemengen beider Hydranten können addiert werden.</p> <p>Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmемigkeit für Löschwasserzwecke obliegt, wie vorgenannt, der Gemeinde bzw. der Stadt.</p> <p>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.</p>	
E 17 (2021)		7	<p><u>Abwasser:</u></p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme SN19-0170 übergebenen Anforderungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit. Ergänzend möchten wir mitteilen, dass bezüglich der einzuleitenden Abwassermengen der Mischwasserkanal in der Frauengasse zu bevorzugen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag E 06.1/Punkt 4 verwiesen.</p> <p>Der Sachverhalt wird im Erschließungsplan zum VBB-J 41 „Quartier 22“ entsprechend dargestellt. Die Nutzung des Mischwasserkanals in der Frauengasse ist vorgesehen.</p>
E 17 (2021)		8	<p><u>3. Datenschutz:</u></p> <p>Personenbezogene Daten werden durch den Zweckverband JenaWasser nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.</p> <p><i>(Anlagen hier nicht enthalten)</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>./.</p>

E 07.1 (2019)	Stadtwerke Jena Netze GmbH Postfach 100664 07706 Jena Schreiben vom 27.06.2019	1	<p>...</p> <p>1. Einwendungen:</p> <p>Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtwerke Jena Netze keine grundsätzlichen Einwände. Die fachlichen Informationen und Hinweise sind jedoch zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
E 07.1 (2019)		2	<p>2. Fachliche Stellungnahme:</p> <p><i>2.1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:</i></p> <p>Es besteht von Seiten der Stadtwerke Jena Netze für Gas im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein eigeninitierter Mitverlegebedarf.</p> <p>Derzeit sind von Seiten der Stadtwerke Jena Netze, der Stadtwerke Energie Jena Pößneck und des Zweckverbandes JenaWasser im Geltungsbereich bzw. daran angrenzend folgende Maßnahmen unabhängig von der in dem angegebenen Bereich geplanten Maßnahme vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informationstechnische Erschließung Inselplatz - Elektrotechnik: Derzeit werden im angefragten Bereich eigene Baumaßnahmen zur Erschließung Inselplatz durchgeführt. <p>Fernwärme: Neuanschluss und Umverlegung FW-Versorgungs- und Hausanschlussleitungen für BV Intershop und Inselplatz</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Mitverlegebedarf.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>
E 07.1 (2019)		3	<p><i>2.2. Sonstige fachliche Hinweise:</i></p> <p><u>Medienbestände:</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich Gasniederdruckleitungen nebst Zubehör, Fernmeldekabel, Glasfaserkabel, IT-Rohr und Kabelanlagen der Stadtwerke Jena Netze sowie FernwärmeverSORGungsanlagen (erdverlegte Fernwärmeleitungen, thermisch vorgespannte Leitungen) der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>

			<p>Die zugehörige Leitungsauskunft legen wir diesem Schreiben als Anlage bei.</p> <p>(Anlagen hier nicht abgedruckt)</p>	
E 07.1 (2019)		4	<p><u>Medienweise Anforderungen und Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die nachfolgenden medientechnischen Anforderungen und Hinweise sind zusammen mit den Forderungen der Leitungsauskunft zu beachten: 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
E 07.1 (2019)		5	<p><u>Elektrotechnik:</u> Grundsätzlich ist eine Versorgung mit Elektroenergie möglich, genauere Aussagen zur Leistungsbereitstellung können erst nach einer entsprechenden Planung erfolgen. Es sollte auch der Versorgungsbedarf für Elektromobilität geprüft werden.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung sind der elektrische Leistungsbedarf und die technische Anschlusslösung (Art der zu integrierenden Trafostation) zu präzisieren. Dazu wenden Sie sich bitte an unseren Technischen Kundenservice unter Telefon 03641/688-560 oder netzanschluss@stadtwerke-jena.de.</p> <p>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 gegenüber unserem Hause anzumelden, damit eine individuelle Netzanschlussvariante geplant werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Ein Teil dieser Abstimmungen umfasste die Integration der Trafostation in die Vorhabenplanung. So ist vorgesehen, die Trafostation über die Tiefgarage einzubringen. Ein Einbringen der Trafostation über einen Einbringungsschacht im öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Eisenbahndamm“ ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Vorhabenplanung sieht außerdem die Ausstattung von 10 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage mit jeweils einer E-Lademöglichkeit vor. Des Weiteren sind in den Fahrradgaragen E-Lademöglichkeiten avisiert.</p> <p>Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>
E 07.1 (2019)		6	<p><u>Fernwärme:</u> Die Versorgung mit Fernwärme ist grundsätzlich möglich, bitte benennen Sie uns rechtzeitig den benötigten Wärmebedarf, damit wir dies bei unseren Netzplanungen, auch im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben Intershop und Inselplatzbebauung, ausreichend berücksichtigen können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>

			<p>Im Planungsbereich befinden sich FernwärmeverSORGUNGS- und Hausanschlussleitungen (Frauen-gasse 4, Steinweg 24 und 27), die im Rahmen der Baufeldfreimachung umverlegt bzw. abgetrennt werden müssen. Die Aufwendungen hierfür sind vom Bauherrn zu tragen . Bitte berücksichtigen Sie bei den weiteren Planungen, dass Umverlegungen oder Abtrennungen von Fernwärmeleitungen grundsätzlich nur in der heizfreien Zeit (15.05. bis 15.09. eines Jahres) möglich sind.</p>	<p>Die erwähnten Hausanschlussleitungen werden im Rahmen der Baudurchführung auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt.</p>
E 07.1 (2019)		7	<p><u>Informationstechnik:</u> Wir empfehlen die Anbindung des Gebäudes an das IT-Rohr-Netz der Stadtwerke für späteren Glasfaserkableintrag. Eine Anbindung der Tra-fostation wird darüber hinaus erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>
E 07.1 (2019)		8	<p><u>Gas:</u> Die stillgelegten Leitungen sind zu beachten. Die-se können nach Freigabe der Leitung und des Trennverfahrens durch unseren zuständigen Netzmeister Herrn Lüthke, Telefon 03641/688-556, E-Mail: jens.luethke@stadtwerke-jena.de im Aushubbereich entfernt werden. Die Leitungen-den sind fachgerecht zu verschließen. Wegen eines eventuellen Neuanschlusses für Erdgas (z.B. für gastronomische Nutzung) bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Technischen Kundenservice (03641/688-560; netzanschluss@stadtwerke-jena.de).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an das stillgelegte Gasnetz ist nicht vorgesehen.</p>
E 07.1 (2019)		9	<p>Auf die nachfolgenden allgemeinen Anforderungen und Hinweise möchten wir nochmals gesondert verweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Einsatz von schweren Baufahrzeugen oder anderen Geräten mit Auswirkungen auf die Betriebssicherheit unserer vorhandenen Gasleitungen ist untersagt. Falls erforderlich, sind notwendige Schutzmaßnahmen mit uns abzustimmen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Anforderungen und Hinweise sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbe-zogenen Bebauungsplan, sondern eigenständiger nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfah-ren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt</p>

			<p>Der Abstand von Masten, Pfosten etc. ist so zu wählen, dass eine Hebelwirkung auf unsere Leitungen und Anlagen auch im Falle eines havariebedingten Umstürzens der Masten, Pfosten etc. ausgeschlossen ist. Einen Abstand von 1,5 m vom Fundament der Pfosten etc. zu unseren Gasleitungen und Anlagen halten wir für angemessen.</p>	
E 07.1 (2019)		10	<p><u>Allgemein gilt:</u> 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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt</p>
E 07.1 (2019)		11	<p><u>Datenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personenbezogene Daten werden von der Stadtwerke Jena Netze GmbH nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt. 	<p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen.</p>
E 07.1 (2019)		12	<p>Wir bitten um Beachtung und Übernahme der Stellungnahme im Rahmen der Beurteilung/Abwägung bzw. der weiteren Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für Rückfragen und die erforderliche Detailabstimmungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme ist Gegenstand der Abwägung zum VBB-J 41 „Quartier 22“.</p>

E 16 (2021)	<p>Stadtwerke Jena Netze GmbH Postfach 10 06 64 07706 Jena</p> <p>Schreiben vom 12.08.2021</p>	1	<p>(...), mit o.g. Schreiben informierten Sie uns über die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und baten um Stellungnahme.</p> <p>Wir haben die vorgelegten Unterlagen in Bezug auf die Belange unserer Medien geprüft und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
----------------	---	---	--	--

			möchten Ihnen mit der nachfolgenden Stellungnahme die erforderlichen Einwendungen und Hinweise von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH und Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH mitteilen.	
E 16 (2021)		2	<p><u>1. Einwendungen:</u> Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten der Stadtwerke Jena Netze und der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck keine grundsätzlichen Einwände. Die fachlichen Informationen und Hinweise sind jedoch zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
E 16 (2021)		3	<p><u>2. Fachliche Stellungnahme:</u></p> <p><u>2. 1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:</u></p> <p>Es besteht von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Gas im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.</p> <p>Zurzeit sind darüber hinaus von Seiten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH zur Fernwärme, der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Strom, IT-Netz im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine eigeninitiierten Maßnahmen vorgesehen. Es ist jedoch neben zu beantragenden Umverlegungen bzw. Abtrennungen von dem folgenden Bedarf an Neuverlegungen auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fernwärme: Zur Versorgung der geplanten Bebauungen mit Fernwärme besteht Mitverleugungsbedarf. Hierzu bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Bereich Markt der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH. - IT-Netz: Die Stadtwerke würden gern die neu entstehenden Gebäude an das Glasfaserkabelnetz der Stadtwerke anbinden. Wir bitten um Zustimmung und Detailabstimmungen. <p>Elektrotechnik: Erschließung des Quartierstandortes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Mitverlegebedarf.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>

E 16 (2021)		4	<p><u>2.2. Sonstige fachliche Hinweise:</u></p> <p>Medienbestände: Im angefragten Bereich befinden sich Gasniederdruckleitungen nebst Zubehör sowie Fernmelde- kabel und Kabelanlagen der Stadtwerke Jena Netze GmbH und Fernwärmeversorgungsanlagen (erdverlegte Fernwärmeleitungen) der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH. Die zugehörige Leitungsauskunft ist als Anlage zu diesem Schreiben beigefügt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>
E 16 (2021)		5	<p><u>Medienweise Anforderungen und Hinweise:</u></p> <p>Vom Grundsatz ist zu beachten, dass auf dem Gelände für die Medien noch einzelne Anschlüsse vorhandener Bebauung und Verteilnetzleitungen bestehen. Diese sind frühzeitig vor Baubeginn durch die Anschlussnehmer zu kündigen bzw. ein entsprechendes Änderungsverlangen einzureichen.</p> <p>Darüber hinaus sind die nachfolgenden medientechnischen Anforderungen und Hinweise sind zusammen mit den Forderungen der Leitungsauskunft zu beachten:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
E 16 (2021)		6	<p><u>Elektrotechnik:</u></p> <p>Bezüglich der bestehenden Versorgungsanlagen gilt das oben benannte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das angezeigte Areal ist für den geplanten Umfang der Bebauung nicht erschlossen. Eine Erschließung ist über eine neue in das Baufeld von Osten (Am Eisenbahndamm) her zu integrierende Trafostation möglich. Der Umfang und die Art der Erschließung ist in den weiteren Planungsschritten gemeinsam abzustimmen. Darüber hinaus ist der Abschluss entsprechender vertraglicher Regelungen erforderlich. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Ein Teil dieser Abstimmungen umfasste die Integration der Trafostation in die Vorhabenplanung. So ist vorgesehen, die Trafostation über die Tiefgarage einzubringen. Ein Einbringen der Trafostation über einen Einbringungsschacht im öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Eisenbahndamm“ ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>

				Notwendige vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und den Stadtwerken Jena Netze GmbH werden getroffen.
E 16 (2021)		7	<p><u>Fernwärme:</u></p> <p>Der vorhandene Hausanschluss Steinweg 24 muss im Vorfeld umverlegt werden.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena mit Änderungen vom 27.11.2018 gemäß Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019. Ein Anschluss an das Fernwärmennetz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH gemäß vorgenannter Satzung ist möglich.</p> <p>Im Bereich der geplanten Bebauung Frauengasse befinden sich Fernwärmeleitungen zur Versorgung des Grundstückes Steinweg 24, die im Falle einer Bebauung umverlegt werden müssten. Hierzu benötigen wir ein entsprechendes Umverlegungsverlangen.</p> <p>Des Weiteren existiert ein Anschluss zum Grundstück Frauengasse 4, der jedoch für ein Versorgung des geplanten Bebauungsgebietes auf Grund seiner Dimension nicht ausreichend ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Dabei wird auch ein Umverlegungsbedarf berücksichtigt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Die erwähnte Fernwärmeleitung für den Steinweg 24 wird im Rahmen der Baudurchführung auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt. Ein Umverlegungsverlangen wird bei den Stadtwerken angezeigt.</p>
E 16 (2021)		8	<p><u>Gas:</u></p> <p>Eine Erschließung des Quartiers ist im Rahmen der Fernwärmesatzung über das bestehende Niederdrucksystem im Steinweg möglich. Sollte ein Gas-Anschluss gewünscht sein, so bitten wir um rechtzeitige Information an den Technischen Kundenservice um die erforderlichen Maßnahmen abstimmen zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena. Das Vorhaben wird entsprechend an das Fernwärmennetz angeschlossen.</p> <p>Ein Gas-Anschluss ist nicht vorgesehen.</p>
E 16 (2021)		9	Für die Bauausführung gilt: Das Lagern von Baumaterialien sowie das Aufstellen von Baucontainern/ Baustelleneinrichtungen auf der Leitungstrasse ist zu vermeiden. Der Zugang zur Versorgungsleitung ist während der Bauphase dauerhaft	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Prinzip-Skizze zur Baustellenlogistik wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.</p>

		<p>zu ermöglichen.</p>	<p>Die geplante Baustellenlogistik erfolgt auf der Fläche zwischen der östlichen Grenze des Vorhabengrundstücks und dem heutigen Verlauf der Grenze der westlich angrenzenden Bundesstraße B88. Sie erstreckt sich über eine Fläche von ca. 750 m² mit einer Länge von etwa 70 m und einer Breite von ca. 10 m.</p> <p>Die Erschließung der Baustelle erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt nach dem Prinzip „rechts rein, rechts raus“, wodurch eine sichere und effiziente Anbindung an das öffentliche Straßennetz gewährleistet wird. Eine interne Baustraße mit einer Mindestbreite von 4,00 m verbindet die Einfahrt mit den logistischen Funktionsbereichen innerhalb des Baufeldes.</p> <p>Zur Organisation der Baustellenlogistik sind folgende Flächen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Lagerfläche zur Zwischenlagerung von Baumaterialien, • eine multifunktionale Aufstellfläche für Anlieferungen und temporäre Nutzungen, • sowie eine Stellfläche für Baucontainer, die als Büro-, Aufenthalts- oder Sanitärcontainer genutzt werden können. <p>Zur Vermeidung von Verschmutzungen des öffentlichen Verkehrsraums wird eine Reifenwaschanlage im Bereich der Ausfahrt installiert. Die gesamte Baustelle wird durch einen umlaufenden Bauzaun gesichert, um unbefugten Zutritt zu verhindern und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Durch die gewählte Logistikanordnung wird keine Straßensperrungen erforderlich und der Straßenbahnverkehr wird nicht beeinträchtigt. Die Baustellenlogistik ist somit so konzipiert, dass sie den öffentlichen Verkehrsfluss nicht stört und gleichzeitig einen sicheren und effizienten Bauablauf ermöglicht.</p>
--	--	------------------------	--

E 16 (2021)		10	<u>Informationstechnik:</u> Der vorhandene Hausanschluss Steinweg 24 muss im Vorfeld umverlegt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Dabei wird auch ein Umverlegungsbedarf berücksichtigt. Der erwähnte Hausanschluss für Informationstechnik für den Steinweg 24 wird im Rahmen der Baudurchführung auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt.
E 16 (2021)		11	<u>Allgemein gilt:</u> 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, bestehenden Konzessionsverträgen und Vereinbarungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt.
E 16 (2021)		12	<u>Datenschutz:</u> Personenbezogene Daten werden von der Stadtwerke Jena Netze GmbH nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Datenschutzerklärung automatisiert gespeichert, verarbeitet und gegebenenfalls übermittelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 16 (2021)		13	Wir bitten um Beachtung und Übernahme der Stellungnahme im Rahmen der Beurteilung/ Abwägung bzw. der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes. Für Rückfragen und erforderliche Detailabstimmungen im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. <i>(Anlagen hier nicht enthalten)</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist Gegenstand der Abwägung zum VBB-J 41 „Quartier 22“.

E 9.2 (2019)	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt Schreiben vom 17.06.2019	1	... 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG werden nicht berührt. Die Stadtwerke Jena wurden beteiligt (s. Stellungnahme I07.1)
E 10 (2019)	IHK – Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera Wirtschaft und Technologie Postfach 3062 07490 Gera Schreiben vom 24.06.2019	1	... für die Übersendung der Vorentwurfs-Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan bedanken wir uns. Ziel der Planung ist Entwicklung eines zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzten Gebäudekomplexes am östlichen Rand der Jenaer Innenstadt, zwischen Frauengasse, Steinweg und Am Eisenbahndamm (B 88).	
E 10 (2019)		2	Die Stadt Jena hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur wirtschaftlich, sondern entgegen dem allgemeinen Trend in Ostthüringen, auch demographisch positiv entwickelt. Um dieses stetige und auch weiterhin prognostizierte Wachstum abbilden zu können, bedarf es bei beschränkten Flächenverfügbarkeiten, wie sie in Jena aufgrund der städtischen Topographie vorherrschen, einer verstärkten Innenentwicklung in Form von Brachflächenrevitalisierungen und Nachverdichtungen bestehender Quartiere. Diesem auch landes- und regionalplanerisch formulierten Ziel, Innenentwicklungen Neuerschließungen im Außenbereich vorzuziehen, folgt die Planung eindeutig. So werden die betroffenen Flächen aktuell vor allem als Parkplatz genutzt oder sind mit Gebäuden bebaut, die dem städtebaulichen Anspruch dieses Standortes nur bedingt gerecht werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die IHK Ostthüringen befürwortet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

E 10 (2019)		3	<p>Die Nutzungskonzeption des Gebäudekomplexes trägt den umgebenden Bebauungsstrukturen angemessen Rechnung und ermöglicht ein verträgliches Einfügen der späteren Nutzungen. So ergänzt die geplante Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Baugebiets GW 3 die vorhandene, kleinteilige Einzelhandelssituation im Steinweg. Das ein Großteil der Nutzfläche der Gebäude als (qualitativ ansprechende) Büroflächen vermarktet werden soll, ist in Anbetracht der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Nachfrage in Jena klar zu befürworten. (vergleiche Büromarktberichte JenaWirtschaft/FSU Jena)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Planung im weiteren Planungsprozess weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Bauteils BT1 nun zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze PKW- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss untergebracht wurden.</p> <p>Eine kleinere Gewerbeeinheit mit Schaufensterflächen zum Steinweg und zur Straße Am Eisenbahndamm in Bauteil BT4 ist weiterhin vorgesehen.</p>
E 10 (2019)		4	<p>Auch die weiteren angestrebten Nutzungen - Hotel und studentisches Wohnen - erachten wir als standortgerecht und geeignet, eine nachhaltig tragfähige Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten. So hat sich die Zahl der Gästeankünfte in Jena seit 2012 kontinuierlich gesteigert (2012 - 143.830, 2018 - 198.505; TLS/IHK Ostthüringen) und auch in Zukunft ist hier weiterhin moderates Wachstum zu erwarten. Mit Blick auf die Entwicklung des benachbarten Inselplatzes zu einem neuen zentralen Universitätscampus ist auch das geplante Angebot studentischen Wohnraums ausdrücklich zu begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Nutzungskonzept weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB.J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachten Hotelnutzung und studentischem Wohnen nun im Schwerpunkt Mikroapartment- und Apartmentwohnen vorgesehen ist.</p>
E 10 (2019)		5	<p>Insgesamt ermöglicht die Planung eine attraktive und hochwertige städtebauliche Entwicklung eines sowohl im motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV verkehrsgünstig gelegenen, zentrumsnahen städtebaulich integrierten Standortes.</p> <p>Die IHK Ostthüringen zu Gera befürwortet daher die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die IHK Ostthüringen befürwortet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>

E 08 (2021)	IHK – Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera Postfach 3062 07490 Gera Schreiben vom 22.07.2021	1	(...) für die Übersendung der Vorentwurfs-Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan bedanken wir uns. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzten Gebäudekomplexes am östlichen Rand der Jenaer Innenstadt, zwischen Frauengasse, Steinweg und Am Eisenbahndamm (B 88).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. . .
E 08 (2021)		2	Die Stadt Jena hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur wirtschaftlich, sondern entgegen dem allgemeinen Trend in Ostthüringen, auch demographisch positiv entwickelt. Um dieses stetige und auch weiterhin prognostizierte Wachstum abilden zu können, bedarf es bei beschränkten Flächenverfügbarkeiten, wie sie in Jena aufgrund der städtischen Topographie vorherrschen, einer verstärkten Innenentwicklung in Form von Brachflächenrevitalisierungen und Nachverdichtungen bestehender Quartiere. Diesem auch landes- und regionalplanerisch formulierten Ziel, Innenentwicklungen Neuerschließungen im Außenbereich vorzuziehen, folgt die Planung eindeutig. So werden die betroffenen Flächen aktuell vor allem als Parkplatz genutzt oder sind mit Gebäuden bebaut, die dem städtebaulichen Anspruch an diesen Standort nur bedingt gerecht werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die IHK Ostthüringen befürwortet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
E 08 (2021)		3	Die Nutzungskonzeption des Gebäudekomplexes trägt den umgebenden Bebauungsstrukturen angemessen Rechnung und ermöglicht ein verträgliches Einfügen der späteren Nutzungen. So ergänzt die geplante Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Bauteils BT1 die vorhandene, kleinteilige Einzelhandelssituation im Steinweg. Dass ein Großteil der Nutzfläche der Gebäude als (qualitativ ansprechende) Büroflächen vermarktet werden soll, ist in Anbetracht der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Nachfrage in Jena klar zu befürworten. (vergleiche Büromarktberichte JenaWirtschaft/FSU Jena).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Planung im weiteren Planungsprozess weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Bauteils BT1 nun zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze PKW- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss untergebracht wurden. Eine kleinere Gewerbeeinheit mit Schaufensterflächen zum Steinweg und zur Straße Am Eisenbahndamm in Bauteil BT4 ist weiterhin vorgesehen.
E 08 (2021)		4	Die angedachte Wohnbauflächenentwicklung trägt dabei der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Rechnung. Obwohl diese keine unmittelbaren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept des Angebots von kleinteiligem Wohn-

			<p>Auswirkungen auf die durch die IHK Ostthüringen zu Gera vertretenen Belange entfaltet, ist die Verfügbarkeit von attraktiven Wohnbauflächen ein relevanter und zunehmend wichtiger werdender Standortfaktor und damit auch für die gewerbliche Wirtschaft von Interesse. Dies gilt vor allem hinsichtlich der zunehmend größer werdenden Herausforderungen beim Finden und Halten von Fachkräften.</p> <p>Mit Blick auf die Entwicklung des benachbarten Inselplatzes zu einem neuen zentralen Universitätscampus, ist dabei auch das geplante Angebot kleinteiligen Wohnraums ausdrücklich zu begrüßen.</p>	<p>raum durch Mikroapartment- und Apartmentwohnen in unmittelbarer Nachbarschaft der städtebaulichen Entwicklung des neuen zentralen Universitätscampus am Inselplatz wird von der IHK Ostthüringen ausdrücklich begrüßt.</p>
E 08 (2021)		5	<p>Insgesamt ermöglicht die Planung eine attraktive und hochwertige städtebauliche Entwicklung eines sowohl im motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV verkehrsgünstig gelegenen, zentrumsnahen und städtebaulich integrierten Standortes.</p> <p>Die IHK Ostthüringen zu Gera befürwortet daher die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die IHK Ostthüringen befürwortet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>

E 11 (2019)	Ortsteilrat (OTR) Jena-Zentrum Schreiben vom 10.07.2019	1	<p>...</p> <p>Der Ortsteilrat bedankt sich ausdrücklich für die frühzeitige Beteiligung an den Planungen des Bauvorhabens, bittet jedoch um eine ausführliche Information über die Entwicklungen bzw. den Zeitplan der angestrebten Bebauung durch das zuständige Dezernat im Rahmen der nächsten Sitzungen (28. August, 18.00 Uhr oder 11. September, 18.00 Uhr).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewünschten Informationen sind zwischenzeitlich erfolgt.</p>
E 11 (2019)		2	<p>Grundsätzlich steht der Ortsteilrat dem Bauvorhaben – besonders mit dem Fokus in die Höhe zu bauen – positiv gegenüber, wenngleich 21 Geschosse doch sehr hoch anmuten.</p> <p>Folgende Schwerpunkte bzw. Hinweise sollten aus Sicht des OTR beachtet werden:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Höhe des Hochpunktes wurde mittlerweile angepasst und auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert</p>

E 11 (2019)		3	Optimierung des Verkehrs für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen – Breite der Wege	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorhabengebiet liegen keine Wege für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen. In den angrenzenden öffentlichen Bestandsstraßen Frauengasse und Steinweg sind Veränderungen bei der Aufteilung des zur Verfügung stehenden Verkehrsraums nicht vorgesehen. Im Zuge des geplanten Ausbaus der B88 „Osttangente“ sind Wege für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen in geeigneter Breite vorgesehen. Für die Übergangszeit zwischen Fertigstellung des „Quartier 22“ und dem Ausbau der B88 „Osttangente“ werden die städtischen Grundstücke 62/11 und 62/12 (teilweise) durch eine Übergangsnutzung (u.a. temporäre Stellplätze mit einer Standardbegrünung) gestaltet. Dieses Konzept umfasst auch die Erschließung des Quartiers 22 für Fußgänger und den Radverkehr sowie die Zufahrt zur Tiefgarage im „Quartier 22“.
E 11 (2019)		4	Verbesserung des ÖPNV – Optimierung der Taktung Richtung Nord und andere Stadtteile	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
E 11 (2019)		5	Information und Einvernehmen mit Anwohner*innen herstellen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger steht mit den unmittelbaren Nachbarn in Kontakt und es fanden und finden Gespräche statt. Mit dem Eigentümer der im Süden gelegenen Flurstücke 62/9 und 54/31 fanden intensive Abstimmungen statt. Gegenstand waren u. a. die Unterbauung des Grundstücks durch die Tiefgarage, aber auch die Nutzung eines über das Grundstück 54/31 zugänglichen Abstellraums im Bauteil BT1 durch den Eigentümer der Flurstücke 62/9 und 54/31. Mit dem Nachbarn Steinweg 24 fanden, u. a. auch mit Unterstützung der Stadt im September 2023, Gespräche statt, um die gegenseitigen nachbarli-

				<p>chen Beläge und Interessen abzugleichen.</p> <p>Zum Nachbarn Steinweg 27 werden im VBB-J 41 „Quartier 22“ alle derzeit erkennbaren bauordnungsrechtlichen und nachbarschaftsrechtliche Belange behandelt und im Sinne der städtebaulichen Ordnung bewältigt.</p>
E 11 (2019)		6	Klimaoptimierter Bau durch z. B. Begrünung der Fassade und/oder des niedrigen Daches, Thema „Hitze in der Stadt“ beachten	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Vorhabenplanung sieht umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf und an den Gebäuden vor.</p> <p>Die Dachflächen von Bauteil BT1 werden als Aufenthaltsbereiche für die Bewohner/Nutzer des Bauteil BT3 (Hochhaus) u. a. intensiv begrünt. Die Vegetationsstragschicht muss eine Gesamtstärke von im Mittel 80 cm aufweisen.</p> <p>Die Dachflächen des Bauteils BT2 werden mit einer Substrathöhe von 15 cm extensiv begrünt. Die Hochhausdachflächen der Bauteile BT3, BT3A und BT4 werden mit Technikflächen belegt und erhalten aus brandschutztechnischen und Witterungsgründen keine Begrünung. Die Dachterrasse auf Bauteil BT4A wird als Terrasse mit Bepflanzungen in Kübeln und Töpfen o.ä. ohne Gründach geplant.</p> <p>Fassadenbegrünungen sind vor allem in den hellen Innenhofbereichen geplant und festgesetzt. Hier sind die nördlichen Brandwände von Bauteil BT1 und BT3A, sowie die südlichen, zu den Flurstücken 62/9 und 54/31 gerichteten, Erdgeschosswände von Bauteil BT1 und BT3 als Flächen für Fassadenbegrünung vorgesehen.</p> <p>Darüber hinaus wird thermische Qualität des Quartiers verbessert, in dem die dunklen Asphaltflächen des Bestandsparkplatz abgebrochen werden. Die Neubauten erhalten alle eine helle Fassade mit einem hohen Reflektionsgrad, die Licht zur besseren Belichtung weiterleiten und direkte Besonnung reflektieren, um keine Hitzeinseln entstehen zu lassen.</p>

E 11 (2019)		7	Nutzung der Dächer und Terrassen durch Öffentlichkeit prüfen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungskonzeption sieht zwei Dachbereiche für Nutzungen vor: <ul style="list-style-type: none">- Dach von Bauteil BT1 als Wohnaußenbereich für Bewohner des Bauteil BT3 (Apartmenthochhaus)- Dach von Bauteil BT4A als Aufenthaltsbereich für die Nutzer des Bürogebäudes Bauteil BT4. Eine Nutzung dieser Freibereich oder weiterer Dachflächen durch die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.
E 11 (2019)		8	Verkehrsleitsystem etablieren, damit unnötiger Verkehr aus Innenstadt herausgehalten wird	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
E 11 (2019)		9	Areal zugänglich und einladend für Passant*innen planen – Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Wasserspender	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungskonzeption für das Quartier 22 sieht keine für die Öffentlichkeit zugänglichen Freibereiche vor. Die nutzbaren Freiflächen auf den jeweiligen Dachflächen bleiben aufgrund der Größenverhältnisse und der Zugänglichkeiten den jeweiligen Nutzern der Gebäude vorbehalten. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag E 11 (2019) Belang 7 verwiesen.
E 11 (2019)		10	genügend Fahrradstellplätze auch für Fahrräder mit Anhängern und Lastenräder vorhalten	Der Anregung wird gefolgt. Es werden im Erdgeschoss von Bauteil BT1, BT3 und BT3A 244 Fahrradstellplätze bestehend aus 220 Doppelstellplätzen und 24 Lastenradstellplätze geplant. Diese Fahrradgaragen werden komfortabel ebenerdig von der B88 / der Straße Am Eisenbahndamm aus über einen Zugang in der Einfahrt der Tiefgarage und einen weiteren Zugang vom Gehweg aus erschlossen. In den Fahrradgaragen sind E-Lademöglichkeiten avisiert. Die Fahrradgaragen sind über direkte Wege miteinander verbunden.

				Zusätzlich sind 12 Fahrradabstellplätze (6x 2-seitige) auf dem Privatgrundstück An der Frauen-gasse angeordnet.
E 11 (2019)		11	Bei Fragen können Sie sich gern an mich wenden. Der weiteren Beteiligung sieht der Ortsteilrat erwartungsfroh entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Beteiligung des Ortsteilrates ist sichergestellt.

E 29 (2021)	Ortsteilbürgermeisterin Jena-Zentrum Schreiben vom 07.08.2021	1	<p>(...)</p> <p>am 30.06.2021 haben Sie mich in meiner Funktion als Ortsteilbürgermeisterin des Ortsteils Jena-Zentrum um eine Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung beim VBB-J 41 „Quartier 22“ gebeten. Dieser Bitte komme ich gern nach, nachdem ich am 28. Juli 2021 mit dem Ortsteilrat (OTR) Jena-Zentrum, Rücksprache halten konnte. Der Ortsteilrat bedankt sich ausdrücklich für die frühzeitige Beteiligung an den Planungen dieses Bauvorhabens, welches sich in seiner Dimension und Schwerpunktsetzung in den letzten beiden Jahren noch einmal verändert hat.</p> <p>Grundsätzlich steht der Ortsteilrat dem Bauvorhaben positiv gegenüber. Folgende Schwerpunkte bzw. Hinweise sollten aus Sicht des OTR beachtet werden:</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ortsteilrat steht dem Bauvorhaben positiv gegenüber.
E 29 (2021)		2	Optimierung des Verkehrs für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen – Breite der Wege;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 3 verwiesen.
E 29 (2021)		3	Verbesserung des ÖPNV – Optimierung der Taktung Richtung Nord und andere Stadtteile;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 4 verwiesen.
E 29 (2021)		4	Information und Einvernehmen mit Anwohner*innen herstellen;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 5 verwiesen.
E 29 (2021)		5	Klimaoptimierter Bau durch z. B. Begrünung der Fassade und/oder des niedrigen Daches, Thema	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			„Hitze in der Stadt“ beachten;	Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 6 verwiesen.
E 29 (2021)		6	Nutzung der Dächer und Terrassen durch Öffentlichkeit prüfen;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 7 verwiesen.
E 29 (2021)		7	Verkehrsleitsystem etablieren, damit unnötiger Verkehr aus Innenstadt herausgehalten wird;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 8 verwiesen.
E 29 (2021)		8	Areal zugänglich und einladend für Passant*innen planen – Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Wasserspender;	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 9 verwiesen.
E 29 (2021)		9	genügend Fahrradstellplätze auch für Fahrräder mit Anhängern und Lastenräder vorhalten, - weitere Themen sind: Verortung der Tiefgarage, der Gebäudebegrünung, Solaranlagen, Baulast und Bauhöhe, - mehrfach wird nachgefragt und betont, wieso nicht mehr Wohnbau geplant werden kann und warum die Anzahl der Stellplätze so hoch sein muss und dadurch weniger Wohnungsbau möglich scheint.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Thematik Fahrräder wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 10 verwiesen. Die Verortung der Tiefgarage ist den Vorhabenplänen zu entnehmen. Die Gebäudebegrünung erfolgt im Wesentlichen durch Dachbegrünung und in Teilen als Fassadenbegrünung. Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 6 verwiesen. Auf dem Bauteil BT2 in der Frauengasse sind Solaranlagen geplant. Mit dem Vorhaben verbinden sich unterschiedliche Baulisten. Dies sind u. a. Baulisten zur öffentlich-rechtlichen Absicherung der Abstandserfordernisse. Die Höhe des Hochpunktes wurde mittlerweile angepasst und auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Die grundsätzlich geltenden Vorschriften zum Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stell-

				<p>plätze sind oft der limitierende Faktor der städtebaulichen Dichte.</p> <p>Für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde auf Basis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehenen Nutzungen abgeleitet und folgte somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). Dabei berücksichtigte die Verkehrserzeugung die besondere innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes sowie die bestehenden Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Baulast von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.</p> <p>Mit der Anzahl an vorgesehenen Stellplätzen in der eingeschossigen Tiefgarage und dem Erdgeschoss können bodenrechtliche Spannungen bzw. städtebauliche Missstände durch Parksuchverkehr in den benachbarten Straßen vermieden werden.</p>
E 29 (2021)		10	Bei Fragen können Sie sich gern an mich wenden. Der weiteren Beteiligung sieht der Ortsteilrat erwartungsfroh entgegen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag der Stellungnahme E 11 (2019), Belang 11 verwiesen.</p>
E 16 (2019)	<p>Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt</p> <p>Schreiben vom 26.06.2019</p>	1	<p>...</p> <p>1. Die Planung</p> <p>„Vorgesehen sind die Errichtung eines Hochhauses mit einer Höhe von ca. 80 m (22 Geschosse), eines sechsstöckigen Wohngebäudes entlang der Frauengasse sowie ...“ (Kap. 1.1/ Anmerkung: mit Aufbau 96m). Ich beschränke mich in den nachfolgenden Ausführungen auf die Auswirkungen durch das geplante Hochhaus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
E 16 (2019)		2	<p>2. Betroffenheit von Kulturdenkmalen</p> <p>Das geplante Hochhaus würde durch seine Di-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu</p>

			<p>mension (LxBxH) Einfluss nehmen auf das Denkmalensemble Kernstadt Jena sowie auf die prägende Wirkung einzelner Turmbauten für dieses Ensemble.</p> <p>Das Hochhaus würde dabei folgende Distanzen aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> zum DE Kernstadt: 192m zum Kirchturm St. Micheal: 360m zum Turm des Universitätsgebäudes: 275m zum Roten Turm: 225m. <p>Unbestritten ist, dass durch das geplante Hochhaus für die soeben aufgeführten Kulturdenkmale eine störende Wirkung ausgehen würde. Sofern man nun in Rechnung stellt, dass deren Wirkung bereits durch bestehende Hochhäuser gestört ist, sollte man sich auf den Ausschluss einer erheblichen Störung verständigen. Hierzu gibt es für die Stadt Jena eine entsprechende Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ von Wiek & Partner.</p>	<p>vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ ist der Standort Frauengasse / Steinweg / Eisenbahndamm („Quartier 22“) als geeigneter Standort aufgeführt. Form und Höhe des Hochpunktes wurde mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit werden <u>erhebliche</u> Störungen der bestehenden Kulturdenkmale ausgeschlossen.</p>
E 16 (2019)		3	<p>3. Aussagen der Hochhausstudie</p> <p>Die Hochhausstudie hat auch den Standort 6, um den es hier geht, untersucht und ihn für machbar befunden. Zugleich plädiert die Studie für die Errichtung eines schlanken Turmhochhauses.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ ist der Standort Frauengasse / Steinweg / Eisenbahndamm („Quartier 22“) als geeigneter Standort aufgeführt. Form (rhombusförmiger Grundriss) und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit entsteht je nach Blickrichtung der Eindruck eines schlanken Turmhochhauses.</p>
E 16 (2019)		4	<p>4. Zu Standort und Dimension des Hochhauses</p> <p>Den Standort stelle ich nicht in Frage, sofern die anderen Anforderungen erfüllt sind. Der Querschnitt des Hochhauses soll etwa 28x28m betragen. Im Vergleich dazu verweise ich auf den Kirchturm St. Micheal (ca. 11 x11 m) oder</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Neben Form und Höhe wurde auch die Grundfläche des Hochpunktes angepasst. Sie beträgt nun ca. 22 x 22 m, und ist damit deutlich gegenüber dem Konzept Steinweg Tower reduziert.</p>

			<p>auf eines der Vergleichshochhäuser, das Jenoptik-Hochhaus (ca. 24x18m). Das geplante Hochhaus gehört im Vergleich zu beiden Beispielen somit keineswegs zu den schlanken Türmen. Die Höhe des Hochhauses ist mit etwa 80m angegeben (mit Aufbau 96m). Auch hier sollen die Vergleichstürme genannt sein: Kirchturm St. Michael mit Haube 75m und das Jenoptik-Hochhaus (ursprünglich Bau 36) 66m. Bei allen anderen zum Vergleich oder bei der Betroffenheit aufzuführenden Türmen und Hochhäusern ist darüber hinaus eine Verjüngung der Baukörper zur Turmspitze auffällig. Das sieht das hier geplante Vorhaben auch nicht vor.</p>	<p>Im Übrigen wird auf die Abwägungsvorschläge der Stellungnahme E 16 (2019), Belange 2 und 3 verwiesen.</p> <p>Mit der Höhe von ca. 50 m des Hochpunktes im „Quartier 22“ wird ein wahrnehmbarer Abstand zu der Spitze des Kirchturms St. Michael mit 75 m Höhe eingehalten.</p> <p>Eine Verjüngung des Hochpunktes sieht das städtebaulich-architektonische Konzept des „Quartier 22“ nicht vor.</p>
E 16 (2019)		5	<p>5. Die Forderungen</p> <p>Aus diesen Daten lässt sich schwerlich die „Noch-Verträglichkeit“ eines geplanten Hochhauses am Standort 6 im Sinne der Hochhausstudie ableiten und stattdessen die Überschreitung aller Grenzen im vorgelegten Fall feststellen.</p> <p>Sofern der Standort beibehalten wird, ist die Dimension des geplanten Hochhauses auf Grund der Nähe zu den betroffenen Kulturdenkmalen zu reduzieren und darf zur einfachen Orientierung die bereits störenden Ausmaße des Jenoptik-Hochhauses nicht überschreiten und muss deutlich kleiner werden als der 360m entfernte schlanke Turm der Stadtkirche.</p> <p>Zu Verdeutlichung der hier beschriebenen erheblich störenden Wirkung füge ich dem Schreiben zwei einfache Grafiken aus der Vogelperspektive (google earth-Grafiken) bei, die dies unverfälscht illustrieren.</p> <p>(Anlagen hier nicht abgedruckt)</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge der Stellungnahme E 16 (2019), Belange 2, 3 und 4 verwiesen.</p>
E 16 (2019)		6	<p>Fazit: Für die angestrebte Nähe zur Kernstadt zu hoch, zu breit (S. 40, 3. Absatz Hochhausstudie: „Neue Hochpunkte sollen stadtbildprägende Bauten in solchen Sichtfeldern nicht verstellen bzw. überlagern; hierbei sind auch die Höhenstaffelung und der räumliche Abstand relevant.“).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge der Stellungnahme E 16 (2019), Belange 2, 3 und 4 verwiesen.</p>

		<p>Bei Beibehaltung der bisher geplanten Rahmenda-ten wird der VBP vom TLDA abgelehnt.</p>	<p>Das Vorhaben „Quartier 22“ stellt sich nach der Be-wertung des Umweltberichts so dar, dass der Hoch-punkt (Bauteil BT3, ca. 50 m Höhe) und das Gebäu-de am Steinweg (Bauteil BT4, ca. 30 m Höhe) weder in ihrer Höhe noch ihrem Standort das vorhandene städtische Raumgefüge nachhaltig beeinträchtigen. Blickbeziehungen von den angrenzenden Höhen in das Tal der Saale und zu gegenüberliegenden mar-kanten Punkten des Talraumes werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme E 06 (2021) verwiesen, in der das Landesamt zu dem mittlerweile städtebaulich-architektonisch veränder-ten Entwurf des „Quartier 22“ Stellung nimmt.</p>
--	--	--	---

E 06 (2021)	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt Schreiben vom 03.08.2021	1	<p>(...)</p> <p>das in Rede stehende Vorhaben befindet sich in der Nähe des Denkmalensemble „Kernstadt Jena“ (gem. § 2 Abs. 2 Thüringer Denkmalschutzge-setz).</p> <p>Denkmalensemble und Neubau können aufgrund der gegebenen Einsehbarkeit aus Bereichen des öffentlichen Raums im Zusammenhang wahrge-nommen werden. Somit sind Belange des Umge-bungsschutzes nach § 13 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG zu berücksichtigen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der städtebaulichen Konzeption „Quartier 22“ werden die Belange des Umgebungsschutzes be-rücksichtigt.
E 06 (2021)		2	<p>Gegenüber der unter dem Namen „Steintower“ geführten, ursprünglichen Planung wurden grund-legende Modifizierungen vorgenommen. Das Er-scheinungsbild und die Aussagefähigkeit des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“ sind durch die geplante Baumaßnahme nunmehr weit wen-iger betroffen. Dessen Wahrnehmbarkeit erfährt voraussichtlich geringfügige Einschränkungen aus dem öffentlichen Raum aus Richtung Os-ten/Camsdorfer Brücke bzw. aus Richtung Südosten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Form (rhombusförmiger Grundriss) und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit wird das Denkmalensemble „Kernstadt Jena“ weit weniger betroffen. Die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum aus Richtung Osten/Camsdorfer Brücke bzw. aus Richtung Südosten erfährt nur ge-ringfügige Einschränkungen.

E 06 (2021)		3	Es wird empfohlen, den in den straßenraum hineinragenden Baukörper zugunsten der Einsehbarkeit des Denkmalensembles nach Süden einzurücken.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Städtebauliches Ziel ist u. a., dass das geplante Gebäude am Steinweg zusammen mit den bereits errichteten Gebäude gegenüber eine stadtteilartige Bebauung ergeben. Dabei wird die dortige Auskragung gespiegelt.
E 06 (2021)		4	Angaben zur Breite des geplanten Hochpunktes fehlen in der vorgelegten Planung. Hinsichtlich der breitgelagerten Ansichtsseite des geplanten Hochpunktes sollte geprüft werden, in welcher Weise eine Verschlankung möglich ist, um Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette auszuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neben Form (rhombusförmiger Grundriss) und Höhe (ca. 50 m) wurden auch die Grundfläche (ca. 22 x 22 m) des Hochpunktes angepasst. Auf die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird verwiesen. Eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette wird damit vermieden.

E 14.1 (2021)	GASCADE Gastransporte GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel Schreiben vom 15.07.2021	1	(...) wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. . /.
E 14.1 (2021)		2	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. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompen-sationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Externe Flächen zur Deckung eines Kompen-sationsbedarfs sind nicht erforderlich und damit nicht Gegenstand der Planung. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird erfolgen. Weitere Betreiber von Infrastruktur wurden und werden regelmäßig in Bauleitplanverfahren beteiligt.

		<p>Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p> <p><i>(Anhang 1 und Anhang 2 hier nicht enthalten)</i></p>	
--	--	--	--

E 14.2 (2021)	GASCADE Gastransporte GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel Schreiben vom 16.07.2021	1 (...) wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ./.
E 14.2 (2021)		Sie haben Ihre Anfrage doppelt an uns gestellt, einmal per Post und zusätzlich per E-Mail direkt über Leitungsauskunft@gascade.de . Wir haben mit Datum vom 15.07.2021 (Vorgangsnummer 2021.04095) Ihre Anfrage bereits vollständig beantwortet und Ihnen per E-Mail (verfahrensbeteiligungen@jena.de) zugesandt. Daher erhalten Sie mit diesem Schreiben keine erneute vollständige Stellungnahme. Bitte senden Sie uns künftig Ihre Anfragen nur einmal zu, vorzugsweise über unser BIL-Portal (https://portal.bil-leitungsauskunft.de). Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme E 14.1 (2021) verwiesen.

E 15 (2021)	GasLINE Schreiben vom 16.07.2021	1	<p>ACHTUNG!!! IHRE ANFRAGE WIRD NICHT WEITER BEARBEITET</p> <p>(...)</p> <p>Leitungsauskünfte, Koordinierungsanfragen sind ab sofort ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen. Bei Zuständigkeit Open Grid Europe GmbH (OGE) stellt PLEDOC die Antwort im BIL-Portal als Download zur Verfügung. - Die OGE-Auskunft im BIL Portal enthält auch immer eine Auskunft zu den GasLINE LWL-Trassen!</p> <p>Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit.</p> <p>Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.</p> <p>Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals.</p> <p>Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt "BIL_Flyer_Bauwirtschaft" oder der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/ entnehmen.</p> <p>Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beteiligung erfolgt über das BIL-Online-Portal der BIL eG.</p>
----------------	--	---	--	---

E 17 (2019)	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar Schreiben vom 24.06.2019	1	... in den textlichen Festsetzungen zur o. g. Planung ist der Punkt V.3 dahingehend zu ergänzen, dass vor Baubeginn eine denkmalpflegerische Zielstellung sowie eine Grabungsvereinbarung zu deren Umsetzung zu erarbeiten ist.	Der Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt V – Hinweise Pkt. 3 entsprechend ergänzt.
----------------	--	---	--	---

E 07 (2021)	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar Schreiben vom 12.07.2021	1	(...) trotz der vorhandenen Überbauung ist in der Planungsfläche mit Bodendenkmalen zu rechnen; dies zeigten die Untersuchungen nördlich des Steinweges. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und unserem Amt eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der notwendigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern. Der Bauherr setzt sich bitte diesbezüglich rechtzeitig mit uns in Verbindung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Bauherren weitergeleitet. Im Geotechnischer Untersuchungsbericht 5035/39/91/D vom 30.11.2018 wurde die Vornutzung von 1930 bis 1990 im Absatz 3.2.1 und in der Anlage 1.5 ausführlich dargestellt. Am 18.10.2023 fand eine erste Abstimmung mit dem Landesamt und Vertretern des Vorhabenträgers statt. Weitere Abstimmungen erfolgten im weiteren Planungsprozess im Jahr 2025. Eine denkmalpflegerische Zielvereinbarung liegt im Entwurf vor und wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.
----------------	--	---	--	--

E 18 (2019)	Thüringer Landesverwaltungsamt Jorge-Semprun-Platz 4 99423 Weimar Schreiben vom 28.06.2019	1	... Durch o.g. Planänderung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt: 1. Belange der Raumordnung und Landesplanung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
----------------	--	---	---	---

		<p>2. Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB</p> <p>Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 und 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Neugründung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz die Umweltbelange nicht mehr vom Thüringer Landesverwaltungamt vertreten werden und die o.g. Behörde gesondert nach § 4 BauGB zu beteiligen ist.</p> <p>Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form - bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG:25832) im Vektorformat - an die Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de gebeten.</p>	
E 18 (2019)	2	<p>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Steinweg Tower“ soll auf der Fläche zwischen den Straßen „Frauengasse“, „Am Eisenbahndamm“ und „Steinweg“ die Errichtung eines Hochhauses mit ca. 80 m Höhe sowie von zwei weiteren Gebäuden für Gewerbe- und Wohnnutzungen ermöglicht werden. Das geplante Gebäude am Steinweg mit Büro Nutzung und untergeordneter Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss bildet zusammen mit den geplanten Gebäuden am benachbarten Inselplatz eine stadt-torartige Bebauung.</p> <p>Das Vorhaben, am östlichen Rand der Jenaer Innenstadt einen Gebäudekomplex mit einer vertikalen städtebaulichen Dominante zu errichten, entspricht laut Begründung dem Ergebnis der städtischen Hochhausstudie „Hochhäuser in Jena“, die diesen Bereich als Standort für einen Hochpunkt ermittelt hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Umsetzung der oberzentralen Funktionen der Stadt Jena sowie den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p>

		<p>Die mit der Bebauung einer Brachfläche am Steinweg beabsichtigte Schaffung von Wohnungen, Büros sowie eines Hotels mit Gastronomie entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Umsetzung der oberzentralen Funktionen der Stadt Jena sowie den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p> <p>In den Oberzentren von Thüringen, zu denen die Stadt Jena gehört (vgl. Ziel 2.2.5 des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP, GVBI 6/2014), sollen hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die Innovations- und Wettbewerbsfunktion sowie die zentrale Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion (Grundsatz 2.2.6 LEP).</p> <p>Die Stadt Jena soll zur Sicherung ihrer oberzentralen Funktionen u. a. ihren multifunktionalen innerstädtischen Einkaufs- und Erlebnisbereich ausbauen und weiter aufwerten, den Stadtumbau entsprechend den Bedingungen des demographischen Wandels zur Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums sowie für funktionsfähige Infrastrukturen und Stadtquartiere fortsetzen sowie die Bedingungen für den Kultur- und Bildungstourismus sowie den Städ tetourismus verbessern (Grundsatz G 1-13 des Regionalplanes Ostthüringen, RP-O, ThürStAnz 25/2012).</p> <p>In Jena als Teil der „Impuls-Region Erfurt-Weimar-Jena“ soll das Stadtzentrum als städtischer Erlebnisbereich multifunktional erweitert und qualitativ ausgebaut werden. Es sollen infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Destination Städ tetourismus, insbesondere im Bereich eines hochwertigen Tagungs- und Kongresstourismus, geschaffen werden (Grundsatz G 4-30 RP-O).</p>	
--	--	--	--

E 18 (2019)		3	Mit der Nutzung der innerstädtischen Brachfläche wird den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des LEP entsprochen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der innerstädtischen Fläche entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (siehe u.a. auch Kapitel 1.1, 5.5.1 und 6.4.2 der Begründung).
E 18 (2019)		4	Das Plangebiet liegt innerhalb des im „Entwicklungsconcept Einzelhandel Jena 2025“ bestimmten zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt. Insofern entspricht die geplante Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des Baugebietes GW 3 diesem Konzept. Da es sich nur um eine Nebenlage innerhalb des ZVB Innenstadt handelt, sollte auch diese Nutzung Gegenstand der geplanten Konkretisierung im weiteren Planungsprozess (siehe Seite 13 der Begründung) sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Planung im weiteren Planungsprozess weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Bauteils BT1 nun zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze PKW- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss untergebracht wurden. Eine kleinere Gewerbeeinheit mit Schaufensterflächen zum Steinweg und zur Straße Am Eisenbahndamm in Bauteil BT4 ist weiterhin vorgesehen. Damit bewegt sich die Planung innerhalb des durch das Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 bestimmten Rahmens des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Einzelhandel- und Zentrenkonzept derzeit auf den Zeithorizont 2035 fortgeschrieben wird. Anlass für die im Jahr 2021 begonnene Fortschreibung sind die geplanten großen Investitionsmaßnahmen in der Innenstadt (u. a. Eichplatz, Inselplatz).
E 18 (2019)		5	Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB Die Stadt Jena verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht in dem hier zu beurteilenden Bereich gemischte Bauflächen und eine (kleinere) Parkplatzfläche vor. Die beabsichtigten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung (insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnungen, Beherbergungsbetriebe) stel-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der VBB-J 41 „Quartier 22“ sieht als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines „urbanen Gebietes“ (MU) vor. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB Rechnung getragen. Ein Auszug aus der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wurde in die Begründung aufgenommen.

			len eine breite Nutzungsmischung dar, so dass von einer grundsätzlichen Übereinstimmung der planerischen Vorstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einerseits und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung andererseits ausgegangen werden kann. Den Ausführungen in der Begründung (Seite 8 und 9) zum Entwicklungsgebot kann gefolgt werden, wobei ein entsprechender Auszug aus der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan zu ergänzen ist.	
E 18 (2019)		6	Einer Korrektur bedarf in diesem Zusammenhang die Aussage, dass aus denen im Flächennutzungsplan der Stadt Jena dargestellten gemischten Bauflächen u. a. Kerngebiete nach § 7 BauNVO entwickelt werden können. Die Stadt Jena hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan Kerngebiete nach § 7 BauNVO gesondert - und damit in Abgrenzung zu den sonstigen gemischten Bauflächen - dargestellt. Die Stadt wollte damit sicherstellen, dass nur in ausgewählten innerstädtischen Bereichen die Festsetzung von Kerngebieten in Bebauungsplänen ermöglicht wird. Der hier zu beurteilende Bereich gehört nicht dazu.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
E 18 (2019)		7	Weiterhin bedarf es ergänzender Aussagen zu der im Flächennutzungsplan eingetragenen Parkplatzfläche. Der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht seinerseits keine ober- oder unterirdischen öffentlichen Parkflächen vor. Es findet ausschließlich ein Nachweis der Stellplatzverpflichtung zur Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften aufgrund der geplanten Nutzungen statt (siehe Punkt 9.5 der Begründung). Insofern bedarf es einer inhaltlichen Auseinandersetzung, weshalb auf die im Flächennutzungsplan eingetragene öffentliche Parkplatzfläche verzichtet werden kann, und es sind Angaben zu ergänzen, in welchen Bereichen in der Innenstadt von Jena öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. In der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch inhaltlichen Auseinandersetzung, weshalb auf die bislang eingetragene öffentliche Parkplatzfläche verzichtet werden kann.

E 18 (2019)		8	Hinweise zu den Planungsunterlagen und zum Planverfahren 1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll laut Anschreiben der Stadt Jena vom 20.05.2019 und laut Aussage in der Begründung, Seite 6, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren werden Bebauungspläne <u>ohne eine Umweltpreu-fung nach § 2 Abs. 4 BauGB</u> aufgestellt. Nicht nachvollziehbar ist daher der Umstand, dass den Planungsunterlagen ein „Umweltbericht“ entsprechend § 2a BauGB beigelegt ist, der die Aufgabe hat, „die aufgrund der Umweltpreu-fung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes“ darzulegen. Insoweit liegen keine eindeutigen Aussagen und aufeinander abgestimmte Unterlagen im Hinblick auf das gewählte Planungsinstrument vor. Mögliche Folgeauswir-kungen auf die Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht ausgeschlossen und von der Stadt Jena zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu Beginn des Planungsprozesses im April 2018 wurde beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB im be-schleunigten Verfahren durchzuführen. Um eine möglichst hohe Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit und den Behörden zu ermöglichen, erfolgten dennoch frühzeitige Beteiligungen der Öf-fentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trä-ger öffentlicher Belange und ein Umweltbericht erar-beitet. Alle weiteren Möglichkeiten zur Erleichterung des Planaufstellungsverfahrens werden weiterhin ge-nutzt.
E 18 (2019)		9	2. Soweit auch weiterhin das beschleunigte Ver-fahren nach § 13 a BauGB hier Anwendung finden soll, muss die Begründung zum Vorhabenbezoge-nen Bebauungsplan ausführlich auf das Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen eingehen. U. a. ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Thüringer UVP-Gesetz unterliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträ-glichkeitsprüfung kann auch das Ergebnis einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Im vorliegenden Fall bleibt offen, ob im Hinblick auf die Zulässigkeit von Be-trieben des Beherbergungsgewerbes (im Bauge-biet GW 1 und GW 2) und von Einzelhandelsbe-trieben (im Baugebiet GW 3) eine solche allge-meine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen	Der Anregung wird gefolgt. Es wird auf den Beschlussvorschlag zu der Stellung-nahme E 18 (2019), Belang 8 verwiesen. Die Hotelnutzung ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Insofern erübrigert sich zu diesem Sachver-halt eine allgemeine oder standortbezogene Vorprü-fung des Einzelfalls hinsichtlich des UVPG oder dem Thüringer UVP-Gesetz Die zulässige Fläche des Einzelhandels bleibt unterhalb des Schwellenwertes hin zur Großflächigkeit (1.200 m ² Geschoßfläche bzw. 800 m ² Verkaufs-raumfläche). Eine allgemeine oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

			<p>ist.</p> <p>Nach der Nr. 18.8 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung vorgeschrieben, wenn beim Bau eines Vorhabens nach den Nrn. 18.1 bis 18. 7 der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den - wie hier - in einem sonstigen Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Prüfwerte für Beherbergungseinrichtungen beginnen bei einer Bettenanzahl von 100 (siehe Nr. 18.1.2) und für Einzelhandelseinrichtungen beim Überschreiten des Schwellenwertes hin zur Großflächigkeit (siehe Nr. 18.6.2, 1.200 m² Geschoßfläche bzw. 800 m² Verkaufsraumfläche).</p>	
E 18 (2019)		10	<p>3. Die Planzeichnung zum Vorentwurf ist im weiteren Verfahren in mehrfacher Hinsicht zu ergänzen: Eintragung weiterer Höhenpunkte im Geltungsbereich selbst und in den angrenzenden Bereichen; Eintragung sämtlicher angrenzender Straßen inkl. Name; Eintragung Verlauf der Gleise der Straßenbahn im Bereich Steinweg; Eintragung Verlauf des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes B - J 03 „Inselplatz“.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung zum Entwurf wurde entsprechend der Anregungen ergänzt.</p>
E 18 (2019)		11	<p>4. Punkt 1 der textlichen Festsetzungen regelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Regelung nimmt damit Bezug auf den § 12 Abs. 3a BauGB, die zur Anwendung kommt, wenn die Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein bzw. als Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall erfolgte keine Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO, sondern es werden für die drei Baugebiete GW 1, GW 2 und GW 3 jeweils konkrete bauliche Nutzungen als zulässige bauliche Anlagen festgesetzt (Punkt 2 der textlichen Festsetzungen). Aus der Begründung geht bisher nicht hervor, weshalb die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dieser Form - trotz Vorliegens eines konkreten Vorhabens - erfolgt sind und</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der VBB-J 41 „Quartier 22“ sieht als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines „urbanen Gebietes“ (MU) nach der BauNVO vor.</p> <p>Damit ist der Regelungsbezug zu § 12 Abs. 3a BauGB eindeutig hergestellt.</p> <p>In der Begründung wurde dieser Sachverhalt entsprechend dargestellt.</p>

			es einer zusätzlichen Festsetzung (Punkt 1) zur Absicherung der Art der baulichen Nutzung im Durchführungsvertrag bedarf.	
E 18 (2019)	12		<p>5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans (OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 - 7 D 60/04.NE). Dabei ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließendem Durchführungsvertrag zu beachten.</p> <p>Die Planungsunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinweg Tower“ enthalten bisher nicht in eindeutiger Art und Weise einen eigenständigen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Zwar sind in der Anlage A 1 verschiedene Lagepläne, (Regelgeschoss-) Grundrisse, Schnitte und 3D - Darstellungen beigefügt, die jedoch auch das Bauvorhaben nördlich des Plangebietes beinhalten. Es erfolgte keine Aussage oder Angabe, dass es sich bei diesen Unterlagen um den Vorhaben- und Erschließungsplan handeln soll. Die Planungsunterlagen enthalten auch keinen Hinweis darauf, ob ggf. der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einer Planurkunde zusammengefasst werden soll. Dieses ist grundsätzlich möglich und von der Rechtsprechung anerkannt (vgl. u. a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2014 - 8 S 47/12, Bayerischer VGH, Urteil vom 20.04.2011 - 15 N 10.1320). Allerdings müsste dann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan seinerseits konkrete Festsetzungen enthalten, die das Vorhaben vollumfänglich erkennen lassen bzw. die keine größeren Abweichungen des Vorhabens von den Festsetzungen zulassen (z. B. dürfen Baugrenzen nicht überschritten, aber unterschritten werden. Insofern wäre im vorliegenden Fall die Kubatur in</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Unterlagen zum Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“ umfassen einen konkreten und nachvollziehbaren Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> <p>Damit sind u. a. auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung des Durchführungsvertrag gegeben.</p>

			<p>gewisser Weise noch offen).</p> <p>Das Fehlen eines konkreten, nachvollziehbaren Vorhaben- und Erschließungsplanes hat auch die Konsequenz, dass das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben nicht eindeutig festgelegt wurde und somit die planende Kommune, aber auch die Öffentlichkeit und die unmittelbar betroffene Nachbarschaft nicht verlässlich erkennen können, was auf sie zukommt. Scheut die Gemeinde oder der Vorhabenträger eine solche Festlegung, muss ein normaler (Angebots-) Bebauungsplan aufgestellt werden (siehe dazu BVerwG, Beschluss vom 02.05.2018 - 4 BN 7/18).</p>	
--	--	--	---	--

E 04 (2021)	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 22 49 99403 Weimar Schreiben vom 09.08.2021	1	<p>(...)</p> <p>Durch o. g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Belange der Raumordnung und Landesplanung 2. Belange des Luftverkehrs 3. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB <p>Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 bis 3 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.</p> <p>Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form - bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG: 25832) im Vektorformat - an die E-Mail-Adresse (...) gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
E 04 (2021)		2	<p>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwä- 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken.</p> <p>Darüber hinaus wird auf den Abwägungsvorschlag zu Punkt E 18(2019) verwiesen.</p>

		<p>gung nicht überwunden werden können</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einwendungen b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) <p>2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung <p>3. (..) Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme <p>4. (X) Weitergehende Hinweise</p> <p>[] Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Zu einem Vorentwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41, mit der Bezeichnung „Steinweg Tower“, wurde mit Datum vom 28.06.2019 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Das Plangebiet und die geplante Bebauung, insbesondere deren Höhe, wurden verändert. Die Planung bezüglich des zulässigen Einzelhandels wurde präzisiert, nunmehr soll im Erdgeschoss ein</p>	
--	--	--	--

			<p>Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche entstehen.</p> <p>Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p>	
E 04 (2021)		3	<p>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können <ol style="list-style-type: none"> a) Einwendungen · b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) 2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts <ol style="list-style-type: none"> a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung 3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen <ol style="list-style-type: none"> a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme 4. (X) Weitergehende Hinweise <p>[] Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Anforderungen aus den Belangen der Luftfahrt.</p> <p>Grundsätzlich gilt die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 24. April 2020.</p> <p>Darin heißt es u. a.:</p> <p>„(…) Luftfahrthindernisse sind zu kennzeichnen a) Innerhalb von Städten und anderen dicht besiedelten Gebieten, wenn eine Höhe der maximalen Bauwerksspitze von 150m über Grund oder über Wasser überschritten wird (...)"</p> <p>Der Hinweis, Vorkehrungen zu treffen, die eine spätere Installation von Kennzeichnungsanlagen ermöglichen, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet</p>

			<p>nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Aufgrund der Nähe zum deutlichen höheren Gebäude Jentower ergeben sich keine Anforderungen aus den Belangen der Luftfahrt.</p> <p>Grundsätzlich sollten jedoch Vorkehrungen getroffen werden, die eine spätere Installation von Kennzeichnungsanlagen ermöglichen.</p>	
E 04 (2021)	4		<p>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB</p> <p>Die Stadt Jena verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht in dem hier zu beurteilenden Bereich gemischte Bauflächen und eine (kleinere) Parkplatzfläche vor. Die geplanten Nutzungen, insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude, Wohngebäude, Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, stellen eine breite Nutzungsmischung dar und die Stadt Jena beabsichtigt, als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festzusetzen. Somit ist von einer grundsätzlichen Übereinstimmung der planerischen Vorstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einerseits und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung andererseits auszugehen. Den Ausführungen in der Kurzbegründung, Seite 6, zum Entwicklungsgebot kann gefolgt werden, wobei im Rahmen der noch zu erarbeitenden ausführlichen Begründung ein entsprechender Auszug aus der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit Eintragung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt werden sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der VBB-J 41 „Quartier 22“ sieht als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines „urbanen Gebietes“ (MU) vor.</p> <p>Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB Rechnung getragen.</p> <p>Die Begründung wurde um einen entsprechenden Auszug aus der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit Eintragung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt.</p>

		<p>Einer Korrektur bedarf in diesem Zusammenhang die Aussage, dass aus denen im Flächennutzungsplan der Stadt Jena dargestellten gemischten Bauflächen auch Kerngebiete nach § 7 BauNVO entwickelt werden können. Die Stadt Jena hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan Kerngebiete nach § 7 BauNVO gesondert - und damit in Abgrenzung zu den sonstigen gemischten Bauflächen - dargestellt. Die Stadt wollte damit sicherstellen, dass nur in diesen ausgewählten innerstädtischen Bereichen die Festsetzung von Kerngebieten in Bebauungsplänen ermöglicht wird. Der hier zu beurteilende Bereich gehört nicht dazu.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme E 18(2019), Belang 6 verwiesen.</p>
		<p>Weiterhin ist eine Klarstellung im letzten Satz des Punktes 3.3.2 vorzunehmen: Eine „Berichtigung“ des Flächennutzungsplanes hat der Gesetzgeber für den Fall des § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgesehen, soweit ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Dieses ist hier nicht der Fall, da der Bebauungsplan – wie im Punkt 3.3.2 der Kurz begründung richtig erläutert – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Es wird vermutet, dass mit „Berichtigung“ gemeint ist, die im Flächennutzungsplan eingetragene (kleinere) Parkplatzfläche im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen und ebenfalls als gemischte Baufläche darzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme E 18(2019), Belang 7 verwiesen.</p>
E 04 (2021)	5	<p>Beratende Hinweise zu den Planungsunterlagen und zum Planverfahren</p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll laut Anschreiben der Stadt Jena vom 24.06.2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren werden Bebauungspläne <u>ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB</u> aufgestellt. Die beigelegte Kurzbegründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält noch keine Aussagen darüber, ob die jeweiligen Voraussetzungen für die</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme E 18(2019), Belange 8 und 9 verwiesen.</p>

			<p>Anwendung des § 13a BauGB hier vorliegen. Auch wenn die geänderten Vorentwurfsunterlagen im Vergleich zum Planstand April 2019 keine Beherbergungseinrichtungen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen mehr vorsehen, bedarf es einer Prüfung und Dokumentation, ob das Verfahren nach § 13a BauGB hier Anwendung finden kann. Die Lage des Plangebietes im innerstädtischen Siedlungsbereich (ist hier gegeben) ist nur ein Kriterium. Angaben zur Größe des Geltungsbereiches, zur Größe der zulässigen Grundfläche, zum Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen, die ggf. in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, usw. sind in diesem Zusammenhang ebenfalls erforderlich.</p>	
--	--	--	---	--

E 18 (2021)	<p>50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin</p> <p>Schreiben vom 08.07.2021</p>	1	<p>(...)</p> <p>Ihr Schreiben haben wir zuständigkeitsshalber über unser Regionalzentrum Süd erhalten. Bitte beachten Sie für zukünftige Beteiligungen von Vorgängen der kommunalen Bauleitplanung unsere zuständige Adresse in Berlin und aktualisieren Sie Ihre TÖB-Liste. Gerne können Sie uns auch digital über leitungskunst@50hertz.com beteiligen.</p> <p>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.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Anlagen vorhanden oder in nächster Zeit geplant.</p>
----------------	--	---	--	--

E 19 (2019)	Jenaer Nahverkehr GmbH Keßlerstraße 29 07745 Jena Schreiben vom 19.06.2019	1	<p>...</p> <p>Die Jenaer Nahverkehr GmbH plant derzeit keine Projekte zum Aus- bzw. Umbau im relevanten BPlan Gebiet. Wir weisen aber darauf hin, dass aktuell diverse Projekte (z.B. CIP und OT J) durch die Stadt Jena bzw. das Land Thüringen geplant bzw. realisiert werden. In diese Projekte ist die Jenaer Nahverkehr GmbH eingebunden. Daher ist es zwingend notwendig, dass eventuelle Maßnahmen (z.B. Änderung der Bahnstromversorgung) nicht nur mit der Jenaer Nahverkehr GmbH sondern auch mit den im Umfeld stattfindenden Projekten durch den Bauherren abgestimmt werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern Projekte oder relevante Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld auf das Vorhaben einwirken oder umgekehrt Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung ausgehen, werden diese berücksichtigt und bei der weiteren Planung beachtet.
E 19 (2019)		2	<p>Im geplanten Baubereich macht sich die Versetzung eines Oberleitungsmastes notwendig. Die Versetzung muss zwingend von einem Fachplaner geplant sowie von der Technischen Aufsichtsbehörde freigegeben werden. Die Beantragung bei der Technischen Aufsichtsbehörde obliegt der Jenaer Nahverkehr GmbH. Sollten die geplanten Stützen (siehe Plannummer 03) aus Metall ausgeführt werden, muss ein A2-Ableiter installiert werden. Die Planung des A2-Ableiters ist durch einen Fachplaner zu beauftragen und die Technische Aufsichtsbehörde ggf. mit einzubeziehen. Alle aus den zwei genannten Punkten resultierenden Kosten sind nach dem Verursacherprinzip zu tragen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Jenaer Nahverkehr GmbH, dem FD Mobilität und KSJ wurden entsprechende Gespräche (u. a. am 11.10.2023) geführt, die auch die Belange der Betriebsanlagen im Bereich des VBB-J 41 „Quartier 22“ zum Gegenstand hatten. Unter Beachtung der Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der B 88 wurde festgehalten, dass aufgrund der geringen Platzverhältnisse und fehlende Alternativen im Kreuzungsbereich B88 / Steinweg die Vorhabenplanung diese Vorgaben berücksichtigt. Dies betrifft u.a die Stellung und Höhe des „Kombimastes“ für die Fahrleitung, die Lichtsignalanlage und die Beleuchtung.
E 19 (2019)		3	<p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass Ein- und Ausfahrten nicht im Bereich Steinweg zu planen sind sowie der Baustellenverkehr nicht über den Steinweg zu erfolgen hat, um die Tragfähigkeit nicht zu gefährden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein und Ausfahrten im Bereich Steinweg sind nicht vorgesehen. Der Hinweis zum Baustellenverkehr wird an den Vorhabenträger weitergegeben und im Baustellenlogistikkonzept berücksichtigt.

E 19 (2019)		4	<p>Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs nicht, durch aus der Baumaßnahme resultierende Umstände, unterbrochen oder verzögert wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben und im Baustellenlogistikkonzept berücksichtigt.</p>
----------------	--	---	--	---

E 02 (2021)	Jenaer Nahverkehr GmbH Postfach 10 06 21 07706 Jena Schreiben vom 19.07.2021	1	<p>(...)</p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.06.2021 nehmen wir zu oben genannten geplanten Bauvorhaben wie folgt Stellung:</p>	
E 02 (2021)		2	<p>Die im Baubereich befindlichen Fahrleitungsmaste müssen während der Bauphase geschützt werden. Sollten Schachtarbeiten in der Nähe von Fahrleitungsmasten durchgeführt werden, so ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Mit Blick auf die geplante Baumaßnahme „Ottangente“ weisen wir daraufhin, dass der Betonmast an der Ecke Steinweg-Eisenbahndamm versetzt werden muss, der neue Standort bzw. die Wandbefestigung sollte bereits jetzt berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Bauphase ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern von nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Gleichwohl wurden mit der Jenaer Nahverkehr GmbH, dem FD Mobilität und KSJ entsprechende Gespräche (u. a. am 11.10.2023) geführt, die auch die Belange der Betriebsanlagen im Bereich des VBB-J 41 „Quartier 22“ zum Gegenstand hatten.</p> <p>Unter Beachtung der Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der B 88 wurde festgehalten, dass aufgrund der geringen Platzverhältnisse und fehlende Alternativen im Kreuzungsbereich B88 / Steinweg die Vorhabenplanung diese Vorgaben berücksichtigt. Dies betrifft u.a die Stellung und Höhe des „Kombimastes“ für die Fahrleitung, die Lichtsignalanlage und die Beleuchtung.</p>

E 02 (2021)		3	Der Linienbetrieb der Linien 2 und 14 ist während der Bauphase ohne Behinderung zu gewährleisten. Sollten Einschränkungen oder Schienenersatzverkehr unvermeidbar sein, so sind hier mindestens sechs Wochen im Voraus entsprechende Abstimmungen mit der Jenaer Nahverkehr GmbH notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern von nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben und im Baustellenlogistikkonzept berücksichtigt.
E 02 (2021)		4	Grundsätzlich ist <u>vor Beginn der Baumaßnahme eine Beweissicherung auf Kosten des Bauherrn</u> , von allen im Umfeld des Baufeldes befindlichen Anlagen (Gleisanlagen, ggf. Masten, Oberleitung) unter Beteiligung der Jenaer Nahverkehr GmbH, durchzuführen. Auftretende Schäden während der Bauzeit, sind umgehend dem Betreiber der Anlagen zu melden. Verschmutzungen sind schnellstmöglich zu entfernen. Ebenfalls ist während der Bauzeit der Abstand zur Oberleitungsanlage zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Beweissicherung gegenüber öffentlichen Flächen werden in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.
E 02 (2021)		5	Sollten zusätzlich Leitungsauskünfte notwendig werden, so sind diese Anfragen bitte separat zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne wurden entsprechende Anfragen zu Leitungsauskünften gestellt.

E 19.1 (2021)	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg Schreiben vom 05.08.2021	1	(...) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.06.2021. 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. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
------------------	---	---	--	--

			<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>(Anlagen hier nicht enthalten)</i></p>	
E 19.2 (2021)	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Schreiben vom 05.08.2021</p>	1	<p>(...), wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.06.2021.</p> <p>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:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

E 26 (2019)	Naturschutzbeirat der Stadt Jena	1	<p>Obwohl Details der Fassadengestaltung noch nicht feststehen, gehe ich davon aus, dass ein erheblicher Teil als Glasfassade ausgebildet sein wird.</p> <p>Der Naturschutzbeirat fordert deshalb, dass umfassende Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag eingeplant werden. Dazu gehören sowohl</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es gibt insgesamt zwei unterschiedliche Hauptfassadenbereiche: entlang der Frauengasse sowie im Bereich B88 Eisenbahndamm und Ecke Steinweg. Die Fassade des Geschosswohnungsbau Bauteil BT2 in der Frauengasse wird mit einem Wärme-</p>
----------------	---	---	--	---

		<p>Verminderungen der Reflexion als auch der Durchsichtigkeit. Inzwischen gibt es Gläser mit eingepressten Strukturen, die Vögeln ein Hindernis signalisieren, als auch Gläser mit aufgebrachten Vogelsilhouetten, die nur im UV-Bereich sichtbar sind, sowie weitere Möglichkeiten. Wir bitten darum, entsprechende Aspekte bei der Bauausführung frühzeitig zu berücksichtigen.</p>	<p>dämmverbundsystem mit farbigen Putzflächen und Fassadenplatten belegt werden. Die horizontale Gliederung erfolgt über die etwas hervorspringenden urbanen Loggien, die einen privaten, geschützten Freisitz bieten, sowie die in den Regelgeschossen als Paare zusammengefassten Brüstungsfenster, die einen klaren Rhythmus zwischen offenen und geschlossenen Fassadenbereichen definieren. Im Erdgeschoß hebt sich der Sockelbereich des Gebäudes hervor, der die Einfahrt zum Anlieferbereich und den Eingang des Wohngebäudes integriert. Das oberste Geschoß springt gegenüber der Straßenseite zurück und bildet so eine Staffelung aus, um den Straßenraum nach oben zu öffnen. Damit passt sich das Gebäude in die heterogene Frauengasse ein, zeigt sich dabei aber als selbstständiges, modern städtisches Gebäude.</p> <p>Der Fassadenbereich des Apartmenthochhauses und der Nichtwohnungsbaunutzungen zeigt sich prinzipiell mit einer klaren vertikalen Fassadengliederung, deren Öffnungsanteile sich je nach Nutzungsart von Wohnen über Büro hin zum Einzelhandel vergrößern. Die Vertikale wird durch ein vorspringendes Primärraster gerahmt, das zum Apartmentturm flächig wird und je zwei Geschosse zusammenfasst. Die Lisenen und L-förmigen, vertikalen Fassadenteile sowie die etwas dunkleren Fassadenflächen mit strukturierter Oberfläche werden als Vorhangfasse aus hellen Naturstein- und / oder Keramikelementen geformt. Die dunklen Fassadenteile der Fenster, Blenden und Lüftungsöffnungen werden aus beschichtetem Blech hergestellt. Die Brüstungen der Hochhäuser werden so ausgebildet, dass sie als 1m hoher Brandüberschlagschutz dienen.</p> <p>Neben vielen Kontrastflächen zwischen transparenten und opaken Flächen sieht das Vorhaben Vogelschutzmaßnahmen in den Fenstern vor: Dazu gehören sowohl Verminderungen der Reflexion als auch der Durchsichtigkeit. Diese wurden auf Basis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten</p>
--	--	---	--

			Fachgutachten Vogelschlagrisiko zum Vorhaben Neubauprojekt Jena „Quartier 22“ in das Vorhaben fassaden- und stockwerksbezogen implementiert. Darüber hinaus bildet das Fachgutachten die Grundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung. Ein Maßnahmenblatt – Verminderung Vogelschlagrisiko wird Teil des Durchführungsvertrags.
--	--	--	---

E 30 (2021)	jenawohnen GmbH Postfach 10 03 32 07703 Jena Schreiben vom 27.07.2021	1	<p>(...)</p> <p>vielen Dank für die Anfrage vom 24.06.2021 zur Beteiligung an der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“.</p> <p>Als Eigentümer des Grundstückes 102/5 (Frauengasse 19-21) möchten wir als direkt anliegender Nachbar nachfolgend zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen Stellung nehmen.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Entwicklung innerstädtischer Brachflächen zur Schaffung von attraktivem Wohn- und Gewerberaum.</p> <p>Weiterhin begrüßen wir die Überarbeitung des VBB-J 41 „Steinweg Tower“ unter der neuen Vorhabenbezeichnung „Quartier 22“. Die Reduzierung der Höhe des Hochhauses auf unter 50m vermindert die Einschränkungen der Nachbarschaft deutlich.</p> <p>Im Detail haben wir als direkter Nachbar folgende Anmerkungen bzw. Hinweise:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche zur Schaffung von Wohn- und Gewerberaum wird begrüßt.</p> <p>Weiterhin wird die Überarbeitung des städtebaulich / architektonischen Konzeptes, u. a. mit der Reduzierung der Höhe des Hochpunktes auf ca. 50 m begrüßt.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
----------------	---	---	--	--

E 30 (2021)		2	1. Abstandserfordernis: Die Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend ThürBO § 6 werden begrüßt. Im Besonderen im Bereich der Frauengasse wird die exakte Einhaltung und die entsprechende Nachweisführung vorausgesetzt.	Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich der Frauengasse werden die Abstandsflächen nach ThürBO eingehalten.
E 30 (2021)		3	2. Stellplatznachweis: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stellplatzbedarf der Wohnungen mit einem Schlüssel von einem PKW je Wohneinheit innerhalb der Tiefgarage gedeckt wird. Weitere Stellplätze sollen über Baulisten in Parkhäusern in der Umgebung gesichert werden. Hier interessiert uns, aufgrund eigener anstehender Baumaßnahmen, wo im näheren Umfeld die Ablöse erfolgen soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die geplanten Nutzungen muss ein ausreichend großes Stellplatzangebot auf dem Vorhabengebiet oder in zumutbarer Nähe geschaffen werden. Im Zuge der Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ des Büros R+T Verkehrsplanung GmbH wurde sowohl der Kfz- als auch Fahrradstellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehenen Nutzungen abgeleitet und folgt somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). Diese Methode berücksichtigt über die zugrunde gelegte Verkehrserzeugung die innerstädtische Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes und Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena. Nach Ableitung des Stellplatzbedarfs werden für das Bauvorhaben etwa 85 Kfz-Stellplätze als notwendig erachtet. Durch ein effizientes Betriebssystem mit einer möglichen Mehrfachnutzung von Stellplätzen kann dieser Bedarf auf etwa 65 Kfz-Stellplätze (mit Sicherheitsaufschlägen für einen reibungsarmen Betrieb) reduziert werden. Zusätzlich besteht noch eine Baulast von 30 Stellplätzen, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Das planerische Konzept greift hierbei die in der Verkehrsuntersuchung abgeleiteten Stellplatzbedarfe sowie die Baulast von 30 Stellplätzen auf und schafft ein entsprechendes Angebot an Kfz- und Fahrradabstellplätzen. So stellt das in der Vorhabenplanung vorgesehene Tiefgaragengeschoss 71 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereit. Weitere 25 Kfz-Stellplätze werden im Erdgeschoss bereitgestellt. Neben den KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage und dem Erdgeschoss sieht die Planung im Erdgeschoss 244 Fahr-

				<p>radstellplätze bestehend aus 220 Doppelstellplätzen und 24 Lastenradstellplätze vor</p> <p>Mit der Anzahl an vorgesehenen Stellplätzen in der eingeschossigen Tiefgarage sowie der Garage im Erdgeschoss können bodenrechtliche Spannungen bzw. städtebauliche Missstände durch Parksuchverkehr in den benachbarten Straßen vermieden werden.</p> <p>Bemühungen des Vorhabenträgers, in geeigneten Parkhäusern in der Umgebung Parkplätze über Baulasten zu sichern, waren aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer, entsprechende Vereinbarungen zu treffen, nicht erfolgreich.</p> <p>Auch der im Jahr 2022 verfolgte Weg, im damals geplanten Parkhaus im Bereich des Inselplatzes Stellplätze zusätzlich nachzuweisen, konnte nach dem Beschluss des Stadtrats, auf den Bau des Parkhauses zu verzichten, nicht weiterverfolgt werden.</p>
E 30 (2021)	4	3. Ver- und Entsorgung Die Lagerung und Entsorgung des Mülls über die Tiefgarageneinfahrt/ ausfahrt wird begrüßt. Die Ausrichtung der Tiefgarageneinfahrt/ ausfahrt in Richtung der Straße „Am Eisenbahndamm“ wird ebenfalls positiv bewertet. Der Anliefererverkehr des Biomarktes über die Frauengasse wird jedoch aufgrund der engen Platzverhältnisse kritisch gesehen. Hier wird der Nachweis der erforderlichen Wenderadien erwartet und die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 vorausgesetzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erschließungskonzept des Quartier22 sieht wie folgt aus: Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der B 88 / Am Eisenbahndamm nach dem Prinzip „rechts rein – rechts raus“. Die Lagerung und Entsorgung des Mülls wird über die Frauengasse organisiert. Durch die Einrichtung eines Bereitstellungsraums, in dem zum jeweiligen Leerungsdatum die entsprechenden Müllbehälter zur Abholung bereitgestellt werden, werden keine Müllbehälter in der Frauengasse stehen. Eine Müllentsorgung über die B88 / Am Eisenbahndamm ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Planung im weiteren Planungsprozess weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Bauteils BT1 nun zum Nachweis der	

				<p>erforderlichen Stellplätze PKW- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss untergebracht wurden. Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss erfolgt über die ehemals vorgesehene A-dienung.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurde dieser Planfall untersucht und bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geeignet sind, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</p>
E 30 (2021)		5	<p>4. Verschattungen</p> <p>Der Nachweis zur Beurteilung der Verschattungszeiten benachbarter Nutzungen bitten wir noch zu führen und vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Besonnungs- und Verschattungssituation, die sich aufgrund des geplanten Vorhabens „Quartier 22“ ergibt, wurde in dem Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ (Büro Kardorff Ingenieure Lichtplanung GmbH) untersucht und bewertet.</p> <p>Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><u>Verschattung</u></p> <p>Durch das Vorhaben „Quartier22“ kommt es zu einer vorübergehenden zusätzlichen Teilverschattung der Nachbarbebauung in der Frauengasse und dem Steinweg. Die Verschattung der Wohngebäude durch die Neubauten führt nicht dazu, dass es am Stichtag (21. März) zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungszeiten von 1,5 Stunden kommt. Für die gewerbliche Nutzung in der Nachbarbebauung Steinweg wird eine Verschattung / Reduzierung der Besonnungsdauer festgestellt. Die einschlägige DIN EN 17037 definiert allerdings keine Mindestbesonnungsdauer als Qualitätskriterium für einen Innenraum mit Büro- oder Gewerbenutzung.</p> <p>Neben der Verschattung der benachbarten Bebauung wurde auch die Eigenverschattung der Neubauten „Quartier22“ untersucht. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen der DIN EN 17037 zur Mindestbesonnung.</p>

			<p>Besonnung Die Besonnungsdauer für die Bestandsgebäude Frauengasse verringert sich mit den Neubauten um teilweise bis zu ca. 2 Stunden. Sie beträgt in der flächigen Betrachtung weiterhin mindestens 1,5 bis 3 Stunden in den unteren Geschossen. In den oberen Geschossen wird durchgängig eine Besonnung von mindestens 3 Stunden und mehr erreicht.</p> <p>Im Gebäude Frauengasse 22 werden für die Wohnungen links des Treppenhauses schon heute die Anforderungen der DIN EN 17037 zur Mindestbesonnung nicht erreicht. Die Neubauten des „Quartier 22“ führen zu einer weiteren Verschlechterung durch die Überlagerung der Eigenverschattung und der Neuverschattung.</p> <p>In der stadtplanerischen Bewertung wurden folgende Prüfschritte durchgeführt:</p> <p>Prüfung der Abstandsflächen nach ThürBO Das Bauteil 2 des „Quartier 22“ in der Frauengasse hält die nach ThürBO vorgegebene Abstandsfläche von 0,4 H ein. Die Abstandsfläche überschreitet nicht die Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Frauengasse). Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass trotz Abnahme der Besonnungszeiten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind.</p> <p>Prüfung der Besonnung nach DIN EN 17037 In der Tageslichtuntersuchung wird der Bereich Frauengasse 22 nicht nur flächig, sondern am konkreten baulichen Bestand orientiert detaillierter untersucht. Das Ergebnis verdeutlicht, dass bereits im Bestand die Anforderungen der EN 17037 zur Mindestbesonnung nicht eingehalten werden können. Hierbei handelt es sich um eine in dicht bebauten Innenstadtbereichen nicht unübliche städtebauliche Situation. Durch das Vorhaben „Quartier 22“ erfolgt in der Frauengasse 22 links eine Zusatzverschattung, die die Besonnungsdauer noch weiter redu-</p>
--	--	--	---

			<p>ziert. Dieser Zusatzverschattung stehen im Rahmen des Abwägungsgebots die folgenden städtebaulichen Belange gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gemäß dem Grundsatzbeschluss zum „Jenaer Baulandmodell Wohnen“, der u. a. die Schaffung von Wohnraum in einer Zielgröße von 4.830 Wohnungen bis 2035 vorsieht, • das Gebot Innenentwicklung vor Außenentwicklung, • das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, • die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche (Parkplatz) mit Schließung einer Baulücke und • der in der Hochpunktstudie identifizierte Standort 6 zur Entwicklung eines Hochpunktes im Osten der Innenstadt. <p>Im Vergleich zum geplanten Vorhaben würde ein fiktiv nach § 34 BauGB sich einfügendes Gebäude an gleicher Stelle in der Frauengasse zu den gleichen Auswirkungen auf die Situation der Besonnung in der Frauengasse 22 links führen. Weiterhin gibt es für die Nachbarschaft keinen rechtlichen Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation, insbesondere wenn es sich um eine untergenutzte innerstädtische Parkplatzfläche handelt. Insgesamt verbinden sich mit dem geplanten Vorhaben zahlreiche positive städtebauliche Belange, so dass die mit dem Vorhaben verbundenen punktuellen Nachteile vertretbar erscheinen.</p> <p>Prüfung der Anpassung des Vorhabens Die Untersuchungen haben ergeben, dass nur die wesentliche Reduzierung der Bauhöhen der Neubebauung in der Frauengasse sowie des 15-geschossigen Hochpunktes zu keiner weiteren Beeinträchtigung an den Wohnungen in der Frauengasse 22 links führen würde. Durch eine solche Reduzierung würde jedoch das mit dem Vorhaben u. a. verbundene städtebauliche Ziel der Wohnraumschaffung in der mit dem Vorhaben „Quartier 22“ beabsichtigten Größenordnung nicht erreicht.</p>
--	--	--	--

				<p>Prüfung einer erdrückenden Wirkung Schließlich wurde geprüft, ob durch das Vorhaben für den betroffenen Bereich der Frauengasse 22 links eine erdrückende Wirkung derart entsteht, dass das Gefühl des Eingemauert-Seins oder eine Gefängnishof-Situation entsteht. Beides ist im hier zu untersuchenden Bereich nicht der Fall.</p>
E 30 (2021)	6	5. Baustellenlogistik Aufgrund der beengten Platzverhältnisse in der Frauengasse sind die Beeinträchtigungen der Anwohner auf ein Minimum zu beschränken. Hier werden konkrete Angaben erwartet, wie im Detail der Baustellenverkehr und die Logistik organisiert werden soll. Vor Beginn der Maßnahme ist eine gemeinsame Beweissicherung der umgebenden Bestandsgebäude durchzuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prinzip-Skizze zur Baustellenlogistik wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags. Die geplante Baustellenlogistik erfolgt auf der Fläche zwischen der östlichen Grenze des Vorhabengrundstücks und dem heutigen Verlauf der Grenze der westlich angrenzenden Bundesstraße B88. Sie erstreckt sich über eine Fläche von ca. 750 m ² mit einer Länge von etwa 70 m und einer Breite von ca. 10 m. Die Erschließung der Baustelle erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt nach dem Prinzip „rechts rein, rechts raus“, wodurch eine sichere und effiziente Anbindung an das öffentliche Straßennetz gewährleistet wird. Eine interne Baustraße mit einer Breite von 4,00 m verbindet die Einfahrt mit den logistischen Funktionsbereichen innerhalb des Baufeldes. Zur Organisation der Baustellenlogistik sind folgende Flächen vorgesehen: <ul style="list-style-type: none">• Eine Lagerfläche zur Zwischenlagerung von Baumaterialien,• eine multifunktionale Aufstellfläche für Anlieferungen und temporäre Nutzungen,• sowie eine Stellfläche für Baucontainer, die als Büro-, Aufenthalts- oder Sanitärcanister genutzt werden können. Zur Vermeidung von Verschmutzungen des öffentlichen Verkehrsraums wird eine Reifenwaschanlage im Bereich der Ausfahrt installiert. Die gesamte Baustelle wird durch einen umlaufenden Bauzaun gesichert, um unbefugten Zutritt zu verhindern und die	

				<p>Verkehrssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Durch die gewählte Logistikanordnung wird keine Straßensperrungen erforderlich und der Straßenbahnverkehr wird nicht beeinträchtigt. Die Baustellenlogistik ist somit so konzipiert, dass sie den öffentlichen Verkehrsfluss nicht stört und gleichzeitig einen sicheren und effizienten Bauablauf ermöglicht.</p> <p>Ebenfalls werden Regelungen zur Beweissicherung in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.</p>
E 30 (2021)		7	<p>Wir danken nochmals für die Einbeziehung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und wünschen eine weitere Einbindung innerhalb des Verfahrens.</p> <p>Im Sinne einer guten Nachbarschaft bieten wir jederzeit unsere Gesprächsbereitschaft an und wünschen dem Vorhaben weiterhin guten Fortschritt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

E 32 (2021)	Deutsche Bahn AG Tröndlinring 3 04105 Leipzig Schreiben vom 21.07.2021	1	<p>(...)</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. a. Planung.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung zum Quartier 22 bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände, wenn folgende Hinweise und Forderungen eingehalten bzw. beachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
		2	<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Der Bauherr hat hier geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“ ist ein Fachgutachten zum Schallschutz im Plangebiet und seine Umgebung.</p> <p>Die für das Vorhaben relevanten Emissionen, die durch den Betrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen sind insbesondere die Lärmemissionen.</p>

			<p>Ständige Wohn- und Aufenthaltsräume sollten bahnabgewandt eingeplant werden.</p>	<p>Diese wurden in der schaltechnischen Begutachtung von dem Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH auf das aktuelle Vorhaben dargestellt und bewertet. Sich daraus ergebende erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen werden im Gutachten benannt und im VBB-J 41 „Quartier 22“ umgesetzt.</p>
		3	<p>Durch die beabsichtigte Bauhöhe und der Kurvenlage der Bahnanlagen kann es ggf. zu einer Funkfeldverschattung für den bahneigenen GSM-R Funk kommen. Hier sind die möglichen Auswirkungen des Baukörpers auf die Funkübertragung zu bewerten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Einwenderin (Mail vom 06.11.2023) bedarf es keiner Betrachtung zum Thema Funkfeldverschattung mehr, wenn bauliche Anlagen im Nahbereich von Bahnanlagen errichtet werden.</p>

Lfd-Nr.	Name und Anschrift, Datum der Stellungnahme / Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
---------	---	---------------	---------------	--------------------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena und Eigenbetriebe				
I 02 (2019)	<p>Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH Leutragraben 2-4 07743 Jena</p> <p>Schreiben vom 27.06.2019</p>	1	<p>Hinweise zur Nutzung: Das Vorhaben entspricht mit seiner Mischung von gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen einer modernen Mixed-Use-Entwicklung und ist damit Zeichen der ReUrbanisierung. Der Vorteil ist die Kombination von Urbanität und halböffentlichen sowie privaten Rückzugsorten. Ebenso reduziert Mixed-Use das Risiko des Gesamtprojekts und ermöglicht Synergieeffekte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsformen Büro- und Dienstleistung, Hotel, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie. Insbesondere bei der Kombination von Büro mit Hotel wird deutlich, dass die Hotellei von der Büronutzung profitiert. Die Geschäftskunden der Unternehmen haben kurze Wege und nahezu keinen Aufwand, wenn sie vom Büro ins Hotel kommen. Dass der Anteil der Bürofläche mit einer Nutzfläche von fast 9.500 m² alle anderen Nutzungsarten übertrifft, ist Ausdruck des Bedarfes im Büroflächenmarkt Jena.</p> <p>Begründung: Mit einer Leerstandsquote von 1,8 % im Büromarkt Jena 2018, lag der Leerstand deutlich unterhalb der notwendigen Angebotsreserve von drei Prozent. Gegenüber 2017 ist die Leerstandsquote um weitere 0,3 Prozentpunkte noch einmal deutlich gesunken. Die sehr niedrigen Leerstandsquoten in den einzelnen Teirläumen sind ein Indiz für eine zunehmende Unterversorgung des Marktes. Ausgehend von der gegenwärtigen stattfindenden und zukünftig weiter angestrebten positiven Wirtschafts- und damit auch allgemeinen Standortentwicklung ist zukünftig von einer anhaltend hohen Nachfrage nach bedarfsgerechten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Nutzungskonzept weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB-J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals auch angedachten Hotelnutzung und studentischem Wohnen nun im Schwerpunkt Apartmentwohnen vorgesehen ist.</p> <p>Die weiteren Nutzungen im „Quartier 22“ sind Wohnen an der Frauengasse, Büro/Dienstleistungen und eine Gewerbeeinheit am Steinweg sowie Pkw- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes.</p>

			<p>Büroflächen auszugehen (u. a. mit variablen Raumkonzepten und großformatigen Büroflächen > 250 m²). Daher muss zukünftig verstärkt auf eine ausreichende Flexibilitätsreserve in nachfrage-starken Zonen, vor allem in der Innenstadt und innenstadtnahen Bereichen, geachtet werden. Eine weitere Reduktion des Leerstandes könnte sonst limitierend auf das wirtschaftliche Wachstum der Stadt wirken.</p> <p>Neubauprojekte, wie vom Vorhabenträger ange-strebt, sind wichtige Schritte um den steigenden Nachfrageüberhang entgegenwirken zu können. Die schon jetzt zu beziffernden hohen, perspekti-vischen Zuwächse des Büroflächenbestandes werden in überwiegendem Maße jedoch der Ei-gennutzung von Büroflächen zu Gute kommen und damit für Mietinteressierte nicht zur Verfü-gung stehen. Lediglich 19 % der insgesamt in Jena geplanten Flächen werden perspektivisch für die Vermietung vorgesehen sein, wohingegen 81 % der Eigennutzung vorbehalten sind, was die Bedeutung des Projektes Steinweg Tower als rein fremdvermietete Immobilie unterstreicht.</p>	
I 02 (2019)	2		<p><i>Hinweise zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge:</i> In Ermangelung einer modernen, stadtverträgli-chen und investitionsfreundlichen Stellplatzsat-zung, wie sie aktuell in zahlreichen anderen Städten erlassen werden, empfiehlt die WFG dem Vorhabenträger, eine Stellplatzbegrenzung auf max. 60 % der nach ThürBauO notwendigen Stellplatzanzahl in den VBB-J 41 „Steinweg To- wer“ aufzunehmen. Leider sind die Empfehlungen aus der „Parkraumsondierung Innenstadt Jena“ (AS&P 2018) zu Reduktionsfaktoren bei der Überarbeitung der Stellplatzsatzung unberück-sichtigt geblieben. Abweichend von der Stellplatz-satzung kann die Gemeinde nach den §49 (1) ThürBauO durch die örtliche Bauvorschrift nach § 88 ThürBauO die Herstellung von Stellplätzen und Garagen ausschließen oder beschränken.</p> <p><i>Begründung:</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ empfohlene Dimensionierung des Stellplatzbedarfs erfolgt über eine Ableitung der zu erwartenden Ver-kehre aus der berechneten Verkehrserzeugung. Diese Methode berücksichtigt über die zugrunde gelegte Verkehrserzeugung die Merkmale der inner-städtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes und Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena. Die Kennwerte aus der VollzBekThürBO sowie die im Januar 2025 beschlossene Stellplatzsatzung der Stadt Jena werden nicht zugrunde gelegt, da diese aus Sicht des Fachgutachters nicht bzw. nicht gleichwertig die Besonderheiten des Standortes abbilden können.</p> <p>Diese Vorgehensweise ist durch die VollzBekT-</p>

		<p>Der Stellplatznachweis darf in einer dynamisch wachsenden und sich verdichtenden Stadt kein limitierender Faktor bei der Erschließung und Bereitstellung von Wohn- und Gewerberaum sein. Eine über den nachgewiesenen Bedarf geschaffene Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen wirkt sich als Kostenfaktor auf das Investitionsvorhaben und die darin angebotenen Mietflächen (Handel, Wohnen und Gewerbe) aus. Damit verschärft sich die Konkurrenz mit nicht integrierten Lagen bzw. anderen Standorten.</p> <p>Ein reduzierter und damit maßvoller Zuwachs an Stellplätzen im Innenstadtkern berücksichtigt die gesamtstädtische Zielstellung eines langfristig stadtverträglicheren Verkehrs. Damit bleibt die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes erhalten.</p> <p>Gleichzeitig finden das sich verändernde und vielfältigere Mobilitätsverhalten sowie neue Technologien Berücksichtigung. Mobilitätsbedarf wird nicht mehr zwingend durch das individuelle Vorhalten von Kfz gedeckt. Priorität haben sollte weiterhin die Verminderung bzw. Vermeidung insbesondere des individuellen Kfz-Verkehrs sowie dessen Verlagerung auf den ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sein.</p> <p>Eine großzügige Stellplatzschaffung bei Neubauprojekten führt zu erheblichen negativen Effekten bei Kosten und Mobilitätsverhalten. Der sehr gute Erschließungsgrad und die aufgezeigte Lagegunst des Standortes Steinweg/Östl. Innenstadt gebieten es, durch die Stellplatzbegrenzung die Voraussetzungen für Nachverdichtung zu verbessert und das Quartier von unnötigem Kfz-Verkehr zu entlastet.</p>	<p>hürBO gedeckt, die ausdrücklich die besonderen örtlichen Verhältnisse zum Maßstab des Stellplatznachweises macht (Pkt. 49.1.7 VollzBekThürBO).</p>
--	--	--	---

I 02 (2019)		3	<p>Fazit</p> <p>Die städtebauliche Aufwertung der brachliegenden (öffentlichen) Räume gehen einher mit einer Stärkung des Steinweges als östliche Verlängerung der Innenstadt. Neben dem Campus Inselplatz (FSU) und dem Neubau Intershop trägt der Steinweg Tower dazu bei. Davon profitiert in Folge der Wirtschafts-, Forschungs- und Entwicklungsstandort Jena.</p> <p>Grundsätzlich begrüßt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH (WFG) das geplante Vorhaben und befürwortet daher die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH (WFG) begrüßt das Vorhaben und die Aufstellung des VBB-J 41 „Quartier 22“.</p>
----------------	--	---	--	--

I 03.2 (2019)	Kommunalservice Jena Löbstedter Straße 56 07749 Jena Schreiben vom 26.06.2019 (Eingang per Mail vom 05.07.20219)	1	<p>...</p> <p>Abteilung Strategie und Planung:</p> <p>Die Stellungnahme des KSJ vom 27.09.2018 zum Vorentwurf mit folgendem Wortlaut behält weiterhin ihre Gültigkeit:</p> <p>„Die Grundstücksgrenzen des Plangebietes werden massiv überbaut im nördlichen Bereich Steinweg und im östlichen Bereich Straße Am Eisenbahndamm. Die Stützen bzw. Gebäudeteile befinden sich nicht mehr auf dem Baugrundstück. Das Lichtraumprofil wird nicht eingehalten. Der Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlagen für das Bauvorhaben können wir als Straßenbaulastträger nicht zustimmen. Hierin wird ein Sicherheitsproblem gesehen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Die Überbauung der Grundstücksgrenzen wurde deutlich reduziert und orientiert sich an der städtebaulich/architektonischen Situation des Intershop-Gebäudes am Steinweg.</p> <p>Die dazu erforderlichen Abstimmungen mit KSJ fanden statt.</p>
I 03.2 (2019)		2	Im Steinweg befinden sich Abspannmasten des Jenaer Nahverkehrs (Straßenbahn) an denen auch die Straßenbeleuchtung installiert ist. Außerdem ist eine Lichtsignalanlage installiert. Die Abspannung der Oberleitung der Straßenbahn, die Straßenbeleuchtung und die LSA wären bei Umsetzung des B-Planes im Bereich des Steinweges neu zu planen und anzupassen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auskrakung im Bereich des Steinwegs weist eine lichte Höhe von 7,10 m Höhe auf. Städtebauliche nimmt die Auskrakung die Höhe der Überbauung des gegenüberliegenden „Intershop“-Gebäudes auf. Das Lichtraumprofil von 7,10 m ist ausreichend, um den „Kombimast“ (Abspannmast Fahrdraht Straßenbahn, Lichtsignalanlage und Straßenbeleuch-</p>

				tung) in diesem Bereich unterzubringen. Die dazu erforderlichen Abstimmungen mit KSJ fanden statt.
I 03.2 (2019)		3	Die Leistungsfähigkeit der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt von und zur Straße Am Eisenbahndamm ist vor Weiterbearbeitung des B-Planes unbedingt nachzuweisen. Es darf kein Rückstau auf dieser Straße entstehen."	Der Anregung wird gefolgt. Die Leistungsfähigkeit des Tiefgaragen-Abfertigungssystems wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Ein Rückstau auf die Straße wird im Regelfall nicht entstehen.
I 03.2 (2019)		4	Abteilung Bau- und Qualitätsmanagement: Die Stellungnahme des KSJ vom 27.09.2018 zum Vorentwurf mit folgendem Wortlaut behält weiterhin ihre Gültigkeit: „Die laufenden Planungen zur Ostumfahrung sind unbedingt zu berücksichtigen. In dem Zusammenhang ist unklar ob die Ostumfahrung, wie im danebenliegenden Abschnitt, eine Lärmschutzwand erhalten soll.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Juni / Juli 2023 lagen die Planunterlagen zum Ausbau der B88 „Osttangente zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Bereich des VBB-J 41 „Quartier 22“ eine Einfriedung mit Sichtschutzwand (Höhe 2,0 m) eingeplant ist, die nicht erforderlich wird, wenn die Bebauung „Quartier 22“ realisiert wird.
I 03.2 (2019)		5	Dann ist die Gründungsproblematik ein Thema, das unbedingt berücksichtigt werden muss. Zum Beispiel wäre dann eine Bohrfahlgründung unter oder direkt an den Arkaden nicht möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Fachbeitrag „Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 – Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung“ erstellt. Darin werden detaillierte Vorschläge u. a. zur Ausführung der Bauwerksgründung dargestellt. Die dazu erforderlichen Abstimmungen mit KSJ zum Thema Bohrfahlgründung fanden statt.
I 03.2 (2019)		6	Ebenso kritisch und schwierig wäre der Baugrubenverbau in diesem Bereich zu sehen. In der textlichen Begründung sind keine Hinweise und Aussagen dazu dargelegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dazu erforderlichen Abstimmungen mit KSJ zum Thema Baugrundverbau fanden statt. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme I 03.2 (2019), Belang 5 verwiesen.

I 03.2 (2019)		7	Allgemein sind die verkehrlichen Auswirkungen unzureichend erfasst und dargestellt."	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“ liegt, wie übrigens bereits dem Vorentwurf VBB-J 41 „Steinweg Tower“ eine Verkehrsuntersuchung bei, in dem die verkehrlichen Auswirkungen ausführlich erfasst und dargestellt sind.
I 03.2 (2019)		8	Im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Ergänzung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
I 03.2 (2019)		9	Die Gründungen der Kolonnadenstützen werden im öffentlichen Raum sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Die Überbauung der Grundstücksgrenzen wurde deutlich reduziert und orientiert sich an der städtebaulich/architektonischen Situation des Intershop-Gebäudes am Steinweg. Es handelt sich um eine stützenfreie Auskragung. Kolonnadenstützen sind nicht vorgesehen. Die dazu erforderlichen Abstimmungen mit KSJ fanden statt.
I 03.2 (2019)		10	Es ist nicht nur wie im B-Plan angeschrieben eine Auskragung oberhalb 7 m sondern direkt eine Einschränkung des Gehweges.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Die Überbauung der Grundstücksgrenzen wurde deutlich reduziert und orientiert sich an der städtebaulich/architektonischen Situation des Intershop-Gebäudes am Steinweg. Die stützenfreie Auskragung außerhalb des Lichtraumprofils (ab einer Höhe von 7 m) stellt keine Einschränkung des Gehweges dar.

				Die dazu erforderlichen Abstimmungen mit KSJ fanden statt.
I 03.2 (2019)		11	Das trifft den Bestand im Steinweg aber auch den verfügbaren Raum für die Osttangente, Bereich Am Eisenbahndamm.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Die Überbauung der Grundstücksgrenzen wurde deutlich reduziert und orientiert sich an der städtebaulich/architektonischen Situation des Intershop-Gebäudes am Steinweg.</p> <p>Eine Abstimmung der Planungen zum Quartier22 im Bereich der Ausbauplanungen B88 Osttangente Bereich Am Eisenbahndamm fanden statt.</p>
I 03.2 (2019)		12	Eingeschränkt wird vor allem der verfügbare Raum im Seitenbereich für die Einordnung von Kabeln und Leitungen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Vorhaben „Quartier 22“ wird kein öffentlicher Raum zur Einordnung von Kabeln und Leitungen im Seitenbereich eingeschränkt.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung fanden Abstimmungen mit den betreffenden Stellen statt. Dem Erschließungsplan sind entsprechende Angaben zu entnehmen.</p>
I 03.2 (2019)		13	Abteilung Infrastruktur und Digitalisierung: Sachgebiet Straßenverwaltung Bevor die Arkaden + Tiefgarage im Steinweg verbindlich festgesetzt werden können, muss mit der Telekom die Situation im südlichen Gehweg abgeklärt werden. Die vorhandenen sehr umfangreichen Kabelkanallagen stellen einen Konflikt mit der geplanten Bebauung dar. Die Möglichkeit einer Umverlegung (Baufeldfreimachung) muss vor der weiteren Planung untersucht werden. Vorzugsweise ist auf eine Unterbauung und Stützenreihe zu verzichten, eine Auskragung außerhalb des Lichtraumprofils	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Erschließungsplans fanden umfangreiche Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen statt.</p> <p>Dabei spielt die Baufeldfreimachung ebenfalls eine Rolle.</p> <p>Eine Unterbauung bzw. Stützenreihe im öffentlichen Raum ist nicht geplant.</p>

			ist unproblematisch.	Die Auskragung außerhalb des Lichtraumprofils ist weiterhin vorgesehen.
I 03.2 (2019)		14	Gegen eine offene Überbauung (Auskragung) oberhalb des lichten Raumes der zukünftigen Verkehrsflächen der Straße Am Eisenbahndamm haben wir keine Einwände. Eine verbindliche Festsetzung von Arkaden ist nicht möglich, bevor nicht ein entsprechender Planungsstand bei der Ostumgehung erreicht ist. Keine Anpassung der Bundesstraße an gewünschte Gebäudefluchten, sondern Anpassung der Gebäude an die Linienführung der Verkehrsflächen. Wir akzeptieren keine Stützenreihen mittig oder schräg über Geh- und Radwege. Der Grenzverlauf der öffentlichen Verkehrsfläche im schleifenden Schnitt unter den Arkaden ist nicht praktikabel. Entweder der Bereich wird öffentlich oder er wird komplett privat. Die Tiefgarage soll sich auf das Privatgrundstück beschränken.	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die Auskragung außerhalb des Lichtraumprofils ist weiterhin vorgesehen.</p> <p>Arkaden sind nicht geplant.</p> <p>Die Gebäudefluchten nehmen die Linienführung der Verkehrsfläche im Bereich des Ausbaus B 88 „Osttangente“ auf.</p> <p>Stützenreihen in Geh- und Radwegen sind nicht geplant.</p> <p>Für die Tiefgarage werden keine öffentlichen Flächen in Anspruch genommen.</p>
I 03.2 (2019)		15	Sämtliche Gebäudeteile, insbesondere Stützen der Arkaden müssen mindestens 50 cm hinter den Straßenbord zurückgesetzt werden (Freihaltung Lichtraumprofil). Dies muss bereits bei der Festsetzung der Baulinien berücksichtigt werden.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag I 03.2, Belang 14 verwiesen.</p>
I 03.2 (2019)		16	Wenn eine Unterbauung öffentlicher Geh- und Radwegen zugelassen wird, ist mindestens 70 cm Abstand zwischen Tiefgaragendecken und der späteren Oberfläche einzuplanen, so dass ein regelgerechter Aufbau möglich ist. Einbauteile in den öffentlichen Verkehrsflächen sind möglichst zu vermeiden, offene Abdeckungen, wie Lüftungsgitter usw. sind unzulässig.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Unterbauung öffentlicher Geh- und Radwege ist nicht geplant.</p> <p>Darüber hinaus hat der Vorhabenträger die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Ein Teil dieser Abstimmungen umfasste die Integration der Trafostation sowie die der notwendigen Lüftungsgitter in die Vorhabenplanung. So ist vorgesehen, die Trafostation über die Tiefgarage einzubringen sowie die Lüftungsgitter in die Fassade zu integrieren. Ein Einbringen der Trafostation über einen Einbringungsschacht im öffentlichen Straßenraum der Straße Am Eisenbahndamm und damit die Mit-</p>

				benutzung des öffentlichen Raumes (auch für Lüftungsgitter) ist nicht vorgesehen.
I 03.2 (2019)		17	Hinweis: Im Durchführungsvertrag muss auch die Wiederherstellung der vom Investor beanspruchten öffentlichen Verkehrsfläche Frauengasse, insbesondere des östlichen Gehwegs, geregelt werden, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.
I 03.2 (2019)		18	Sachgebiet Elektrotechnik In dem Planungsgebiet befinden sich höchstwahrscheinlich Kabel und Masten der Straßenbeleuchtung. Die Kabel sollten nach dem Abfordern der Leitungsauskünfte nochmals vor Ort geortet werden. Sollten während des Baus Leuchten entfernt und/oder versetzt werden müssen wird um eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem SG Elektrotechnik gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Erschließungsplans finden umfangreiche Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen statt. Diese umfassen auch das Thema Straßenbeleuchtung.
I 03.2 (2019)		19	Abteilung Flächenverwaltung: Analog der Regelungen zum Bau des Intershop-Gebäudes, müssen in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zwingend Regelungen zu einer Inanspruchnahme von städtischem Grundbesitz bzw. öffentlicher Verkehrsflächen bei einer Überbauung - beispielsweise mit einer Kolonnade samt Fundament oder Fassade, bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsfächen sowie zu der Einbringung von Bohrpfahlwänden und zur Abgabe ggf. notwendiger Baulastverpflichtungen usw. mit aufgenommen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.
I 03.2 (2019)		20	Abteilung Städtereinigung: Die Stellungnahme des KSJ vom 27.09.2018 zum Vorentwurf mit folgendem Wortlaut behält weiterhin ihre Gültigkeit: „Der Vorentwurf des VBB trifft zu diesen Themen keine Festlegungen. Deshalb möchten wir die folgenden Hinweise geben: Die Entsorgung in dem Stadtbereich erfolgt mit 3-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorhabengebiet sind keine Flächen vorgesehen, die von Müll- oder Reinigungsfahrzeugen befahren werden.

			<p>achsigen Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t. (Fahrzeulgänge 10,50 m, Breite 2,55, gelenkte Nachlaufachse). Das Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ist unzulässig.</p> <p>Straßen und Plätze die von den Entsorgungs- und Reinigungsfahrzeugen befahren werden, sollten bevorzugt mit Asphalt- oder Betonbelag geplant werden. Sollte für die genannten Bereiche Pflaster vorgesehen werden, ist darauf zu achten, dass diese in gebundener Bauweise vorzusehen sind. Die Fahrbahnbereiche auf denen die Fahrzeuge zum Einsatz kommen, sind so zu bemessen, dass das Lichtraumprofil eingehalten wird.</p>	
I 03.2 (2019)		21	<p>Für die Bereitstellung der Behälter sind gemäß der Abfallsatzung der Stadt Jena ausreichend bemessene Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen einzuplanen. Ebenso sind die Behälter an den Entsorgungstagen so vorzuhalten, dass bei deren Entsorgung keine Beeinträchtigung und Behinderung des fußläufigen Verkehrs, des Radverkehrs und des allgemeinen Straßenverkehrs entstehen bzw. dieser zum Erliegen kommt. Die Behälter müssen auf den Stellflächen frei zugänglich aufgenommen werden können. Gleichzeitig ist auf ebenen Stellflächen der Behälter zum Rausrollen auf die Fahrfläche zu achten. (abgesenkter Bord). Die Entsorgung ist vorzugsweise von (in) der Frauengasse aus einzuordnen, um einen uneingeschränkten Verkehrslauf auf der Straße Am Eisenbahndamm zu gewährleisten. Der Aufstellbereich ist im B-Plan auszuweisen."</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Thema Müllentsorgung fanden Abstimmungen mit dem zuständigen Stellen statt.</p> <p>Die Lagerung und Entsorgung des Mülls wird über die Frauengasse organisiert. Durch die Einrichtung eines Bereitstellungsraums, in dem zum jeweiligen Leerungsdatum die entsprechenden Müllbehälter zur Abholung bereitgestellt werden, werden keine Müllbehälter in der Frauengasse stehen.</p> <p>Der Aufstellbereich der Abfallbehälter auf der privaten Grundstücksfläche ist im Grundriss des Erdgeschosses auf dem Vorhabenplan- und Erschließungsplandargestellt und damit hinreichend konkret verortet.</p> <p>Eine Ausweisung des Aufstellbereichs im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt nicht.</p>

I 12 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt FD Mobilität Schreiben vom 01.07.2019)	1	<p>...</p> <p>Teil A Planzeichnung</p> <p>Zur Thematik Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Kolonnaden, einschl. Stützen sowohl im Bereich des Steinweges als auch im Bereich der Straße Am Anger (BV Osttangente) möchten wir auf den laufenden Abstimmungspro-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p>
----------------	--	---	--	--

			<p>zess mit Herrn Graf von Wedel und Herrn Waldhelm verweisen (Beratungen am 28.05.2019 und 26.06.2019). Die diesbezüglichen Ergebnisse wären dann in den Plan zu übernehmen.</p>	<p>Die Überbauung der Grundstücksgrenzen wurde deutlich reduziert und orientiert sich an der städtebaulich/architektonischen Situation des Intershop-Gebäudes am Steinweg. Kolonnadenstützen sind nicht vorgesehen.</p>
I 12 (2019)		2	<p>Der in der Planzeichnung dargestellte Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Tiefgaragen im Bereich des Steinweges und der Straße Am Anger wird nicht zugestimmt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Eine Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht mehr Gegenstand der Planung.</p>
I 12 (2019)		3	<p>Aufgrund der Nähe zur Straßenbahnanlage im Steinweg ist eine frühzeitige Beteiligung des Jenaer Nahverkehrs unbedingt erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Jenaer Nahverkehr GmbH hat sich in den Beteiligungsverfahren 20219 und 2021 geäußert.</p> <p>Mit der Jenaer Nahverkehr GmbH, dem FD Mobilität und KSJ wurden entsprechende Gespräche (u. a. am 11.10.2023) geführt, die auch die Belange der Betriebsanlagen im Bereich des VBB-J 41 „Quartier 22“ zum Gegenstand hatten.</p> <p>Unter Beachtung der Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der B 88 wurde festgehalten, dass aufgrund der geringen Platzverhältnisse und fehlende Alternativen im Kreuzungsbereich B88 / Steinweg die Vorhabenplanung diese Vorgaben berücksichtigt. Dies betrifft u.a die Stellung und Höhe des „Kombimastes“ für die Fahrleitung, die Lichtsignalanlage und die Beleuchtung.</p>
I 12 (2019)		4	<p>Teil B Textliche Festsetzungen <u>Zu IV Örtliche Bauvorschriften:</u> Zur Thematik Kfz-Stellplätze und Mobilitätskonzept halten wir aufgrund der unterschiedlichen Möglichkeiten der Herangehensweise vor abschließenden Festlegungen eine dezernatsinterne Abstimmung mit den Fachdiensten Bauordnung und Denkmalschutz, Stadtplanung und Mobilität für erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde auf Basis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehnen Nutzungen abgeleitet und folgte somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). Dabei berücksichtigte die Verkehrser-</p>

			<p>zeugung die besondere innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes sowie die bestehenden Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Baulast von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.</p> <p>Mit der Anzahl an vorgesehenen Stellplätzen in der eingeschossigen Tiefgarage und dem Erdgeschoss können bodenrechtliche Spannungen bzw. städtebauliche Missstände durch Parksuchverkehr in den benachbarten Straßen vermieden werden.</p> <p>Die erforderlichen Abstimmungen mit den genannten stadtinternen Fachdiensten zum Thema Stellplätze fanden mehrfach statt, zuletzt im Sommer 2025.</p>
I 12 (2019)	5	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, das spiegeln sowohl das Verkehrsgutachten des Vorhabens Steinweg Tower als auch die eigenen HBS-Berechnungen des Vorhabens Osttangente wider, dass bereits ohne das Vorhaben Steinweg Tower in den Spitzstunden der Verkehrsverteilung an einzelnen Knoten eine "Überlastung des Systems" besteht.</p> <p>Auszug Gutachten R+T Verkehrsplanung vom 30.01.2019: <i>Es zeigt sich, dass die Knotenpunkte 1 (Am Anger/Am Eisenbahndamm/Steinweg) und 3 (Fürstengraben/Lutherplatz/Löbdergraben) im Prognose-Nullfall leistungsfähig mit der bestehenden Infrastruktur betrieben werden können. Dahingegen kann keine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte 2 (Am Eisenbahndamm/Paradiesbrücke) und 4 (Am Anger/Lutherplatz/Wiesenbrücke) nachgewiesen</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das aktuelle Verkehrsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: (...) „Die vorliegende Verkehrsuntersuchung stellt dar, wie sich die verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Büros und Gewerbeeinheit) verkehrlich auf das umgebende Straßennetz auswirken werden. Der prognostizierte Neuverkehr des Vorhabens durch die verschiedenen Nutzergruppen beträgt am Tag etwa 470 Kfz-Fahrten im Querschnitt (im Zufluss und im Abfluss jeweils etwa 235 Fahrten am Tag). Nach Ableitung der zeitlichen Verteilung aller Kfz-Fahrten auf die vormittägliche und nachmittägliche Spitzstunde aus normierten Tagesganglinien wurden die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht. Im Anschluss wurden die Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte geprüft. Die Mehrbelastungen</p>

		<p>werden. Eine Umverteilung der Grünzeiten genügt nicht, eine Verlängerung der Umlaufzeit ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse in den Zufahrten nicht zu empfehlen (längere Umlaufzeiten verursachen längere Rückstaulängen vor den Signalen).</p> <p>Dies ist ein klarer Hinweis, dass bereits ohne das Untersuchungsobjekt eine Überlastung der Knotenpunkte vorhanden ist.</p> <p>Der grundhafte Ausbau der Verkehrsanlagen der Osttangente, der mit dem Hauptziel, der Verlagerung von Verkehren aus dem Grabenring erfolgt, wird das Problem nicht beheben können, da zusätzliche Flächen für weitere Spuren nicht in jedem Fall vorhanden sind.</p> <p>Seitens der Verkehrsplanung wird deshalb empfohlen, auch in der erweiterten Innenstadt Maßnahmen zur Reduzierung der Anzahl der Stellplätze zu diskutieren.</p>	<p>durch die neuen Nutzungen haben keinen grundlegenden Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen mit einem erhöhten Maß an Sicherheit versehen sind, da bei den zugrunde gelegten Verkehrsmengen keine Abzüge für die im Bestand verursachten Verkehre aus den bisherigen Parkierungsflächen (ca. 70 Plätze bei einer Berücksichtigung der bestehenden Baulast) vorgenommen wurden.</p> <p>Im Detail konnten für zwei Knotenpunkte (Am Anger / Am Eisenbahndamm / Steinweg sowie Fürstengraben / Lutherplatz / Löbdergraben) in allen Berechnungsfällen befriedigende bis ausreichende Leistungsfähigkeiten nachgewiesen werden. Dahingegen bedürfen die Knotenpunkte Am Eisenbahndamm / Paradiesbrücke / Fischerstraße (K2) sowie Am Anger / Lutherplatz / Wiesenstraße (K4) einer baulichen Ertüchtigung. Wie nachgewiesen wurde, besteht dieser Ertüchtigungsbedarf bereits für den Prognose-Nullfall P0 (und für den Bestand24) und ist demnach unabhängig von den Planungen des untersuchten Bauvorhabens zu bewerten.</p> <p>Derzeit wird in der Stadt Jena ein Ausbau der B 88 geplant. In diesem Zusammenhang würden dann auch die betroffenen Knotenpunkte leistungsfähiger ausgebaut werden. Aus diesem Grund wurden zusätzlich die Leistungsfähigkeiten für den Prognose-Fall P1 „Osttangente“ und den entsprechenden Plan-fall P3 mit „Quartier 22“ berechnet. Dabei zeigt sich, dass die geplanten Ertüchtigungen die angestrebte Wirkung erzielen. Alle Knotenpunkte können dann die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln – inklusive der durch das „Quartier 22“ induzierten Mengen.“</p> <p>Reduzierung der Anzahl der Stellplätze in der erweiterten Innenstadt:</p> <p>Für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde auf Basis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehe-</p>
--	--	--	--

			<p>nen Nutzungen abgeleitet und folgte somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). Dabei berücksichtigte die Verkehrserzeugung die besondere innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes sowie die bestehenden Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena.</p> <p>In der Tiefgarage können 71 Stellplätze, davon 22 in einem mechanischen Parksystem, hergestellt werden. Gemäß DIN 18025-1 werden 1% der PKW-Stellplätze, mindestens jedoch zwei Stellplätze, barrierefrei geplant, was in der aktuellen Planung mit zwei Stellplätzen erfüllt ist. Es werden 10 Stellplätze in der Tiefgarage mit jeweils einer E-Lademöglichkeit ausgestattet.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Baulast von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Außerdem werden unter Beachtung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Jena in der erdgeschossigen Garage 244 Fahrradabstellplätze mit E-Lade- und Reparaturmöglichkeiten hergestellt. Darüber hinaus gehende Planungen und Maßnahme zur Reduzierung der Anzahl der Stellplätze im Bereich der erweiterten Innenstadt sind nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>
I 12 (2019)		6	<p>Der Standard der Verkehrsanlagen der Umgebung des Baufeldes für die Verkehrsarten des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) ist gut bis sehr gut. Entlang der Osttangente sollen zudem durchgängige Anlagen für den Radverkehr entstehen (Gehwege ohnehin). Der ÖPNV passiert den Steinweg in einem dichten Takt, sowohl mit Bussen als auch mit Straßenbahnen. Die Haltestelle Universität soll zukünftig eine noch höhere Bedeutung bekommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im VBB-J 41 „Quartier 22“ wird auf den Einzelfall bezogen der Stellplatzbedarf ermittelt. Dies führt zu einer „merkbaren“ Reduzierung der Stellplatzanzahl. Entsprechende Flächen für die erforderlichen Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage sowie in der Garage im Erdgeschoss im „Quartier 22“ vorgesehen.</p> <p>Es werden im Erdgeschoss von Bauteil BT1, BT3</p>

			<p>Sofern mit dem Vorhaben eine ausreichende Anzahl von Rad-Abstellanlagen mit einer guten Zugänglichkeit sowie funktionalen Gestaltung (Überdachung / Einhausung) errichtet werden und weitere Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes (entsprechend Abschnitt 7) geplant und umgesetzt werden, wären u.E. die Voraussetzungen für eine Reduzierung der Stellplatzanzahl in einer "merkbaren" Größenordnung gegeben.</p>	<p>und BT3A 244 Fahrradstellplätze bestehend aus 220 Doppelstellplätzen und 24 Lastenradstellplätze geplant. Diese Fahrradgaragen werden komfortabel ebenerdig von der B88 / der Straße Am Eisenbahndamm aus über einen Zugang in der Einfahrt der Tiefgarage und einen weiteren Zugang vom Gehweg aus erschlossen.</p> <p>In den Fahrradgaragen sind E-Lademöglichkeiten avisiert. Die Fahrradgaragen sind über direkte Wege miteinander verbunden.</p> <p>Zusätzlich sind 12 Fahrradabstellplätze (6x 2-seitige) auf dem Privatgrundstück An der Frauengasse angeordnet.</p>
I 12 (2019)		7	<p>Begründung</p> <p><u>Zu Pkt. 2. Räumlicher Geltungsbereich</u></p> <p>Sowohl hinsichtlich der technischen Erfordernisse bei der Ausführung als auch der gestalterischen Ansätze wird der Geltungsbereich des Vorhabens Osttangente bis zur westlichen Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsanlagen reichen, und den im VBB-Plan festgesetzten Geltungsbereich überlagern. Die (konsensfähigen) Vorgaben aus dem VBB-Plan werden dann in die Planung der Verkehrsanlagen übernommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufnahme von (öffentlichen) Verkehrsflächen (hier Ausbau B88 „Osttangente“) erfolgt mit dem Ziel, die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB) zu erfüllen. Weitergehende Festsetzungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen nicht.</p> <p>Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche obliegt den Planungen zum Ausbau B 88 „Osttangente“.</p>
I 12 (2019)		8	<p><u>Zu Pkt. 9 Belange des Verkehrs und Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen</u></p> <p><u>Bebauungsplan Steinweg Tower des Büro R+T</u></p> <p><u>Verkehrsplanung Darmstadt vom 30.01.2019</u></p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 31.08.2018 angemerkt, sind die Grundlagen des Gutachtens, d.h. Anzahl/Nutzungsstruktur der Kfz-Stellplätze nach wie vor nicht hinreichend sicher benennbar. Das unter Punkt 7 angeführte Mobilitätskonzept mit den entsprechenden Maßnahmen des Investors bzw. der Nutzer/Mitarbeiter/Gäste (nicht der öffentlichen Baulastträger) bildet die Grundlage und liefert letztlich die Eingangsdaten für das Verkehrskonzept.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das angeführte Mobilitätskonzept gibt Hinweise, wie sich die verkehrliche Gesamtsituation am Objekt verbessern ließe. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil der Grundannahmen für die Berechnung der Verkehrserzeugung und des Stellplatzbedarfs.</p> <p>In der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum „Quartier 22“ werden die Grundlagen und die getroffenen Annahmen ausführlich benannt und dokumentiert.</p>

I 12 (2019)		9	Für eine bessere Nachvollziehbarkeit des Verkehrskonzeptes wäre es hilfreich, wenn die Grundlagen der Berechnungen (Detektoren-Daten, Modell-Daten - Planfälle Modell/ Planfälle Vorhaben, Annahmen) auch in den Anlagen mit genannt bzw. dargestellt werden würden (Bsp.: Anlage 2 ist bezeichnet mit <i>Verkehrsmengen Prognose-Nullfall - Spitzenstunden</i> - die in Anlage 2 aufgeführten Zahlen entsprechen jedoch nicht denen des Verkehrsmodells der Stadt, Anlage 9 ist bezeichnet mit <i>Verkehrsmengen Planfall Steinweg Tower mit Ausbau B 88</i> - in den Grafiken sind jedoch Modell-Daten des Planfalls P1 des städtischen Verkehrsmodells enthalten).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum „Quartier 22“ wurden die Anlagen und Grafiken überarbeitet, so dass eine genauere Zuordnung und ein Vergleich möglich sind.
I 12 (2019)		10	Im Abschnitt 6 (Stellplatzbedarf) des Gutachtens fehlen ebenfalls die Quellenangaben für die Annahmen der Reduzierungen (wobei der Punkt wie oben beschrieben zeitnah abgestimmt werden sollte).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum „Quartier 22“ wurden die Quellenangaben überarbeitet, so dass eine genauere Zuordnung und ein Vergleich möglich sind.
I 12 (2019)		11	Die in Pkt. 4.5 angegebenen 5 Wartepositionen sind innerhalb der privaten Flächen (und nicht im öffentlichen Raum) unterzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ beschreibt in Kapitel 4.6 „Leistungsfähigkeit des Tiefgaragen-Abfertigungssystems“ u. a., dass nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und der prognostizierten maximalen Zufahrt von 24 Kfz/h in der vormittäglichen Spitzenstunde bei einer 95-prozentigen statistischen Sicherheit 3 Wartepositionen vorgehalten werden müssen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, dass 3 Wartepositionen für Kfz auf dem Vorhabengrundstück (und damit nicht im öffentlichen Raum) untergebracht werden.
I 12 (2019)		12	Die Eingangswerte für die schalltechnische Untersuchung (Abschnitt 5) sind grundsätzlich nachvollziehbar, jedoch ist auch diesbezüglich anzumerken, dass für die bessere Nachvollziehbarkeit einige zusätzliche Erläuterungen zu den Tabellen bzw. den konkreten Werten hilfreich wären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Fachgutachten Schallschutz wurde im Rahmen der Umplanungen zum „Quartier 22“ komplett neu erarbeitet.

			(Bsp.: Tabelle 15 Spalte 4 Zeile Steinweg ergibt nach eigener grober Ermittlung statt 14 % rd. 17 % und in Spalte 6 statt 30 % 27 %, zu hinterfragen wäre auch der 1 %- tige Lkw-Anteil für die TG-Zufahrt.)	
--	--	--	--	--

I 28 (2021)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwick- lung und Umwelt FD Mobilität Schreiben vom 22.07.2021	1	<p>(..) mit o.g. Schreiben / E-Mail wurde unser Fachdienst zur Abgabe einer Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren VBB-J 41 „Quartier 22“ aufgefordert.</p> <p>Nach Prüfung der übergebenen Unterlagen (Vorentwurf Teil A Kurzbegründung, Teil B Städtebaulich architektonische Studie - beides Stand 10.06.2021) bitten wir im weiteren Verfahren folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
I 28 (2021)		2	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens „Zweigleisiger Ausbau der Straßenbahn Jena-Ost zwischen Steinweg und Am Steinborn“ (Planfeststellungsbeschluss vom 31.08.2004, Az.: 560.10-383-02/03). Der Beschluss ist rechtskräftig und im Bereich Steinweg umgesetzt, so dass wesentliche Änderungen an der Verkehrsanlage der formalen Planänderung bedürfen würden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben „Quartier 22“ verursacht keine „wesentlichen“ Änderungen an den Verkehrsanlagen.</p> <p>Abstimmungen mit KSJ zur Schnittstelle Verkehrsanlagen Steinweg – Bebauung Quartier22 fanden statt (Stichwort: „Kombimast“).</p>
I 28 (2021)		3	<p>Des weiteren grenzt der Geltungsbereich im Osten an der Planungsbereich der vierspurig auszubauenden Osttangente (Straße Am Eisenbahndamm / Bundesstraße 888). Zum Ausbau der Osttangente besteht ein formaler Aufstellungsbeschluss des Stadtrates (Nr. 96/02/21/69) vom 21.02.1996. Die Absicht, die Ostumfahrung vierspurig auszubauen, wurde im Stadtratsbeschluss zum „Mobilitätskonzept Jena-Zentrum und Jena-West“ Nr. 17/1287-BV vom 08.06.2017 bekräftigt.</p> <p>Der Stand der Projektplanungen des Straßenausbau wurden seitdem mehrmals im SEA/SUA vorgestellt, die Vorplanung wurde mit Beschluss</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Juni / Juli 2023 lagen die Planunterlagen zum Ausbau der B88 „Otttangente“ zur öffentlichen Einsichtnahme aus.</p> <p>Im Herbst 2023 und über das Jahr 2025 fanden Abstimmungstermine mit dem FD Mobilität statt, in denen u. a. auch die Schnittstellen der beiden Planungen „Ausbau B 88 und „Quartier 22““ aufeinander abgestimmt wurden. Dabei spielt auch die zeitliche Perspektive der Umsetzungen der beiden Projekte eine Rolle. Derzeit deutet sich an, dass die Umsetzung des „Quartier 22“ vor dem Beginn des</p>

			vom 28.05.2020 durch den SUA bestätigt.	Ausbau der B 88 beginnt und abgeschlossen ist.
I 28 (2021)		4	<p>In der Anlage übergeben wir den aktuellen Lageplan der Ostumfahrung zur weiteren Beachtung (wird per E-Mail übergeben). Darin ist auch das Bauvorhaben „Quartier 22“ nachrichtlich dargestellt. Die den öffentlichen Fußweg am Steinweg / Ecke Am Eisenbahndamm überlagernden Gebäudeteile (im Lageplan als Arkaden markiert) dürfen das Lichtraumprofil der Straße / Gehbahn nicht einschränken, auch nicht durch Stützen oder ähnliche punktuelle Einbauten. Diese sind wenn notwendig auf dem eigenen Grundstück anzutragen.</p> <p><i>(Anlage hier nicht enthalten)</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überbauung der Grundstücksgrenzen wurde deutlich reduziert und orientiert sich an der städtebaulich/architektonischen Situation des Intershop-Gebäudes am Steinweg. Die Auskragung außerhalb des Lichtraumprofils (ab einer Höhe von 7 m) stellt keine Einschränkung des Gehweges dar.</p> <p>Arkaden sind nicht geplant.</p> <p>Die Gebäudefluchten nehmen die Linienführung der Verkehrsfläche im Bereich des Ausbaus B 88 „Osttangente“ auf.</p> <p>Stützen oder ähnliche punktuelle Einbauten im öffentlichen Raum sind nicht geplant.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme I 28 (2021), Belang 2 verwiesen.</p>
I 28 (2021)		5	<p>Die Vorhaben sind auch im weiteren Planungsverlauf abzustimmen. Ansprechpartnerin seitens des Dezernates Stadtentwicklung und Umwelt/ Fachdienst Mobilität ist Frau Petra Schmidt (Tel.: 03641 - 49 5321, E-Mail: petra.schmidt@jena.de).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weitere Abstimmungsgespräche fanden statt. Zuletzt im Sommer 2025.</p> <p>Abstimmungsthemen waren u. a. die Koordination der Leitungsverläufe beider Bauvorhaben und die geplante Lüftungstechnik des Bauvorhabens „Quartier 22“ ohne Flächeninanspruchnahme des öffentlichen Raumes.</p> <p>Bis zum Satzungsbeschluss werden die temporären Nutzungen auf der „Zwischenfläche“ zwischen dem Flurstück 62/12, der Grundstücksgrenze, dem Vorhabengebiet und der aktuellen Grenze der B88 sowie das Baustellenlogistikkonzept abgestimmt.</p>

I 28 (2021)		6	<p>Das geplante Bauvorhaben ist vollständig auf dem eigenen Baugrundstück zu realisieren. Dies gilt auch für Nebenanlagen, wie z.B. Zufahrten einschließlich ggf. notwendiger Ein- und Ausfahrtsstreifen, Aufstellflächen zur Einfahrt in die Tiefgarage o.ä.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben wird vollständig auf dem eigenen Baugrundstück realisiert. Die geplanten Auskragungen, außerhalb des Lichtraumprofils des öffentlichen Straßenraums, sind mit den betroffenen Stellen abgestimmt.</p>
I 28 (2021)		7	<p>Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum entstehen (Freihalten der öffentlichen Gehbahnen von Einbauten, Freihalten der lichten Durchfahrtshöhe sowie der seitlichen Sicherheitsräume, Gewährleisten der notwendigen Sichtverhältnisse u.s.w.). Dies gilt insbesondere auch für die Anlagen der Straßenbahn im Steinweg (z.B. Fahrleitungsanlagen u.s.w.). Die Planungen sind diesbezüglich nachweislich mit der Jenaer Nahverkehr GmbH abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Vorhaben entstehen keine negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum. Die geplanten stützenfreie Auskragungen (lichte Höhe 7,10 m), außerhalb des Lichtraumprofils des öffentlichen Straßenraums, sind mit den betroffenen Stellen abgestimmt.</p> <p>Mit der Jenaer Nahverkehr GmbH, dem FD Mobilität und KSJ wurden entsprechende Gespräche (u. a. am 11.10.2023) geführt, die auch die Belange der Betriebsanlagen im Bereich des VBB-J 41 „Quartier 22“ zum Gegenstand hatten.</p> <p>Unter Beachtung der Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der B 88 wurde festgehalten, dass aufgrund der geringen Platzverhältnisse und fehlende Alternativen im Kreuzungsbereich B88 / Steinweg die Vorhabenplanung diese Vorgaben berücksichtigt. Dies betrifft u.a die Stellung und Höhe des „Kombimastes“ für die Fahrleitung, die Lichtsignalanlage und die Beleuchtung.</p>
I 28 (2021)		8	<p>In einem Verkehrsgutachten ist nachzuweisen, dass durch das Bauvorhaben keine negativen Wirkungen auf den Verkehrsfluss im öffentlichen Straßenraum zu erwarten sind (Leistungsfähigkeitsnachweis der Abfertigungsanlagen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Teil Stadtstraßen/ HBS-S).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme I12 (2019) Pkt. 5 verwiesen.</p>

I 28 (2021)		9	Für die dargestellte Lieferzone in der Frauengasse ist die Schleppkurve des zu erwartenden Be-messungsfahrzeuges nachzuweisen. <i>(Anlage hier nicht enthalten)</i>	Der Anregung wird gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Planung im weiteren Planungsprozess weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Bauteils BT1 nun zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze PKW- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss untergebracht wurden. Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss erfolgt über die ehemals vorgesehene A-dienung.
----------------	--	---	--	---

I 13 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat II - Finanzen, Bürgerservice und Sicherheit FD Feuerwehr Schreiben vom 05.06.2019)	1	... im gegenwärtigen Planungsstand des o.g. Bauvorhabens gibt es keine beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen seitens des Fachdienstes Feuerwehr. Forderungen unse-rerseits werden ggf. im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren, bei Vorliegen eines umfassenden Brandschutzkonzeptes, ge-stellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erarbeitung der Vorhaben- und Er-schießungsplanung wurden bereits und werden wei-tre Gespräche mit dem FD Feuerwehr geführt. Das Brandschutzkonzept selbst ist nicht Gegenstand des VBB-J 41 „Quartier 22“, sondern Bestandteil der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsver-fahren.
----------------	--	---	--	---

I 14 (2019)	Stadtverwaltung Jena De-zernat III – Stadtentwick-lung und Umwelt, FD Bau-ordnung und Denkmal-schutz Schreiben vom 23.07.2019)	1	... zu o. a. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann derzeit keine Zustimmung erteilt werden, da der Stellplatznachweis nicht erbracht wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgehensweise zur Stellplatznachweis wurde 2025 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt-verwaltung, insbesondere den Fachdiensten Stadt-planung, Bauordnung und Denkmalschutz sowie Mobilität, abgestimmt. Im Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“ ist der Stell-platznachweis erbracht.
I 14 (2019)		2	Unter Teil B - Textliche Festsetzungen, IV Örtliche Bauvorschriften (§ 88 ThürBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB), Ziffer 2.1. Stellplätze wird vermerkt, dass für Kraftfahrzeuge im Baugebiet für Gewerbe- und Wohnnutzungen 197 Stellplätze für Kraftfahrzeu-ge herzustellen sind. Die rechnerisch verbleiben-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgehensweise zur Stellplatznachweis wurde u. a. im Jahr 2025 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung, insbesondere den Fach-diensten Stadtplanung, Bauordnung und Mobilität,

			<p>de Differenz zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p>	<p>abgestimmt. Im Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“ ist der Stellplatznachweis erbracht.</p>
I 14 (2019)	3		<p>Auf dem Baugrundstück in der Gemarkung Jena, Flur 6, Flurstück 62/10 ist eine Baulast (Blatt Nr. 2977) eingetragen, die zum Inhalt hat, dass für das Grundstück in der Gemarkung Jena, Flur 7, Flurstück 175/9 (Intershop-Gebäude), 30 Pkw-Stellplätze gesichert sind.</p> <p>In o. a. VBB gibt es weder Regelungen zum Umgang mit der Baulast noch zum Ausgleich des Defizitbetrages.</p> <p>Die Berechnung der notwendigen Stellplätze und die Aussagen zum Umgang mit der Baulast sind dem Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz rechtzeitig vor Abschluss des Erschließungsvertrages zur Prüfung vorzulegen. Das Vorliegen der Unterlagen ist Grundvoraussetzung für die Lösung der Baulast.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgehensweise zur Stellplatznachweis wurde u. a. im Jahr 2025 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung, insbesondere den Fachdiensten Stadtplanung, Bauordnung und Mobilität, abgestimmt.</p> <p>Für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde auf Basis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehnen Nutzungen abgeleitet und folgte somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). Dabei berücksichtigte die Verkehrserzeugung die besondere innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes sowie die bestehenden Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena.</p> <p>In der Tiefgarage können 71 Stellplätze, davon 22 in einem mechanischen Parksystem, hergestellt werden. Gemäß DIN 18025-1 werden 1% der PKW-Stellplätze, mindestens jedoch zwei Stellplätze, barrierefrei geplant, was in der aktuellen Planung mit zwei Stellplätzen erfüllt ist. Es werden 10 Stellplätze in der Tiefgarage mit jeweils einer E-Lademöglichkeit ausgestattet.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Baulast von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.</p>

				Außerdem werden unter Beachtung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Jena in der erdgeschossigen Garage 244 Fahrradabstellplätze mit E-Lade- und Reparaturmöglichkeiten hergestellt.
I 14 (2019)		4	Es wird darauf hingewiesen, dass die Zahlung einer Ablösungssumme (ab 5 Stellplätzen) eines Stadtratsbeschlusses bedarf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ./.
I 14 (2019)		5	Eine vollständige bauordnungsrechtliche Prüfung kann erst im Baugenehmigungsverfahren stattfinden. Nachfolgende Punkte sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erarbeitung der Vorhaben- und Erschließungsplanung werden Gespräche mit dem FD Bauordnung und Denkmalschutz geführt. Im Übrigen bleiben die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren davon unberührt. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
I 14 (2019)		6	1. Die Abstandsflächen werden im Plan 03 vom 17.12.2018 für das GW 1 mit $0,3 \times h$ berechnet. Im Gegensatz hierzu werden im Textteil die Abstandsflächen mit $0,25 \times h$ ausgewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Umgang mit dem Thema Abstandsflächen wurden Gespräche mit dem FD Bauordnung und Denkmalschutz geführt. Für die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen zu den relevanten Nachbarn des Quartiers 22 werden Festsetzungen zum Maß der Abstandsflächen getroffen.
I 14 (2019)		7	2. Im Lageplan Plan 02 vom 17.12.2018 wird die Baugrenze überbaut.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Im Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“ und dem dazugehörigen Vorhabenplan passen Baugrenze

				und geplantes Bauwerk zueinander.
I 14 (2019)		8	3. Das GW 2 hat keine Abstandsfläche. Die Abstandsfläche vom GW 1 reicht bis kurz vor das GW 2. Dies macht keinen Sinn.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 14 (2019), Belang 6 verwiesen.
I 14 (2019)		9	4. Die Abstandsflächen vom GW 1 kommen auf Fremdgrundstücken zum liegen (Steinweg 27 und Kindergarten).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 14 (2019), Belang 6 verwiesen.
I 14 (2019)		10	5. Im 2. und 3. Untergeschoss befinden sich viele Räume ohne Zugänge (z. B. in den Achsen H2/1-2; H2/3-5; G/9-12 und E-7).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Ein 2. und 3. Tiefgaragengeschosse werden nichtmehr geplant.
I 14 (2019)		11	6. Die Aufschlagrichtung der Tür zu den Fahrradabstellräumen im 2. und 3. Untergeschoss (Achse C/2) ist zu ändern. Die Tür darf nicht in die Fahrgasse aufschlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 14 (2019), Belang 10 verwiesen.
I 14 (2019)		12	7. Das notwendige Treppenhaus (GW 3) führt aus den Ober- und Untergeschossen in das Einzelhandelsgeschäft in der Ebene Erdgeschoss (Achse I-H/11-14): Das Treppenhaus muss im Erdgeschoss einen gesicherten Ausgang erhalten, der unabhängig vom Laden ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Dies betrifft auch die Ausführung der Treppenhäuser.
I 14 (2019)		13	8. Das Treppenhaus im GW 2 muss als Sicherheitstreppenhaus nach § 33 Abs. 2 ThürBO ausgebildet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 14 (2019), Belang 12 verwiesen.
I 14 (2019)		14	9. Der Ringflur um das Treppenhaus im GW 2 ist nach § 36 Abs. 3 ThürBO in Rauchabschnitte von kleiner 30 m Länge zu unterteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 14 (2019), Belang 12 verwiesen.

I 14 (2019)		15	10. Die Außentreppe im GW 1 ist als notwendige Treppe nach § 35 Abs. 1 ThürBO auszubilden. Die Sicherheit der offenen Bauweise ist im Brandschutzkonzept (Baugenehmigungsverfahren) nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 14 (2019), Belang 12 verwiesen.
I 14 (2019)		16	11. Die zulässige Rettungsweglänge von <= 35 m nach § 35 Abs. 2 ThürBO von der entferntesten Stelle in den Wohnungen des GW 1 bis zur Treppe ist im Brandschutzkonzept nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Dies betrifft auch das Brandschutzkonzept.
I 14 (2019)		17	12. Die Anordnung von Fahrradabstellanlagen in den Untergeschoßen bedarf Aufzugsanlagen entsprechender Größe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Es werden im Erdgeschoss von Bauteil BT1, BT3 und BT3A 244 Fahrradstellplätze bestehend aus 220 Doppelstellplätzen und 24 Lastenradstellplätze geplant. Diese Fahrradgaragen werden komfortabel ebenerdig von der B88 / der Straße Am Eisenbahndamm aus über einen Zugang in der Einfahrt der Tiefgarage und einen weiteren Zugang vom Gehweg aus er-schlossen. In den Fahrradgaragen sind E-Lademöglichkeiten avisiert. Die Fahrradgaragen sind über direkte Wege miteinander verbunden. Zusätzlich sind 12 Fahrradabstellplätze (6x 2-seitige) auf dem Privatgrundstück An der Frauen-gasse angeordnet. Fahrradabstellplätze im Untergeschoss sind nicht mehr vorgesehen.

I 15.2 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz (Untere Umweltfachbehörden der Stadt Jena) Schreiben vom 11.07.2019) Anlage Stellungnahmen der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 11.07.19 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Steinweg Tower“, frühzeitige Beteiligung	1	Untere Immissionsschutzbehörde <u>Allgemeine Hinweise - Schallschutz/Verkehrsdaten</u> Die Eingangsdaten für die Berechnungen des Straßenverkehrslärms in der „Schalltechnischen Bearbeitung zu den Lärmemissionen und – immissionen zum VBP Steinweg Tower 07743 Jena“ Objektnr. 17155 vom 14.02.2019 wurden der „Verkehrsuntersuchung Vorhabensbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ vom 30.01.2019 entnommen. Diese Untersuchung bzw. die Daten aus Punkt 5 Seite 16 sind durch den FD Mobilität zu prüfen und für die Berechnung als geeignet zu bewerten. Ergibt die Prüfung das Erfordernis einer Änderung der Verkehrsdaten, ist anschließend die Überarbeitung der Schallimmissionsprognose erforderlich sowie ggf. eine Überarbeitung und Änderung der Textfestsetzungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Entsprechend wurden alle Fachgutachten überarbeitet und angepasst. In diesem Zusammenhang wurden auf Basis der aktualisierten Nutzungen des Quartiers u. a. die Eingangsdaten für die Berechnungen des Straßenverkehrslärms in der Verkehrsuntersuchung aktualisiert und in der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und damit in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geeignet sind, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.
I 15.2 (2019)		2	<u>Allgemeine Hinweise - Schallschutz/Gebietseinstufung</u> Die Einstufung der Gebiete in der Nachbarschaft des VBB-Planes ist durch den FD Stadtplanung vorzunehmen und dem Schallgutachter zu übermitteln. Daraus können sich Änderungen in der Schallimmissionsprognose hinsichtlich der Bewertung der Überschreitung der Lärmrichtwerte ergeben, mögliche zusätzliche Festsetzungen sowie Änderungen in der Begründung sollten daraufhin geprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schallimmissionsprognose wurde die mit den beteiligten Akteuren vereinbarte Gebietstypisierung „Urbanes Gebiet (MU)“ zugrunde gelegt. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.
I 15.2 (2019)		3	<u>Allgemeine Hinweise - Klimagutachten</u> Das Fachgutachten Klima ist zu überarbeiten. Das Gutachten ist für die Fachbehörde nicht hinreichend nachvollziehbar, da wesentliche Punkte nicht erläutert wurden und nur mit Hilfe zusätzlicher Informationsquellen zu bewertet sind. Die Aussagen zum Windkomfort sind zu präzisieren. Es sind die klimaökologischen Aussagen hinsicht-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Fachgutachten zur Klimaökologie und zum Windkomfort wurden überarbeitet und angepasst. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.

			<p>lich einer zukünftig stark zunehmenden Erwärmung der Stadt Jena zu überarbeiten und weitergehende vorhabensbezogene Minderungsmaßnahmen zu ergänzen und zu bewerten. Die Prüfung von Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung sollte sich anschließen.</p>	
I 15.2 (2019)		4	<p><u>Teil A Planzeichnung - Ergänzung</u></p> <p>Kennzeichnung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im VBB-J 41 „Quartier 22“ erfolgt eine Festsetzung zu „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		5	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/1.</u></p> <p>Änderung/ Der Durchführungsvertrag mit den Festlegungen zu zulässigen Vorhaben liegt (noch) nicht vor. Es sind jedoch nur solche Vorhaben zulässig, welche unter III/2.2 – 2.4. aufgeführt sind, da nur diese Vorhaben in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB folgende Festsetzung:</p> <p><i>„Im Baugebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.“</i></p> <p>Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch die getroffene Festsetzung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.</p> <p>Daher wird gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>

				<p>Der Durchführungsvertrag stellt die hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens des Vorhaben- und Erschließungsplans sicher.</p> <p>Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.</p>
I 15.2 (2019)		6	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/2.2. – 2.4.</u></p> <p>Änderung/ Es werden die zulässigen Nutzungen für die Baugebiete festgesetzt. Diese stimmen nicht mit den Nutzungen unter III/7. überein. Im GW1 sind im EG zusätzlich Anlagen zulässig, welche den Gewerbenutzungen dienen. Diese sind unter III/7 nicht aufgeführt. Im GW2 sind zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Diese sind unter III/7. nicht aufgeführt. Es sind nur solche Gewerbenutzungen zulässig, welche in der Schallimmissionsprognose „Schalltechnische Bearbeitung zu den Lärmemissionen und –immissionen zum VBP Steinweg Tower 07743 Jena“ vom 14.02.2019 untersucht worden sind. Ist eine Erweiterung von Nutzungen gegenüber III/7 gewünscht, sind diese in der Schallimmissionsprognose zu untersuchen und ggf. textliche Festsetzungen abzuleiten. Der Widerspruch zwischen den Festsetzungen III/ 2. und III/7. ist abzuändern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		7	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/ 7. Tabelle</u></p> <p>Änderung, Forderung: Absatz 1 und die Tabelle sind zu überarbeiten/ Die maßgeblichen Außenlärmpegel müssen einer konkreten Fassade und einer konkreten Etage zuzuordnen sein. Eine Spanne anzugeben ist nicht bestimmt genug. Die Unterscheidung in Tag und Nacht ist insoweit erforderlich, wenn die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nacht-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung: <i>„Im Falle von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005 sind mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Lärm zu sichern.</i></p> <p><i>Ohnehin bestehen im bauaufsichtlichen Verfahren nach Norm DIN 4109:2018 Anforderungen zum Schallschutz gegenüber Außenlärm. Mit Umsetzung dieser Anforderungen wird angemessener Schall-</i></p>

		<p>schlafes im GW1 und GW2 wird dann aus einem Zuschlag von 13 dB(A) auf den Nachtpegel gebildet. Ob dieser Zuschlag nach DIN 4109-2:2018-01 in der Tabelle vergeben wurde, ist nicht beschrieben.</p>	<p><i>schutz gegenüber Außenlärm erreicht.</i></p> <p><i>Der Aufgabenstellung entsprechend sind als Grundlage für passive Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 zu ermitteln.</i></p> <p><i>Diesen werden die unter Abschnitt 4 ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenlärm zugrunde gelegt. Der Teil-Beurteilungspegel für Gewerbelärm wird mit dem im Urbanen Gebiet zulässigen Wert von</i></p> <p><i>Lr = 63 dB(A) / 45 dB(A)</i></p> <p><i>berücksichtigt.</i></p> <p><i>Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für die Wohnnutzung zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).</i></p> <p><i>Die fassadenbezogenen ermittelten Beurteilungspegel und maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 10 zu entnehmen. Getrennt für die Wohn- und Büronutzung erfolgt in der Anlage 11 die Zuordnung der Fassaden zu den Lärmpegelbereichen der Tabelle 7, DIN 4109-1.“</i></p> <p><i>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält u. a. folgende Festsetzung gegen Verkehrslärm:</i></p> <p><i>„Bei Errichtung oder baulicher Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01.</i></p> <p><i>[Tabelle hier nicht abgebildet]</i></p>
--	--	--	--

			<p><i>Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Abbildung 1 zu entnehmen.</i></p> <p><i>[Abbildung hier nicht abgebildet]</i></p> <p><i>Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.</i></p> <p><i>Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.</i></p> <p><i>Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.“</i></p> <p><i>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</i></p>
I 15.2 (2019)		8	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/ 7. neu</u></p> <p>Ergänzung/ Es ist eine Festsetzung zur Grundrissorientierung für in der Nacht schutzbedürftige Räume für das Baugebiet GW1 aufzunehmen. Es werden Lärmpegel von >70 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts prognostiziert. Diese Lärmbelastung gilt als gesundheitsgefährdend. Um ein „Wohngebiet“ ausweisen zu können, sind aktive Vorsorgemaßnahmen für gesunde Wohnverhältnisse zu treffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>

I 15.2 (2019)	9	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen -</u></p> <p><u>III/ 7. neu</u></p> <p>Ergänzung/ Sind im GW1 Außenwohnbereiche geplant, sind ebenfalls Vorsorgemaßnahmen festzusetzen wie z.B. Ausschluss bestimmter Fassadenbereiche mit hoher Lärmbelastung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält u. a. folgende Festsetzung gegen Verkehrslärm: <i>„Im Baugebiet sind bei Beurteilungspegeln am Tag oberhalb von 63 dB(A) geschützte Außenwohnbereiche nur in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder geschützte Außenwohnbereiche mit vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach der DIN 4109-1:2018-01 genutzt werden dürfen, zulässig.“</i></p> <p><i>Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall am Außenwohnbereich geringere Beurteilungspegel vorliegen oder dass die Wohnung über einen zweiten Außenwohnbereich an einer Gebäudefassade mit einem Beurteilungspegel $\leq 63 \text{ dB(A)}$ verfügt.</i></p> <p><i>Zum Schutz der Dachterrasse im Teilbaugebiet 3 1 vor Verkehrslärm ist das Aufstellen einer geschlossenen Abschirmung an der Dachkante entlang der südlichen Gebäudegrenze gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil gemäß Abbildung 2 mit einer Höhe von $h \geq 2,5 \text{ m}$ und einem bewerteten Schalldämm-Maß von $Rw \geq 25 \text{ dB}$ zu errichten.</i></p> <p><i>Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen.“</i></p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</p>
------------------	---	--	---

I 15.2 (2019)	10	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/ 7. neu</u></p> <p>Ergänzung/ Es sind Festsetzungen zur Anlieferzone zu treffen, wie z. B. Ausgestaltung der Rampe/ Überdachung, Ausgestaltung des Tores, Absorptionsgrad von Bauteilen (s. Schalltechnische Untersuchung Punkte 13.3.4 und 13.3.5).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Planung im weiteren Planungsprozess weiterentwickelt hat, und im vorliegenden VBB J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Bauteils BT1 nun zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze PKW- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss untergebracht wurden. Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss erfolgt über die ehemals vorgesehene Auffahrung.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurde dieser Planfall untersucht und bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geeignet sind, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</p> <p>Textliche Festsetzungen zu einer Anlieferzone sind aufgrund des Entfalls der Einzelhandelsnutzung nicht notwendig.</p>
I 15.2 (2019)	11	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/ 7. neu</u></p> <p>Ergänzung/ Es sind Festsetzungen zur Abschirmung der TGA im 8. OG im Gebäude GW3 zu treffen: 3m hohe geschlossene Wand als Abschirmung, hochabsorbierende Wände, Absorptionsgrad, Schalldämm-Maß (s. Schalltechnische Untersuchung Punkt 13.4).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält u. a. folgende Festsetzung gegen Gewerbelärm: <i>„Die Innenwände und die Decken der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der Stellplätze im Erdgeschoss sind bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m ab der Öffnungsfläche in der Fassade schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptions-grad aw ≥ 0,8) auszuführen.</i></p> <p><i>Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und Ein- / Ausfahrtstore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.</i></p> <p><i>Der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen ist so zu begrenzen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• auf den Gebäuden in den Teilbaugebieten 2.2, 3 und 4 im Tagzeitraum 77 dB(A) und im Nachtzeit-</i>

				<p>raum 59 dB(A) und</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf den Gebäuden in den Teilbaugebieten 1 und 3a im Tagzeitraum 71 dB(A) und im Nachtzeitraum 53 dB(A) <p>nicht überschritten werden.“</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</p>
I 15.2 (2019)		12	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/ 8.1</u></p> <p>Ergänzung als Maßnahme zur Klimaanpassung/ Sollten die 4 Straßenbäume aus Gründen, welche sich aus der weiteren Planung zur Osttangente ergeben, nicht realisiert werden können, sind Alternativen anzugeben wie z.B. eine Fassadenbegrünung oder eine intensive, gartenartige Begründung mit Bäumen auf einer niedrigen Überdachung im Plangebiet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich östlich des Vorhabengebiets nimmt keine Konkretisierung hinsichtlich der Aufteilung und der Begrünung des Verkehrsraums vor.</p> <p>Die Konkretisierung der Planung für diesen Bereich bleibt der parallel erfolgenden Planfeststellung der B 88 „Osttangente“ vorbehalten. Diese Planung sieht im besagten Abschnitt insgesamt 6 Bäume vor (Stand: Juli 2023)</p>
I 15.2 (2019)		13	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/ 8.2</u></p> <p>Ergänzung/ Eine Intensivbegrünung auf den Flachdächern sollte die Pflanzung von Stauden und Gehölzen ermöglichen. Eine Kombination mit Solarenergieanlagen gestaltet sich dabei nicht konfliktfrei. Eine Konkurrenz zwischen Begrünung und Solaranlagen sollte nicht durch Festsetzungen entstehen. Solaranlagen könnten auch in die Fassade integriert werden. Eine derartige Festsetzung sollte dies ermöglichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhabenplanung sieht u. a. auch eine intensive / extensive Begrünung der Dachflächen vor. Im VBB-J 41 „Quartier 22“ werden entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.</p> <p>Dabei wird auch das Thema Nutzung der Solarenergie berücksichtigt.</p> <p>Im Übrigen auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		14	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III/ 8.2</u></p> <p>Ergänzung im Satz 1/ „mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 25 cm“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden unterschiedliche Dicken der Substratschicht festgesetzt.</p> <p>Auf der Dachfläche des Bauteil BT1 ist neben Aufenthaltsbereichen für die Bewohner / Nutzer des</p>

				Bauteil BT3 auch eine Intensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von im Mittel 80 cm vorgesehen. Für die Dachflächen von Bauteil BT2 wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 15 cm vorgesehen, sofern sich dieser Aufbau mit der notwendigen Haustechnik kombinieren lässt.
I 15.2 (2019)		15	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - III. neu</u></p> <p>Ergänzung: Übernahme der Planungsempfehlungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen aus dem Fachgutachten Klima/ In JenKAS wird für das Plangebiet und seine Umgebung als Risiko eine zunehmende Wärmebelastung und Trockenheit angegeben. Um die sommerlichen Überhitzung zu mindern, ist die Übernahme der Maßnahme HUM-16 aus dem Katalog mit Handlungsempfehlungen (JenKAS) zu prüfen. Diese Maßnahme wird auch im Fachgutachten Klima unter Punkt 1.6, Abs. 1 beschrieben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Fachgutachten zur Klimaökologie wurde auf den Stand „August 2023 Entwurf“ überarbeitet und angepasst.</p> <p>Die Handlungsempfehlungen zur Albedo-Erhöhung sind im Gutachten aus 2018 (S. 22, Punkt 1.6, Abs. 1) als auch im aktuellen Gutachten 2023 (S. 31, Punkt 5., Abs.5) zu finden.</p> <p>Die Handlungsempfehlung wird in der Fassadengestaltung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.</p>
I 15.2 (2019)		16	<p><u>Teil B Textliche Festsetzungen - V/ 6.</u></p> <p>Der Hinweis ist wie folgt zu aktualisieren: „Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016, zuletzt geändert am 27.11.2018, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 2/19 vom 17.01.2019, in einem FernwärmeverSORGungsgebiet.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise wurden entsprechend aktualisiert.</p>
I 15.2 (2019)		17	<p><u>Begründung - 6.1 Lärm, S. 15 Abs. Gewerbelärm</u></p> <p>Ergänzung/ In der Betrachtung ist die Anlieferzone in der Frauengasse zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 und 10 verwiesen.</p>

I 15.2 (2019)		18	<p><u>Begründung -</u> <u>6.3 Windkomfort, S. 21, Abs. 4</u></p> <p>Ergänzung, Erläuterungen notwendig/ „....Beurteilungsmaßstäbe die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zum Windkomfort verwendet (SOC1.1 Thermischer Komfort im Freiraum).“ Die Kriterien werden nicht näher beschrieben und können auch über das Internet nicht recherchiert werden. Die Aussage ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Fachgutachten zum Windkomfort für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde überarbeitet und angepasst. Im Windgutachten sind die Kriterien (DGNB) Punkt 2.3 in Tabelle 2, Seite 14 aufgeführt. Den 4 Kategorien nach DNGB (A bis D) sind jeweils</p> <ul style="list-style-type: none"> - Böengeschwindigkeiten, - erlaubte Überschreitungshäufigkeit bzgl. der Jahresstunden und - Beurteilungskriterien zugeordnet.
I 15.2 (2019)		19	<p><u>Begründung -</u> <u>6.3 Windkomfort, S.21, letzter Satz</u></p> <p>Ergänzung, Erläuterungen notwendig/ „Trotz dieser geringfügigen Häufigkeitszunahme werden jedoch im Plan-Zustand, wie auch im Ist- und Plan-Null-Zustand im gesamten Beurteilungsgebiet die Windkomfortkriterien der DGNB eingehalten.“ Es bleibt unklar, welche konkreten Kriterien für welche konkreten Nutzungsbereiche eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Windgutachten sind die entsprechenden Nutzungsbereiche (entspricht „Kategorie“ der Kriterientabelle nach DGNB) unter Punkt 2.3, Seite 13 abgebildet („Windkomfortbereiche“) aufgeführt: Den 3 Bereichstypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsflächen - Bewegungsflächen - Verweilflächen <p>sind drei Komfortkriterien (gut, mäßig, unbefriedigend/verbesserungswürdig) nach Auftrittshäufigkeiten für Windgeschwindigkeiten > 5m/s, bezogen auf die Jahresstunden, zugeordnet. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme I 15.2 (2019) verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		20	<p><u>Begründung -</u> <u>6.3 Windkomfort, S.22</u></p> <p>Änderung/ Der Verweis auf die niederländische Norm sollte nicht erfolgen, da diese für die öffentliche Auslegung bzw. für die Nachvollziehbarkeit dieser Aussage nicht vorliegt. Es sollte auf das Fachgutachten Klima verwiesen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>

I 15.2 (2019)		21	<p><u>Begründung -</u> <u>10. Belange Klimaschutz und Klimaanpassung,</u> <u>S. 29</u></p> <p>Änderung/ Der Verweis auf den Inselplatz sollte entfallen, da die Auswirkungen des Plangebietes zu untersuchen sind und kein Vergleich zur Relativierung erforderlich ist. Im Fachgutachten Klima wurden verschiedene Bebauungsfälle untersucht, u. a. die „Plan-Ist-Situation“, welche die Bebauung im B-Plangebiet Inselplatz berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>
I 15.2 (2019)		22	<p><u>Begründung -</u> <u>10.1 Klimaschutzmaßnahmen</u></p> <p>Ergänzung, Prüfung weiterer Maßnahmen/ „...Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen...Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz...“ werden pauschal genannt, es wird jedoch nicht beschrieben, welche Maßnahmen geplant sind, einzig „attraktive Fahrradabstellanlagen“. Diese fördern den Umweltverbund und tragen indirekt zur CO2-Reduktion bei. Weitere konkrete Maßnahmen sind erwünscht, wie z.B. der Einsatz von Fernwärme. Auch eine konkretere Festsetzung zur Solarenergienutzung würde dazu zählen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Folgende, den Klimaschutz unterstützende Maßnahmen sind Bestandteil der Vorhabenplanung und wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt, bspw. in Form textlicher Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attraktive Fahrradabstellanlagen - reduzierte Anzahl an Kfz-Stellplätzen - Einsatz von Fernwärme - Nutzung von Solarenergie - Dach- und Fassadenbegrünung <p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde eine Festsetzung aufgenommen, wonach die Dachflächen des Bauteils BT2 mit Solarthermie- oder Photovoltaikpaneelen zu belegen sind.</p>
I 15.2 (2019)		23	<p><u>Begründung -</u> <u>10.2.2 Begründung</u></p> <p>Ergänzung/ Die 4 Straßenbäume sollen auf öffentlicher Verkehrsfläche gepflanzt werden. Da die Planung für die Erweiterung der Straße Am Eisenbahndamm gerade begonnen hat (Vorplanung), sind weder die Baumstandorte noch der Umsetzungszeitraum der Maßnahme abzusehen. Sollten die Bäume aus Gründen der Straßenplanung nicht realisiert werden können (z.B. wegen unterirdischem Bau Raum), sind andere Maßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich östlich des Vorhabengebiets nimmt keine Konkretisierung hinsichtlich der Aufteilung und der Begrünung des Verkehrsraums vor.</p> <p>Dieser Konkretisierung der Planung für diesen Bereich bleibt der parallel erfolgenden Planfeststellung der B 88 „Osttangente“ vorbehalten. Diese Planung sieht im besagten Abschnitt insgesamt 6 Bäume vor (Stand: Juli 2023)</p>

			Diese sollten als Alternative angegeben werden, z.B. Fassadenbegrünung (s. Festsetzungsvorschlag zu Punkt 8.1).	
I 15.2 (2019)		24	<p><u>Begründung -</u> <u>10.2 Klimaanpassung</u></p> <p>Ergänzung/ Im Fachgutachten Klima sind Planungsempfehlungen zur Senkung der sommerlichen Wärmebelastung enthalten. Es sind Maßnahmen zu Mindern und Kompensation zukünftiger klimatischer Änderungen zu beschreiben (s. auch Festsetzungsvorschlag III/neu).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Empfehlungen zur Verbesserung des Mikroklimas und des thermischen Komforts wurden in der Vorhabenplanung und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung und Fassadenbegrünung - Retentionsdächer, - Verschattung von Gebäuden untereinander, - Fassadenaufhellung.
I 15.2 (2019)		25	<p><u>Begründung -</u> <u>Ergänzung</u></p> <p>Für das Baugebiet GW3 sind Aussagen zur möglichen Übertragung von Erschütterungen und Körperschall durch die Straßenbahn im Steinweg zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der Straßenbahn im Steinweg ausgehenden Erschütterungen haben keine stadtplanerisch relevanten Auswirkungen auf die Bebauung des „Quartier 22“.</p> <p>Im Rahmen der Bauausführung können erschütterungstechnische Messungen vor Ort (in der Baugruben) vorgenommen und nach den einschlägigen Richtlinien beurteilt werden, um den Nachweis zum Einhalten der gesetzlichen Vorgaben zu erbringen. Da sich aber bereits beim gegenüberliegenden „Intershop-Gebäude“ gezeigt hat, dass bei nahezu gleicher Entfernung der Gleisanlagen von der nächstgelegenen Kante der Bebauung im Steinweg keine Auswirkungen wahrnehmbar sind, sind auch für die geplante Bebauung des Quartiers 22 keine Auswirkungen zu erwarten, die nicht technisch gelöst werden könnten.</p>
I 15.2 (2019)		26	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>5.3 Eingangsdaten S. 13, Abs. 1</u></p> <p>Änderung/ Das städtische Verkehrsmodell verfügt über Daten zum Schwerlastverkehr. Diese wurden am 03.09.2018 dem Ing.Büro R+T Verkehrsplanung für das Untersuchungsgebiet übermittelt. Es ist zu prüfen, ob die verwendeten Lkw-Anteile korrekt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auszug aus der Verkehrsuntersuchung: „Eingangswerte für schalltechnische Untersuchung“</p> <p><i>Schalltechnische Untersuchungen benötigen als Eingangswerte u. a. Aussagen zur maßgeblichen Verkehrsstärke sowie zu den Lkw-Anteilen für die Zeiträume tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr).</i></p>

			<p>sind. Es stellt sich auch die Frage, wie aus den Detektorwerten zu den Lkw-Anteilen die Prognosezahlen abgeleitet wurden.</p>	<p><i>Für die Anwendung der Richtlinie für den Lärm-schutz an Straßen (RLS-19)16 wird die Durch-schnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die zu betrachtenden Querschnitte als Grundlage benötigt. Entsprechende Daten wurden von Stadtverwaltung Jena sowohl für die Tag- wie auch für die Nachtbelastung über Verkehrsberechnungen aus dem aktuel- len Verkehrsmodell zur Verfügung gestellt. Aus den ebenfalls zur Verfügung gestellten durchgängi- gen Verkehrszählungen (Detektorwerte über 24 Stunden) konnten wiederum die Anteile des Schwerverkehrs sowie die Anteile der stündlichen Verkehrs-stärke M am DTV hergeleitet werden, da diese somit detaillierter vorliegen als berechnete Werte aus dem Verkehrsmodell. Für den Querschnitt der Frauengasse war das nicht möglich, weswegen für diesen die Standardwerte der RLS-19 aus der dortigen Tabelle 2 entnommen wurden.“</i></p>
I 15.2 (2019)		27	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>6.2 Eingangsdaten Schienenverkehr</u></p> <p>Ergänzung/ Für Schallimmissionsprognosen sollte mindestens ein Prognosehorizont von 10 bis 15 Jahren ver-wendet werden. Es liegt eine „Zugzahlenprognose 2030 des Bundes“ für den Abschnitt Jena-Paradies bis Jena-Göschwitz vor. Die Gesamtzahl-en sind deutlich niedriger als die Prognosezahlen für das Jahr 2015, auch der Güterverkehrsanteil in der Nacht ist wesentlich niedriger. Da sich die Belegungszahlen auf der Bahnstrecke im Ver-gleich der Jahre 2025 und 2030 nicht erhöht ha-ben, bleibt es in der Entscheidung des Gutachters, die Emissionspegelberechnung zu aktualisie-ren. Wird dies nicht durchgeführt, ist der Text um die Begründung des zu kurzen Prognosezeitraumes zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung verwen-denden Angaben zum Verkehrsaufkommen auf den Straßenbahnstrecken wurden dem Fahrplan der Haltestelle "Steinweg" entnommen.</p> <p>Emissionsrelevante Ausgangsdaten zum Schienenv-kehr auf der Bundesbahnstrecke München – Naumburg 6305 wurden von der Deutschen Bahn, DB Umweltzentrum, Betrieblicher Umweltschutz (TUM 1), Schall- und Erschütterungsschutz, Deut-sche Bahn AG, Caroline-Michaelis-Straße 5 – 11 in 10115 Berlin, für den Planungshorizont 2030 zur Verfügung gestellt.</p>

I 15.2 (2019)		28	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 - 8. Bestandsgewerbe, S. 18 Abs. 1</u></p> <p>Hinweis/ Das Bestattungsinstitut in der Frauengasse ist bereits nicht mehr vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		29	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 - 9. Beurteilungspegel Tab. S. 21 ff.</u></p> <p>Änderung/ Korrektur in Tabellenüberschrift von Tag-Tag in Tag-Nacht</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Tabellenüberschrift wurde von Tag-Tag in Tag-Nacht geändert.</p>
I 15.2 (2019)		30	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 - 10. Maßgeblicher Außenlärm S. 23</u></p> <p>Änderung/ Gemäß DIN 4109-2:2018-01 Punkt 4.4.5.1 ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht). Dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Ein 3dB-Zuschlag auf den Summenpegel reicht für das Hotel und für das Wohnhaus (beides mit Nachnutzung) nicht aus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung: <i>„Im Falle von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005 sind mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Lärm zu sichern.</i></p> <p><i>Ohnehin bestehen im bauaufsichtlichen Verfahren nach Norm DIN 4109:2018 Anforderungen zum Schallschutz gegenüber Außenlärm. Mit Umsetzung dieser Anforderungen wird angemessener Schallschutz gegenüber Außenlärm erreicht.</i></p> <p><i>Der Aufgabenstellung entsprechend sind als Grundlage für passive Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 zu ermitteln.</i></p> <p><i>Diesen werden die unter Abschnitt 4 ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenlärm zugrunde gelegt. Der Teil-Beurteilungspegel für Gewerbelärm wird mit dem im Urbanen Gebiet zulässigen Wert von</i></p> <p><i>Lr = 63 dB(A) / 45 dB(A)</i></p>

			<p>berücksichtigt.</p> <p>Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für die Wohnnutzung zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).</p> <p>Die fassadenbezogenen ermittelten Beurteilungspegel und maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 10 zu entnehmen. Getrennt für die Wohn- und Büronutzung erfolgt in der Anlage 11 die Zuordnung der Fassaden zu den Lärmpiegelbereichen der Tabelle 7, DIN 4109-1.</p> <p>Dort, wo in Abstimmung mit der Stadt Jena der Beurteilungspegel während der Nachtzeit 45 dB(A) überschreitet, kann ungestörter Nachtschlaf gemäß der Norm 18005 nur bei geschlossenen Fenstern gesichert werden.</p> <p>Für die betroffenen Wohnräume sind schallgedämmte dezentrale Dauerlüftungseinrichtungen oder eine Anlage zur zentralen Wohnraumlüftung auszuführen. Entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile vorausgesetzt, kann damit für die Innenräume ausreichender Schallschutz gegenüber Außenlärm erreicht werden.</p> <p>Ungeachtet textlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz ist bau-ordnungsrechtlich im Rahmen der Bauantragsstellung unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • der zur Ausführung kommenden Gebäude- und Raumanordnung, • der Abmaße und schalltechnischen Güte von Außenbauteilen und • der Nutzung der Räume <p>rechnerisch nachzuweisen, dass die in der Norm DIN 4109 gestellten Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm erfüllt werden.“</p>
--	--	--	--

				Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.
I 15.2 (2019)		31	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>10.3 Maßgeblicher Außenlärmpegel</u></p> <p>Ergänzung/ Es ist für die Darstellungen eine Legende zu ergänzen mit Erläuterungen der Symbole, Zahlen und Farben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abbildungen in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung enthalten Legenden mit Erläuterungen der Symbole, Zahlen und Farben.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 und 30 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		32	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>10.3 Maßgeblicher Außenlärmpegel</u></p> <p>Ergänzung, Änderung/ Nach DIN 4109-1:2018-01 wird zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile nur ein maßgeblicher Außenlärmpegel eingesetzt. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 Punkt 4.4.5. ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit maßgeblich, die die höhere Anforderung ergibt (s.o). Es ist deshalb in einer Tabelle je Teilbaufläche, Fassade (Nord-Fassade, Süd, etc.) und Etage nur der maßgebliche Außenlärmpegel anzugeben. Dieser ist in Abhängigkeit der Nutzung aus dem Summen-Beurteilungspegel Tag oder Nacht unter Berücksichtigung des 3 dB-Zuschlages und, wenn die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB beträgt, einem Zuschlag von 10 dB zu ermitteln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalldynamische Begutachtung wurde von dem Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH auf das aktuelle Vorhaben angepasst.</p> <p>Im Gutachten werden passive Schallschutzmaßnahmen geschoss- und fassadenweise ermittelt. In zulässiger und als Grundlage für textliche Festsetzungen zu Bebauungsplänen üblicher Weise erfolgt eine Abstufung entsprechend Lärmpegelbereichen der Norm DIN 4109.</p> <p>Die entsprechenden Tabellen und Abbildungen können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 und 30 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		33	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>10.4 Schalldämm-Maße</u></p> <p>Änderung/ Die Vergabe des 10 dB-Zuschlages auf den Nachtpiegel ist bereits bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu berücksichti-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 und 30 verwiesen.</p>

			gen. Dieser dient als Grundlage für die Berechnung der gesamten bewerteten Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile und nicht nur der Fenster.	
I 15.2 (2019)		34	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 - 10.4 Schalldämm-Maße S. 44 Satz1</u></p> <p>Änderung/ Gemäß Tabelle S. 21-23 wurde nicht nur der Gesamtverkehr betrachtet, sondern auch das Gewerbe berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 und 30 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		35	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 - 12. Ergebnisse der Berechnung</u></p> <p>Ergänzung/ Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Liegt die Verkehrslärmbelastungen > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts, ist dies kritisch zu bewerten, da nach gängiger Rechtsprechung die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht ist. Der Sachverhalt ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prognosen in der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung im Plangebiet nicht erreicht oder gar überschritten werden.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		36	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 - 12.1 und 12.2 Ergebnisse der Berechnung</u></p> <p>Änderung/ Es wurden sehr hohe Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr ermittelt. Da im VBB-Plan keine Gebietskategorien festgesetzt werden, ist ein differenzierter Vergleich mit den Werten nach DIN 18005, Beiblatt 1 angebracht. Für das Baugebiet GW1 sollten höchstens die MI-Werte herangezogen werden. In einem MK und GE ist eine Wohnnutzung nur eingeschränkt möglich. Die Baugebiete GW2 und GW3 könnten als urbane Gebiete betrachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der VBB-J 41 „Quartier 22“ setzt als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet (MU)“ fest.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>

I 15.2 (2019)		37	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>13. Nachweis des Lärmschutzes Abs. 4</u></p> <p>Änderung/ Das zu beurteilende Gebiet in der Nachbarschaft außerhalb des VBB ist in seiner Schutzwürdigkeit differenzierter zu betrachten. Die Wohngebäude und der Kindergarten in der Frauengasse können der Gebietskategorie Gemengelage Tendenz WA zugeordnet werden. Im Steinweg kommen MI und MK im B-Plan „Inselplatz“ vor. Die übrige Bebauung im Steinweg zählt als Gemengelage mit Tendenz WA oder MI. Die Zuordnung zu den Gebieten nach BauNVO sollte durch den FD Stadtplanung der Stadt Jena an den Gutachter übergeben werden. Eine Bildung von Zwischenwerten ist in Absprache mit der Stadt Jena FD Umweltschutz begründet möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalldynamische Begutachtung wurde von dem Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH auf das aktuelle Vorhaben angepasst.</p> <p>Im Zuge der schalldynamischen Untersuchung wurden nicht nur die auf das Plangebiet einwirkende, sondern auch die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen auf die umliegenden Wohn- und Bürogebäude betrachtet. Neben der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf der Ostseite des Vorhabens sowie der Ein- und Ausfahrt der Garage im Erdgeschoss auf der Westseite im Bereich der Frauengasse werden auch die technischen Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude bei der Beurteilung mit einbezogen.</p> <p>Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt auf der Grundlage der Norm DIN ISO 9613. Die detaillierten Teil-Beurteilungspegel der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets können dem Fachgutachten entnommen werden.</p> <p>Im ungünstigsten Fall erreicht der Beurteilungspegel Werte von</p> <p>während der Tagzeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • $L_r = 34 \text{ dB(A)}$ an IO 1 (Ostfassade benachbarter Bestandsbebauung in Frauengasse) im Erdgeschoss und • $L_r = 48 \text{ dB(A)}$ an IO 4 (Südostfassade des Bauteil BT3) im Erdgeschoss. <p>während der ungünstigsten Nachtstunde</p> <ul style="list-style-type: none"> • $L_r = 32 \text{ dB(A)}$ an IO 1 (Ostfassade benachbarter Bestandsbebauung in Frauengasse) im Erdgeschoss und • $L_r = 38 \text{ dB(A)}$ an IO 2 (Nordwestfassade des Bauteil BT2) im 1. Obergeschoss. <p>Der für Urbane Gebiete und Mischgebiete heranziehende IRW Tag und IRW Nacht,1h wird um ≥ 6</p>
------------------	--	----	---	---

				<p>dB(A) unterschritten und eingehalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, welche den Tag-Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind ausgeschlossen.</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		38	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>13.6 Berechnungsergebnisse Tabelle</u></p> <p>Änderung/ Die den Immissionspunkten zugeordneten Richtwerte sind gemäß der Einstufung der Gebiete (durch FD Stadtplanung) ggf. zu korrigieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		39	<p><u>Fachgutachten „Schalltechnische Bearbeitung“ vom 14.02.2019 -</u> <u>13.7 Bild 10, Bild 11</u></p> <p>Änderung, Ergänzung/ Die Darstellung ist für die Beurteilung des Gewerbelärms für die Wohnnutzung und den Kindergarten in einer niedrigeren Höhe vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.2 (2019)		40	<p><u>Umweltbericht -</u> <u>1.4.5.</u></p> <p>Änderung/ Der Lärmaktionsplan der Stadt Jena wurde fortgeschrieben. Am 20.03.2019 wurde der „Lärmaktionsplan der Stadt Jena – 2018“ beschlossen (19/2203-BV). Zur Straße Am Eisenbahndamm wird darin auf den Ausbau der Osttangente verwiesen, da im Planfeststellungsverfahren eventuelle Lärmschutzansprüche, verursacht durch den Straßenausbau, geprüft werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen I 15.2 (2019), Belang 1 verwiesen.</p>

I 15.2 (2019)		41	Untere Naturschutzbehörde <u>Textliche Festsetzungen - III 8</u> Die Vorgaben zu den Baumpflanzungen und der Dachbegrünung sollten in den Durchführungsvertrag übernommen werden, sofern diese Maßnahmen vom Vorhabenträger zu realisieren sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der VBB J 41 „Quartier 22“ sieht in seinen Festsetzungen Regelungen zur Dachbegrünung und deren Ausführung / Bepflanzung vor. Maßnahmenblätter zu den grünordnerischen Maßnahmen werden Teil des Durchführungsvertrags.
I 15.2 (2019)		42	<u>Textliche Festsetzungen - III 8.1</u> Im Landschaftsplan vom 31.03.2016 ist eine stärkere Durchgrünung des Straßenraumes 'Steinweg' dargestellt. Es sollte geprüft werden, inwieweit Bäume entlang des 'Steinweges' eingeordnet werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Durchgrünung des Steinwegs ist nicht Gegenstand des VBB-J 41 „Quartier 22“.
I 15.2 (2019)		43	<u>Textliche Festsetzungen - IV 1.</u> Die Textlichen Festsetzungen sind um Anforderungen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergänzen. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen (vgl. auch Stellungnahme des Fachdienstes vom 18.09.18): „Glasfassaden an den Gebäuden sind entsprechend dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach auszuführen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gibt insgesamt zwei unterschiedliche Hauptfassadenbereiche: entlang der Frauengasse sowie im Bereich B88 Eisenbahndamm und Ecke Steinweg. Die Fassade des Geschosswohnungsbau Bauteil BT2 in der Frauengasse wird mit einem Wärmedämmverbundsystem mit farbigen Putzflächen und Fassadenplatten belegt werden. Die horizontale Gliederung erfolgt über die etwas hervorspringenden urbanen Loggien, die einen privaten, geschützten Freisitz bieten, sowie die in den Regelgeschossen als Paare zusammengefassten Brüstungsfenster, die einen klaren Rhythmus zwischen offenen und geschlossenen Fassadenbereichen definieren. Im Erdgeschoss hebt sich der Sockelbereich des Gebäudes hervor, der die Einfahrt zum Anlieferbereich und den Eingang des Wohngebäudes integriert. Das oberste Geschoß springt gegenüber der Straßenseite zurück und bildet so eine Staffelung aus, um den Straßenraum nach oben zu öffnen. Damit passt sich das Gebäude in die heterogene Frauengasse ein, zeigt sich dabei aber als selbstständiges, modern städtisches Gebäude. Der Fassadenbereich des Apartmenthochhauses

				<p>und der Nichtwohnungsbaunutzungen zeigt sich prinzipiell mit einer klaren vertikalen Fassadengliederung, deren Öffnungsanteile sich je nach Nutzungsart von Wohnen über Büro hin zum Einzelhandel vergrößern. Die Vertikale wird durch ein vorpringendes Primärraster gerahmt, das zum Apartmentturm flächig wird und je zwei Geschosse zusammenfasst. Die Lisenen und L-förmigen, vertikalen Fassadenteile sowie die etwas dunkleren Fassadenflächen mit strukturierter Oberfläche werden als Vorhangfasse aus hellen Naturstein- und / oder Keramikelementen geformt. Die dunklen Fassadenteile der Fenster, Blenden und Lüftungsöffnungen werden aus beschichtetem Blech hergestellt. Die Brüstungen der Hochhäuser werden so ausgebildet, dass sie als 1m hoher Brandüberschlagschutz dienen.</p> <p>Neben vielen Kontrastflächen zwischen transparenten und opaken Flächen sieht das Vorhaben Vogelschutzmaßnahmen in den Fenstern vor: Dazu gehören sowohl Verminderungen der Reflexion als auch der Durchsichtigkeit. Diese wurden auf Basis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Fachgutachten Vogelschlagrisiko zum Vorhaben Neubauprojekt Jena „Quartier 22“ in das Vorhaben implementiert.</p> <p>Darüber hinaus bildet das Fachgutachten die Grundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung.</p> <p>Ein Maßnahmenblatt – Verminderung Vogelschlagrisiko wird Teil des Durchführungsvertrags.</p>
I 15.2 (2019)		44	<p><u>Umweltbericht -</u> <u>2.2.1. und 2.2.2.</u></p> <p>Auf dem Grundstück des angrenzenden Kindergartens steht eine große Esche. Diese ist als prägnanter Baum unbedingt zu erhalten. Die Kronentraufe des Baumes reicht über den geplanten Tiefgaragenbereich hinaus. Die geplante Baumaßnahme stellt möglicherweise den Erhalt des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mögliche Auswirkungen der Vorhabenplanung (hier Tiefgarage) auf die große Esche im Bereich der benachbarten Kindertagesstätte wurden durch die Untersuchungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geotechnischen Untersuchungsbericht nach EC des Büros BEB Jena Consult GmbH - Information / Vorschlag zum Thema Baum-

		<p>Baumes in Frage. Die Hinweise auf die erforderliche Wurzelsuchschachtung wurden bisher ignoriert (siehe Stellungnahme 18.09.18).</p> <p>In der vorliegenden Planung und dem dazu gehörigen Umweltbericht ist der zu schützende Wurzelbereich der zu erhaltenden Esche eingetragen (dieser Schutzbereich entspricht den früheren Abstimmungen mit dem Fachdienst Umweltschutz). Die, entgegen dem früheren Geltungsbereich des VBB-Planes nach Süden verschobene Grenze der geplanten Tiefgarage ragt weit in diesen Schutzbereich. Dadurch wird der geplante Erhalt der Esche in Frage gestellt bzw. wird diese massiv beeinträchtigt.</p> <p>In der Prognose des Umweltberichtes über die Auswirkungen der Bebauung auf die Esche wird eine Wurzelsuchschachtung empfohlen.</p> <p>Hiermit wird nochmals auf die Wichtigkeit dieser Suchschachtung verwiesen. Diese ist zur Planungssicherheit vor weiteren Planungsschritten durchzuführen. Die genaue Lage und Ausführung der Suchschachtung ist mit dem Fachdienst Umweltschutz vor Ort abzustimmen.</p>	<p>schutz des Büros IBH – Herold & Partner Ingenieure in den Blick genommen. Dabei werden u. a. Standort des Baumes, Lage der Tiefgarage, Lage der Baugrubensicherung sowie der Einsatz des Bohrgerätes dargestellt.</p> <p>Im Ergebnis werden für den Erhalt der Esche keine Beeinträchtigung erwartet.</p> <p>Eine Wurzelsuchschachtung wurde deshalb nicht durchgeführt.</p> <p>Ein Maßnahmenblatt zum Schutz der Esche wird Teil des Durchführungsvertrags</p>
I 15.2 (2019)	45	<p><u>Umweltbericht - 2.2.2.</u></p> <p>Ergänzung: S. 26: Tiere (Avifauna) Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden sind entsprechend dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach im weiteren Planverfahren vertieft zu prüfen und in den Planunterlagen zu konkretisieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag I 15.2 (2019) Nr. 43 verwiesen.</p>

I 15.2 (2019)		46	Untere Wasserbehörde <u>Begründung -</u> <u>14. Hinweis</u> Korrektur Satz: „...Unterirdische Bauwerke mit Gründungshöhen > 141,5 m NHN binden in das Grundwasser ein...“ in „...Unterirdische Bauwerke mit Gründungshöhen < 141,5 m NHN binden in das Grundwasser ein...“	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wurde entsprechend angepasst.
I 15.2 (2019)		47	Untere Bodenschutzbehörde <u>Begründung -</u> <u>Hinweis 13 Kennzeichnungen</u> Korrektur letzter Satz: „... die obere Bodenschutzbehörde des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz...“	Der Anregung wird gefolgt Der Text in der Begründung wurde entsprechend angepasst.

I 15.3 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt, FD Umweltschutz (Untere Umweltfachbehörden der Stadt Jena) Anhang zur Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena vom 11.07.19 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Steinweg Tower“, frühzeitige Beteiligung	1	Anmerkungen zum Fachgutachten Klima, Stand August 2018 <u>Allgemein -</u> <u>Hinweis</u> Das Gutachten wurde nicht unterschrieben, es wird kein Bearbeiter oder Gutachter genannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Entsprechend wurden auch alle Fachgutachten überarbeitet und angepasst. Bei der Ausfertigung der Gutachten werden die formalen Rahmenbedingungen beachtet.
I 15.3 (2019)		2	<u>Allgemein –</u> <u>Forderung</u> Das Gutachten ist für die Fachbehörde nicht hinreichend nachvollziehbar, da wesentliche Punkte nicht erläutert wurden und nur mit Hilfe zusätzlicher Informationsquellen zu bewertet sind. Die Aussagen zum Windkomfort sind zu präzisieren. Es sind die klimaökologischen Aussagen hinsichtlich einer zukünftig stark zunehmenden Erwärmung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das klimaökologische Gutachten sowie das Gutachten zum Windkomfort wurden überarbeitet und angepasst. Planungsempfehlungen zur Minderung der Auswirkungen auf die bioklimatische Belastung finden sich sowohl im Gutachten aus 2018, sowie im aktuellen Gutachten.

			<p>mung der Stadt Jena zu überarbeiten und weitergehende vorhabensbezogene Minderungsmaßnahmen vorzuschlagen und zu bewerten.</p> <p>Für die Überarbeitung sind u. a. nachfolgende Punkte zu beachten.</p>	<p>Aussagen zu einer zukünftig zu erwartenden Erwärmung in Jena werden im Stadtklimakonzept für die Stadt Jena, welches im Februar 2025 vom Stadtrat der Stadt Jena beschlossen wurde, behandelt.</p>
I 15.3 (2019)		3	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.2 Datengrundlage</u></p> <p>Ergänzung/ Datenquelle für Abb. 4 Luftbild bitte angeben</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 und 2 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		4	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.2 Datengrundlage</u></p> <p>Ergänzung/ Weshalb wurden keine städtischen Geodaten oder aktuellere Landesdaten verwendet? Für die Höhe der Baustrukturen liegt bei der Stadt Jena das LOD2 vor. Das DOM ist mit Stand 2014-2019 verfügbar. Der Luftbild-Datensatz des Landes Thüringen stammt aus der Überfliegung des Jahres 2018.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Erstellung der Eingangsdaten zu den Modellrechnungen in 2018 erfolgte ein Punktabgleich mittels Satellitendaten, die möglicherweise nicht dem Stand 2019 entsprochen haben. In den Modellrechnungen zum aktuellen Gutachten wurden aktuelle Geodaten verwendet.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		5	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.1 Lufttemperatur (Nacht)</u></p> <p>Änderung/ Plan-Null-Situation und Plan-Situation aus Abb. 6 sind in der Größe der Ist-Situation darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		6	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.1 Lufttemperatur (Nacht), S. 11, Abs. 3</u></p> <p>Änderung, Ergänzung/ Eine nächtliche Temperaturzunahme wird durch die Neubebauung in der Frauengasse sowie am südlichen Rand des Plangebietes verursacht (Abb. 6). Die Aussage, dass dies nicht wesentlich sei, wird nicht geteilt. Es ist der belastete Bereich eindeutig zu beschreiben, auch der Kindergarten ist davon betroffen. Welche Minderungsmaßnah-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Temperaturänderungen unterhalb einer Wahrnehmungsschwelle werden als unwesentlich betrachtet.</p> <p>Die Untersuchung zur Wärmebelastung am Tage macht deutlich, „<i>dass Verschattung einen signifikanten Beitrag zur Minderung der Belastung leisten. Vor allem in den bioklimatisch extrem belasteten Verkehrsflächen weisen verschattende Elemente (Bäume, Gebäude) eine deutliche Abkühlleistung auf und</i></p>

		<p>men sind möglich?</p>	<p><i>schaffen damit Bereiche, in denen das Gehen und Radfahren im Schatten ermöglicht wird. Die stärksten Änderungen, die bioklimatischen Belastung am Tage betreffend, sind laut den Modellergebnissen in den durch das geplante Gebäude verschatteten Bereichen zu erwarten.</i></p> <p><i>Die Beeinflussung der nächtlichen Kaltluftströmung während austauscharmer sommerlicher Hochdruckwetterlagen durch das Planvorhaben zeigt sich in einer deutlichen Änderung des Strömungsfeldes und der Kaltluftvolumenstromdichte (KVSD) in den umgebenden Flächen. So zeigt sich aus den Ergebnissen, dass südlich des Plangebietes mit Abnahmen der KVSD zu rechnen ist, westlich davon, in der Frauengasse und dem angrenzenden Wohnviertel jedoch eine Zunahme der KVSD zu erwarten ist. Ebenso wurden um das Bauteil BT4 herum Zu- als auch Abnahmen in der KVSD ermittelt. Im Steinweg und bis zum Inselplatz sind nach Bewertung auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 noch mäßige Auswirkungen zu erwarten. Da sich die Abnahmen der KVSD jedoch im Wesentlichen auf Gebiete gewerblicher Nutzung und der Grundstück 62/9 und 54/31 (derzeitige Kindertagesstätte) im Süden beschränken, die keiner nächtlichen Nutzung unterliegen, Zunahmen der KVSD hingegen für Wohngebiete ermittelt wurden, ist von keiner Verschlechterung des nächtlichen Wohlbefindens auszugehen. Des Weiteren sind keine Auswirkungen auf das nächtliche Temperaturfeld aufgrund des Planvorhaben laut den Modellergebnisse zu erwarten.</i></p> <p><i>Abschließend lässt sich festhalten, dass sich aus den Ergebnissen der numerischen Simulationen keine Verschlechterung der Wärmebelastung am Tage, als auch in der Nacht durch Veränderungen bioklimatischer Parameter ableiten lassen.“</i></p> <p>Trotz des Ausschlusses negativer Effekte durch das Planvorhaben formuliert das Klimagutachten Planungsempfehlungen, welche auf eine Verbesserung des Mikroklimas und des thermischen Komforts ab-</p>
--	--	--------------------------	--

				<p>zielen und welche das Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Folgende Empfehlungen werden beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwammstadtprinzip • Verschattung von Gebäuden • Verschattung und Abkühlung von Freiflächen und Straßenraum • Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung • Fassadenaufhellung
I 15.3 (2019)		7	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.2 Windfeld (Nacht), S. 13, Abs. 4</u></p> <p>Änderung, Ergänzung/ Anhand der Abb. 9 kann die Aussage, dass die „Auswirkungen des Steinweg Towers auf das nächtliche Windfeld [...] hingegen verhältnismäßig gering“ sind, nicht nachvollzogen werden. Für die Bewertung ist nicht der Vergleich mit der Inselplatzbebauung ausschlaggebend. Welche Effekte hat die Zu- und Abnahme der nächtlichen Windgeschwindigkeit für die Nachbarbebauung und wie sind sie zu bewerten?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Zunahme der Windgeschwindigkeit erhöht die Frischluftzufuhr, eine Abnahme der Windgeschwindigkeit verringert die Frischluftzufuhr. Die Änderung der Windgeschwindigkeit hat keinen Einfluss auf die nächtliche Temperatur (nicht zu verwechseln mit PET!).</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		8	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.3 Kaltluft (Nacht), Abb. 12 und 13</u></p> <p>Änderung/ Der Abbildungsmaßstab ist sehr ungünstig, um etwas erkennen und die Rottöne unterscheiden zu können. Es sollte mind. die Darstellungsgröße von Abb. 11 zu verwendet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Maßstab der Abbildungen zum Kaltluftvolumenstrom wurde im aktuellen Gutachten angepasst. Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		9	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.3 Kaltluft (Nacht), S. 16, letzter Absatz</u></p> <p>Änderung, Ergänzung/ Die als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ eingestuften Änderungsraten des Kaltluftvolumenstroms von >10 % treten gemäß Abb. 13 auch südlich und südwestlich des Plangebietes auf. Davon sind Wohngebäude und der Kindergarten betroffen. Die Aussage, dass keine „erhebliche Verschlechterung der Kaltluftsituation“ durch das Planvorhaben auftritt, kann nicht nachvollzogen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit die Kindertagesstätte keiner nächtlichen Nutzung unterliegt (Unterschied zur Wohnbebauung), liegt für die Kindertagesstätte keine nächtliche Betroffenheit vor.</p> <p>Relative Änderungen sind kritisch zu betrachten, wenn eine hohe bis sehr hohe Kaltluftvolumenstromdichte (KVS) gewährleistet bleibt, bzw. keine signifikante Änderung in der Ausprägung der KVS erfolgt.</p>

			<p>werden. Gemäß JenKAS ist das Beurteilungsgebiet von einer weiteren Erwärmung bzw. Wärmebelastung in Kombination mit Trockenheit zukünftig betroffen.</p>	<p>Im aktuellen Gutachten wird für die angrenzende Wohnbebauung eine Verbesserung der KVS berechnet.</p>
I 15.3 (2019)		10	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.4 PET am Tag</u></p> <p>Änderung/ Plan-Null-Situation und Plan-Situation aus Abb. 14 sind in der Größe der Ist-Situation darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Maßstab der Abbildungen zum Kaltluftvolumenstrom wurde im aktuellen Gutachten angepasst. Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen</p>
I 15.3 (2019)		11	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.4 PET am Tag, S. 19, Abs. 1</u></p> <p>Änderung, Ergänzung/ Die Umgebung des Plangebietes, also die unmittelbare Nachbarschaft, sollte hier genauer benannt und beschrieben werden. Welche Innenhöfe sind für den Vergleich Ist- zu Plan-Situation wichtig, welche Straßenabschnitte? In den Abbildungen ist der untersuchte Ausschnitt aus dem Stadtgebiet wesentlich größer, als der von der Planung betroffene Bereich. Daher sollten konkrete Straßen und Wohnblocks genannt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das aktuelle Klimagutachten kommt bzgl. der Physiologisch Äquivalenten Temperatur (PET) zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Bedingt durch die Ausmaße des geplanten Gebäudekomplexes zeigen die Ergebnisse des Planszenario für den 14Uhr Auswertezeitpunkt größere Bereiche im Straßenraum um das Plangebiet herum als verschattet. Gegenüber einer vorher starken Belastung im Ist-Zustand, wird dort teilweise nur eine mäßige Belastung ermittelt. Ebenso leicht veränderte Temperaturwerte zeigen sich in der Frauengasse, welche auf eine geänderte Windströmung zurückzuführen sind und tendenziell zu einer leicht verringerten Wärmebelastung führen. Im übrigen Untersuchungsraum zeigen die Temperaturwerte ein gleichartiges Verhalten wie auch im Istzustand. Die Spannweite der ermittelten PET innerhalb des dargestellten Kartenausschnittes beträgt, wie im Istzustand, ebenfalls zwischen 18,0°C und 45,0°C. Das Mittel liegt mit 35,1°C geringfügig niedriger als im Istzustand.“</i></p> <p>D. Differenzen und Zwischenfazit <i>Die Differenz der PET weist eine deutliche Abnahme im Temperaturfeld im Zusammenhang mit der durch das Planvorhaben auftretenden Verschattung im Straßen- und Fußwegebereich auf, besonders nord-</i></p>

				<p>östlich von BT 4, sowie östlich und südöstlich von BT 3A. Leichte Temperaturabnahmen sind auch in der Frauengasse festzustellen, die überwiegend als geringfügig eingestuft werden können. Ebenso zeigen sich leichte Temperaturzunahmen in unmittelbarer Nähe des geplanten Neubaus, die ebenso auf die Bebauung und geänderte Strömungsverhältnisse zurückzuführen sind.</p> <p>Hinsichtlich der Wärmebelastung am Tage sind mit der einhergehenden Nutzungsänderungen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation auf Fußgängerniveau zu erwarten. Die wesentlichen, positiv einzustufenden Änderungen in der PET beschränken sich auf die Flächen, die durch das Plangebäude verschattet werden und so für eine verringerte Wärmebelastung auf den Verkehrswegen sorgen.“</p>
I 15.3 (2019)		12	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.4.4 PET am Tag, S. 19, Abs. 2</u></p> <p>Änderung/ Die Planung führt nach Abb. 14 zu einer Verschlechterung des Bioklimas an den Randbereichen, vor allem der Außenbereich des Kindergartens und Abschnitte im Steinweg sind betroffen. Zu beachten ist dabei, dass die Bewertungsgröße PET die Belastung für eine Standardperson beschreibt und nicht für die sensible Gruppe der Kinder. Welche konkreten Maßnahmen besonders für den Kindergarten werden vorgeschlagen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im aktuellen Gutachten wurde keine signifikante Verschlechterung der bioklimatischen Situation am Tage für die südlichen Grundstücke 62/9 und 54/31 (derzeitige Kindertagesstätte) ermittelt. Es gibt keine Größe, die das Temperaturempfinden für Kinder/sensible Gruppen erfasst.</p> <p>Begrünungsmaßnahmen und Verschattungselemente im Außenbereich der Kindertagesstätte sind unabhängig davon immer erstrebenswert, um jeglicher Wärmebelastung am Tage entgegenzuwirken.</p>
I 15.3 (2019)		13	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.5 Abs. 2</u></p> <p>Änderung, Ergänzung/ Die Aussage, dass „die Inselplatzbebauung stärkere Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt als der Steinweg Tower“ hat, ist nicht Gegenstand der Betrachtung, sondern die Auswirkungen der Planung „Steinweg-Tower“ auf die Nachbarschaft und deren sensible Nutzungen. Es wird hier die Abnahme des Kaltluftvolumen-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage, dass „die Inselplatzbebauung stärkere Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt als der Steinweg Tower“ hat, ist im aktuellen Gutachten nicht mehr enthalten bzw. wurde im Rahmen der Anpassung des Gutachtens aktualisiert.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1, 6, 9 und 11 verwiesen.</p>

			stroms von >10 % im Bereich der Kita erwähnt und nur als „merkliche Abnahme“ bezeichnet. Im „Kapitel 1.4.3 Kaltluftvolumenstrom“ wird eine solche Abnahme als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ beschrieben. Allerdings ist die Aussage zum Kindergarten dort nicht enthalten. Die beiden Widersprüche sind zu klären.	
I 15.3 (2019)		14	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.5 Abs. 2</u></p> <p>Ergänzung/ Es ist zu erläutern, weshalb eine Reduktion des Kaltluftvolumenstroms von >10 % als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ gemäß VDI 3787 Bl. 5 bezeichnet wird. Diese Reduktion unter Betrachtung des verbleibenden Kaltluftvolumenstroms nunmehr als „unerheblich“ bewertet wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die getroffene Aussage ist im aktuellen Gutachten nicht mehr enthalten bzw. wurde im Rahmen der Anpassung des Gutachtens aktualisiert.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 und 9 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		15	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.5 Abs. 2, letzter Satz</u></p> <p>Ergänzung/ „Des Weiteren verändert sich mit der neuen Bebauung die nächtliche Lufttemperatur nicht wesentlich;...“ Diese Aussage gilt für die Darstellung der Temperaturänderung in 2 m über Grund um 4 Uhr nachts (Abb. 6). Die Änderung in 2 m Höhe im Planfall gegenüber der vorhanden versiegelten Fläche ist vermutlich nicht hoch. Wie ändert sich jedoch die Temperatur in verschiedenen Höhen der Neubebauung? Sind negative Veränderungen für die Wohngebäude in der Frauengasse möglich?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Andere Höhen werden nicht näher untersucht. Der nächtliche Kaltluftvolumenstrom wird jedoch über mehrere Höhenschichten integriert und gibt Aufschluss über die Frisch- bzw- Kaltluftzufuhr für ein Luftvolumen bis 50m Höhe.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		16	<p><u>Teil 1 –</u> <u>1.5</u></p> <p>Ergänzung/ Wie wirkt sich die Baumasse im Plangebiet klimaökologisch aus? Es wurde eher der Vergleich zum Baugebiet „Inselplatz“ gezogen oder zum vorhandenen Parkplatz als versiegelte Fläche im Plangebiet. Durch die geplante Bebauung lassen sich sowohl Ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund des innerstädtisch stark versiegelten Charakters des Plangebietes und der näheren Umgebung sind laut Modellprognose keine Auswirkungen im bodennahen Bereich (Aufenthaltsbereich des Menschen im Freiraum) auf die nächtliche Temperatur zu erwarten. Eine Verschattung wird für den umliegenden Verkehrsraum erwartet.</p>

			<p>schattungseffekte als auch die Speicherung der Wärme tagsüber und der Einfluss auf die nächtliche Abkühlung vermuten. Dazu ist eine Aussage zu ergänzen.</p>	<p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		17	<p><u>Teil 2 – Alle</u> Änderung/ Die Abbildungen sind zu klein gewählt, das Plangebiet als Orientierung ist nicht enthalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abbildungen im aktuellen Gutachten wurden im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens angepasst.</p>
I 15.3 (2019)		18	<p><u>Teil 2 – Windkomfort, 2.1</u> Änderung/ Für die Beurteilung der Änderung des Windkomfort durch geplante Bauvorhaben wird in der Literatur eine Untersuchung im Windkanal bevorzugt (s.a. Städtebauliche Klimafibel oder VDI 3785 Bl. 1). Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb dies nicht erfolgte. Für eine Untersuchung der Böenwindgeschwindigkeiten und eine genauere Darstellung der Auswirkung des Hochhauses und der geplanten Bebauung auf den Windkomfort sollte eine Windkanalmodellierung geprüft/ durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>VDI 3785 Bl.1 gibt verschiedene Modellansätze zur Bearbeitung umweltmeteorologischer Fragestellungen an. Die genannte VDI gibt keinem Modell einen Vorrang. Alle Modelle können die Realität nur näherungsweise berechnen.</p> <p>Das für den Windkomfort verwendete Modell AS-MUS erfüllt die in der VDI-Richtlinie 3783/9 beschriebenen Anforderungen an mikroskalige prognostische Windfeldmodelle und wurde gemäß dieser Richtlinie validiert.</p>
I 15.3 (2019)		19	<p><u>Teil 2 – 2.2 Eingangsdaten, S. 26</u> Änderung, Ergänzung/ Als Windstatistik wurde ein Datensatz der ConWx-Reanalysedaten verwendet. Es ist darzulegen, weshalb keine Daten aus Jena z.B. von der meteorologischen Station des DWD/ Schillergäßchen oder Weimar/Erfurt verwendet wurden. Die Angabe bzw. Herkunft zur „Windstatistik der ConWx-Reanalysedaten“ ist nicht nachvollziehbar. Eine Verwendung von Datensätzen von Jena oder Umgebung ist zu prüfen und ggf. durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegen keine Daten einer Wetterstation in Jena zu einer langjährigen Zeitreihe vor. Aufgrund geografischer Besonderheiten eignen sich die Verwendung von Wetterstationsdaten anderer Städte nicht, da dies sonst (z.B. durch andere Ausrichtung von Tälern, Anhöhen, Bergen) zu einer abweichenden Statistik führt.</p>

I 15.3 (2019)		20	<p><u>Teil 2 –</u> <u>2.3 Beurteilungskriterien, Tab. 2</u></p> <p>Ergänzung, Änderung/ Die Tabelle ist in geänderter Form in der Städtebaulichen Klimafibel enthalten, welche als eine anerkannte Arbeitsgrundlage für die sachgerechte Bearbeitung des öffentlichen Belanges „Klima“ in der Bauleitplanung dient. Die durch den Gutachter vorgenommene Änderung der Tabelle wird jedoch nicht näher erläutert und begründet. Die Literaturquelle (Literaturangabe Nr. 12) ist unvollständig. Auf das von Dritten beauftragte Gutachten kann nicht zugegriffen werden.) Die Kategorien nach DGNB wurden hinzugefügt. Sie können über die Literaturangabe Nr. 4 des Gutachtens jedoch nicht eingesehen werden und sind mittels Internetrecherche nicht zu finden. (Die Literaturangabe ist zudem unvollständig.)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tabelle zum Windkomfort wurde dem DGNB-Kriterienkatalog (Version 2016) entnommen und nicht durch den Gutachter (zum Gutachten 2018) geändert. Das Dokument kann auf Nachfrage vorgezeigt werden.</p> <p>Der neuere DGNB-Kriterienkatalog (Mikroklima, Version 2020) ist hier zu finden: https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-system/de/quartiere/kriterien/DGNB-Kriterium-Quartiere_SOC1.1_Mikroklima-Thermischer_Komfort_im_Freiraum.pdf</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		21	<p><u>Teil 2 –</u> <u>2.3 Beurteilungskriterien, S. 27, Abs. 3</u></p> <p>Ergänzung, Änderung/ Verwendung unterschiedlicher Begriffe wie Aufenthaltsbereiche, Nutzungsbereiche, Kategorien Für das Beurteilungsgebiet sind die Nutzungsbereiche konkret auf das Untersuchungsgebiet zu übertragen und in einer Karte darzustellen. Es ist eine aussagekräftige Darstellung (geeigneter Maßstab) mit eindeutiger Zuordnung der Aufenthaltsqualität der Bereiche im Gebiet (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) zu wählen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Nutzungsbereiche (entspricht „Kategorie“ der Kriterientabelle nach DGNB) sind unter Punkt 2.3 des Gutachtens (2018) abgebildet („Windkomfortbereiche“).</p> <p>Im aktuellen Gutachten wurden keine Nutzungsbereiche spezifiziert, sondern die potentiell möglichen Aufenthalts- bzw. Nutzungsbereiche dargestellt</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		22	<p><u>Teil 2 –</u> <u>2.3 Beurteilungskriterien, S. 27, Abs. 4</u></p> <p>Ergänzung, Änderung/ Die Aussage zur Windgefahr - „Die Abschätzung des Gefährdungspotentials mittels dieser Richtlinie [NEN 8100, 2006] ist Stand der Technik und aus meteorologischer Sicht übertragbar auf die Situation in Jena.“ ist nicht zufriedenstellend. Es ist zu erläutern, wie die Abschätzung erfolgte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im aktuellen Gutachten wurde die Windgefahr, wie auch im Gutachten aus 2018, mittels numerischer Strömungssimulationen ermittelt. Die niederländische Richtlinie zur Beurteilung des Windkomforts (NEN 8100, 2006) ist im aktuellen Gutachten nicht mehr enthalten.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur</p>

			Es ist zu begründen, weshalb nur abgeschätzt wurde.	Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.
I 15.3 (2019)	23	<u>Teil 2 –</u> <u>2.4.1 Mittelwerte, S. 30</u> Ergänzung/ Der Bezug zur Abb. 21 wird für die Überschreitungshäufigkeit der mittleren Windgeschwindigkeiten auf Fußgängerniveau hinterfragt, da es sich um eine Darstellung in 10 m Höhe handelt. In welcher Abbildung ist das Ergebnis zur Windgefahr dargestellt?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im aktuellen Gutachten sind Aufenthaltsbereiche in unterschiedlichen Höhen (2 m, 6 m, 14 m) für die Beurteilung des Windkomforts abgebildet. Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.	
I 15.3 (2019)	24	<u>Teil 2 –</u> <u>2.4.2 Böen, S. 32</u> Ergänzung/ Die Aussage, dass an einigen Orten durch das Hochhaus eine geringere Häufigkeit von Böen auftritt als ohne, sollte eindeutig aus einer Abbildung zu entnehmen sein und die Orte eindeutig beschrieben werden (Fußgängerbereiche, Straßenabschnitte, Teilbereiche des Plangebietes usw.). Was ist unter einer „geringeren Häufigkeit“ konkret anzunehmen?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Gutachten (2018) ist die Häufigkeitsdifferenz als absolute Differenz zu den Häufigkeiten zwischen Plan- und Plan-Null-Fall in Abb. 27 dargestellt. Eine Änderung der Häufigkeit (positiv/negativ) bedeutet eine zeitliche Änderung im Auftreten der jeweiligen Wind-/Böengeschwindigkeit über das gesamte Jahr betrachtet. Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.	
I 15.3 (2019)	25	<u>Teil 2 –</u> <u>2.4.2 Böen, S. 32, letzter Satz</u> Es ist eine Aussage zur Windgefahr nach Tab. 3 zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die niederländische Richtlinie zur Beurteilung des Windkomforts (NEN 8100, 2006) ist im aktuellen Gutachten nicht mehr enthalten. Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.	

I 15.3 (2019)		26	<p><u>Teil 2 –</u> <u>2.5 Fazit, Abs. 3</u></p> <p>Ergänzung/ Die „kleineren Gebiete“ mit „einem vermehrten Auftreten von Böen auf Fußgängerniveau“ sind eindeutig zu beschreiben und darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die getroffene Aussage ist im aktuellen Gutachten nicht mehr enthalten bzw. wurde im Rahmen der Anpassung des Gutachtens aktualisiert.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		27	<p><u>Teil 2 –</u> <u>2.4.1 Mittelwerte, S. 30</u></p> <p>Ergänzung/ Der Bezug zur Abb. 21 wird für die Überschreitungshäufigkeit der mittleren Windgeschwindigkeiten auf Fußgängerniveau hinterfragt, da es sich um eine Darstellung in 10 m Höhe handelt. In welcher Abbildung ist das Ergebnis zur Windgefahr dargestellt?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 und 23 verwiesen.</p>
I 15.3 (2019)		28	<p><u>Teil 2 –</u> <u>2.4.2 Böen, S. 32</u></p> <p>Ergänzung/ Die Aussage, dass an einigen Orten durch das Hochhaus eine geringere Häufigkeit von Böen auftritt als ohne, sollte eindeutig aus einer Abbildung zu entnehmen sein und die Orte eindeutig beschrieben werden (Fußgängerbereiche, Straßenabschnitte, Teilbereiche des Plangebietes usw.). Was ist unter einer „geringeren Häufigkeit“ konkret anzunehmen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme I 15.3 (2019) Belang 1 und 24 verwiesen</p>

I 26 (2021)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt FD Umweltschutz Schreiben vom 17.08.2021	1	<p>(...), in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der unteren Umweltfachbehörden der Stadt Jena zu o.g. Beteiligung.</p> <p>Es wird empfohlen, die bereits vorhandenen Gutachten entsprechend der geänderten Planinhalte zu aktualisieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. Entsprechend wurden auch alle Fachgutachten überarbeitet und angepasst.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
----------------	--	---	---	--

			<p>Wir bitten auch um die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 11.07.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum VBB-J 41 „Steinweg Tower“, soweit die Hinweise und Auflagen nicht durch die Änderung hinfällig geworden sind.</p>	<p>Hinsichtlich der Stellungnahme vom 11.07.2019, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum VBB-J 41 „Steinweg Tower“ abgegeben wurde, wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme I 15.3 (2019) verwiesen.</p>
I 26 (2021)	2		<p>Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Jena</p> <p>Teil A Kurzbegründung</p> <p><u>Punkt 6</u> <u>Schallimmissionsprognose vom 14.02.2019</u></p> <p>Es ist zu prüfen, ob die den Verkehrslärmberechnungen zu Grunde gelegten Verkehrsdaten noch aktuell sind. Die Verkehrszahlen sollen einen Planungshorizont von 10 - 15 Jahren berücksichtigen. Das angewandte Prognoseszenario bezieht sich auf das Jahr 2030.</p> <p>Es wurden ausschließlich die Schallimmissionen während des Beurteilungszeitraums „Tag“ betrachtet, welche von der Lkw-Verladung des geplanten Biomarktes in der Frauengasse ausgehen. In anderen Märkten werden häufig die Frischwaren (Obst, Gemüse, Backwaren etc.) vor 6.00 Uhr, d.h. während des Beurteilungszeitraums „Nacht“, angeliefert. Wenn dies nicht ausgeschlossen werden kann, ist dieser Lastfall zusätzlich bei den Berechnungen zu prüfen.</p> <p>Die Lage der im Freien aufgestellten technischen Anlagen ist zu aktualisieren.</p> <p>Die Berechnungen sind an die aktuelle Lage und Höhe der geplanten Gebäude anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. Entsprechend wurden auch alle Fachgutachten überarbeitet und angepasst.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden VBB J 41 „Quartier 22“ statt der ehemals angedachten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoß des Bauteils BT1 nun zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze PKW- und Fahrradabstellplätze im Erdgeschoß untergebracht wurden. Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss erfolgt über die ehemals vorgesehene Andienung. Die schalltechnische Untersuchung einer Andienung war daher nicht mehr notwendig.</p> <p>In den aktuellen Fachgutachten zum Verkehr und darauf aufbauend zum Immissionsschutz / Schall wurde die aktuelle städtebaulich / architektonische Konzeption betrachtet und bewertet.</p> <p>Die schaltechnische Begutachtung wurde von dem Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH auf das aktuelle Vorhaben angepasst.</p>
I 26 (2021)	3		<p><u>Punkt 6</u> <u>Entwurf des Fachgutachten Klima, Stand August 2008</u></p> <p>Die Berechnungen sind an die aktuelle Lage und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. Entsprechend wurden auch alle Fachgutachten überarbeitet und an-</p>

			Höhe der geplanten Gebäude anzupassen.	gepasst. Im aktuellen Fachgutachten zur Klimaökologie und Windkomfort wurden die aktuelle Lage und Höhe der geplanten Gebäude betrachtet und bewertet.
I 26 (2021)		4	Untere Naturschutzbehörde der Stadt Jena Allgemeine Hinweise <u>Landschaftsplan</u> Im Landschaftsplan vom 31.03.2016 ist eine stärkere Durchgrünung des Straßenraumes 'Steinweg' dargestellt. Es sollte geprüft werden, inwieweit Bäume entlang des 'Steinweges' eingeordnet werden können (wie im ursprünglichen Entwurf vorgesehen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Durchgrünung des Steinwegs ist nicht Gegenstand des VBB-J 41 „Quartier 22“.
I 26 (2021)		5	<u>Baumpflanzungen, Dachbegrünung</u> Die Vorgaben zu den Baumpflanzungen und der Dachbegrünung sollten in den Durchführungsvertrag übernommen werden, sofern diese Maßnahmen vom Vorhabenträger zu realisieren sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der VBB J 41 „Quartier 22“ sieht in seinen Festsetzungen Regelungen zur Dachbegrünung und deren Ausführung / Bepflanzung vor. Maßnahmenblätter zu den grünordnerischen Maßnahmen werden Teil des Durchführungsvertrags
I 26 (2021)		6	<u>Vogelschlag</u> Bitte die Anforderungen zur Vermeidung von Vogelschlag bei der weiteren Planung beachten. Glasfassaden an den Gebäuden sind entsprechend dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach auszuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag I15.2 (2019) Nr. 43 verwiesen. Ein Maßnahmenblatt – Verminderung Vogelschlagsrisiko wird Teil des Durchführungsvertrags
I 26 (2021)		7	Untere Wasserbehörde der Stadt Jena Teil A Kurzbegründung <u>Punkt 4.1/ 4.4</u> <u>Abwasser/ Regenwasser allgemein</u> In der Frauengasse, am Eisenbahndamm und im	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Erschließungsplans fanden umfangreiche Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen statt. Dabei wurde auch das Thema Abwasserbeseitigung berücksichtigt.

			<p>Steinweg sind Mischwasserkanäle vorhanden. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes JenaWasser (ZV) jedoch nur teilweise als zentral erschlossen ausgewiesen. Der Großteil der Fläche ist als Verkehrsfläche (Zuständigkeit KSJ) dargestellt und wurde daher bei der Dimensionierung der Kanäle nicht unbedingt berücksichtigt. Die Abstimmung mit dem ZV über verfügbare Kapazitäten zur Abwasserableitung sollte daher möglichst frühzeitig erfolgen, insbesondere da bei einem Hochbau das Verhältnis Schmutzwasseranfall zu Fläche vergleichsweise hoch ausfällt. Es ist auch mit einer Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser durch den ZV zu rechnen.</p>	<p>Von den zuständigen Stellen (Stadt Jena, Stadtwerke-Jena und der Zweckverband JenaWasser) wird bestätigt, dass eine Einleitung des Abwassers in den neuen Mischwasserkanal „Am Eisenbahndamm“ möglich ist. Der Anschluss kann als vorgezogene Maßnahme zum Ausbau „Otttangente“ erfolgen.</p>
I 26 (2021)	8		<p><u>Punkt 4.1/4.4</u> <u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Aufgrund der Vornutzung weist der Standort Böden auf, die z.T. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (teilsanierter Altstandort). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist daher aus wasserrechtlichen Vorsorgegründen nicht zulässig.</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht ist jedoch das Niederschlagswasser nach § 55 Abs. 2 WHG und § 47 Abs. 7 ThürWG in Verbindung mit DIN1986-100:2016 vorrangig vor einer Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen dezentral auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Bei Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation, soweit erforderlich, ist die Menge gemäß § 57 Abs. 1 WHG so gering wie nach dem Stand der Technik möglich zu halten. Sofern dies nicht durch eine öffentliche Rückhalteanlage in der Kanalisation bereits gewährleistet ist, sind Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung auf dem Grundstück vorzusehen. Aus diesem Grund sollte im Rahmen der Entwurfsplanung ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet werden, das verschiedene Möglichkeiten zu Nutzung und Rückhaltung (Begrünung,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der 100%-igen Über- bzw. Unterbauung des Grundstücks ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht folgende Maßnahmen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung auf den Bauteilen BT1 und BT2 - Retentionsboxen im Bereich der Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von im Mittel 80 cm <p>Das darüberhinausgehende Niederschlagswasser, dass auf dem Grundstück nicht zurückgehalten und genutzt werden kann, wird über die Ableitung in die Mischwasserkanalisation entsorgt. Dies ist im Erschließungsplan dargestellt</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zudem gemäß § 47 Abs. 7 ThürWG folgende textliche Festsetzung:</p> <p><i>„Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen zu sammeln und zu verwerten. Niederschlagswasser, das nicht vollständig verwertet werden kann, kann auf maximal 13 l/s gedrosselt in die öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden.“</i></p>

			<p>technische Anlagen) auf dem Grundstück aufzeigt. Im Falle einer Rückhaltung auf Dachflächen ist die Auflast durch das Niederschlagswasser in der Gebäudestatik so zu berücksichtigen, dass die Sicherheitsreserven auch bei maximalem Einstau nicht in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Die bautechnischen / statischen Auswirkungen der Rückhaltung auf den Dachflächen werden in der Vorhabenplanung berücksichtigt.</p>
I 26 (2021)	9		<p><u>Punkt 6</u> <u>Fachgutachten</u></p> <p>Da die zu entwässernde Grundstücksfläche größer als 800 m² ist, ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein nachweis.nachweis für ein mindestens 30jähriges Regenereignis zu erstellen. Es dient der Risikominimierung im Starkregenfall und ist in diesem Fall absehbar erforderlich.</p> <p>Dieser Nachweis umfasst eine Berechnung, einen Erläuterungsbericht und einen Entwässerungsplan. Aus dem Entwässerungsplan müssen die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück, die Art (Kategorie nach DIN) und Größe der abflusswirksamen Flächen sowie ggf. Teileinzugsgebiete (nach Gefälle) hervor gehen. Im Erläuterungsbericht sollten Lösungen zum Verbleib des anfallenden Regenwassers aufgezeigt werden. Bei einem geplanten Einstau in der (ebenerdigen) Fläche sind Geländegefälle und Entspannungspunkt, sowie ggf. notwendige bauliche Maßnahmen (Aufkantung, Abdichtung) mit darzustellen.</p> <p>Der Nachweis ist im Rahmen des B-Planverfahrens bei der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena und im Rahmen der Einleitgenehmigung beim ZV JenaWasser einzureichen.</p> <p>Werden unterirdische Verkehrsflächen (Tiefgarage) geplant, ist der Nachweis mit einem 100-jährigen Ereignis zu berechnen.</p> <p>Zur Ermittlung des erforderlichen Rückhalteraums ist die kürzeste Regendauer nach DWA A117</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Überflutungsnachweis wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 41 „Quartier 22“ erbracht und wird den Bauantragsunterlagen beigelegt.</p> <p>Ergebnis der Simulation ist, dass bei einem 100-jährlichen Ereignis keines der simulierten Gründächer überläuft, der max. Drosselabfluss bleibt erhalten.</p>

			anzusetzen, da nach DIN das größte berechnete Volumen maßgeblich ist.	
I 26 (2021)		10	<p>Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Jena</p> <p><u>Bodenschutz/ Altlasten allgemein</u></p> <p>Die vorgelegte städtebauliche-architektonische Studie einschließlich Kurzbegründung zielt im Wesentlichen auf die Gestaltung und Nutzung des geplanten Bauwerkes ab. Dazu bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Belange.</p> <p>Wie bisher wird auch mit vorgelegter Studie die vollständige Bebauung der gegenständlichen Flurstücke beabsichtigt.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde geht davon aus, dass die Belange des Altlastenverdachtes wie im bisherigen VBB-Entwurf berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Die Belange des Altlastenverdachts werden weiterhin berücksichtigt.</p>

I 22 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat IV - Familie, Bildung und Soziales Schreiben vom 08.07.2019	1	... der Anteil barrierefreier Wohnungen nach DIN 18040-2 gemäß Thüringer Bauordnung ist aus unserer Sicht nicht ersichtlich und ist in der Entwurfsplanung nachzuweisen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anteil barrierefreier Wohnungen nach DIN 18040-2 wird gemäß Thüringer Bauordnung in der Vorhabenplanung nachgewiesen. So sind im Bauteil BT2 an der Frauengasse 3 Wohneinheiten und im Bauteil BT3 (Hochhaus) 14 Wohneinheiten als barrierefreie Wohnungen vorgesehen.
I 22 (2019)		2	Für die öffentlich zugänglichen Bereiche ist die DIN 18040-1 einzuhalten.	Der Anregung wird gefolgt. Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung des öffentlich zugänglichen Bauteil BT4 ergeben sich aus den Vorschriften des ThürGIG (§ 5 und § 10), der ThürBO (insbesondere § 50) und den nach § 87a ThürBO als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln – hierbei insbesondere DIN 18040-1 2010. Die Anforderungen werden eingehalten.

I 22 (2019)		3	<p>Die baurechtlich erforderliche Anzahl von Behindertenparkplätzen ist im 1. UG der Tiefgarage nachzuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die baurechtlich erforderliche Anzahl von zwei Behindertenparkplätzen wird in der Tiefgarage nachgewiesen.</p>
I 22 (2021)	<p>Kommunale Immobilien Jena Postfach 100338 07703 Jena</p> <p>Schreiben vom 02.08.2021</p>	1	<p>(...), bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.06.2021 zur frühzeitigen Unterrichtung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu o. g. Bebauungsplanverfahren, möchten wir Ihnen gern Folgendes mitteilen:</p> <p>Grundsätzlich gibt es seitens KIJ keine Einwände gegen die dargestellte Planung. Die der Planung zugrunde liegenden Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass es mit KIJ keine grundstücksrechtlichen Berührungspunkte gibt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einwände bestehen grundsätzlich nicht, da die Grundstücke der Vorhabenplanung sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.</p> <p>Die Rahmenbedingungen in den vertraglichen Vereinbarungen wurden zwischenzeitlich entsprechend angepasst.</p>
I 22 (2021)		2	<p>Bei der Prüfung der Pläne ist uns allerdings aufgefallen, dass es für die geplante Überbauung am Steinweg analog zur Verfahrensweise am Steinweg 10 den Abschluss einer vertraglichen Regelung mit KSJ bedarf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende vertragliche Regelungen zur geplanten Überbauung am Steinweg / Ecke B88 „Osttangente“ werden mit KSJ getroffen.</p>
I 22 (2021)		3	<p>Weiterhin weisen wir auf die bereits bestehende Baulast über 30 PKW-Stellplätze für das Gebäude Steinweg 10 auf dem Grundstück Gemarkung Jena, Flur 6, Flurstück 60/10 hin. Für die Dauer der Bautätigkeit auf dem Grundstück sind die 30 PKW-Stellplätze nicht gesichert und müssen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Da in der geplanten Tiefgarage nur 78 PKW-Stellplätze für den Neubau errichtet werden sollen, muss außerdem im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die bestehende Stellplatz-Baulast angepasst werden muss und die 30 PKW-Stellplätze ebenfalls im benannten Parkhaus nachgewiesen werden können.</p> <p>Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen und stehen Ihnen gern für Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Entwurf des VBB-J 41 „Quartier 22“.</p> <p>Die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragene Baulast von 30 Stellplätzen auf dem Grundstück wird zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.</p>

I 23 (2019)	Stadtverwaltung Jena Dezernat III – Stadtentwick- lung und Umwelt FD Stadtentwicklung Schreiben ohne Datum	1	<p>...</p> <p>die Grundstücke liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet VI, Ergänzungsgebiet Saaleufer“.</p> <p>Aus diesem Grund bitten wir um Aufnahme folgender Beschlüsse unter:</p> <p><u>Teil B Textliche Festsetzungen zu II. Rechtsgrundlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschluss Nr. 09/1743-BV vom 25.05.2009: Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet VI, Ergänzungsgebiet Saaleufer“ - Beschluss Nr. 15/0389-BV vom 27.05.2015: Sanierungsgebiet Modellvorhaben der Stadterneuerung – Ergänzungsgebiet Saaleufer – Städtebaulicher Rahmenplan Am Anger-Am Rähmen 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend ergänzt.</p>
----------------	--	---	--	--

I 23 (2021)	Kommunalservice Jena Löbstedter Straße 56 07749 Jena Schreiben vom 17.08.2021	1	<p>(...),</p> <p>zu den uns übergebenen Unterlagen ergeht von den in Ihren Belangen betroffenen Abteilungen und Sachgebieten folgende Stellungnahme:</p> <p>In die weiteren detaillierten Planungen ist der Kommunalservice unbedingt mit einzubeziehen.</p> <p>Für die Umsetzung des Vorhabens wird die bauzeitliche Koordinierung mit den direkt beeinflussten Bauvorhaben zum grundhaften Ausbau der Osttangente aber auch die Zuwegung für die Erschließung des Inselplatzes von großer Bedeutung sein.</p> <p>Durch die Errichtung des Gebäudes wird insbesondere in die Straßenräume des Steinweges und des Eisenbahndamms eingegriffen bzw. an diese</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden und werden Abstimmungen zur bauzeitlichen Koordinierung der Bauvorhaben im Bereich der Osttangente mit KSJ bzw. dem Fachdienst Mobilität geführt. Ergänzende Regelungen dazu sind außerdem im Durchführungsvertrag enthalten.</p>
----------------	---	---	---	--

		<p>angebaut. Der Standort des Gebäudes ist in Bezug auf die Lage und höhenmäßige Einordnung der Gehwege und die Verkehrsbelastung durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrt mit den Planungen zum Neubau der Osttangente abzustimmen.</p> <p>Außerdem ist die bauzeitliche Terminplanung sofort und langfristig ebenso wie Planänderungen bzw. Anpassungen im Planungsprozess fortlaufend mit dem Fachdienst Mobilität abzustimmen.</p>	
--	--	---	--

Lfd-Nr.	Name und Anschrift, Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
---------	--	---------------	---------------	--------------------

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit				
Ö 1.1 (2019)	Bürger 1 Schreiben vom 07.06.2019	1	<p>hiermit erheben wir Einspruch und Einwände gegen die geplante Erstellung des Bebauungsplans VBB-J 41 „Steinweg Tower“.</p> <p>Wir sind Eigentümer des Wohn- und Bürogebäudes Steinweg 24.</p> <p>Der Investor hatte sich schon mit uns in Verbindung gesetzt und es gab Vorgespräche.</p> <p>Hier wurden schon einige Einwände von unserer Seite angebracht und keine Einigung erzielt.</p> <p>Unsere Einwände:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird begrüßt, dass der Vorhabenträger Gespräche mit der Nachbarschaft führt.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
Ö 1.1 (2019)		2	<p>Das Gebäude im Steinweg soll 2 Stockwerke höher werden, als unser Haus.</p> <p>Hiervon müssen von uns Abstandsflächen abgetreten werden sowohl im Hof als auch auf dem Dach. Dazu sind wir nicht bereit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Die Abstandsflächensituation des Gebäudes am Steinweg (Bauteil BT4) zur Liegenschaft Steinweg 24 stellt sich heute wie folgt dar:</p> <p>Die Abstandsflächensituation zwischen den Bauteilen BT3 / BT3A und BT4 / BT4A mit dem benachbarten Gebäude im Steinweg 24 wird durch einen atypischen Verlauf der Grundstücksgrenze geprägt. Teile der Abstandsflächen des Gebäudes Steinweg 24 fallen auf das Grundstück des Vorhabens VBB-J 41 „Quartier 22“. Die architektonische Planung wurde dahingehend angepasst, dass der III-geschoßige Annex von Bauteil BT4 (BT4A) im Erdgeschoss mit einer grenzständigen Brandschutzwand und im 1. Obergeschoß mit einer rückspringenden Terrasse</p>

				<p>ausgeführt wird.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ werden die Abstandsfächen für die betroffenen Bauteile planungsrechtlich verkürzt, so dass keine Überdeckung der Abstandsfächen mehr erfolgt.</p> <p>Durch die Festsetzung einer „geschlossene Bauweise“ für das gesamte Plangebiet regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem, dass keine seitlichen Abstandsfächen auf den Nachbargrundstücken ausgelöst werden. Ein „Abtreten“ von Abstandsfächen ist nicht erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich ist sichergestellt, dass die geringeren Maße der Tiefe der Abstandsfächen keine nachteiligen Folgen auf die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung), den Nachbarschutz sowie die Erfordernisse der Gefahrenabwehr (Brandschutz) haben. Auch die Umgebung wird durch die Planungen nicht über das zulässige Maß hinaus verschattet bzw. beeinträchtigt. Das im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitete Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ bestätigt dies. Eine „erschlagende“ oder „erdrückende“ Wirkung des Bauvorhabens auf die Nachbarbebauung ist ebenfalls nicht gegeben.</p> <p>Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben somit sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebung gewahrt. Die Anforderungen an den Brandschutz der Gebäude werden durch die Unterschreitung der Abstandsfächentiefen nicht berührt.</p>
Ö 1.1 (2019)		3	Außerdem wollen wir keine Fenster in der Richtung unseres Gebäudes.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, die innerstädtische Brachfläche einer Bebauung zuzuführen. Mit der geplanten Nutzung im „Quartier 22“ geht einher, dass in der Bebauung auch Fenster vorgesehen sind, um die Belichtung der Wohnungen bzw. ge-</p>

				<p>werblichen Bauflächen zu gewährleisten. Dies ist zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabdingbar.</p> <p>Umgekehrt werden im VBB-J 41 „Quartier 22“ die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft betrachtet und fachgutachterlich bewertet. Dies sind u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schallschutz - Belichtung - Sozialabstand - Erdrückende Wirkung <p>Ein Anspruch auf Unveränderlichkeit der Situation besteht grundsätzlich nicht. Darüber hinaus würde eine Bebauung nach § 34 BauGB ebenfalls die Möglichkeit zur Anordnung von Fensteröffnungen in diesen Bereichen ermöglichen.</p>
Ö 1.1 (2019)		4	Auch wollen wir keine baulichen Veränderungen auf unserem Grundstück (Glasdach, Fassadenänderung, etc.)	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine bauliche Veränderung auf dem Grundstück Steinweg 24 sind nicht vorgesehen. Das Vorhaben wird auf den im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grünstücken geplant.</p>
Ö 1.1 (2019)		5	Allgemein sind wir gegen den Bau des Towers von 80m Höhe, da unser komplettes Haus, insbesondere das Penthouse (Dachterrassenwohnung) und alle Wohnungen durch die Verschattung im Wert gemindert werden.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. So wurde u. a. Höhe des Hochpunktes mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert.</p> <p>Im aktuellen Fachgutachten zur Belichtung / Verschattung wurden die potenziellen Auswirkungen des Hochhauses auf die Nachbarschaft untersucht und dargestellt. Die Veränderung der Besonnungssituation für die Liegenschaft Steinweg 24 bewegt sich in einem DIN-konformen Rahmen, die ausreichende Besonnung am relevanten Stichtag (21. März) ist gewährleistet.</p> <p>Ein Anspruch auf Unveränderlichkeit der Situation besteht grundsätzlich nicht.</p>

				Dass mit der geplanten Bebauung eine Wertminde- rung des Nachbargrundstücks einher geht, ist speku- lativ. Die durch einen Bebauungsplan ausgelösten mögli- chen Verkehrswertverluste von Grundstücken au- ßerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich nicht abwägungsrelevant und somit von der Gemeinde nicht zu berücksichtigen (VGH Kassel, Urteil vom 7. April 2014, Az. 3 C 914/13.N).
Ö 1.1 (2019)		6	Das uns vorgelegte Gutachten über die Verschattung unseres Gebäudes hatte für uns wesentlich schlechtere Auswirkungen, als das nun aktuell vorgelegte. Wie schafft es ein 80m Tower uns nicht den ganzen Tag im Süden Schatten zu werfen?	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quar- tier 22“ wurde weiterentwickelt. So wurde u. a. Höhe des Hochpunktes mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert.</p> <p>Im aktuellen Fachgutachten zur Belichtung / Ver- schattung wurden die potenziellen Auswirkungen des Hochhauses auf die Nachbarschaft untersucht und dargestellt. Die Veränderung der Besonnungssi- tuation für die Liegenschaft Steinweg 24 bewegt sich in einem DIN-konformen Rahmen, die ausreichende Besonnung am relevanten Stichtag (21. März) ist gewährleistet.</p> <p>Ein Anspruch auf Unveränderlichkeit der Situation besteht grundsätzlich nicht.</p>
Ö 1.1 (2019)		7	Es gibt Aussagen über städtebauliche Maßnahmen, wel- che erlauben, dass die Abstandsflächen zu unserem Haus beim Tower-Bau nicht eingehalten werden müssen. Hier möchten wir die genauen Paragraphen erfahren!	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Für die Festsetzungen zu den Abstandsflächen wer- den die entsprechenden Rechtsgrundlagen / Para- grafen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)) in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung genannt.</p>
Ö 1.1 (2019)		8	Des Weiteren wollen wir nicht, dass die lärmemitternde TGA zu unserem Haus hin errichtet werden.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung sieht vor, dass die ZU- und Ausfahrt zur Tiefgaragen von Osten von der B 88 „Osttangente“ erfolgt.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten werden u. a. auch die Schallemissionen der Tiefgarage und deren</p>

				Auswirkungen auf die Nachbarschaft betrachtet und bewertet. Auf der Tiefgarage basierende Lärmimmissionen für das Haus des Einwenders sind nicht erkennbar.
Ö 1.1 (2019)		9	Durchgänge (Notausgänge) auf unserem Grundstück werden nicht toleriert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durchgänge (Notausgänge) über Fremdgrundstücke sind nicht Gegensand der Vorhabenplanung.
Ö 1.2 (2021)	Bürger 1 Schreiben vom 18.07.2021	1	(...) hiermit erheben wir Einspruch und Einwände gegen die geplante Erstellung des Bauplanes Quartier 22, Jena. Wir sind Eigentümer des Wohn- und Bürogebäudes Steinweg 24. Unsere Einwände:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
Ö 1.2 (2021)		2	Zu Bauteil 5 (BT5): Das Gebäude am Steinweg soll zwei Stockwerke höher werden, als unser Haus. Hierzu müssen Abstandsfächen von uns abgetreten werden, sowohl im Hof, als auch auf dem Dach. Hierzu sind wir nicht bereit. Außerdem wollen wir keine Fenster in der Richtung unseres Gebäudes. Laut Plan berührt das Gebäude unser Haus nur im Erdgeschoß und hat dann einen keilförmigen Abstand zu unserer Fassade. Dies sorgt für einen schlecht belüftbaren Bereich, eine Fassadenrenovierung scheint uns dann auch nicht mehr durchführbar.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der Abstandsfächen wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Ö 1 (2019), Belang 2 verwiesen. Hinsichtlich der Fenster wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Ö 1 (2019), Belang 3 verwiesen. Es erfolgt eine grenzständige Bebauung (geschlossene Bebauung), ein keilförmiger Abstand zwischen Bestandsbau und geplanter Bebauung entsteht nicht.
Ö 1.2 (2021)		3	Zu Bauteil 1 (BT1): Auch hier werden Abstandsfächen von uns benötigt, welche wir nicht bereit sind abzutreten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Ö 1 (2019), Belang 2 verwiesen.

Ö 1.2 (2021)		4	<p>Markierung 1 (siehe beiliegenden Plan): Die Innenhofflächen sind vom zukünftigen Besitzer nicht betretbar und so auch nicht zu pflegen, da auf Seiten des Neubaus kein Zugang zum Hof vorgesehen ist. Wir werden den Zugang über unsere Hofeinfahrt nicht genehmigen.</p> <p>Außerdem wird durch die Grenzbebauung im Hof es nicht mehr möglich sein, Fassadenarbeiten an unserem Haus durchzuführen. (Markierung 3) Das Retten über eine Drehleiter bei Feuer oder anderem Schadensfall wird durch den Neubau nicht mehr möglich sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Innenhof (Markierung 1) wird der Zugang durch Türen in den Bauteil BT1 und Bauteil BT4 des Vorhabens „Quartier 22“ ermöglicht. Ein Zugang über die Hofeinfahrt Steinweg 24 ist nicht erforderlich.</p> <p>Fassadenarbeiten (Markierung 3) müssen auf dem eigenen Grundstück Steinweg 24 organisiert werden. Das Betreten des Daches ist weiterhin über die vorhandenen Fensteröffnungen des Steinweges 24 möglich.</p> <p>Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen des Steinwegs 24 ist kein zweiter Rettungsweg über das Vorhabengrundstück nötig, da beim damaligen Bauantrag der Einbau eines Sicherheitstreppenhauses beantragt wurde.</p>
Ö 1.2 (2021)		5	<p>Zu Bauteil 3 (BT 3) Turm: Der 50m Turm im Süden unseres Hauses führt zu einer erheblichen Verschattung unseres Gebäudes. Dies ist für uns und unsere Mieter nicht tragbar. Wir sind gegen den Bau des Turms.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Hinsichtlich der Verschattung wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Ö 1 (2019), Belege 5 und 6 verwiesen.</p>
Ö 1.2 (2021)		6	<p>Markierung 2 (Siehe beiliegenden Plan, schraffierter Bereich): Die geplante Dachterrasse verläuft zum Teil direkt vor unserem Gebäude. Das bedeutet für unsere Mieter eine Verschlechterung der Arbeitsqualität, da direkt vor ihrem Fenster eine andere Partei nun Einblick in die Büroräume erhält.</p> <p>Wir sind gegen die in dieser Form geplante Dachterrasse. Wir möchten, dass diese höchstens bis zu unserer Wandflucht geht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplante Dachterrasse auf Bauteil BT1 verläuft weitestgehend entlang der fensterlosen Brandwand des Gebäudes Steinweg 24. Westlich der Brandwand (Wandflucht) springt das Gebäude Steinweg 24 um ca. 10 m zurück. Die angesprochenen Fenster liegen an der nach Süden ausgerichteten Wand des Gebäudes Steinweg 24. Diese bauliche Konstellation macht keine direkten Einblicke durch die Nutzer der in diesem Bereich noch ca. 3 m breiten Dachterrasse möglich. Darüber hinaus ist vorgesehen, den betreffenden Bereich der Dachterrasse mit</p>

				einer Dachbegrünung auszugestalten. Die trägt zur optischen Aufwertung bei und reduziert potenzielle visuelle Beeinträchtigungen zusätzlich. Damit tritt keine unverhältnismäßige und damit unzumutbare „Verschlechterung der Arbeitsqualität“ der Mieter ein.
Ö 1.2 (2021)		7	Desweiteren fordern wir vom Bauherrn die Erstellung eines Gutachtens zum Ist-Stand unseres Gebäudes, da durch den direkten Anbau an unser Haus von Bauschäden auszugehen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beweissicherung zur Dokumentation möglicher Bauschäden ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Ö 2 (2019)	Bürger 2 Schreiben vom 11.06.2019	1	... Einspruch zu Bebauungsplan VBB-J 41 Steinweg Tower, (...) Hiermit teile ich Ihnen meinen Einspruch gegen den obigen Bebauungsplan mit. Dieser Einspruch richtet sich in der Hauptsache gegen die Höhe des Hochhauses mit 77m.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. So wurde u. a. Höhe des Hochpunktes mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert.
Ö 2 (2019)		2	Ästhetik: Ein Hochhaus dieser Dimension zerstört an dieser Stelle die Stadtansicht von Jena und erzeugt damit eine Zergliederung des Stadtbildes, besonders auch wegen der engen Tallage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ ist der Standort Frauengasse / Steinweg / Eisenbahndamm („Quartier 22“) als geeigneter Standort aufgeführt. Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. So wurde u. a. Höhe des Hochpunktes mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit werden erhebliche Störungen der bestehenden Kulturdenkmale ausgeschlossen. In der Standortstudie „Vertikalen Bautypologien in der Innenstadt – Ergänzende Untersuchung Konzept ausgewählter Standorte 2021“ wird unter dem Stichwort „Stadtsilhouette“ festgestellt, dass diese

				<p>mit ihren Hochpunkten eingebettet in den Taleinschnitt des Saaletales für die Identität der Stadt von zentraler Bedeutung ist.</p> <p>Weiterhin wird ausgeführt, dass die geprüften Hochpunktstandorte entlang der Verkehrsader „Dornburger Straße“ / „Am Anger“ / „Am Eisenbahndamm“ bestätigt werden können. Bei der Überlagerung der Hochpunktstandorte (Punkt 6 = „Quartier 22“) mit den in der o.g. Standortstudie definierten Blickbeziehungen zeigt sich, dass die Standorte weitestgehend außerhalb der Sichtachsen liegen und die Standortauswahl insofern bestätigt wird.</p> <p>Empfindliche Störungen der Stadtsilhouette sind deshalb nicht zu erwarten.</p>
Ö 2 (2019)		3	<p>Diese Hochhaus gehört auf den Eichplatz, wo im Zuge der Bebauung Hochhäuser vorgesehen sind, und die Dominanz der Stadtmitte durch den Intershop Tower schon gegeben ist.</p> <p>Es findet damit keine weitere Zersiedelung des Stadtbildes statt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag Ö 2 (2019) Belang 2 verwiesen.</p> <p>Eine Zersiedelung des Stadtbildes ist nicht gegeben. Vielmehr entsteht durch die untersuchten Hochpunktstandorte ein neues, strukturiertes Stadtbild. Die einzelnen Hochpunkte sind nicht als städtebauliche Solitäre zu verstehen, sondern bilden im Zusammenspiel eine gestalterische Klammer, die zur räumlichen und visuellen Ordnung beiträgt und die Entwicklung eines neuen Stadtbildes unterstützt</p>
Ö 2 (2019)		4	<p>Es sollte am Steinweg nur bis zu einer Höhe des neuen Intershopgebäudes gebaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Am Steinweg nimmt das Gebäude (Bauteil 4) im „Quartier 22“ genau die Höhe des gegenüberliegenden Intershop-Gebäude auf. Damit wird städtebaulich eine Art „Stadttor“ ausgebildet.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag Ö 2 (2019) Belang 2 verwiesen.</p>

Ö 2 (2019)	5	<p>Umweltbericht / Klima: Hier werden zwar richtige Dinge angesprochen, wie Vogelschutz und Verglasung (Verwendung von lichtdurchlässigen aber nicht transparenten Materialien)</p> <p>Klimaschutz Verschlechterung des Bioklimas, Beeinträchtigung des Kaltluftstromes (entsprechend einer VDI von 2003, die heute bestimmt veraltet ist) um über 10%</p> <p>Am Ende wird alles verniedlicht, ein sich stark beschleunigter Klimawandel mit Windböen und Starkregen wird völlig ausgeblendet.</p> <p>Man stützt sich entsprechend des Literaturverzeichnis in der Regel auf Quellen von vor 2000 und vor 2010.</p> <p>Ob im Jahr 2030 solche Prognosen noch zutreffen ist sehr fraglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt.</p> <p>Entsprechend wurden auch die begleitenden Fachgutachten auf das aktuelle städtebaulich / architektonische Konzept angepasst.</p> <p>Die lokalklimatische Auswirkungen durch die Planungen werden in den entsprechenden Fachgutachten betrachtet und bewertet. Danach sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima und die lokalen Windverhältnisse durch die Entwicklung des „Quartiers 22“ zu erwarten.</p> <p>Ein unmittelbarer Zusammenhang der Planungen zum „Quartier 22“ und den Erscheinungen des Klimawandels kann nicht abgeleitet werden.</p> <p>Die Erarbeitung der Fachgutachten erfolgt auf der Grundlage der jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Dabei gehören Prognosen zu dem allgemein anerkannten methodischen Handwerkszeug von Fachgutachtern. Das Prognosen mit einer gewissen Unsicherheit verbunden sind, liegt in der Natur der Sache. Sollten städtebaulich Zustände eintreten, die erheblich von den jeweiligen Prognosen abweichen, hat die Stadt die Möglichkeit, durch Änderung des Bebauungsplans den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen</p>
Ö 2 (2019)	6	<p>Verkehrskonzept Parkraum: Nach der Vollzugsbekanntmachung ThürBO sind 350 Stellplätze bereitzustellen.</p> <p>Diese Zahl wird nicht erreicht.</p> <p>Im Gutachten werden diese Zahlen mit einem Mobilitätskonzept kleingeredet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ empfohlene Dimensionierung des Stellplatzbedarfs erfolgt über eine Ableitung der zu erwartenden Verkehre aus der berechneten Verkehrserzeugung. Diese Methode berücksichtigt die Merkmale der innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes und Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena. Die Kennwerte aus der VollzBekThürBO sowie die im Januar 2025 beschlossene Stellplatzsatzung</p>

			<p>der Stadt Jena werden nicht zugrunde gelegt, da diese aus Sicht des Fachgutachters nicht bzw. nicht gleichwertig die Besonderheiten des Standortes abbilden können.</p> <p>Diese Vorgehensweise ist durch die VollzBekThürBO gedeckt, die ausdrücklich die besonderen örtlichen Verhältnisse zum Maßstab des Stellplatznachweises macht (Pkt. 49.1.7 VollzBekThürBO).</p> <p>Folgende Punkte unterstützen diese Herangehensweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hohe Anzahl an Fahrradabstellplätzen im „Quartier 22“ - Kurze Entfernung zu den Haltestellen der Straßenbahn „Steinweg“ und „Universität“
--	--	--	---

Ö 3 (2019)	Bürger 3 Schreiben vom 14.06.2019	1	<p>...</p> <p>unten angefügt sende ich Ihnen meinen Leserbrief an die "TLZ" Chefredaktion vom 12.06.2019. Es ist der Zeitungsredaktion vorbehalten diesen Brief zu veröffentlichen. Deshalb möchte ich Ihre Öffentliche Auslegung zum Anlass nehmen, Ihnen diesen Brief in Kopie als eine kritische Stellungnahme zu senden. Sollten Sie eine andere Form wünschen, kann ich Ihnen auch bis Montag ein Schreiben übergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
Ö 3 (2019)		2	<p>"Steinweg Tower" eine neue Bausünde für Jena</p> <p>Noch bis zum 17.06.2019 liegt der Vorentwurf zum "Steinweg Tower" im Gebäude der Stadtverwaltung Jena, Am Anger 26 im II. OG zur Einsicht und Stellungnahme aus (siehe TLZ vom 30./31.05.2019). Das Interesse ist bis jetzt sehr zurückhaltend.</p> <p>Durch das geplante Gebäude im Bereich des jetzigen Parkplatzes zwischen Frauengasse 11 (Kita) und den Wohn- und Geschäftshäusern Steinweg 24 / 27 ist keine größere Anzahl von Anwohnern betroffen. Sollte dieses Projekt realisiert werden, wird aber bald sichtbar, wie das Hochhaus - mit 80 m Höhe bzw. 19 Geschossen höher als die Stadtkirche – das Stadtbild Jenas dauerhaft verändert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. So wurde u. a. Form und Höhe des Hochpunktes mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit entsteht je nach Blickrichtung der Eindruck eines schlanken Turmhochhauses.</p> <p>In der Standortstudie „Vertikalen Bautypologien in der Innenstadt – Ergänzende Untersuchung Konzept ausgewählter Standorte 2021“ wird unter dem Stichwort „Stadtsilhouette“ festgestellt, dass diese mit ihren Hochpunkten eingebettet in den Taleinschnitt des Saaletales für die Identität der Stadt von zentraler Bedeutung ist.</p>

				Weiterhin wird ausgeführt, dass die geprüften Hochpunktstandorte entlang der Verkehrsader „Dornburger Straße“ / „Am Anger“ / „Am Eisenbahndamm“ bestätigt werden können. Bei der Überlagerung der Hochpunktstandorte (Punkt 6 = „Quartier 22“) mit den in der o.g. Standortstudie definierten Blickbeziehungen zeigt sich, dass die Standorte weitestgehend außerhalb der Sichtachsen liegen und die Standortauswahl insofern bestätigt wird. Empfindliche Störungen der Stadtsilhouette sind deshalb nicht zu erwarten
Ö 3 (2019)		3	<p>Der Vorentwurf wurde durch das Büro AS + P GmbH Frankfurt/M. im Auftrag von GW Projects GmbH Frankfurt/M. erarbeitet. In der Allgemeinverständlichen Zusammenfassung dieses Vorentwurfs heißt es u. a.: "Durch die Umsetzung der Baumaßnahme wird die Eigenart des Stadt- und Landschaftsbildes der Stadt Jena nicht nachhaltig negativ beeinflusst."</p> <p>Diese Aussage ist aus meiner Sicht unrichtig und ohne Kenntnis der städtebaulichen Situation einer Großstadt in ausgeprägter Tallage getroffen worden. Jena darf nicht zur Hochhausstadt werden!</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ werden ausführliche Betrachtungen dargestellt, welche städtebaulichen Potentiale für die Stadt Jena in der Entwicklung von Hochhäusern bestehen.</p> <p>Gerade die Tallage der Stadt macht eine Entwicklung in die Fläche schwierig. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse innerhalb der Tallage und zur Schonung von unversiegelter Fläche entlang der Hänge ist ein Bauen in die Höhe an diesem Standort städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Mit der geplanten Entwicklung der heute nahezu vollständig versiegelten Fläche wird dem Postulat der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) Rechnung getragen und der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S.1 BauGB) entsprochen. Der Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen wird somit entgegengewirkt.</p>

Ö 3 (2019)		4	<p>Es ist notwendigerweise richtig, innerstädtische bauliche Verdichtung zu planen und nicht die Bebauungsgrenzen der Stadt in Grünzonen oder gar landschaftlich geschützte Bereiche zu erweitern. Die bauliche Verdichtung sollte aber mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der Verkehrs- und Lebenssituation der Anwohner und Gäste dieser Stadt geschehen. Bürger und Verantwortliche Jenas überdenkt dieses Projekt des Privatinvestors Graf von Wedel. Jena hat schon zahlreiche Bausünden, vor allem aus DDR - Zeiten!</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme Ö 3 (2019) Belange 2 und 3 verwiesen.
---------------	--	---	---	---

Ö 4 (2019)	Bürger 4 Schreiben vom 16.06.2019		<p>...</p> <p>wir haben von den aktuellen Plänen zum Bau eines 19-stöckigen „Steinweg-Towers“ gehört. Hiermit möchten wir als Familie aus Jena-Ost unser Unbehagen bei so einem hohen und wuchtigen Baukörper ausdrücken, der den freundlichen Charakter und die offenen Blicke auf die historische Innenstadt von Jena-Ost kommend zerstört. Wir verstehen und unterstützen allerdings den Wunsch, zentrumsnah Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen, was die Attraktivität der Jenaer Innenstadt erhöht. Ob es allerdings in dieser Radikalität wie mit diesem Gebäudeentwurf geschehen muss, ist fraglich, zumal mehr und mehr Einzelhandelsfläche im Stadtzentrum leer stehen.</p> <p>Diese Meinung wollten wir in den Entscheidungsprozess mit einfließen lassen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ ist der Standort Frauengasse / Steinweg / Eisenbahndamm („Quartier 22“) als geeigneter Standort aufgeführt. Form und Höhe des Hochpunktes wurde mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit entsteht je nach Blickrichtung der Eindruck eines schlanken Turmhochhauses. Erhebliche Störungen der bestehenden Kulturdenkmale, u. a. auf die historische Innenstadt werden so ausgeschlossen. Der geplante Nutzungsmix aus Wohnungen, Büroflächen und Gewerbeträßen wird u. a. von der IHK ausdrücklich begrüßt und kann zur Stärkung der Innenstadt beitragen.
---------------	--	--	---	--

Ö 5 (2019)	Bürger 5 Schreiben vom 14.06.2019	1	<p>...</p> <p>nach der Wende wurde in Jena lange diskutiert, ob das (damals noch) Uni-Hochhaus abgerissen werden soll oder nicht. Es passt in dieser Größe halt nicht ins Stadtbild, aber da es einmal stand, fand ich diese Entscheidung richtig, es stehen zu lassen. Aber muss nun noch ein viel breiterer Kasten, der (siehe Foto) fürs ganze Hausbergviertel die schöne Aussicht auf unsere schöne Stadt verschandelt, dazu kommen? Hier gilt das Motto:</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. So wurde u. a. Form (rhombusförmiger Grundriss) und Höhe des Hochpunktes mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit entsteht je nach Blickrichtung der Eindruck eines schlanken Turmhochhauses.
---------------	--	---	---	--

			<p>weniger wäre mehr. Halb so hoch - dann passt es sicher eher ins Stadtbild. Im Modell können die Fachleute das sicher sehr gut ausprobieren. Für die jetzige Form finden Sie sicher wenig Anhänger. Wir finden es so unmöglich!</p> <p>(Foto hier nicht abgedruckt)</p>	<p>In der Standortstudie „Vertikalen Bautypologien in der Innenstadt – Ergänzende Untersuchung Konzept ausgewählter Standorte 2021“ wird unter dem Stichwort „Stadtsilhouette“ festgestellt, dass diese mit ihren Hochpunkten eingebettet in den Taleinschnitt des Saaletaales für die Identität der Stadt von zentraler Bedeutung ist.</p> <p>Weiterhin wird ausgeführt, dass die geprüften Hochpunktstandorte entlang der Verkehrsader „Dornburger Straße“ / „Am Anger“ / „Am Eisenbahndamm“ bestätigt werden können. Bei der Überlagerung der Hochpunktstandorte (Punkt 6 = Quartier 22) mit den in der o.g. Standortstudie definierten Blickbeziehungen zeigt sich, dass die Standorte weitestgehend außerhalb der Sichtachsen liegen und die Standortauswahl insofern bestätigt wird.</p> <p>Empfindliche Störungen der Stadtsilhouette sind deshalb nicht zu erwarten.</p>
--	--	--	---	--

Ö 6 (2019)	Bürger 6 Schreiben Juni 2019 (ohne Tagesdatum)	1	<p>...</p> <p>Die Initiative Innenstadt Jena begrüßt Bauvorhaben, die Lücken im Stadtbild schließen und die Innenstadt verdichten.</p> <p>Dies trifft auch auf den Steinweg-Tower mit seinen bis zu 19 Stockwerken und 22.000 m² Nutzfläche zu. Davon 13.468 m² Büroflächen, 5.400 m² Hotel (154 Zimmer), 45 Wohneinheiten (1-Zimmer-Appartements), 125 Sitzplätze in Gastronomie und 80 m² Verkaufsfläche Einzelhandel.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>So wurde u. a. Höhe des Hochpunktes angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert.</p> <p>Weiterhin erfolgte eine Änderung des geplanten Nutzungsmix aus Wohnungen, Büroflächen und Gewerbegebäuden.</p>
Ö 6 (2019)		2	<p>Die „Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ kommt zu dem Schluss, dass für das Bauvorhaben 280 Stellplätze als notwendig erachtet werden und mit Sicherheitsaufschlägen für einen reibungsarmen Betrieb 310 Stellplätze zu empfehlen sind.</p> <p>Der Stellplatzbedarf wird durch den Ersteller der Verkehrsuntersuchung allerdings nicht nach Bauordnungsrecht bestimmt, sondern alternativ aus den berechneten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Die in der Stellungnahme zitierte „Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ wird durch Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ aus dem Jahr 2025 ersetzt.</p>

		<p>induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehene Nutzung abgeleitet.</p> <p>Durch ein „effizientes Betriebssystem“ mit einer möglichen Mehrfachnutzung von Stellplätzen soll sich der Parkplatzbedarf laut Verkehrsuntersuchung Steinweg-Tower von 280 – 310 noch weiter auf 230 Stellplätze (bzw. 250 Stellplätze mit Sicherheitsaufschlag) reduzieren. Durch Umsetzung eines „Mobilitätkonzeptes“ sollen weitere Reduzierungen erreicht werden.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Thüringer Bauordnung kommen wir auf folgenden Bedarf für den Steinweg-Tower:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13.468 m² Bürofläche: 336 – 448 Stellplätze • 154 Hotelzimmer: 48 – 77 Stellplätze • 45 Wohnungen: 45 Stellplätze • 125 Sitzplätze Gastronomie: 10 – 15 Stellplätze • 80 m² Einzelhandel: 2 Stellplätze • Summe: 441 – 587 Stellplätze <p>Aufgrund der Innenstadtlage, ÖPNV-Anschluss usw. können von dieser Zahl ausgehend sicherlich Reduzierungen angewendet werden. Eine Reduzierung von 441 – 587 auf 230 – 250 Stellplätze erscheint uns aber ohne transparente Darstellung als ungerechtfertigt.</p> <p>Wir fragen uns, wozu gibt es die Thüringer Bauordnung, wenn sie auf diese Weise umgedeutet werden kann? Selbst die Parkraumsondierung von Albert Speer + Partner sieht für den Steinweg-Tower einen realistischen Bedarf von 343 Stellplätzen (S. 17).</p> <p>Das Vorhaben am Steinweg 10, der „Intershop-Büro-Komplex“ vom gleichen Bauherrn, ist bereits im Bau. Hier werden 12.200 m² vermietbarer Büro- und Einzelhandelsfläche und eine Tiefgarage mit 31 PKW-Stellplätzen errichtet (30 weitere Stellplätze sollen im Steinweg-Tower nachgewiesen werden, 57 wurden abgelöst). Nach Thüringer Bauordnung (1 Stellplatz je 30-40 m² Bürofläche) kommen wir aber auf einen Bedarf von 305 – 406 Parkplätzen, die beim Steinweg 10 benötigt würden. Aufgrund dieses massiven Missverhältnisses sollen nach unserer</p>	<p>Die einschlägige Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO (2018) enthält eine Tabelle mit Angaben zu Stellplätzen je nach Nutzungsart. Diese Tabelle ist ausdrücklich als nicht verbindlich anzusehen, sondern bietet lediglich einen Anhaltspunkt für den durchschnittlichen Bedarf an Stellplätzen ausgewählter Nutzungen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse oder der Art oder Nutzung der baulichen Anlage muss der Bedarf konkretisiert werden. Als besondere örtliche Verhältnisse gelten z.B. der durchschnittliche Pkw-Besatz pro Privathaushalt von Stadt- oder Ortsteilen oder die Anbindung an den ÖPNV.</p> <p>Für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde auf Basis der verkehrsgutachterlichen Bewertung ein Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt, der die spezifischen Besonderheiten des Nutzungskonzeptes des „Quartiers 22“ berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ empfiehlt, den Stellplatzbedarf über die Methodik „Ableitung des Stellplatzbedarfs aus der Verkehrserzeugung“ zu ermitteln. Bei dieser Methode wird der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehenen Nutzungen abgeleitet und folgt somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhen-den Verkehrs (EAR 2023). Über normierte Tagesganglinien, die auf empirischen Untersuchungen basieren, wurden mit den Ergebnissen aus der Verkehrserzeugung für die einzelnen Nutzergruppen jeweils der entsprechende Stellplatzbedarf hergeleitet. Dabei berücksichtigt die Verkehrserzeugung die besondere innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes sowie die bestehenden Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena. Diese räumlichen Besonderheiten werden somit durch die gewählte Methodik entsprechend gewürdigt.</p> <p>Der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird zugrunde</p>
--	--	--	---

		<p>Kenntnis Stellplätze im Steinweg-Tower für Mieter von gegenüber genutzt werden (Steinweg 10). Dies ist in der Verkehrsuntersuchung für den Steinweg-Tower allerdings völlig außen vor gelassen. Sogar offiziell sollen 30 Stellplätze für Steinweg 10 im Steinweg-Tower nachgewiesen werden. Auch dies taucht in der „Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ nicht auf.</p> <p>Der Bauherr plant für den Steinweg-Tower die Errichtung einer Tiefgarage mit lediglich 200 Stellplätzen.</p> <p>In der ersten Stufe von Reduzierungen gibt es in der Verkehrsuntersuchung Steinweg-Tower allerdings wie o.g. immer noch einen Bedarf von 280 – 310. Hinzu kommt der offizielle Übertrag vom Steinweg 10 i.H.v. 30 Stellplätzen. Dazu der weitere massive Fehlbedarf vom Steinweg 10 (auf 31 Stellplätze kommt ein Bedarf laut Thüringer Bauordnung von 305 – 406).</p> <p>Selbst bei der zweiten Reduzierungsstufe (unklares „effizientes Betriebssystem“) kommen wir auf einen Bedarf von 230 – 250 zzgl. Bedarfe Steinweg 10.</p> <p>D.h. dem Investor gelingt es trotz zweistufiger Reduzierung nicht einmal, seinen selbst berechneten Mindestbedarf darzustellen. Unter Einbeziehung der dramatisch mit Stellplätzen unversorgten Bebauung Steinweg 10 gleich gar nicht. Von einem Nachweis von Stellplätzen nach Thüringer Bauordnung sind die 200 Tiefgaragen-Stellplätze nochmals sehr weit entfernt. Ähnlich weit von den Zahlen von AS+P.</p> <p>Die meisten in der Verkehrsuntersuchung Steinweg-Tower angeführten Reduzierungsfaktoren sind darüber hinaus entweder unspezifisch, unverbindlich bzw. liegen überhaupt nicht im Verantwortungsbereich des Investors (so wird auf eine verbesserungswürdige Mobilitätsberatung der Stadt Jena verwiesen, auf Pendler- und Park&Ride-Parkplätze die es nicht gibt, die Förderung des zu Fuß Gehens, Erhöhung der ÖPNV-Qualität, das Jobticket welches für Unternehmen mit weniger als 20 Mitarbeitern nicht nutzbar ist, ein Hotel-Shuttle, CarSharing-Angebote usw.).</p>	<p>gelegt, dass eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen im Laufe eines Tages möglich ist. Die einzelnen Stellplätze in der Tiefgarage können demnach von mehreren Nutzungen je nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Dadurch werden die Stellplätze in der Tiefgarage effizienter genutzt (und es müssen weniger Stellplätze hergestellt werden).</p> <p>Nach den entsprechenden Berechnung im Fachgutachten beträgt der Stellplatzbedarf mit Mehrfachnutzung 55 Stellplätze. Es wird empfohlen, einen zusätzlichen Sicherheitsaufschlag von 15 Prozent zu berücksichtigen, damit sichergestellt ist, dass auch in den Spitzenzeiten ein geordneter Umschlag möglich ist. Somit werden bei einer Mehrfachnutzung der Stellplätze 63 Stellplätze als notwendig angesehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Baulast von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.</p> <p>Außerdem werden unter Beachtung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Jena in der erdgeschossigen Garage 244 Fahrradabstellplätze hergestellt,. Diese Fahrradgaragen werden komfortabel ebenerdig von der B88 / der Straße Am Eisenbahndamm aus über einen Zugang in der Einfahrt der Tiefgarage und einen weiteren Zugang vom Gehweg aus erschlossen.</p> <p>In den Fahrradgaragen sind E-Lademöglichkeiten avisiert. Die Fahrradgaragen sind über direkte Wege miteinander verbunden.</p> <p>Zusätzlich sind 12 Fahrradabstellplätze (6x 2-seitige) auf dem Privatgrundstück An der Frauengasse angeordnet.</p>
--	--	--	---

Ö 6 (2019)		3	Wir fordern vom Investor und/oder von der Stadtverwaltung eine transparente Darstellung des Bedarfs und eine transparente Darstellung der Berechnung der Reduzierungen des Stellplatzbedarfs. Dies geschieht in der „Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steinweg Tower Jena“ aus unserer Sicht unzureichend. Reduzierungsfaktoren dürfen nur bei tatsächlicher Umsetzung der jeweiligen Maßnahme berücksichtigt werden. Ist diese Darstellung nicht möglich, sind die Zahlen nach Thüringer Bauordnung heranzuziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der „Verkehrsuntersuchung Quartier 22“ vom Büro R+T Verkehrsplanung GmbH wird ausführlich und transparent dargestellt, wie sich der notwendige Stellplatzbedarf ergibt.
Ö 6 (2019)		4	Weiterhin erwarten wir aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Tiefgarage auch die gemeinsame Betrachtung des Stellplatzbedarfs der beiden Maßnahmen Steinweg 10 und Steinweg-Tower. Zumindest müssten doch die 30 Stellplätze Übertrag auftauchen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag Ö 6 (2019), Belang 2 verwiesen.
Ö 6 (2019)		5	Aufgrund der schwierigen Gesamtsituation in der Innenstadt (Wegfall Parkplatz Inselplatz, Eichplatz, Wegfall von Stellplätzen auf dem Baufeld Steinweg-Tower und gegenüber usw.) erwarten wir von der Stadt (Stadtpolitik/Stadtverwaltung), dass eine Ablöse von Parkplätzen durch den Investor ausgeschlossen wird. Als Alternative können vom Investor und/oder von der Stadt Parkplätze in zumutbarer Nähe errichtet werden. Wünschenswert wäre die Errichtung der Parkplätze allerdings direkt am Ort.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag Ö 6 (2019), Belang 2 verwiesen.
Ö 6 (2019)		6	Von der Stadtverwaltung und Stadtpolitik erwarten wir, dass der in Aussicht stehenden prekären Parkplatzsituation endlich aktiv entgegengesteuert wird. Alle derzeit geplanten Baumaßnahmen (Inselplatz, Eichplatz, Steinweg-Tower, Steinweg 10, Bibliothek usw.) haben eine negative Stellplatzbilanz, indem 1. oberirdische Stellplätze verschwinden und 2. nicht ausreichend Parkplätze für den jeweils neu entstehenden Bedarf errichtet werden. Das daraus resultierende doppelte Minus (oberirdische Stellplätze verschwinden und neuer Bedarf wird nicht erfüllt) werden die vorhandenen Tiefgaragen und die 200 frei verfügbaren Stellplätze im Inselplatzparkhaus nicht kompensieren können!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gesamtstädtische Verkehrsplanungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die im Verkehrskonzept aufgezeigte Stellplatzberechnung kann auf dem Vorhabengrundstück umgesetzt werden.

Ö 6 (2019)		7	<p>Unter aktivem Gegensteuern verstehen wir eine Kompensation wegfallender Parkplätze (beim Bau des Steinweg-Towers und Intershop-Komplexes fallen allein bereits 166 Parkplätze weg, die bisher größtenteils fest vermietet waren) durch Neubau von Stellplätzen, Park&Ride o.ä. sowie einen anderen Umgang mit Bauvorhaben in der Innenstadt. Der Neubau eines Bürogebäudes mit 12.200 m² Nutzfläche und 31 Stellplätzen darf zukünftig ohne Kompensationsmaßnahmen nicht mehr möglich sein.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag Ö 6 (2019), Belang 6 verwiesen.
---------------	--	---	---	--

Ö 7 (2019)	Bürger 7 Schreiben vom 17.06.2019	1	<p>...</p> <p>das Anliegen, im Innenstadtbereich Raum für Wohnen und Gewerbe zu schaffen und dazu auch in die Höhe zu bauen, begrüße ich.</p> <p>Das Vorhaben Steinweg Tower ist aber meiner Meinung nach deutlich zu überdimensioniert. Der Turm paßt sich in keiner Weise in das Stadt- und Landschaftsbild ein und wirkt wie ein unharmonischer Fremdkörper. Er verstellt, schmerhaft in meinem Empfinden, wesentliche Sichtachsen. Wichtige Aspekte von Proportion und Bezug zur Umgebung werden völlig außer Acht gelassen.</p> <p>Ich bitte dringend darum, das Konzept grundlegend zu überdenken und andere, maßvollere, ästhetisch ansprechendere Varianten einer Bebauung zu überprüfen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <p>In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ ist der Standort Frauengasse / Steinweg / Eisenbahndamm („Quartier 22“) als geeigneter Standort aufgeführt.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde weiterentwickelt. So wurde u. a. Form und Höhe des Hochpunktes mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit entsteht je nach Blickrichtung der Eindruck eines schlanken Turmhochhauses.</p> <p>In der Standortstudie „Vertikalen Bautypologien in der Innenstadt – Ergänzende Untersuchung Konzept ausgewählter Standorte 2021“ wird unter dem Stichwort „Stadtsilhouette“ festgestellt, dass diese mit ihren Hochpunkten eingebettet in den Taleinschnitt des Saaletales für die Identität der Stadt von zentraler Bedeutung ist.</p> <p>Weiterhin wird ausgeführt, dass die geprüften Hochpunktstandorte entlang der Verkehrsader „Dornburger Straße“ / „Am Anger“ / „Am Eisenbahndamm“ bestätigt werden können. Bei der Überlagerung der Hochpunktstandorte (Punkt 6 = Quartier 22) mit den in der o.g. Standortstudie definierten Blickbeziehungen zeigt sich, dass die Standorte weitestgehend außerhalb der Sichtachsen liegen und die Standortauswahl insofern bestätigt wird.</p> <p>Empfindliche Störungen der Stadtsilhouette sind</p>
---------------	--	---	---	--

				deshalb nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen der bestehenden Kulturdenkmale, u. a. auf die historische Innenstadt werden so ausgeschlossen.
--	--	--	--	---

Ö 8.1 (2019)	Bürger 8 Eversheds Sutherland (Germany) LLP Königsallee 53 – 55 40212 Düsseldorf Vollmachtgeber: Wohnungseigentümerge- meinschaft Steinweg 27 07743 Jena vertreten durch Jena Immobilien Hausverwal- tung GmbH Thomas-Mann-Straße 13 07743 Jena Schreiben vom 17.06.2019	1	<p>...</p> <p>wie wir Ihnen bereits mitgeteilt haben, vertreten wir die rechtlichen Interessen der Wohnungseigentümerge- meinschaft Steinweg 27, 07743 Jena. Eine auf uns lautende Vollmacht finden Sie anbei.</p> <p><i>(die Vollmacht ist hier nicht abgedruckt)</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. . /.
Ö 8.1 (2019)		2	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum oben ge- nannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Steinweg Tower“ beantragen wir,</p> <p>dass die Stadt Jena davon absieht, das Aufstellungs- verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungs- plan VBB-J 41 „Steinweg Tower“ weiter voranzutrei- ben, da der Bebauungsplan - insbesondere in seiner jetzigen Gestalt - nicht rechtmäßig aufgestellt werden kann.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufstellung des VBB-J 41 „Quartier 22“ richtet sich u. a. nach den Verfahrensvorschriften des BauGB. Diese Verfahrensvorschriften sehen u. a. auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vor, bei der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegen wird. Die Möglichkeit eines Antrags auf Einstellung eines laufenden Bebauungsplanverfahrens sieht das BauGB nicht vor.
Ö 8.1 (2019)		3	Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau GB wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.

Ö 8.1 (2019)		4	<p>Der Planentwurf dient der Umsetzung des sogenannten „Steinweg Towers“, einem aus mehreren Baufeldern bestehenden Büro- und Beherbergungskomplex, der durch einen Hochhausturm mit einer Höhe von ca. 80 m geprägt sein soll.</p> <p>Das Vorhaben und der zur Umsetzung erforderliche Bebauungsplan verletzen die Nachbarn erheblich in ihren Rechten. Der Bebauungsplan kann nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>So wurde u. a. Höhe des Hochpunktes angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert.</p> <p>Weiterhin erfolgte eine Änderung des geplanten Nutzungsmix aus insbesondere Wohnungen, Büroflächen und Gewerbegebäuden.</p> <p>In den begleitenden Gutachten werden die städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausführlich dargestellt und bewertet.</p>
Ö 8.1 (2019)		5	<p>Zusammengefasst kann festgehalten werden:</p> <p>Der Planentwurf weicht vom Aufstellungsbeschluss des Rats der Stadt Jena ab. Der Planentwurf deckt sich nicht mit dem Willen des Rats.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es bleibt dem Stadtrat vorbehalten, über die städtebaulichen Zielsetzungen zu entscheiden. Dies erfolgt abschließend im Satzungsbeschluss. Die Änderungen am Entwurf (im Vergleich zum ursprünglichen Hochbau) werden durch die entsprechenden Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse durch den Stadtrat beschlossen.</p>
Ö 8.1 (2019)		6	<p>Der Vorhabenträger ist derzeit nicht berechtigt, auf Teilen der Projektfläche das Vorhaben umzusetzen, da er nicht Eigentümer der Flächen ist und auch keine sonstige Berechtigung hat, die benachbarten Grundstücke zu bebauen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke „Quartier 22“. Soweit Flächen von Nachbarn (hier: ASB als Träger der benachbarten Kindertagesstätte) in das Vorhaben mit integriert werden, liegen entsprechende rechtliche Vereinbarungen vor.</p>
Ö 8.1 (2019)		7	<p>Der Planentwurf verzichtet im GW 2 komplett auf Abstandsflächen. Der Verzicht auf Abstandsflächen ist mangels gesetzlicher Grundlage rechtswidrig. Darüber hinaus ist der Verzicht abwägungsfehlerhaft, da er auch ansonsten die berechtigten Interessen der Nachbarn nicht berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das BauGB sieht ausdrücklich die Regelungsbefugnis vor (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB), ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festzusetzen.</p> <p>In diesem Fall werden die damit sich verbindenden Nachbarschaftsbelange (Brandschutz, Besonnung / Belichtung / Verschattung, erdrückende Wirkung) besonders in den Blick genommen und gewürdigt.</p>

				<p>Entsprechende Gutachten liegen vor und sind im Rahmen der Offenlage einsehbar.</p> <p>Ein vollständiger Verzicht auf Abstandsfächen ist im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht festgesetzt. Bei der geplanten Grenzbauung sind durch diese keine seitlichen Abstandsfächen einzuhalten.</p>
Ö 8.1 (2019)		8	<p>Das Vorhaben ist rücksichtlos, da es zu einer erdrückenden Wirkung und zu einer „Gefängnishof-Atmosphäre“ gegenüber den Nachbargrünstücken führt, insbesondere den Grundstücken Steinweg 24 und 27.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Thema erdrückende Wirkung führt die Begründung aus:</p> <p>Die Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf eine mögliche erdrückende Wirkung, würdigt das nachbarliche Rücksichtnahmegerbot und ist unabhängig von der Einhaltung der landesrechtlichen Bestimmungen über die Abstandsfächen zu beachten.</p> <p>Aus der in dicht bebauten Innenstadtbereichen und historisch gewachsenen Stadtquartieren häufig zur Anwendung kommenden Verringerung des Regelgrenzabstandes, kann kein unmittelbarer Zusammenhang zu einer potenziellen, erdrückenden Wirkung geknüpft werden, da diese Abstandsunterschreitung oftmals erforderlich ist, um die städtebaulich gewünschte Baustruktur in die bestehende Stadtstruktur zu integrieren.</p> <p>Da es sich bei der „erdrückenden Wirkung“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, ist eine solche Untersuchung stets von den Umständen des Einzelfalls abhängig.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine Art „Gefängnishofsituation“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes</p>

			<p>aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird.</p> <p>Eine leichte Veränderung der Bestandssituation reicht für das Vorliegen einer erdrückenden Wirkung nicht aus, da das Gefühl des Eingemauertseins wörtlich zu nehmen und entsprechend zu würdigen ist.</p> <p>Im vorliegenden Planfall wurden drei Betroffenheiten ermittelt, für die das Vorhandensein einer erdrückenden Wirkung nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei handelt es sich um die Wohnnutzungen der nördlich an den Geltungsbereich des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden Nachbargebäude, Steinweg 24 und 27, jeweils im 5. OG sowie um die Freifläche der Kindertagesstätte im Süden (Frauengasse 11). Eine städtebaulich relevante erdrückende Wirkung wird insoweit nicht unterstellt, solange an den genannten betroffenen Stellen weiterhin mindestens in 2 Himmelsrichtungen das Hochhaus nicht im Blickfeld und damit nicht unmittelbar wahrnehmbar ist.</p> <p>Das Vorhaben ist demnach nicht rücksichtslos.</p>
Ö 8.1 (2019)		9	<p>Das Vorhaben führt zu einer nicht zutreffend abgewogenen und rechtsverletzenden Verringerung der Beson-nung der Nachbargrundstücke. Fehlerhaft wurden u. a. die unteren Geschosse der Wohnhäuser Steinweg 24 und 27 aus der Prüfung der Besonnung „ausgeklammert“, obwohl (oder gerade weil) hier massive Beeinträchtigungen der Besonnungssituation zu befürchten sind. Trotz der fehlerhaften Verkürzung des Prüfmaßstabs werden immer noch erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke erwartet, die nicht ausreichend abgewogen wurden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Besonnungs- und Verschattungssituation, die sich aufgrund des geplanten Vorhabens „Quartier 22“ ergibt, wurde in dem Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ (Büro Kardorff Ingenieure Lichtplanung GmbH) untersucht und bewertet.</p> <p>Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><u>Verschattung</u></p> <p>Durch das Vorhaben „Quartier22“ kommt es zu einer vorübergehenden zusätzlichen Teilverschattung der Nachbarbebauung in der Frauengasse und dem Steinweg. Die Verschattung der Wohngebäude durch die Neubauten führt nicht dazu, dass es am</p>

				<p>Stichtag (21. März) zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungszeiten von 1,5 Stunden kommt. Für die gewerbliche Nutzung in der Nachbarbebauung Steinweg wird eine Verschattung / Reduzierung der Besonnungsdauer festgestellt. Die einschlägige DIN EN 17037 definiert allerdings keine Mindestbesonnungsdauer als Qualitätskriterium für einen Innenraum mit Büro- oder Gewerbenutzung.</p> <p><u>Besonnung</u></p> <p>Die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Bestandsgebäude Steinweg bleibt weiterhin am Stichtag 21. März sehr hoch (6 bis 8 Stunden). In den unteren Geschossen verringert sich die Besonnung, jedoch befinden sich in diesen Bereichen keine Wohnräume.</p> <p>Die Mindestanforderung an die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den Neubauten „Quartier 22“ werden eingehalten.</p>
Ö 8.1 (2019)	10		<p>Die Besonnung und Belichtung der Räume des Vorhabens selbst wurde fehlerhaft gar nicht geprüft, obwohl auch hier gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet werden müssten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Besonnungs- und Verschattungssituation, die sich aufgrund des geplanten Vorhabens „Quartier 22“ ergibt, wurde in dem Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ (Büro Kardorff Ingenieure Lichtplanung GmbH) untersucht und bewertet.</p> <p>Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><u>Verschattung</u></p> <p>Neben der Verschattung der benachbarten Bebauung wurde auch die Eigenverschattung der Neubauten „Quartier 22“ untersucht. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen der DIN EN 17037 zur Mindestbesonnung.</p> <p><u>Besonnung</u></p> <p>Die Mindestanforderung an die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den Neubauten „Quartier 22“ werden eingehalten.</p>

Ö 8.1 (2019)	11	<p>Der Planentwurf ist abwägungsfehlerhaft, da die Belüftungssituation nicht untersucht wurde.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde ein Klimaökologische Gutachten erarbeitet, in dem die Belüftungssituation untersucht und bewertet wurde.</p> <p>Das Gutachten kommt bei der Untersuchung des Kaltluftströmungsfeldes zu dem Ergebnis:</p> <p>„Insgesamt ist festzuhalten, dass die im Kartenausschnitt sowohl im Ist- als auch im Planzustand berechneten Strömungsgeschwindigkeiten mit deutlich weniger als 1m/s nur schwach ausgeprägt sind, jedoch charakteristisch für innerstädtische Strukturen sind. Die sich aus beiden Szenarien ergebenden Veränderungen weisen auf eine Umlenkung der Luftmassen hin, die sowohl mit positiven als auch negativen Änderungen in den Strömungsgeschwindigkeiten, sowie mit Richtungsänderungen einhergehen. In Anbetracht der ermittelten Ergebnisse zur nächtlichen Lufttemperatur aus Kapitel 3.1.1 hat das veränderte Strömungsverhalten im Planzustand aufgrund der geringen Ausprägung der Windgeschwindigkeit und des stark versiegelten innerstädtischen Charakters keine zu erwartenden signifikanten Auswirkungen auf die nächtliche bioklimatische Situation.“</p> <p>Weiter heißt im Zusammenhang der untersuchten Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET):</p> <p>„Hinsichtlich der Wärmebelastung am Tage sind mit der einhergehenden Nutzungsänderungen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation auf Fußgängerniveau zu erwarten. Die wesentlichen, positiv einzustufenden Änderungen in der PET beschränken sich auf die Flächen, die durch das Plangebäude verschattet werden und so für eine verringerte Wärmebelastung auf den Verkehrswegen sorgen.“</p> <p>Insgesamt fasst das Gutachten in seiner Bewertung zusammen:</p>
-----------------	----	---	--

				„(...) Abschließend lässt sich festhalten, dass sich aus den Ergebnissen der numerischen Simulationen keine Verschlechterung der Wärmebelastung am Tage, als auch in der Nacht durch Veränderungen bioklimatischer Parameter ableiten lassen. (...)“
Ö 8.1 (2019)		12	<p>Die Begründung und die zugrundeliegenden Gutachten sind bereits von der Berechnungs- und Abwägungsgrundlage her fehlerhaft. Der Abwägung wurde fehlerhaft ein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan mit bestimmten Nutzungsbereichen zugrunde gelegt. Im Rahmen des § 12 Abs. 3a BauGB hätten aber die „allgemeinen“ Festsetzungen des Bebauungsplans untersucht und abgewogen werden müssen.</p> <p>Dadurch wurden die tatsächlichen Auswirkungen und Konflikte, die der Bebauungsplan auslöst, verschleiert; dies gilt insbesondere für die zu erwartenden Immissionen, die erforderlichen Stellplätze und den zu befürchtenden Verkehr. Für alle diese Bereiche wurden die Auswirkungen mit zu niedrigen Werten ermittelt.</p> <p>Dies wiegt umso schwerer, als bereits jetzt erhebliche Verkehre erwartet werden müssen, für die bereits jetzt ca. 50 % der Stellplätze fehlen. Gerade auch aufgrund der Bebauung des Inselplatzes werden die schon jetzt erwarteten (und zu niedrig ermittelten) Verkehre zu massiven Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen. Die Auswirkungen wurden nicht ausreichend ermittelt und abgewogen. Die erforderliche Konfliktlösung und Abwägung fehlt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Da es sich beim VBB-J 41 „Quartier 22“ gerade um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (nach BauNVO) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sind die Fachgutachten gerade auf die konkreten Nutzungen und deren städtebaulichen Konturen auszulegen.</p> <p>Die Fachgutachten nehmen u. a. die erforderlichen Stellplätze und den daraus abzuleitenden zusätzlichen Verkehr sowie die damit verbundenen zu prognostizierenden Immissionen in den Blick.</p> <p>Ebenso werden in den Prognosen die Bebauung Inselplatz abgebildet. Nach dem aktuellen Verkehrsmodell ist danach im Prognose-Nullfall bis zum Jahr 2030 mit moderaten Verkehrsrückgängen an den relevanten Knotenpunkten zu rechnen.</p>
Ö 8.1 (2019)		13	Der Planentwurf verzichtet abwägungsfehlerhaft auf aktiven Lärmschutz.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Fachgutachten zum Immissionsschutz stellt fest, dass aufgrund der innerstädtischen Lage aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen (z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) nicht umsetzbar sind. Daher werden passive Maßnahmen zum Schallschutz durchgeführt. Es wird auch das Fachgutachten zum Immissionschutz verwiesen.</p>

Ö 8.1 (2019)	14	<p>I. Sachverhalt</p> <p>Die GW Projects GmbH (GW) plant auf einer Baufläche zwischen der Frauengasse und dem Steinweg in Jena die Errichtung eines Hochhaus-/ Gebäudekomplexes, vorrangig für Büro- und Hotelnutzungen.</p> <p>Neben fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden ist laut Aufstellungsantrag am Steinweg ein Hochhausturm mit einer anvisierten Höhe von 77 m (19 Geschosse) geplant gewesen.</p> <p>Derzeit befindet sich das Baufeld im unbeplanten Innenbereich. GW und die Stadt Jena haben zutreffend festgestellt, dass sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt und nach § 34 BauGB nicht genehmigt werden kann (S. 2 der Allgemeinen Vorhabenbeschreibung, 31.01.2018).</p> <p>Daher hat die GW am 05.02.2018 beim Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt unter dem Bauvorhabentitel „Errichtung eines Hochhauses in der Frauengasse“ einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gern. § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Baugrundstück seien die Flurstücke 54/34, 54/35, 54/36, 90, 62/4, 62/5, 62/6, 62/8, 53/4 teilweise, 175/7 teilweise.</p> <p>Bereits laut der Zeichnung zum Plangebiet (S. 3 der Allgemeinen Vorhabenbeschreibung, 31.01.2018, Lageplan Stand 12.03.2018) soll das Planvorhaben unmittelbar an die benachbarten Gebäude und Grundstücke angebaut werden, u. a. die Grundstücke Steinweg 24 und 27.</p> <p>U. a. soll hinter den Grundstücken Steinweg 24 und 27 (Flurstücke 54/29, 52/30, 59/4) der derzeit offene rückwärtige Bereich aus Fenstern, Balkonen und Terrassen rücksichtlos zugebaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 4 verwiesen.</p>
Ö 8.1 (2019)	15	<p>Am 18.04.2019 hat der Rat der Stadt Jena die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 41 „Steinweg Tower“ beschlossen, wobei das Flurstück 175/7 im Beschluss nicht genannt wird. Laut Ziffer 003 würden folgende Planungsziele vorrangig verfolgt:</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 4 verwiesen.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung von Planungsrecht für ein Kerngebiet mit einer Bruttogeschoßfläche von 22.000 qm für Büronutzungen, darunter Hotelflächen bis zu einer Geschoßfläche von bis zu 5.700 qm. • Planungsrecht für eine städtebauliche Dominante mit einer Höhe bis zu 77 m; • teilweise Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und Nachweis eines Mobilitätskonzepts; • Sicherung der notwenigen Erschließung. <p>Am 30.05.2019 wurde im Amtsblatt der Stadt Jena die Einleitung des Verfahrens und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Planunterlagen liegen derzeit offen.</p>	
Ö 8.1 (2019)		16	<p>Laut der offen gelegten Planzeichnung wird u. a. als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ (Grundflächenzahl) von 1,0 festgesetzt. Die GF (Geschoßfläche) unterscheidet sich nach den unterschiedlichen Baugebieten (GW 1-3).</p> <p>Im GW 1 ist eine GF von 3.300 qm festgesetzt, im GW 2 von 19.150 qm, im GW 3 eine GF von 2.650 qm. Für die unterschiedlichen Teilbauflächen werden unterschiedliche Mindest- und Höchstmaße in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.</p> <p>Laut den textlichen Festsetzungen wird das Baugebiet als Gebiet für „Gewerbe- und Wohnnutzungen“ „GW“ bezeichnet. Einen Bezug zu einem Gebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt es nicht.</p> <p>In dem Baugebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan später verpflichten wird (§ 12 Abs. 3a BauGB).</p> <p>Laut Festsetzung Nr. 2.1 umfasst das Baugebiet GW alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Im GW 1 sollen Anlagen und Fahrradabstellplätze, die den Hauptnutzungen Wohnen oder Geschäfts- und Bürogebäude oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Schank- und Speisewirtschaften dienen zulässig sein, ab dem ersten Obergeschoss sind Wohnnutzungen</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 4 verwiesen.</p>

			<p>zulässig.</p> <p>Nach Ziffer 2.3 sind im GW 3 zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts- und Bürogebäude, • Schank- und Speisewirtschaften, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes. <p>Nach Ziffer 2.4 sind zulässig im Baugebiet „GW 3“ im Erdgeschoss: Einzelhandelsbetriebe, ab dem ersten Obergeschoss: Geschäfts- und Bürogebäude.</p> <p>Zu dem Maß und der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. I Nr. 2a BauGB) setzen die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5 fest, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Teilbaugebiet „GW 1“ die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen betrage. • Im Teilbaugebiet „GW 2“ seien keine Abstandsflächen erforderlich (mit den GW Teilgebieten 3 bis 8). • Im Teilbaugebiet „GW 3“ betrage die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,1 H gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen. <p>Unter Teil IV: Örtliche Bauvorschriften (§§ 88 ThürBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) wird festgehalten, dass gem. § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO 197 Stellplätze für Kfz herzustellen seien. Die rechnerisch verbleibende Differenz zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen sei Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p>	
Ö 8.1 (2019)		17	<p>II. Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans</p> <p>Der Planentwurf leidet unter erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Defiziten.</p> <p>Der Bebauungsplan kann nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden. Die Stadt Jena hat von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Steinweg-Tower Abstand zu nehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt. Dabei werden die geltenden Rechtsvorschriften zu Grunde gelegt.</p>

Ö 8.1 (2019)	18	<p>1. Abweichungen vom Aufstellungsbeschluss in Hinblick auf die Höhe des Vorhabens</p> <p>Der Planentwurf weicht bereits von dem Aufstellungsbeschluss des Rats der Stadt Jena vom 18.04.2018 ab.</p> <p>Laut dem Aufstellungsbeschluss soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der ein Kerngebiet festsetzt und der eine städtebauliche Dominante von bis zu 77 m zulässt.</p> <p>Der Planentwurf sieht kein Kerngebiet nach § 7 BauNVO vor. Als Höhe sieht der Planentwurf ca. 80 m, 22 Geschosse und eine Antenne von 16,5 m vor.</p> <p>Der Planentwurf weicht von den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses ab.</p> <p>Der Planentwurf ist vom Aufstellungsbeschluss des Rats der Stadt Jena nicht gedeckt. Der Entwurf widerspricht dem Willen des Rats der Stadt Jena.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nicht ungewöhnlich, dass die städtebaulichen Ziele im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan angepasst werden.</p> <p>Erst mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird eine abschließende Entscheidung zum VBB-J 41 „Quartier 22“ getroffen.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2 verwiesen.</p>
Ö 8.1 (2019)	19	<p>2. Nicht in der Lage, das Vorhaben umzusetzen</p> <p>Nach § 12 Abs. 1 S. 1 1. HS. BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn u. a. der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.</p> <p>In der Lage zur Durchführung ist der Vorhabenträger, wenn er wirtschaftlich und tatsächlich fähig ist, das Vorhaben umzusetzen. Tatsächlich ist der Vorhabenträger zur Umsetzung in der Lage, wenn er zumindest eine privatrechtliche Baubefugnisinnehabe hat, das Vorhaben umzusetzen (Krautzberger, in: Ernst/ Zinkahn / Krautzberger, BauGB, 131. EL Oktober 2018, § 12, Rn. 58 ff.).</p> <p>Auf Seite 7 der Begründung - Räumlicher Geltungsbereich - wird festgehalten, dass sich das Plangebiet für das Vorhaben gegenüber dem Einleitungsbeschluss im April 2018 verändert habe. Insbesondere im Süden seien weitere Flächen in die Planung einbezogen worden, die nicht</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke „Quartier 22“. Soweit Flächen von Nachbarn (hier: ASB als Träger der benachbarten Kindertagesstätte im Süden) in das Vorhaben mit integriert werden, liegen entsprechende rechtliche Vereinbarungen vor.</p>

			<p>im Eigentum des Vorhabenträgers stünden.</p> <p><i>„Mit der Eigentümerin dieser Flächen werden entsprechende Gespräche geführt.“</i></p>	
Ö 8.1 (2019)		20	<p>Darüber hinaus soll der Innenhof der Liegenschaft Steinweg 24 in die Vorhabenplanung einbezogen werden. Auch hier soll der Geltungsbereich erweitert werden. Hier fehlt es ebenfalls an der Zustimmung des Eigentümers.</p> <p>Letztlich sollen im Norden öffentliche Straßenflächen überbaut werden, ohne dass die Stadt privatrechtlich ihre Zustimmung hierzu erklärt hat.</p> <p>Der Vorhabenträger ist weder Eigentümer der neu eingeplanten Flächen noch hat er derzeit anderweitige Rechte inne, die genannten Grundstücksflächen zu bebauen.</p> <p>Also hat der Vorhabenträger keine Verfügungsgewalt über diese Flächen.</p> <p>Der Vorhabenträger ist entgegen § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht in der Lage, das abgestimmte und vorgelegte Vorhaben umzusetzen.</p> <p>Die Voraussetzungen des§ 12 Abs. 1 BauGB sind nicht erfüllt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einbeziehung von Flächen der Liegenschaft Steinweg 24 ist nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und des VBB-J 41 „Quartier 22“.</p> <p>Für die Auskrakung des Gebäudeteils am Steinweg („öffentliche Straßenflächen im Norden“) trifft der VBB-J 41 „Quartier 22“ zusammen mit dem Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2 verwiesen.</p>
Ö 8.1 (2019)		21	<p>3. fehlende und unzureichende Abstandsflächen</p> <p>Der Planentwurf sieht für das Teilgebiet GW 2 keine Abstandsflächen vor. Zu dem Teilgebiet gehören das Hochhaus sowie die maßgeblichen Flächen, die an die Nachgrundstücke führen, u. a. Steinweg 24 und 27 (GW 2, Ziffer 8). Das GW 2 prägt das Plangebiet.</p> <p>Der Planentwurf ist aufgrund der fehlenden Abstandsflächen rechtswidrig und in Hinblick auf die Nachbarn rücksichtlos.</p> <p>Für den Verzicht auf Abstandsflächen fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2 und 7 verwiesen.</p>

		<p>Die Gesetzgebungskompetenz für Abstandsflächen liegt im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung beim Landesgesetzgeber (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG). Der Landesgesetzgeber verlangt nach § 6 ThürBO, dass Abstandsflächen unbedingt eingehalten werden, um die Nachbarinteressen zu schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.</p> <p>Der Bundesgesetzgeber darf durch Gesetz Abweichungen bestimmen.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist eine solche Regelung, wonach aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden dürfen.“</p> <p>Der Bundesgesetzgeber hat durch diese Regelung der Gemeinde jedoch keine Kompetenz verschafft, über das „Ob“ der Einhaltung und des Bestehens von Abstandsflächen zu verfügen.</p> <p>Lediglich das „Wie“ darf geändert werden, durch eine Veränderung des einzuhaltenden Maßes der Tiefe. Gänzlich aufgehoben werden dürfen die Abstandsflächen nicht.</p> <p>Ein Mindestmaß an Abstandsflächen muss eingehalten werden (Schönfeld, in: BeckOK BauO Bayern, Art. 6 Rn. 70; Söfker, in: Ernst/ Zinkahn, BauGB, § 9, Rn. 42d; Gierke, in Brüggemann, BauGB, § 9, Rn. 113b).</p> <p>Der Planentwurf ist daher rechtswidrig.</p> <p>Darüber hinaus werden die privaten und öffentlichen Be lange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Verzicht auf Abstandsflächen verletzt.</p> <p>Das GW 2 ist das maßgebliche Baugebiet des Planentwurfs. Hier liegen die Flächen des Hochhauses sowie die Flächen zu den Nachbarbauten am Steinweg, die durch das Vorhaben „zugebaut“ werden sollen.</p>	
--	--	---	--

		<p>Wie sich aus dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt, wird die Bebauung unmittelbar an die Grundstücksgrenzen geführt, ohne Rücksicht auf die Nachbarinteressen.</p> <p>Mangels Abstandsflächen sollen auch keine Abstandsflächen verletzt werden können.</p> <p>Anders als in der Begründung erläutert (S. 39 f.) soll der Verzicht auf Abstandsflächen nicht nur der Umsetzung des Hochhauses dienen. Im GW 2 liegen auch sonstige Gebäudeflächen, die unmittelbar an die Nachbargebäude und deren Rückseite angrenzen. In den Planzeichnungen dienen die Gebäudeteile u. a. der Cafeteria, den Toiletten, der Hotel-Lounge.</p> <p>In der Begründung wird argumentiert, auf Abstandsflächen werde verzichtet, weil Abstandsflächen bei der Umsetzung eines Hochhauses nicht dienlich und funktional seien. Jedoch geht die Begründung nicht darauf ein, dass die Anbauten am Hochhaus, z. B. gerichtet auf die Grundstücke Steinweg 24 und 27, ebenfalls keine Abstandsflächen einhalten. Hier geht das - sowieso - nicht ausreichende Argument * ein Hochhaus solle umgesetzt werden, daher verzichte man auf Abstandsflächen * gänzlich fehl.</p> <p>Bereits eine Verringerung der Abstandsflächen bedarf einer belastbaren Rechtfertigung und einer hinreichenden Begründung. Abstandsflächen dienen dem nachbarlichen Wohlfrieden sowie der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung (vgl. Schönenfeld, BeckOK BauO Bayern, Spannowsky / Massen, 10. Edition, Stand. 01.03.2019, Art. 6 Rn. 271 ff.).</p> <p>Obwohl ein Verzicht auf Abstandsflächen nach der Gesetzesystematik nicht möglich und rechtswidrig ist, wird vorliegend noch nicht einmal eine Begründung hierzu geliefert (S. 39 ff.). Ohne Begründung (außer zur Besonung unter Ziffer 6.2) wird festgestellt:</p> <p><i>„Die Wahrung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialab-</i></p>	
--	--	---	--

			<p><i>stand kann dabei als positiv gewertet werden."</i></p> <p>Zu den erheblichen Themen Belüftung, Sozialabstand und erdrückende Wirkung – „Gefängnishof-Atmosphäre“ - lässt die Begründung kein Wort fallen.</p> <p>Es liegt ein umfassender Abwägungsausfall vor, der klar macht, dass das Vorhaben am geplanten Standort nicht umgesetzt werden kann.</p>	
Ö 8.1 (2019)		22	<p>4. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme</p> <p>Entgegen der Annahmen in der Begründung verstößt der Bebauungsplan gegen das Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme stellt einen objektiven Rechtssatz dar, den die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie der Genehmigung einzelner Bauvorhaben beachten muss. Der Rechtsgrundsatz der Rücksichtnahme verdichtet sich bei unzumutbarer Belastung zu einem ungerechtfertigten Eingriff in subjektiv-öffentliche Rechte Dritter.</p> <p>Vorliegend wird das Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Nachbargrundstücke durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Entzug ausreichender Besonnung sowie • die Herstellung einer erdrückenden Wirkung und • einer ungeklärten Belüftungssituation beeinträchtigt. <p>Der Gemeinde ist es versagt, den Bebauungsplan in dieser Form weiter voranzutreiben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Im Rahmen des VBB-J 41 „Quartier 22“ werden u. a. auch folgende Fachgutachten erstellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gutachten zur Belichtung / Verschattung - klimaökologisches Gutachten - Gutachten zum Windkomfort <p>Damit stehen geeignete Grundlagen für eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zur Verfügung.</p>
Ö 8.1 (2019)		23	<p>a) Unzumutbare Besonnungssituation</p> <p>Das Vorhaben führt zu einer unzumutbaren Verschattungssituation. Das Vorhaben verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Die Beschattung stellt einen zu beachtenden städtebaulichen Belang abseits der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften dar (BVerwG. Urt. v. 16.05.1991 - 4 C 17.90).</p> <p>Zwar hat der Vorhabenträger ein Gutachten zur „Beurtei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2 und 7 verwiesen.</p> <p>Die Besonnungs- und Verschattungssituation, die sich aufgrund des geplanten Vorhabens „Quartier 22“ ergibt, wurde in dem Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ (Büro Kardorff Ingenieure Lichtplanung GmbH) untersucht und bewertet.</p> <p>Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnis-</p>

		<p>lung der Änderung der Verschattungszeiten im Bereich benachbarter sensibler Nutzungen durch die Wirkungen eines geplanten Hochhaus- / Gebäudekomplexes im Gelungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J41 „Steinweg Tower“ der Stadt Jena erstellen lassen.</p> <p>Jedoch sind das Gutachten und die darauf fußende Begründung fehlerhaft.</p> <p>Das Gutachten führt zutreffend aus, dass laut § 3 ThürBO Anlagen so anzurichten, zu errichten, zu ändern oder instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.</p> <p>Weiterhin führt das Gutachten zutreffend aus, dass gemäß § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen und ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen sind: Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.</p> <p>Zur Bewertung ausreichender natürlicher Belichtungsverhältnisse in Wohn- und Arbeitsräumen wird in der Regel die Norm DIN 5034-1 (2011) mit ihren Orientierungswerten herangezogen.</p> <p>Danach soll die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtzeit vier Stunden betragen.</p> <p>Im Winter sei eine Mindestbesonnung von einer Stunde zu berücksichtigen.</p> <p>Eben diesen Anforderungen genügt die Planung nicht.</p>	<p>sen:</p> <p><u>Verschattung</u></p> <p>Durch das Vorhaben „Quartier22“ kommt es zu einer vorübergehenden zusätzlichen Teilverschattung der Nachbarbebauung in der Frauengasse 21 und 22 und dem Steinweg 24 und 27. Die Verschattung der Wohngebäude durch die Neubauten führt nicht dazu, dass es am Stichtag (21. März) zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungszeiten von 1,5 Stunden kommt.</p> <p>Für die gewerbliche Nutzung in der Nachbarbebauung Steinweg 24 wird eine Verschattung / Reduzierung der Besonnungsdauer festgestellt. Die einschlägige DIN EN 17037 definiert allerdings keine Mindestbesonnungsdauer als Qualitätskriterium für einen Innenraum mit Büro- oder Gewerbenutzung.</p> <p>Neben der Verschattung der benachbarten Bebauung wurde auch die Eigenverschattung der Neubauten „Quartier22“ untersucht. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen der DIN EN 17037 zur Mindestbesonnung.</p> <p><u>Besonnnung</u></p> <p>Die Besonnungsdauer für die Bestandsgebäude Frauengasse 21 und 22 verringert sich mit den Neubauten um teilweise bis zu ca. 2 Stunden. Sie beträgt in der flächigen Betrachtung weiterhin mindestens 1,5 bis 3 Stunden in den unteren Geschossen. In den oberen Geschossen wird durchgängig eine Besonnung von mindestens 3 Stunden und mehr erreicht.</p> <p>Im Gebäude Frauengasse 22 werden für die Wohnungen links des Treppenhauses schon heute die Anforderungen der DIN EN 17037 zur Mindestbesonnung nicht erreicht. Die Neubauten des „Quartier 22“ führen zu einer weiteren Verschlechterung durch die Überlagerung der Eigenverschattung und der Neuverschattung.</p> <p>In der stadtplanerischen Bewertung wurden folgende Prüfschritte durchgeführt:</p>
--	--	---	---

			<p>Prüfung der Abstandsflächen nach ThürBO Das Bauteil 2 des „Quartier 22“ in der Frauengasse hält die nach ThürBO vorgegebene Abstandsfläche von 0,4 H ein. Die Abstandsfläche überschreitet nicht die Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Frauengasse). Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass trotz Abnahme der Besonnungszeiten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind.</p> <p>Prüfung der Besonnung nach DIN EN 17037 In der Tageslichtuntersuchung wird der Bereich Frauengasse 22 nicht nur flächig, sondern am konkreten baulichen Bestand orientiert detaillierter untersucht. Das Ergebnis verdeutlicht, dass bereits im Bestand die Anforderungen der EN 17037 zur Mindestbesonnung nicht eingehalten werden können. Hierbei handelt es sich um eine in dicht bebauten Innenstadtbereichen nicht unübliche städtebauliche Situation. Durch das Vorhaben „Quartier 22“ erfolgt in der Frauengasse 22 links eine Zusatzverschattung, die die Besonnungsdauer noch weiter reduziert. Dieser Zusatzverschattung stehen im Rahmen des Abwägungsgebots die folgenden städtebaulichen Belange gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gemäß dem Grundsatzbeschluss zum „Jenaer Baulandmodell Wohnen“, der u. a. die Schaffung von Wohnraum in einer Zielgröße von 4.830 Wohnungen bis 2035 vorsieht, • das Gebot Innenentwicklung vor Außenentwicklung, • das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, • die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche (Parkplatz) mit Schließung einer Baulücke und • der in der Hochpunktstudie identifizierte Standort 6 zur Entwicklung eines Hochpunktes im Osten der Innenstadt. <p>Im Vergleich zum geplanten Vorhaben würde ein fiktiv nach § 34 BauGB sich einfügendes Gebäude an gleicher Stelle in der Frauengasse zu den glei-</p>
--	--	--	--

			<p>chen Auswirkungen auf die Situation der Besonnung in der Frauengasse 22 links führen. Weiterhin gibt es für die Nachbarschaft keinen rechtlichen Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation, insbesondere wenn es sich um eine untergenutzte innerstädtische Parkplatzfläche handelt. Insgesamt verbinden sich mit dem geplanten Vorhaben zahlreiche positive städtebauliche Belange, so dass die mit dem Vorhaben verbundenen punktuellen Nachteile vertretbar erscheinen.</p> <p>Prüfung der Anpassung des Vorhabens Die Untersuchungen haben ergeben, dass nur die wesentliche Reduzierung der Bauhöhen der Neubebauung in der Frauengasse sowie des 15-geschossigen Hochpunktes zu keiner weiteren Beeinträchtigung an den Wohnungen in der Frauengasse 22 links führen würde. Durch eine solche Reduzierung würde jedoch das mit dem Vorhaben u. a. verbundene städtebauliche Ziel der Wohnraumschaffung in der mit dem Vorhaben „Quartier 22“ beabsichtigten Größenordnung nicht erreicht.</p> <p>Prüfung einer erdrückenden Wirkung Schließlich wurde geprüft, ob durch das Vorhaben für den betroffenen Bereich der Frauengasse 22 links eine erdrückende Wirkung derart entsteht, dass das Gefühl des Eingemauert-Seins oder eine Gefängnishof-Situation entsteht. Beides ist im hier zu untersuchenden Bereich nicht der Fall. Die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Bestandsgebäude Steinweg 24 und 27 bleibt weiterhin am Stichtag 21. März sehr hoch (6 bis 8 Stunden. In den unteren Geschossen verringert sich die Besonnung, jedoch befinden sich in diesen Bereichen keine Wohnräume.</p> <p>Die Mindestanforderung an die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den Neubauten „Quartier 22“ und den Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft werden eingehalten.</p>
--	--	--	--

Ö 8.1 (2019)		24	aa) Besonnung der Bestandsbauten Durch das geplante Vorhaben werden Teile der Bestandsbebauung nicht mehr hinreichend besonnt. Im Bebauungsplan wird dieser Aspekt nicht hinreichend und zutreffend abgewogen. Der Planentwurf ist daher rechtswidrig und verletzt die Nachbarn in ihren Rechten.	Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen. Es wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2, 7 und 20 verwiesen.
Ö 8.1 (2019)		25	<p>- Wohnhäuser Steinweg 24 und 27</p> <p>Wie sich aus den Abbildungen 16 und 17 sowie den Tabellen 4 und 5 des Gutachtens ergibt, wird die Besonnungsdauer für die Grundstücke Steinweg 24 und 27 massiv verringert. Die Besonnung erfüllt bereits nach dem Gutachten der Stadt partiell nicht die Orientierungswerte der DIN 5034-1.</p> <p>Die geplante Bebauung führt also zu einer massiven Verschlechterung der Besonnungssituation.</p> <p>Dabei sind die Angaben und Ergebnisse in dem Gutachten zu den Grundstücken Steinweg 24 und 27 bereits unzutreffend und nicht ausreichend (Fehlerhafte Ermittlung der Auswirkungen).</p> <p>Hinsichtlich des Grundstücks Steinweg 27 und dem darauf stehenden Wohnhaus führen die Gutachter aus, dass sich im 1. bis 3. Obergeschoss (östlich) Laubengänge befänden, die keinen maßgeblichen Beurteilungsort darstellten. Auch das 1. bis 5. Obergeschoss (nördlich) seien nicht betroffen. Die hier befindlichen Fensterflächen würden angeblich gemäß den Wohnungszuschnitten nicht zur Belichtung von sensiblen Wohnräumen dienen.</p> <p>Das Gutachten führt jedoch nicht den erforderlichen Nachweis, dass die betroffenen Fenster im Laubengang als auch die sonstigen Fenster des Wohnhauses Steinweg 27 tatsächlich und rechtlich (Genehmigungslage) keine sensiblen Wohnungsbereiche beitreffen.</p> <p>Die betroffenen Wohnungen sind als Wohnnutzung genehmigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2, 7 und 20 verwiesen.</p> <p>Die Besonnungs- und Verschattungssituation, die sich aufgrund des geplanten Vorhabens „Quartier 22“ ergibt, wurde in dem Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ (Büro Kardorff Ingenieure Lichtplanung GmbH) untersucht und bewertet.</p> <p>Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Verschattung</p> <p>Durch das Vorhaben „Quartier22“ kommt es zu einer vorübergehenden zusätzlichen Teilverschattung der Nachbarbebauung in der Frauengasse 21 und 22 und dem Steinweg 24 und 27. Die Verschattung der Wohngebäude durch die Neubauten führt nicht dazu, dass es am Stichtag (21. März) zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungszeiten von 1,5 Stunden kommt.</p> <p>Für die gewerbliche Nutzung in der Nachbarbebauung Steinweg 24 wird eine Verschattung / Reduzierung der Besonnungsdauer festgestellt. Die einschlägige DIN EN 17037 definiert allerdings keine Mindestbesonnungsdauer als Qualitätskriterium für einen Innenraum mit Büro- oder Gewerbenutzung.</p> <p>Besonnung</p> <p>Die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den oberen Geschossen der Bestandsgebäude Steinweg 24 und 27 bleibt weiterhin am Stichtag 21. März sehr hoch (6 bis 8 Stunden). In den unteren Geschossen verringert sich die Besonnung, jedoch befinden sich</p>

		<p>Sehr wohl können die jeweiligen Eigentümer/ Mieter sensible Nutzungen hinter den Fenstern betreiben. Aufgrund der genehmigten Wohnnutzung ist vielmehr davon auszugehen, dass sich sensible und zu besonnene Bereiche tatsächlich hinter den Fenstern befinden.</p> <p>Selbst wenn derzeit eine nicht sensible Nutzung hinter einzelnen Fenstern tatsächlich erfolgt, können die Eigentümer und Mieter aber im Rahmen der Baugenehmigung die Räume anderweitig zu Wohnzwecken nutzen.</p> <p>Daher muss bei der Abwägung nicht nur auf die tatsächliche, sondern auch auf die genehmigten Nutzungen abgestellt werden.</p> <p>Durch die Genehmigung als Wohnnutzung haben die Eigentümer ein schützenswertes Recht erlangt.</p> <p>Durch das „Zubauen“ würden Belichtungsverhältnisse dauerhaft geschaffen, die keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gewährleisten. Die genehmigte Wohnnutzung könnte nicht mehr „normal“ ausgeübt werden. Die Nutzungsrechte der Eigentümer würden massiv eingeschränkt. Diese Einschränkung der privaten Rechte der Nachbarn sind abwägungsrelevant, wurden aber nicht beachtet.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ohne Prüfung der tatsächlichen Situation und ohne Berücksichtigung der Genehmigungslage erhebliche relevante Flächen des Gebäudes Steinweg 27 außer Acht gelassen wurden.</p> <p>Ebenso unzutreffend wurde für das Wohnhaus Steinweg 24 angenommen, dass das Gebäude bis in das 5. Obergeschoss frei von Wohnnutzungen sei. Eine solche Beurteilung kann nur anhand der Baugenehmigung für das Objekt erfolgen. Hier muss ein konkreter Nachweis erfolgen. Der Nachweis fehlt.</p> <p>Des Weiteren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch die gesunden Arbeitsverhältnisse als Schutzgut zu berücksichtigen. Dementsprechend muss auch die Besonnung von Arbeitsräumen abgewogen und geprüft werden. Das</p>	<p>in diesen Bereichen keine Wohnräume.</p> <p>Die Ostfassade des Bestandsgebäudes Steinweg 27 wird über 4 Geschosse von einer Laubengangschließung mit vorgelagerten Terrassen geprägt. Die hinter dem Laubengang liegenden Fenster gehören zu Flur / Bad der jeweiligen Wohnungen, sodass keine belichtungsrelevanten Situationen vorliegen. Dies gilt auch für die WE in den 5. und 6. OG. Soweit relevante Fenster für Aufenthaltsräume im 5.OG vorhanden sind, wurden diese im Fachgutachten erfasst und untersucht.</p>
--	--	---	---

			<p>Gutachten und die Begründung haben rechtsfehlerhaft Arbeitsräume aus der Prüfung der Besonnungsverhältnisse und Abwägung ausgeklammert.</p> <p>Das Gutachten und die Begründung beruhenden auf unzutreffenden Annahmen.</p> <p>Für das Wohnhaus Steinweg 24 wird trotz der unzulässigen Reduzierung der betroffenen und zu prüfenden Fenster festgestellt, dass die Besonnungsstunden für die restlichen Stockwerke nicht eingehalten werden, wenn das geplante Vorhaben „Steinweg Tower“ umgesetzt wird (u. a. Ablichtung 30, Tabellen 4 und 5).</p> <p>Aus den Tabellen 4 und 5 des Gutachtens folgt weiterhin, dass im 5. und 6. Obergeschoss des Wohnhauses Steinweg 27 die erforderlichen Besonnungsstunden unterschritten werden.</p> <p>Trotz des unzulässig reduzierten Prüfmaßstabs werden die erforderlichen Besonnungszeiten unterschritten.</p> <p>In der Planbegründung für den Bebauungsplan wird im Übrigen die Beeinträchtigung der Grundstücke Steinweg 24 und 27 gar nicht behandelt.</p> <p>Es fehlt an einer Abwägung, obwohl eine Beeinträchtigung angenommen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig.</p>	
Ö 8.1 (2019)		26	<p>- Wohnbebauung Frauengasse 21, 22, 23</p> <p>Für die Wohnbebauung an der Frauengasse 21, 22, 23 werden laut den Tabellen 2 und 3 (Seiten 38 f. des Gutachtens) ebenfalls erhebliche Besonnungseinschränkungen angenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belange 2, 7 20 und 22 verwiesen.</p>

Ö 8.1 (2019)		27	<p>- Wohnbebauung Steinweg 5, 7, 8 und Inselplatz 15 sowie Wohnhaus Inselplatz 6 bis 8</p> <p>Für die Grundstücke Steinweg 5, 7 und 8 und Inselplatz 15 sowie das Wohnhaus Inselplatz 6 bis 8 (Seiten 48 ff.) wird ebenfalls bereits im Gutachten angenommen, dass die erforderliche Besonnungsdauer, insbesondere am Gebäude Inselplatz 15, partiell massiv unterschritten wird, wenn das Planvorhaben umgesetzt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Aufgrund der städtebaulich / architektonischen Neuausrichtung des Vorhabens kommt das Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ Quartier 22 zu der Feststellung, dass für die angeführten Liegenschaften keine Auswirkungen auf die Besonnungssituation zu erwarten sind.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2, 7 und 20 verwiesen.</p>
Ö 8.1 (2019)		28	<p>- Wohnhäuser Am Rähmen</p> <p>Auch die Besonnung der Wohnhäuser Am Rähmen 1, 3, 5 werden unterschritten, Seiten 58 ff. des Gutachtens.</p> <p>Laut dem Gutachten wird also die Besonnungsdauer für die betroffene Nachbargrundstücke deutlich verringert.</p> <p>Zur argumentativen „Rettung“ des Vorhabens wird im Gutachten und der Begründung darauf verwiesen, dass bereits heute eine angemessene Besonnung (partiell) nach aktuellem Planungs-Nullfall nicht der DIN 5034-1 entsprechend angeblich vorhanden sei.</p> <p>Es wird argumentiert, die zusätzliche Beschattungssituation sei unerheblich, da die aktuelle Lage ohnehin nicht angemessen sei.</p> <p>Damit wird versucht, „aus Minus und Minus ein Plus zu machen“.</p> <p>Die vorhandene negative Besonnungssituation soll als Argument dienen, die bereits negative Besonnungs-Situation nochmals verschärfen zu dürfen.</p> <p>Eine solche Argumentation stellt keine ordnungsgemäße und gerechte Abwägung der städtebaulichen Belange, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB dar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Aufgrund der städtebaulich / architektonischen Neuausrichtung des Vorhabens kommt das Fachgutachten „Tageslichtuntersuchung“ Quartier 22 zu der Feststellung, dass für die angeführten Liegenschaften keine Auswirkungen auf die Besonnungssituation zu erwarten sind.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2, 7 und 20 verwiesen.</p>

			<p>Aufgabe der Gemeinde ist es, gerade bei einer vorhandenen Beeinträchtigung ein Mindestmaß an Besonnung zu erhalten, um auch der erheblichen staatlichen Schutzpflicht des Art. 2 Abs. 2 GG zu genügen. Es muss ein Maß an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erhalten werden, - gerade - wenn die Besonnung bereits nicht ausreichend ist.</p> <p>Sehr wohl ist beachtlich, dass sich die Besonnung auf den genannten Grundstücken von etwa 4 Stunden auf etwa 1 Stunde tägliche Besonnung teilweise massiv reduziert und damit eine erhebliche Verschlechterung eintritt (S. 64 des Gutachtens).</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abwägung aller erheblichen städtebaulichen Belange ist nicht ersichtlich. Aufgrund der negativen Besonnungssituation hätte keine zusätzliche Verschärfung zugelassen werden dürfen.</p> <p>Im Übrigen wird die zusätzliche Verschattungsbelastung mit dem städtebaulichen Belang der Nachverdichtung begründet.</p> <p>Es ist aber nicht verständlich, warum der Belang der Nachverdichtung, der eine weitere Bodenversiegelung „auf der grünen Wiese“ verhindern soll, ein Hochhaus von 80 m Höhe rechtfertigen können soll.</p> <p>Vielmehr würde das Argument der Nachverdichtung nur helfen, um eine Bebauung zu rechtfertigen, die sich in den vorhandenen Bebauungsrahmen im Sinne von § 34 Abs. 1 einfügt.</p>	
Ö 8.1 (2019)	29		<p>bb) Besonnung des Vorhabens selbst</p> <p>Im Übrigen leidet der Planentwurf an dem erheblichen Defizit, dass die Besonnung der Räume des Vorhabens selbst gar nicht untersucht wird.</p> <p>Zwischen dem Vorhaben und den Nachbargebäuden werden keine Abstandsflächen eingehalten. Zudem gibt es eng gebaute Innenhof-Fluchten.</p> <p>Die Besonnung der auf die Nachbarbauten gerichteten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belange 2, 7, 20 und 22 verwiesen.</p>

		<p>Räume des Vorhabens selbst (Gefängnishofcharakter) wird nicht untersucht.</p> <p>Jedoch hätten alle Räume als sensible Räumlichkeiten geprüft werden müssen, da u. a. nach den Festsetzungen 2.2, 2.3 in den GW 1 und GW 2 Wohn-, Beherbergungs- und Büronutzungen allgemein zulässig sind. In allen diesen Räumen könnten Besonnungs-Konflikte ausgelöst werden, je nach den Maßstäben der einzelnen möglichen Nutzung.</p> <p>Aufgrund der engen und fluchtartigen Bebauung darf angenommen werden, dass die betroffenen Räume in keiner ausreichenden Weise besonnt wären.</p> <p>Dabei ist vorsorglich auch darauf hinzuweisen, dass der Prüfmaßstab nicht durch den beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan reduziert werden kann.</p> <p>Bei der Abwägung eines Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB kommt es für die Abwägung und die Analyse von städtebaulichen Konflikten nicht auf den konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan und den zugehörigen Nutzungskatalog an. Denn der Vorhaben- und Erschließungsplan kann im Rahmen der Änderung eines Durchführungsvertrages nach Satzungsbeschluss einfach geändert werden, so folgt es aus § 12 Abs. 3a BauGB (Krautberger, in Ernst/ Zinkahn / Bielenberg, § 12 BauGB, Rn. 10Oa, c).</p> <p>§ 12 Abs. 3a BauGB dient gerade einer Flexibilisierung der Festsetzungen. Der Bebauungsplan bleibt allgemein, der einfacher zu ändernde Durchführungsvertrag regelt das konkrete Vorhaben.</p> <p>Gleichzeitig müssen im Aufstellungsverfahren aber alle diejenigen Konflikte behandelt werden, die durch den „allgemeinen Bebauungsplan“ ausgelöst werden.</p> <p>Alle Nutzungen, die nach den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein können, sind Gegenstand und Abwägungsmaterial des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens, nicht nur der</p>	
--	--	--	--

			<p>Vorhaben- und Erschließungsplan oder der Durchführungsvertrag (Krautzberger, in Ernst / Zinkahn / Bielenberg, § 12 BauGB, Rn. 101d).</p> <p>Der Planentwurf und das Besonnungsgutachten lassen sich also in keiner Weise dazu aus, wie die Räume im Vorhaben selbst besonnt werden sollen.</p> <p>Dies lässt lediglich den Schluss zu, dass die Prüfung nicht erwähnt wird, bzw. vorgenommen wird, da der Vorhabenträger selbst weiß bzw. befürchtet, dass die Räume nicht ausreichend besonnt werden.</p> <p>Auch insofern leidet der Bebauungsplan unter einem erheblichen Abwägungsdefizit.</p>	
Ö 8.1 (2019)	30	b) Keine belastbaren Aussagen zur Belüftungssituation	<p>Zudem treffen weder die Begründung noch ein entsprechendes Gutachten - wie bereits festgestellt - Aussagen über eine eventuell veränderte Belüftungssituation bezüglich der Nachbargrundstücke.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass insbesondere für die Rückseiten der Wohnhäuser Steinweg 24 und 27 eine ausreichende Belüftungssituation durch den Bau eines unmittelbar angrenzenden Hochhauses nicht mehr gewährleistet werden kann. Das Gleiche gilt für die gegenüberliegenden Flächen des Vorhabens selbst.</p> <p>Lediglich aus dem Entwurf für das Fachgutachten Klima zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauengasse“/ Stadt Jena, Seite 14 Abbildung 8, folgt bestätigend, dass anzunehmen ist, dass durch die Errichtung des Hochhauses jeglicher Luftstrom in den rückseitigen Bereichen der benachbarten Gebäude versiegt. Es wird keinen ausreichenden Luftstrom mehr geben.</p> <p>Die fehlende Berücksichtigung dieses Aspekts stellt ebenfalls eine nicht ordnungsgemäße Abwägung entscheidungserheblicher städtebaulicher Belange dar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Gutachten zum Windkomfort für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ (GEO-NET) wird untersucht, inwieweit sich das Planvorhaben auf die vorherrschenden Windverhältnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes (Plangebiet und Umgebung) sowie auf den Windkomfort im öffentlichen Raum auswirkt.</p> <p>Als ein Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens und der damit verbundenen modifizierten Durchströmbarkeit deutliche Veränderungen im Windfeld ergeben. Für die am häufigsten zu erwartenden Windströmungen aus südlichen bis westlichen Richtungen beschränken sich die Auswirkungen (Zunahme der Windgeschwindigkeit um bis zu + 2,5 m/s bzw. Abnahme bis zu - 2 m/s) jedoch überwiegend auf die Bereiche des westlichen Saaleufers, B 88 sowie der Bahngleise. Leichtere Änderungen sind in den Bereichen der Frauengasse und des Steinwegs zu erwarten (Zu-/Abnahme der Windgeschwindigkeit um bis zu +/- 1 m/s).</p> <p>Aufgrund der Baustuktur des Vorhabens, die unterschiedliche Höhenniveaus bzw. Hochpunkte vorsieht, verringert sich die mit der Neubebauung verbundene Hinderniswirkung auf die Windgeschwin-</p>

				<p>digkeiten und Strömungsverhältnisse mit zunehmender Höhe. Daher sind zwischen den oberen Geschossen der Bestandbebauung und der Neubauten keine Beeinträchtigungen bei der Durchlüftung zu erwarten.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 2 und 7 verwiesen.</p>
Ö 8.1 (2019)	31	<p>c) Erdrückende Wirkung</p> <p>Die Begründung zum Vorentwurf des VBB-J 41 lehnt eine erdrückende Wirkung ohne eine ausreichende Begründung ab.</p> <p>Auf S. 24 werden lediglich die 5. Obergeschosse der Wohnhäuser Steinweg 24 und 27 als etwaig betroffen bezeichnet. Folgend wird ohne weitere Erläuterung erklärt, eine Betroffenheit käme nur in Betracht, wenn in zwei Himmelsrichtungen das Hochhaus nicht im Blickfeld und damit nicht unmittelbar wahrnehmbar sei. Dies sei nicht der Fall. Eine erdrückende Wirkung läge nicht vor.</p> <p>Bereits aus der Besonnungsstudie ergibt sich aber, dass eine Vielzahl von Nachbarbauten von dem geplanten Vorhaben betroffen ist und z. B. in Hinblick auf die Besonnung massiv eingeschränkt werden.</p> <p>Für jedes Nachbargrundstück hätte eine Abwägung erfolgen müssen. Dies ist abwägungsfehlerhaft nicht geschehen.</p> <p>Hinsichtlich des Wohnhauses Steinweg 27 hätten exemplarisch auch die unteren Geschosse behandelt und geprüft werden müssen. Gerade der Aspekt des „Gefängnishofes“ und der „Einmauerung“ wird außer Acht gelassen.</p> <p>Im Falle der Realisierung des Vorhabens stünde ein riesiges Hochhaus im unmittelbaren Sichtfeld jedes Balkoninhabers. Das Bauvorhaben würde die Rückseite der Nachbarbauten zumauern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Thema erdrückende Wirkung führt die Begründung aus:</p> <p>Die Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf eine mögliche erdrückende Wirkung, würdigt das nachbarliche Rücksichtnahmegerbot und ist unabhängig von der Einhaltung der landesrechtlichen Bestimmungen über die Abstandsflächen zu beachten.</p> <p>Aus der in dicht bebauten Innenstadtbereichen und historisch gewachsenen Stadtquartieren häufig zur Anwendung kommenden Verringerung des Regelgrenzabstandes, kann kein unmittelbarer Zusammenhang zu einer potenziellen, erdrückenden Wirkung geknüpft werden, da diese Abstandsunterschreitung oftmals erforderlich ist, um die städtebaulich gewünschte Baustruktur in die bestehende Stadtstruktur zu integrieren.</p> <p>Da es sich bei der „erdrückenden Wirkung“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, ist eine solche Untersuchung stets von den Umständen des Einzelfalls abhängig.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen belästigt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauert-seins“ oder eine Art „Gefängnishofsituation“ entsteht</p>	

		<p>Hinsichtlich des Wohnhauses Steinweg 27 wurde darüber hinaus außer Acht gelassen, dass gegenüber der Terrasse auf dem 5. OG nicht nur das Hochhaus, sondern auch die Bebauung des Baufelds GW 1 im Blickfeld ist (Visualisierung S. 15 v. 17).</p> <p>Zwar ist die optisch hochwertige Aussicht nicht geschützt.</p> <p>Geschützt ist aber das Recht, nicht „eingemauert“ zu werden (Söfker, in: Ernst/Zinkahn, BauGB, § 34, Rn. 50c).</p> <p>Es ist bei der Beurteilung unerheblich, ob zur Straße Steinweg oder Frauengasse hin eine ausreichende „Luft zum Atmen“ noch vorhanden ist.</p> <p>Es kommt allein auf die jeweils konkret betroffene Seite des Grundstücks an, hier die Balkonseite des Grundstücks Steinweg 27.</p> <p>Eine Bebauung unter Einhaltung der durch Landesrecht vorgesehenen Abstandsflächen in der Höhe der Bestandsbebauung der näheren Umgebung könnte evtl. eine erdrückende Wirkung nicht herstellen. Die vorhandene Bebauung führt hingegen zu einer Gefängnishofatmosphäre.</p> <p>Das Vorhaben erdrückt die vorhandene Bebauung und nimmt bildlich gesprochen die Luft zum Atmen.</p> <p>Die Hinterseite wird durch das geplante Vorhaben dominiert. Es tritt eine Wirkung ein, in der das Nachbargebäude zum reinen Annex des neuen Hochhauskomplexes wird.</p> <p>Es liegt auch hier ein kompletter Abwägungsausfall vor.</p> <p>Die Planung ist daher rechtwidrig und verletzt die Nachbarn in ihren Rechten.</p>	<p>oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird.</p> <p>Eine leichte Veränderung der Bestandssituation reicht für das Vorliegen einer erdrückenden Wirkung nicht aus, da das Gefühl des Eingemauertseins wörtlich zu nehmen und entsprechend zu würdigen ist.</p> <p>Im vorliegenden Planfall wurden drei Betroffenheiten ermittelt, für die das Vorhandensein einer erdrückenden Wirkung nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei handelt es sich um die Wohnnutzungen der nördlich an den Geltungsbereich des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden Nachbargebäude, Steinweg 24 und 27, jeweils im 5. OG sowie um die Freifläche der Kindertagesstätte im Süden (Frauengasse 11). Eine städtebaulich relevante erdrückende Wirkung wird insoweit nicht unterstellt, solange an den genannten betroffenen Stellen weiterhin mindestens in 2 Himmelsrichtungen das Hochhaus nicht im Blickfeld und damit nicht unmittelbar wahrnehmbar ist.</p> <p>Das Vorhaben ist demnach nicht rücksichtslos.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang8 verwiesen.</p>
--	--	--	--

Ö 8.1 (2019)	32	<p>5. Fehlerhafter Abwägungsgegenstand</p> <p>Wie unter Ziffer 4 a) bb) erläutert, müssen im Rahmen des § 12 Abs. 3a BauGB die Auswirkungen des „allgemeinen Bebauungsplans“ mit seinen Festsetzungen und Nutzungspotenzialen abgewogen werden.</p> <p>Es darf nicht lediglich der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen konkreten Nutzungskontingenten der Abwägung zugrunde gelegt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die konkreten Festsetzungen können nämlich im Rahmen des § 12 Abs. 3a BauGB ohne neue Abwägung und Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine Änderung des Durchführungsvertrags geändert werden.</p> <p>Die Begründung und alle Gutachten legen vorliegend fehlerhaft den konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan der Abwägung und Prüfung zugrunde, nicht jeweils eine Worst-Case-Betrachtung anhand der möglichen Nutzungspotenziale der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>So sind z. B. im GW 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Je nach Gutachten und Abwägung müsste die immissions- und nutzungintensivste Nutzung für das GW 2 als Abwägungs- und Prüfungsgegenstand zugrunde gelegt werden, nicht ein möglicher Vorhaben- und Erschließungsplan, der jederzeit von Stadt und Investor geändert werden kann.</p> <p>Erfordert beispielsweise die Büronutzung mehr Stellplätze als die Hotelnutzung je qm, so muss in einem erforderlichen realitätsnahen Worst-Case-Szenario für das gesamte GW 2 eine Büronutzung unterstellt werden.</p> <p>Dies ist nicht geschehen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist auch insofern gänzlich abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 12 verwiesen.</p>
-----------------	----	--	---

		<p>Betroffen von diesem erheblichen Abwägungsfehler sind vor allem</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Ermittlung des Verkehrsaufkommens (S. 24 der Begründung, S. 7 der Verkehrsuntersuchung). Es sind daher deutlich mehr Verkehre zu erwarten und abzuwegen als es im Planentwurf der Fall ist. <p>Folglich sind alle Annahmen zur verkehrlichen Belastung abwägungsfehlerhaft und nicht brauchbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze (S. 25 der Begründung). Es sind mehr Stellplätze erforderlich als im Planentwurf unterstellt. • Die Umwelteinwirkungen, Immissionen und Immisionsrichtwerte sind fehlerhaft ermittelt (vgl. u. a. S. 15 f. der Begründung, S. 9, 21, 43, 44 der Schalltechnischen Untersuchung). <p>Es ist in keiner Weise hinreichend ermittelt, welche Immissionen zu befürchten sind (einschließlich einer zutreffenden Ermittlung der Verkehrsimmisionen) oder welche Grenzwerte für die jeweiligen Projektbereiche bestehen müssen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sogar in besonders belasteten Bereichen eher eine Büronutzung vorgesehen, in weniger belasteten Bereichen eine Hotelnutzung, obwohl eine Hotelnutzung nach dem Bebauungsplan auch in den stärker belasteten Bereichen möglich wäre.</p> <p>Gerade die fehlerhafte Ermittlung der Verkehre und des Stellplatzbedarfs wiegt umso schwerer, da bereits auf Grundlage der jetzt ermittelten Werte massive verkehrliche Belästigungen für die Umgebung zu erwarten sind. Nur durch verkehrliche Ertüchtigungen sollen die Straßen in der Umgebung eventuell in der Lage sein, die neu anfallenden (und bereits zu ermittelten) Verkehre aufzufangen.</p> <p>Die Stellplatzsituation ist überhaupt nicht geklärt.</p> <p>Mehr als 50 % der Stellplätze sollen anderweitig nachge-</p>	<p>Bzgl. der <u>Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Nutzungen</u> heißt es in der Begründung:</p> <p>„Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz ist es erforderlich, den zukünftigen Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) in Stärke und Richtung abzuschätzen. Dies geschieht sowohl für den gesamten Tagesverkehr als auch für die Spitzentunden am Vor- und Nachmittag.“</p> <p>Die vorliegende Verkehrsuntersuchung stellt dar, wie sich die verschiedenen geplanten Nutzungen (Wohnen Büro und Gewerbe) verkehrlich auf das umgebende Straßennetz auswirken werden.“</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung führt weiter aus:</p> <p>„Die Ermittlung des induzierten Verkehrs wird in enger Anlehnung an die Fachliteratur vorgenommen, die als Basis herangezogen wird. Mithilfe von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Vorhaben werden die Ergebnisse auf Plausibilität geprüft. Sollte jedoch keine detaillierten Erkenntnisse aus Erfahrungswerten vorliegen bzw. liegen keine projektspezifischen Vorgaben vor, dann werden bei der Ermittlung der induzierten Verkehre jeweils die Mittelwerte der empfohlenen Bandbreiten angenommen, um auf diese Weise eine ausgewogene Abschätzung sicherzustellen. Grundlage sind zusätzlich auch die Ergebnisse der Mobilitätsbefragung zum werktäglichen Verkehrsverhalten der Bevölkerung in der Stadt Jena im Rahmen des Forschungsprojekts „Mobilität in Städten - SrV 2023“ mit den für Jena spezifischen Daten bspw. für die Verkehrsmittelwahl.“</p> <p>Bzgl. der <u>Ermittlung der Stellplätze</u> wird ausgeführt:</p> <p>Für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde auf Basis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehenen Nutzungen abgeleitet und folgte somit den Empfehlungen.“</p>
--	--	---	--

		<p>wiesen werden. Die gesamte Umgebung des Vorhabens wird mit Verkehr belastet. Niemand weiß, wo die Stellplätze geschaffen werden sollen und wo konkret die zu erwartenden Verkehre anfallen, gerade auch mit Blick darauf, dass der Inselplatz ebenfalls bebaut wird.</p> <p>Jedoch müssen die (verkehrlichen) Konflikte, die der Bebauungsplan auslöst, auch auf der Planungsebene zumindest grundsätzlich gelöst und geklärt werden. Die Stadt und der Vorhabenträger können die zu erwartenden (verkehrlichen) Konflikte nicht vollkommen auf die Ebene des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung verlagern.</p> <p>Weiterhin muss - wie bereits ausgeführt - im Rahmen der Abwägung mit deutlich höheren Verkehren gerechnet werden, sodass die derzeitige Begründung und die vorliegenden Gutachten in keiner Weise eine belastbare Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden verkehrlichen Belastungen darstellen.</p> <p>Die tatsächlichen Auswirkungen und zu lösenden Konflikte, die der Bebauungsplan auslöst, werden verschleiert.</p>	<p>lungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). Dabei berücksichtigte die Verkehrserzeugung die besondere innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes sowie die bestehenden Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Baulast von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.</p> <p>Mit der Anzahl an vorgesehenen Stellplätzen in der eingeschossigen Tiefgarage und dem Erdgeschoss können bodenrechtliche Spannungen bzw. städtebauliche Missstände durch Parksuchverkehr in den benachbarten Straßen vermieden werden.</p> <p>Bzgl. der Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen - Verkehr heißt es in der Begründung:</p> <p>Grundlage für die Berechnung der Emissionspegel und der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs ist die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19. Die für die Ermittlung der Emissionspegel erforderlichen Verkehrsmengen auf den maßgeblichen Verkehrswegen wurden vom Büro R+T Verkehrsplanung GmbH zur Verfügung gestellt. Der Ausbau der B 88 (Ottangente) sowie die Verkehrsanteile des Bauvorhabens wurden berücksichtigt. Dies entspricht dem Planungsfall P3 des Verkehrsgutachtens. Die Ermittlung der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs erfolgt auf Grundlage der 16. BlmSchV.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben.</p>
--	--	--	--

			<p>Die Berechnungsergebnisse der Gesamtverkehrsbe- trachtung zeigen, dass die nach Beiblatt 1, Norm DIN 18005 für urbane Gebiete benannten SOW von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts im ungünstigen Fall an der östlichen Fassade</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tags um bis zu 15 dB(A) • Nachts um bis zu 19 dB(A) <p>überschritten werden.</p> <p>Dort, wo der SOW überschritten wird, sind Maßnahmen zum Schallschutz zu untersuchen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der fehlenden Handlungsmacht des Vorhabenträgers sind aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen, z. B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle etc. an den relevanten Schallquellen Straße und Schiene nicht umsetzbar.</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind demnach bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen, wie schalldämmende Fenster, Fassaden und / oder Lüftungselemente sowie für Außenwohnbereiche verglaste Loggien oder Balkone, zu planen.</p> <p>Bzgl. der Ermittlung der vom Plangebiet ausgehenden Schallimmissionen heißt es in der Begründung: Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden nicht nur die auf das Plangebiet einwirkende, sondern auch die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen auf die umliegenden Wohn- und Bürogebäude betrachtet. Neben der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf der Ostseite des Vorhabens sowie der Ein- und Ausfahrt der Garage im Erdgeschoss auf der Westseite im Bereich der Frauengasse werden auch die technischen Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude bei der Beurteilung mit einbezogen.</p> <p>Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt auf der Grundlage der Norm DIN ISO 9613. Die detaillierten Teil-Beurteilungspegel der gewerblichen Nutzungen</p>
--	--	--	--

			<p>innerhalb des Plangebiets können dem Fachgutachten entnommen werden.</p> <p>Im ungünstigsten Fall erreicht der Beurteilungspegel Werte von</p> <p>während der Tagzeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lr = 34 dB(A) an IO 1 (Ostfassade benachbarter Bestandsbebauung in Frauen-gasse) im Erdgeschoss und • Lr = 48 dB(A) an IO 4 (Südostfassade des Bauteil BT3) im Erdgeschoss. <p>während der ungünstigsten Nachtstunde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lr = 32 dB(A) an IO 1 (Ostfassade benachbarter Bestandsbebauung in Frauen-gasse) im Erdgeschoss und • Lr = 38 dB(A) an IO 2 (Nordwestfassade des Bau teil BT2) im 1. Obergeschoss. <p>Der für Urbane Gebiete und Mischgebiete heranziehende IRW Tag (63 dB(A) und IRW Nacht (45 dB(A), 1h wird um ≥ 6 dB(A) unterschritten und eingehalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, welche den Tag-Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind ausgeschlossen.</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um im Plan gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.</p>
Ö 8.1 (2019)	33	<p>6. Verzicht auf aktiven Lärmschutz</p> <p>Laut S. 15 der Planbegründung wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet, da die relevanten Schallquellen Straße und Schiene nicht in der Handlungsmacht des Vorhabenträgers liegen. Es kämen daher nur passiver Schallschutz in Betracht.</p> <p>Der Planentwurf verkennt, dass Satzungsgeber immer noch die Gemeinde ist. Die Stadt Jena hat die Herrschaft über die Planschaffung. Daher muss gerade auch die Gemeinde prüfen, ob sie Rahmen ihrer Handlungsmacht aktive Schallschutzmaßnahmen ergreift. Die Gemeinde kann nicht auf den Vorhabenträger allein verweisen und</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 13 und 29 verwiesen.</p>

		<p>sich der Verantwortung entziehen.</p> <p>Sofern die Gemeinde die Kosten nicht tragen will, muss sie die Kostentragung ggf. mit dem Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags oder eines anderweitigen städtebaulichen Vertrag klären.</p> <p>Immissionen sind immer zunächst an der Quelle reduzieren (aktiv), bevor passive Maßnahmen ergriffen werden (Jarass, in: Jarass, BimSchG, § 41, Rn. 55). Im Planverfahren ist dieser Vorrang zu berücksichtigen und abzuwägen, insbesondere wenn eine Mehrbelastung der Verkehrswege zu erwarten ist (Battis. in: Battis / Krautzberger / Löhr, § 1, Rn. 66a).</p> <p>Der aktive Schallschutz wurde nicht geprüft. Es liegt auch insofern ein Abwägungsfehler vor.</p>	
--	--	--	--

Ö 08.2 (2019)	<p>Bürger 8</p> <p>Eversheds Sutherland (Germany) LLP</p> <p>Königsallee 53 – 55</p> <p>40212 Düsseldorf</p> <p>Vollmachtgeber:</p> <p>Wohnungseigentümerge- meinschaft Steinweg 24</p> <p>07743 Jena</p> <p>vertreten durch</p> <p>Jena Immobilien Hausverwal- tung GmbH</p> <p>Thomas-Mann-Straße 13</p> <p>07743 Jena</p> <p>Schreiben vom 05.07.2019</p>	1	<p>...</p> <p>hiermit zeigen wir Ihnen an, dass wir neben den rechtlichen Interessen der Wohnungseigentümergegemeinschaft Steinweg 27, 07743 Jena, nunmehr auch die rechtlichen Interessen der Wohnungseigentümergegemeinschaft Steinweg 24, 07743 Jena vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht finden Sie anbei. Unsere Stellungnahme vom 17.06.2019 haben wir daher nochmals mit Blick auf das Grundstück Steinweg 24 angepasst.</p> <p><i>(die Vollmacht ist hier nicht abgedruckt)</i></p>	<p>Hinweis:</p> <p>Grundsätzlich sind die Stellungnahmen Ö 08 (2019) und Ö 08.2 (2019) identisch, weshalb auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme Ö 08 verwiesen wird. Einzig die an das Grundstück Steinweg 24 angepassten Textpassagen werden unter Ö 08.2 (2019) aufgeführt und durch [] kenntlich gemacht.</p>
------------------	--	---	---	---

Ö 08.2 (2019)		2	Zusammengefasst kann festgehalten werden: [Der Vorhabenträger ist derzeit und dauerhaft nicht berechtigt, auf Teilen der Projektfläche das Vorhaben umzusetzen, da er nicht Eigentümer der Flächen ist und auch keine sonstige Berechtigung hat, die benachbarten Grundstücke zu bebauen. Insbesondere ist der Vorhabenträger nicht berechtigt, dass Grundstück Steinweg 24 für das Vorhaben partiell zu nutzen. Die Eigentümer widersprechen der Einbeziehung Ihres Grundstücks in das Planvorhaben.] <i>Im Übrigen wird auf die Belange 1 – 13 der Stellungnahme Ö 08.1 verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		3	I. Sachverhalt <i>Auf die Belange 14 – 16 der Stellungnahme Ö 08.1 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		4	II. Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans <i>Auf den Belang 17 der Stellungnahme Ö 08.1 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		5	1. Abweichungen vom Aufstellungsbeschluss in Hinblick auf die Höhe des Vorhabens <i>Auf den Belang 18 der Stellungnahme Ö 08.1 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		6	2. Nicht in der Lage, das Vorhaben umzusetzen Nach § 12 Abs. 1 S. 1 1. HS. BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn u. a. der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019) Belang 19 und 20 verwiesen.

		<p>In der Lage zur Durchführung ist der Vorhabenträger, wenn er wirtschaftlich und tatsächlich fähig ist, das Vorhaben umzusetzen. Tatsächlich ist der Vorhabenträger zur Umsetzung in der Lage, wenn er zumindest eine privatrechtliche Baubefugnis inne hat, das Vorhaben umzusetzen (Krautzberger, in: Ernst/ Zinkahn / Krautzberger; BauGB; 131. EL Oktober 2018, § 12, Rn. 58 ff.).</p> <p>Auf Seite 7 der Begründung - Räumlicher Geltungsbereich - wird festgehalten, dass sich das Plangebiet für das Vorhaben gegenüber dem Einleitungsbeschluss im April 2018 verändert habe. Insbesondere im Süden seien weitere Flächen in die Planung einbezogen worden, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stünden.</p> <p><i>„Mit der Eigentümerin dieser Flächen werden entsprechende Gespräche geführt.“</i></p> <p>[Darüber hinaus soll der Innenhof unserer Mandantin, der Wohnungseigentümergemeinschaft Steinweg 24, in die Vorhabenplanung einbezogen werden.</p> <p>Hier fehlt es aber ebenfalls an der Zustimmung des Eigentümers.</p> <p>Die Wohnungseigentümergemeinschaft Steinweg 24 widerspricht der Einbeziehung Ihres Grundstücks in die Planung. Die Wohnungseigentümergemeinschaft Steinweg 24 ist nicht zur Veräußerung Ihres Grundstücks oder Teilen des Grundstücks bereit. Auch wird die Wohnungseigentümergemeinschaft Steinweg 24 keine etwaigen Rechte, die z. B. Durchgänge, Glasdachteile oder Fassadenänderungen gestatten, einräumen.</p> <p>Vielmehr rügen wir, dass die Stadt Jena die Angaben des Investors zur Einbeziehung fremder Grundstücke nicht überprüft hat und keine hinreichende Rücksprache mit den Eigentümern des Grundstücks Steinweg 24 gehalten hat. Die Stadt legt der Öffentlichkeit ein angeblich städtebaulich maßgebliches Vorhaben vor, überprüft aber nichtmals, ob der Investor in der Lage ist, das der Öffentlichkeit präsentierte Vorhaben umzusetzen.]</p>	
--	--	---	--

			<p>Letztlich sollen im Norden öffentliche Straßenflächen überbaut werden, ohne dass die Stadt privatrechtlich ihre Zustimmung hierzu erklärt hat.</p> <p>Der Vorhabenträger ist also weder Eigentümer der neu eingeplanten Flächen noch hat er derzeit anderweitige Rechte inne, die genannten Grundstücksflächen zu bebauen. [Vielmehr ist bereits jetzt klar, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann.]</p> <p>Der Vorhabenträger ist entgegen § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht in der Lage, das abgestimmte und vorgelegte Vorhaben umzusetzen. [Der Öffentlichkeit wurde ein nicht realisierbarer Entwurf vorgelegt.]</p> <p>Die Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 BauGB sind nicht erfüllt.</p>	
Ö 08.2 (2019)		7	<p>3. fehlende und unzureichende Abstandsflächen</p> <p>Der Planentwurf sieht für das Teilgebiet GW 2 keine Abstandsflächen vor. Zu dem Teilgebiet gehören das Hochhaus sowie die maßgeblichen Flächen, die an die Nachbargrundstücke führen, u. a. Steinweg 24 und 27 (GW 2, Ziffer 8). Das GW 2 prägt das Plangebiet.</p> <p>Der Planentwurf ist aufgrund der fehlenden Abstandsflächen rechtswidrig und in Hinblick auf die Nachbarn rücksichtlos.</p> <p>Für den Verzicht auf Abstandsflächen fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage.</p> <p>Die Gesetzgebungskompetenz für Abstandsflächen liegt im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung beim Landesgesetzgeber (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG). Der Landesgesetzgeber verlangt nach § 6 ThürBO, dass Abstandsflächen unbedingt eingehalten werden, um die Nachbarinteressen zu schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.</p> <p>Der Bundesgesetzgeber darf durch Gesetz Abweichungen bestimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019) Belang 21 verwiesen.</p>

		<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist eine solche Regelung, wonach aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden dürfen.“</p> <p>Der Bundesgesetzgeber hat durch diese Regelung der Gemeinde jedoch keine Kompetenz verschafft, über das „Ob“ der Einhaltung und des Bestehens von Abstandsflächen zu verfügen.</p> <p>Lediglich das „Wie“ darf geändert werden, durch eine Veränderung des einzuhaltenden Maßes der Tiefe. Gänzlich aufgehoben werden dürfen die Abstandsflächen nicht.</p> <p>Ein Mindestmaß an Abstandsflächen muss eingehalten werden (Schönfeld, in: BeckOK BauO Bayern, Art. 6 Rn. 70; Söfker, in: Ernst/ Zinkahn, BauGB, § 9, Rn. 42d; Gierke, in Brüggemann, BauGB, § 9, Rn. 113b).</p> <p>Der Planentwurf ist daher rechtwidrig.</p> <p>Darüber hinaus werden die privaten und öffentlichen Be lange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Verzicht auf Abstandsflächen verletzt.</p> <p>Das GW 2 ist das maßgebliche Baugebiet des Planentwurfs. Hier liegen die Flächen des Hochhauses sowie die Flächen zu den Nachbarbauten am Steinweg, die durch das Vorhaben „zugebaut“ werden sollen.</p> <p>Wie sich aus dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt, wird die Bebauung unmittelbar an die Grundstücksgrenzen geführt, ohne Rücksicht auf die Nachbarinteressen.</p> <p>Mangels Abstandsflächen sollen auch keine Abstandsflächen verletzt werden können.</p> <p>Anders als in der Begründung erläutert (S. 39 f.) soll der Verzicht auf Abstandsflächen nicht nur der Umsetzung des Hochhauses dienen. Im GW 2 liegen auch sonstige</p>	
--	--	--	--

		<p>Gebäudeflächen, die unmittelbar an die Nachbargebäude und deren Rückseite angrenzen. In den Planzeichnungen dienen die Gebäude Teile u. a. der Cafeteria, den Toiletten, der Hotel-Lounge.</p> <p>In der Begründung wird argumentiert, auf Abstandsflächen werde verzichtet, weil Abstandsflächen bei der Umsetzung eines Hochhauses nicht dienlich und funktional seien. Jedoch geht die Begründung nicht darauf ein, dass die Anbauten am Hochhaus, z. B. gerichtet auf die Grundstücke Steinweg 24 und 27, ebenfalls keine Abstandsflächen einhalten. Hier geht das - sowieso - nicht ausreichende Argument * ein Hochhaus solle umgesetzt werden, daher verzichte man auf Abstandsflächen * gänzlich fehl.</p> <p>Bereits eine Verringerung der Abstandsflächen bedarf einer belastbaren Rechtfertigung und einer hinreichenden Begründung. Abstandsflächen dienen dem nachbarlichen Wohnfrieden sowie der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung (vgl. Schönfeld, BeckOK BauO Bayern, Spannowsky / Massen, 10. Edition, Stand. 01.03.2019, Art. 6 Rn. 271 ff.).</p> <p>Obwohl ein Verzicht auf Abstandsflächen nach der Gesetzes systematik nicht möglich und rechtswidrig ist, wird vorliegend noch nicht einmal eine Begründung hierzu geliefert (S. 39 ff.). Ohne Begründung (außer zur Beson nung unter Ziffer 6.2) wird festgestellt:</p> <p><i>„Die Wahrung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand kann dabei als positiv gewertet werden.“</i></p> <p>Zu den erheblichen Themen Belüftung, Sozialabstand und erdrückende Wirkung – „Gefängnishof-Atmosphäre“ - lässt die Begründung kein Wort fallen.</p> <p>Es liegt ein umfassender Abwägungsausfall vor, der klar macht, dass das Vorhaben am geplanten Standort nicht umgesetzt werden kann.</p> <p>[Letztlich liegt auch ein Abstandsflächenverstoß mit Blick</p>	
--	--	--	--

		<p>auf die straßenseitig gelegene, geschlossene Bebauung, angrenzend an das Grundstück Steinweg 24 vor.</p> <p>Die Außen- und Giebelwand des geplanten Vorhabens wird das Gebäude auf dem Grundstück Steinweg 24 deutlich in der Höhe übersteigen. Die frei liegende Außenwand, gerichtet auf das Grundstück Steinweg 24, löst ebenfalls eine Abstandsfläche aus, die in der Bebauungsplanbegründung nichtmals ansatzweise abgewogen wurde.</p> <p>Zwar darf bei straßenseitiger, geschlossener Bauweise grundsätzlich auch ein unerheblich höheres Vorhaben realisiert werden. Die Gebäudehöhe muss nicht absolut deckungsgleich sein (Dhom, Franz, Rauscher, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 6, Rn. 42).</p> <p>Allerdings gilt diese Regel eben nur dann, wenn die Höhdifferenz nicht gegen das zu berücksichtigende objektive Gebot der Rücksichtnahme verstößt (Dhom, Franz, Rauscher, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 6, Rn. 48). Ein solcher Verstoß ist nur dann ausgeschlossen, wenn die Höhdifferenz unerheblich ist.</p> <p>Das neue Vorhaben übersteigt die bestehende Bebauung am Steinweg 24 um drei Vollgeschosse. Von einer unerheblichen Höhdifferenz kann keine Rede sein. Vielmehr führt allein die freiliegende Außen- und Giebelwand zu einer selbständigen erheblichen Verschattung und Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks.</p> <p>Zum Schutz des Grundstücks Steinweg 24 muss also eine Abstandsfläche eingehalten werden, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück Steinweg 24 gewährleistet sind. Dies gilt umso mehr, als sich im 6. OG eine Dachterassenwohnung befindet.</p> <p>Letztlich muss in einer wertenden Gesamtschau auch das gesamte geplante Vorhaben beachtet werden. In Verbindung mit dem Steinweg-Tower wird das Haus Steinweg 24 nach den Planunterlagen rücksichtslos eingemauert; selbst für die Dachterassenwohnung führt dies zu einer massiven Gefängnishofatmosphäre.</p>	
--	--	---	--

			Auch hier wiegt der Verstoß umso schwerer, als die Stadt diesen Belang nichtmals ansatzweise abgewogen hat, obwohl das geplante Vorhaben augenscheinlich straßenseitig deutlich höher ist als das Gebäude auf dem Grundstück Steinweg 24.]	
Ö 08.2 (2019)		8	4. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme <i>Auf den Belang 22 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		9	a) Unzumutbare Besonnungssituation <i>Auf den Belang 23 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		10	aa) Besonnung der Bestandsbauten <i>Auf den Belang 24 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		11	- Wohnhäuser Steinweg 24 und 27 Wie sich aus den Abbildungen 16 und 17 sowie den Tabellen 4 und 5 des Gutachtens ergibt, wird die Besonnungsdauer für die Grundstücke Steinweg 24 und 27 massiv verringert. Die Besonnung erfüllt bereits nach dem Gutachten der Stadt partiell nicht die Orientierungswerte der DIN 5034-1. Die geplante Bebauung führt also zu einer massiven Verschlechterung der Besonnungssituation. Dabei sind die Angaben und Ergebnisse in dem Gutachten zu den Grundstücken Steinweg 24 und 27 bereits unzutreffend und nicht ausreichend (Fehlerhafte Ermittlung der Auswirkungen)	Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen. Es wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 25 verwiesen.

		<p>Hinsichtlich des Grundstücks Steinweg 27 und dem darauf stehenden Wohnhaus führen die Gutachter aus, dass sich im 1. bis 3. Obergeschoss (östlich) Laubengänge befänden, die keinen maßgeblichen Beurteilungsort darstellten. Auch das 1. bis 5. Obergeschoss (nördlich) seien nicht betroffen. Die hier befindlichen Fensterflächen würden angeblich gemäß den Wohnungszuschnitten nicht zur Belichtung von sensiblen Wohnräumen dienen.</p> <p>Das Gutachten führt jedoch nicht den erforderlichen Nachweis, dass die betroffenen Fenster im Laubengang als auch die sonstigen Fenster des Wohnhauses Steinweg 27 tatsächlich und rechtlich (Genehmigungslage) keine sensiblen Wohnungsbereiche beitreffen.</p> <p>Die betroffenen Wohnungen sind als Wohnnutzung genehmigt.</p> <p>Sehr wohl können die jeweiligen Eigentümer/ Mieter sensible Nutzungen hinter den Fenstern betreiben. Aufgrund der genehmigten Wohnnutzung ist vielmehr davon auszugehen, dass sich sensible und zu besonnene Bereiche tatsächlich hinter den Fenstern befinden.</p> <p>Selbst wenn derzeit eine nicht sensible Nutzung hinter einzelnen Fenstern tatsächlich erfolgt, können die Eigentümer und Mieter aber im Rahmen der Baugenehmigung die Räume anderweitig zu Wohnzwecken nutzen.</p> <p>Daher muss bei der Abwägung nicht nur auf die tatsächliche, sondern auch auf die genehmigten Nutzungen abgestellt werden.</p> <p>Durch die Genehmigung als Wohnnutzung haben die Eigentümer ein schützenswertes Recht erlangt.</p> <p>Durch das „Zubauen“ würden Belichtungsverhältnisse dauerhaft geschaffen, die keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gewährleisten. Die genehmigte Wohnnutzung könnte nicht mehr „normal“ ausgeübt werden. Die Nutzungsrechte der Eigentümer würden massiv eingeschränkt. Diese Einschränkung der privaten Rechte der</p>	
--	--	---	--

		<p>Nachbarn sind abwägungsrelevant, wurden aber nicht beachtet.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum ohne Prüfung der tatsächlichen Situation und ohne Berücksichtigung der Genehmigungslage erhebliche relevante Flächen des Gebäudes Steinweg 27 außer Acht gelassen wurden.</p> <p>[Ebenso wurde für das Wohnhaus Steinweg 24 unzutreffend unterstellt, dass das Gebäude bis in das 5. Obergeschoss zumindest auch Gewerbenutzungen enthalte (Abb. 28, S. 42, S. 41 a.E. des Belichtungsgutachtens). Eine solche Beurteilung kann nur anhand der Baugenehmigung für das Objekt erfolgen. Hier muss ein konkreter Nachweis erfolgen. Der Nachweis fehlt.</p> <p>Tatsächlich befindet sich u. a. im 5. Obergeschoss ausgeschließlich eine Wohnnutzung, keine gewerbliche Nutzung. Damit ist das 5. OG schutzwürdiger als von den Gutachtern angenommen.</p> <p>Die Tabellen 4 und 5 auf den Seiten 46 f. des Belichtungsgutachtens zeigen weiterhin zu beiden Mess-Zeitpunkten erhebliche Verschlechterungen zu Lasten des Grundstücks Steinweg 24. Allerdings ist sogar fraglich, ob die berechneten Werte realistisch sind. Vielmehr dürfte der Steinweg-Tower in Verbindung mit dem straßenseitig gelegenen Nebengebäude, das u. a. das Gebäude auf dem Grundstück Steinweg 24 massiv übersteigt, zu weit größeren Verschlechterungen führen.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass die besonders schutzwürdige Wohnnutzung nicht ordnungsgemäß in die Abwägung eingeflossen ist.]</p> <p>Des Weiteren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB selbstverständlich auch die gesunden Arbeitsverhältnisse als Schutzgut zu berücksichtigen. Dementsprechend muss auch die Besonnung von Arbeitsräumen abgewogen und geprüft werden. Das Gutachten und die Begründung haben rechtsfehlerhaft Arbeitsräume aus der Prüfung der Besonnungsverhältnisse und Abwägung ausgeklammert.</p>	
--	--	---	--

			<p>Das Gutachten und die Begründung beruhenden auf unzutreffenden Annahmen.</p> <p>Für das Wohnhaus Steinweg 24 wird trotz der unzulässigen Reduzierung der betroffenen und zu prüfenden Fenster festgestellt, dass die Besonnungsstunden für die restlichen Stockwerke nicht eingehalten werden, wenn das geplante Vorhaben „Steinweg Tower“ umgesetzt wird (u. a. Ablichtung 30, Tabellen 4 und 5).</p> <p>Aus den Tabellen 4 und 5 des Gutachtens folgt weiterhin, dass im 5. und 6. Obergeschoss des Wohnhauses Steinweg 27 die erforderlichen Besonnungsstunden unterschritten werden.</p> <p>Trotz des unzulässig reduzierten Prüfmaßstabs werden die erforderlichen Besonnungszeiten unterschritten.</p> <p>In der Planbegründung für den Bebauungsplan wird im Übrigen die Beeinträchtigung der Grundstücke Steinweg 24 und 27 gar nicht behandelt.</p> <p>Es fehlt an einer Abwägung, obwohl eine Beeinträchtigung angenommen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig.</p>	
Ö 08.2 (2019)		12	<p>- Wohnbebauung Frauengasse 21, 22, 23</p> <p><i>Auf den Belang 26 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i></p>	
Ö 08.2 (2019)		13	<p>- Wohnbebauung Steinweg 5, 7, 8 und Inselplatz 15 sowie Wohnhaus Inselplatz 6 bis 8</p> <p><i>Auf den Belang 27 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i></p>	

Ö 08.2 (2019)		14	- Wohnhäuser Am Rähmen <i>Auf den Belang 28 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		15	bb) Besonnung des Vorhabens selbst <i>Auf den Belang 29 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		16	b) Keine belastbaren Aussagen zur Belüftungssituation <i>Auf den Belang 30 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i>	
Ö 08.2 (2019)		17	c) Erdrückende Wirkung Die Begründung zum Vorentwurf des VBB-J 41 lehnt eine erdrückende Wirkung ohne eine ausreichende Begründung ab. Auf S. 24 werden lediglich die 5. Obergeschosse der Wohnhäuser Steinweg 24 und 27 als etwaig betroffen bezeichnet. folgend wird ohne weitere Erläuterung erklärt, eine Betroffenheit käme nur in Betracht, wenn in zwei Himmelsrichtungen das Hochhaus nicht im Blickfeld und damit nicht unmittelbar wahrnehmbar sei. Dies sei nicht der Fall. Eine erdrückende Wirkung läge nicht vor. Bereits aus der Besonnungsstudie ergibt sich aber, dass eine Vielzahl von Nachbarbauten von dem geplanten Vorhaben betroffen ist und z. B. in Hinblick auf die Besonnung massiv eingeschränkt werden. Für jedes Nachbargrundstück hätte eine Abwägung erfolgen müssen. Dies ist abwägungsfehlerhaft nicht geschehen. Hinsichtlich der Wohnhäuser Steinweg 24 und Steinweg	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Ö 8 (2019) Belang 8 verwiesen.

		<p>27 hätten exemplarisch auch die unteren Geschosse behandelt und geprüft werden müssen. Gerade der Aspekt des „Gefängnishofes“ und der „Einmauerung“ wird außer Acht gelassen.</p> <p>Im Falle der Realisierung des Vorhabens stünde ein riesiges Hochhaus im unmittelbaren Sichtfeld jedes Balkoninhabers. Das Bauvorhaben würde die Rückseite der Nachbarbauten zumauern.</p> <p>Hinsichtlich des Wohnhauses Steinweg 27 wurde darüber hinaus außer Acht gelassen, dass gegenüber der Terrasse auf dem 5. OG nicht nur das Hochhaus, sondern auch die Bebauung des Baufelds GW 1 im Blickfeld ist (Visualisierung S. 15 v. 17).</p> <p>Zwar ist die optisch hochwertige Aussicht nicht geschützt.</p> <p>Geschützt ist aber das Recht, nicht „eingemauert“ zu werden (Söfker, in: Ernst/Zinkahn, BauGB, § 34, Rn. 50c).</p> <p>[Hierfür ist insbesondere die Abbildung 28 aufs. 42 des Belichtungsgutachtens repräsentativ. Es handelt sich bei der vorhandenen Bebauung um eine nahestehende Blockrandbebauung mit vorhandener Hinterhofbebauung. Der Steinweg-Tower bildet insbesondere für die Gewerbenutzungen und die Wohnnutzungen, deren Fenster zum Hinterhof gerichtet sind, eine enorme, unüberwindbare Mauer, die „keine Luft zum Atmen“ diesseits lässt.</p> <p>Des Weiteren wird der Gedanken des Sozialabstands vollständig verkannt. Ein Mindestmaß an sozialen Freiräumen muss stets gewahrt werden (VG Hannover, Beschl. v. 07.11.2013 - 4 B 6889/13). Durch die durchsichtigen Glasfronten, die Nähe, die Höhe und die Menge an Nutzern sind der Steinweg-Tower sowie die Nebengebäude für die Nachbarschaft unzumutbar. Ein Ausleben der Privat- und Intimsphäre wird nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Beispielsweise wird für die Penthäuser Steinweg 24 und Steinweg 27 eine Zoo-artige Situation hergestellt. Die</p>	
--	--	---	--

		<p>Bewohner werden dem Präsentierteller preisgegeben.]</p> <p>Es ist bei der Beurteilung unerheblich, ob zur Straße Steinweg oder Frauengasse hin eine ausreichende „Luft zum Atmen“ noch vorhanden ist.</p> <p>Es kommt allein auf die jeweils konkret betroffene Seite des Grundstücks an, hier die Balkonseite des Grundstücks Steinweg 27 [und die Rückseite des Grundstücks Steinweg 24.]</p> <p>Eine Bebauung unter Einhaltung der durch Landesrecht vorgesehenen Abstandsflächen in der Höhe der Bestandsbebauung der näheren Umgebung könnte evtl. eine erdrückende Wirkung nicht herstellen. Die vorhandene Bebauung führt hingegen zu einer Gefängnishofatmosphäre.</p> <p>Das Vorhaben erdrückt die vorhandene Bebauung und nimmt bildlich gesprochen die Luft zum Atmen.</p> <p>Die Hinterseite wird durch das geplante Vorhaben dominiert. Es tritt eine Wirkung ein, in der das Nachbargebäude zum reinen Annex des neuen Hochhauskomplexes wird.</p> <p>Es liegt auch hier ein kompletter Abwägungsausfall vor. Die Planung ist daher rechtwidrig und verletzt die Nachbarn in ihren Rechten.</p>	
Ö 08.2 (2019)	18	<p>5. Fehlerhafter Abwägungsgegenstand</p> <p>Wie unter Ziffer 4 a) bb) erläutert, müssen im Rahmen des § 12 Abs. 3a BauGB die Auswirkungen des „allgemeinen Bebauungsplans“ mit seinen Festsetzungen und Nutzungspotenzialen abgewogen werden.</p> <p>Es darf nicht lediglich der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen konkreten Nutzungskontingenzen der Abwägung zugrunde gelegt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die konkreten Festsetzungen können nämlich im Rahmen des § 12 Abs. 3a BauGB ohne neue Abwägung und Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine Änderung des Durchführungsvertrags geän-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschlussvorschläge zur Stellungnahme Ö 8 (2019), Belang 12 verwiesen.</p>

		<p>dert werden.</p> <p>Die Begründung und alle Gutachten legen vorliegend fehlerhaft den konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan der Abwägung und Prüfung zugrunde, nicht jeweils eine Worst-Case-Betrachtung anhand der möglichen Nutzungspotenziale der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>So sind z. B. im GW 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Je nach Gutachten und Abwägung müsste die immissions- und nutzungintensivste Nutzung für das GW 2 als Abwägungs- und Prüfungsgegenstand zugrunde gelegt werden, nicht ein möglicher Vorhaben- und Erschließungsplan, der jederzeit von Stadt und Investor geändert werden kann.</p> <p>Erfordert beispielsweise die Büronutzung mehr Stellplätze als die Hotelnutzung je qm, so muss in einem erforderlichen realitätsnahen Worst-Case-Szenario für das gesamte GW 2 eine Büronutzung unterstellt werden.</p> <p>Dies ist nicht geschehen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist auch insofern gänzlich abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Betroffen von diesem erheblichen Abwägungsfehler sind vor allem</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Ermittlung des Verkehrsaufkommens (S. 24 der Begründung, S. 7 der Verkehrsuntersuchung). Es sind daher deutlich mehr Verkehre zu erwarten und abzuwagen als es im Planentwurf der Fall ist. <p>Folglich sind alle Annahmen zur verkehrlichen Belastung abwägungsfehlerhaft und nicht brauchbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze (S. 25 der Begründung). Es sind mehr Stellplätze erforderlich als im Planentwurf unterstellt. • Die Umwelteinwirkungen, Immissionen und Immis- 	
--	--	---	--

		<p>sionsrichtwerte sind fehlerhaft ermittelt (vgl. u. a. S. 15 f. der Begründung, S. 9, 21, 43, 44 der Schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Es ist in keiner Weise hinreichend ermittelt, welche Immissionen zu befürchten sind (einschließlich einer zutreffenden Ermittlung der Verkehrsimmisionen) oder welche Grenzwerte für die jeweiligen Projektbereiche bestehen müssen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sogar in besonders belasteten Bereichen eher eine Büronutzung vorgesehen, in weniger belasteten Bereichen eine Hotelnutzung, obwohl eine Hotelnutzung nach dem Bebauungsplan auch in den stärker belasteten Bereichen möglich wäre.</p> <p>Gerade die fehlerhafte Ermittlung der Verkehre und des Stellplatzbedarfs wiegt umso schwerer, da bereits auf Grundlage der jetzt ermittelten Werte massive verkehrliche Belästigungen für die Umgebung zu erwarten sind. Nur durch verkehrliche Ertüchtigungen sollen die Straßen in der Umgebung eventuell in der Lage sein, die neu anfallenden (und bereits zu ermittelten) Verkehre aufzufangen.</p> <p>[Zusätzlich dazu ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante Tiefgaragenzufahrten, gerichtet zum Grundstück Steinweg 24, eine unzumutbare Lärm- und Luftimmissionskulisse durch erhebliche An- und Abfahrt, sowie Parkplatzsuchverkehre hergestellt wird. Auch diese Auswirkungen wurden nicht abgewogen.]</p> <p>Die Stellplatzsituation ist überhaupt nicht geklärt.</p> <p>Mehr als 50 % der Stellplätze sollen anderweitig nachgewiesen werden. Die gesamte Umgebung des Vorhabens wird mit Verkehr belastet. Niemand weiß, wo die Stellplätze geschaffen werden sollen und wo konkret die zu erwartenden Verkehre anfallen, gerade auch mit Blick darauf, dass der Inselplatz ebenfalls bebaut wird.</p> <p>Jedoch müssen die (verkehrlichen) Konflikte, die der Be-</p>	
--	--	---	--

			<p>bauungsplan auslöst, auch auf der Planungsebene zu-mindest grundsätzlich gelöst und geklärt werden. Die Stadt und der Vorhabenträger können die zu erwartenden (verkehrlichen) Konflikte nicht vollkommen auf die Ebene des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung verlagern.</p> <p>Weiterhin muss - wie bereits ausgeführt - im Rahmen der Abwägung mit deutlich höheren Verkehren gerechnet werden, sodass die derzeitige Begründung und die vorliegenden Gutachten in keiner Weise eine belastbare Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden verkehrlichen Belastungen darstellen.</p> <p>Die tatsächlichen Auswirkungen und zu lösenden Konflikte, die der Bebauungsplan auslöst, werden verschleiert.</p>	
Ö 08.2 (2019)		19	<p>6. Verzicht auf aktiven Lärmschutz</p> <p><i>Auf den Belang 33 der Stellungnahme Ö 08 wird verwiesen.</i></p>	

Ö 9 (2019)	Bürger 9 Schreiben vom 17.06.2019	1	<p>...</p> <p>Mit Befremden las ich am 30.Mai 2019 in der TLZ Jena, dass ein 19-Geschosser am Steinweg / Ecke Eisenbahn-damm geplant ist. Wieso muss unser beschauliches Jena, unsere große Kleinstadt oder kleine Großstadt " so architektonisch verschandelt werden nur um noch 30000 Menschen irgendwie unterzukriegen. In Zeiten des Wachstums scheint nichts unmöglich zu sein um Jenas „gute Stube " künstlich aufzublasen .</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit erfolgt eine angemessene stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette.</p>
Ö 9 (2019)		2	<p>Wer soll diese teuren Büros mieten?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die IHK führt in ihren Stellungnahmen 2019 und 2021 aus:</p> <p>(...) „Dass ein Großteil der Nutzfläche der Gebäude</p>

			<p>als (qualitativ ansprechende) Büroflächen vermarktet werden soll, ist in Anbetracht der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Nachfrage in Jena klar zu befürworten. (vergleiche Büromarktberichte Jena-Wirtschaft / FSU Jena).“</p> <p>Die Wirtschaftsförderung stellt in ihrer Stellungnahme 2019 fest:</p> <p>(...) „Mit einer Leerstandsquote von 1,8 % im Büromarkt Jena 2018, lag der Leerstand deutlich unterhalb der notwendigen Angebotsreserve von drei Prozent. Gegenüber 2017 ist die Leerstands-quote um weitere 0,3 Prozentpunkte noch einmal deutlich gesunken. Die sehr niedrigen Leerstandsquoten in den einzelnen Teilräumen sind ein Indiz für eine zunehmende Unterversorgung des Marktes. Ausgehend von der gegenwärtigen stattfindenden und zukünftig weiter angestrebten positiven Wirtschafts- und damit auch allgemeinen Standortentwicklung ist zukünftig von einer anhaltend hohen Nachfrage nach bedarfsgerechten Büroflächen auszugehen (u. a. mit variablen Raumkonzepten und großformatigen Büroflächen > 250 m²). Daher muss zukünftig verstärkt auf eine ausreichende Flexibilitätsreserve in nachfragestarken Zonen, vor allem in der Innenstadt und innenstadtnahen Bereichen, geachtet werden. Eine weitere Reduktion des Leerstandes könnte sonst limitierend auf das wirtschaftliche Wachstum der Stadt wirken.</p> <p>Neubauprojekte, wie vom Vorhabenträger angestrebt, sind wichtige Schritte, um den steigenden Nachfrageüberhang entgegenwirken zu können. Die schon jetzt zu beziffernden hohen, perspektivischen Zuwächse des Büroflächenbestandes werden in überwiegendem Maße jedoch der Eigennutzung von Büroflächen zugutekommen und damit für Mietinteressierte nicht zur Verfügung stehen. Lediglich 19 % der insgesamt in Jena geplanten Flächen werden perspektivisch für die Vermietung vorgesehen sein, wohingegen 81 % der Eigennutzung vorbehalten sind, was die Bedeutung des Projektes Steinweg</p>
--	--	--	--

				<p>Tower als rein fremdvermietete Immobilie unterstreicht.“</p> <p>Beide Einschätzungen bestätigen den anhaltenden Bedarf an qualifizierten Büroflächen im Bereich der erweiterten Innenstadt.</p> <p>Im Übrigen sind Regelungen zu Mietpreisen nicht Gegenstand von Bebauungsplänen.</p>
Ö 9 (2019)		3	Und was sagen die Anwohner der umliegenden Straßen zu diesem überproportioniertem Neubau.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Anwohner der umliegenden Straßen, soweit sie sich in den Beteiligungsverfahren geäußert haben, zur Kenntnis und würdigt sie in der Abwägung.</p> <p>Gleiches gilt für die Äußerungen des Stadtteilrates.</p>
Ö 9 (2019)		4	Mein wichtigster Kritikpunkt ist, dass durch diesen Monsterbau die sommerliche Erwärmung der Innenstadt noch gesteigert wird. Wo ist das viel gepriesene Umweltbewusstsein!!! Ein Glas/Betonbau- der im Sommer sich stark aufheizen wird- muss mit viel Energie gekühlt werden.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich in der Bestandssituation als vollversiegelte Parkplatzfläche bzw. als Fläche mit Gebäuden dar.</p> <p>Demgegenüber kann im „Quartier 22“ mit der Dachflächen- und Fassadenbegrünung ein Beitrag Verringerung der zur lokalklimatischen Belastungssituation geleistet werden. Darüber hinaus hat die Regenrückhaltung auf den begrünten Dachflächen einen positiven Effekt auf das Mikroklima im Sommer.</p> <p>Diese Effekte werden in dem „Klimaökologischen Gutachten zum Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“, das in der öffentlichen Auslegung (Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB) einsehbar ist, auch dargestellt.</p> <p>Im Fazit heißt es:</p> <p>Die Untersuchung zur Wärmebelastung am Tage macht deutlich, dass Verschattung einen signifikanten Beitrag zur Minderung der Belastung leisten. Besonders Bäume erweisen sich als natürliche Verschattungselemente am Tage als wirkungsvoll. Vor allem in den bioklimatisch extrem belasteten Ver-</p>

			<p>kehrsflächen weisen verschattende Elemente (Bäume, Gebäude) eine deutliche Abkühlleistung auf und schaffen damit Bereiche, in denen das Gehen und Radfahren im Schatten ermöglicht wird. Die stärksten Änderungen, die bioklimatischen Belastung am Tage betreffend, sind laut den Modellergebnissen in den durch das geplante Gebäude verschatteten Bereichen zu erwarten.</p> <p>Die Beeinflussung der nächtlichen Kaltluftströmung während austauscharmer sommerlicher Hochdruckwetterlagen durch das Planvorhaben zeigt sich in einer deutlichen Änderung des Strömungsfeldes und der Kaltluftvolumenstromdichte (KVSD) in den umgebenden Flächen. So zeigt sich aus den Ergebnissen, dass südlich des Plangebietes mit Abnahmen der KVSD zu rechnen ist, westlich davon, in der Frauengasse und dem angrenzenden Wohnviertel jedoch eine Zunahme der KVSD zu erwarten ist. Ebenso wurden um das Bauteil BT4 herum Zu- als auch Abnahmen in der KVSD ermittelt. Im Steinweg und bis zum Inselplatz sind nach Bewertung auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 noch mäßige Auswirkungen zu erwarten. Da sich die Abnahmen der KVSD jedoch im Wesentlichen auf Gebiete gewerblicher Nutzung und des Kindergartengeändes im Süden beschränken, die keiner nächtlichen Nutzung unterliegen, Zunahmen der KVSD hingegen für Wohngebiete ermittelt wurden, ist von keiner Verschlechterung des nächtlichen Wohlbefindens auszugehen. Des Weiteren sind keine Auswirkungen auf das nächtliche Temperaturfeld aufgrund des Planvorhaben laut den Modellergebnisse zu erwarten.</p> <p>Abschließend lässt sich festhalten, dass sich aus den Ergebnissen der numerischen Simulationen keine Verschlechterung der Wärmebelastung am Tage, als auch in der Nacht durch Veränderungen bioklimatischer Parameter ableiten lassen.</p> <p>Die Energieversorgung des „Quartier 22“ (Wärme im Winter, Kühlung im Sommer) wird über den Anschluss an die städtische Fernwärme erfolgen. Damit ist perspektivisch eine CO₂-neutrale Energiever-</p>
--	--	--	--

				sorgung gewährleistet.
Ö 9 (2019)		5	Liebe Stadtväter - wir sind nicht New York - wir sind Jena - eine liebeswert „kleine Großstadt oder eine große Kleinstadt. Dafür liebe ich Jena.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ./.

Ö 10 (2019)	Bürger 10 Schreiben vom 18.06.2019	1	... im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J-41-Steinweg-Tower-Vorentwurf lege ich Widerspruch gegen die vorliegenden Pläne ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
Ö 10 (2019)		2	Zum Einen sind die öffentlich ausgelegten Pläne nicht ausreichend, um sich ein realistisches Bild von der Wirkung des "Steinweg-Towers" in der Umgebung machen zu können. Wie andere Vorhaben muss das geplante Hochhaus in das Stadtmodell eingefügt werden. Wenn das Vorhaben in das Stadtmodell eingefügt ist, sollte die öffentliche Bürgerbeteiligung um 2-3 Wochen (außerhalb der Schulferien!) verlängert werden. Die Dauer der Plan-Auslegung von 2 Wochen (über zwei verlängerte Wochenenden mit Feiertagen!) war bisher zu kurz.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan durchläuft einen zweistufigen Beteiligungsprozess aus frühzeitiger Beteiligung zum Vorentwurf und einer Beteiligung zum Entwurf in der öffentlichen Auslegung mit einer Mindestdauer von 30 Tagen. Damit besteht für die Öffentlichkeit angemessen und ausreichend Zeit, sich zu den Planunterlage zu äußern. Ein Einsatzmodell des Vorhabens „Quartier 22“ für das Stadtmodell wurde erarbeitet und kann im Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung, der Stadt Jena betrachtet werden.
Ö 10 (2019)		3	Nach meiner Ansicht ist der geplante "Steinweg-Tower" viel zu hoch und zu breit dimensioniert. Er ist fast genau so hoch wie der Turm der Stadtkirche und beinahe so breit wie der Intershop-Tower, damit an dieser Stelle nicht verträglich. Der "Steinweg-Tower" würde in seiner Dimension u. Baumasse die Umgebung "erschlagen" und das Stadt- und Landschaftsbild gravierend beeinträchtigen bzw. zerstören.	Der Anregung wird gefolgt. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit erfolgt eine angemessene

				stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette.
Ö 10 (2019)	4	Nicht akzeptabel ist die Zerstörung der Sichtachse von der Camsdorfer Brücke in Richtung Stadtkirche / Intershop-Turm. Durch die enorme Baumasse der Neubebauung des Steinwegs auf der rechten und linken Seite wird die Sichtachse zum Jenaer Stadtzentrum verbaut - durch die Höhe der Bauwerke und die Einengung des Straßenraums ab dem 2. OG.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die Bauwerke am Eingang des Steinwegs, Intershop-Gebäude und Bauteil BT4 des Vorhabens „Quartier 22“, werden als städtebauliches Tor den Stadteingang über den Steinweg bilden. Die Sichtachse von der Camsdorfer Brücke in Richtung Stadtkirche / Intershop-Turm ist weiterhin erlebbar. Im Übrigen wird in der Standortstudie „Vertikalen Bautypologien in der Innenstadt – Ergänzende Untersuchung Konzept ausgewählter Standorte 2021“ unter dem Stichwort „Stadtsilhouette“ festgestellt, dass diese mit ihren Hochpunkten eingebettet in den Taleinschnitt des Saaletales für die Identität der Stadt von zentraler Bedeutung ist. Weiterhin wird ausgeführt, dass die geprüften Hochpunktstandorte entlang der Verkehrsader „Dornburger Straße“ / „Am Anger“ / „Am Eisenbahndamm“ bestätigt werden können. Bei der Überlagerung der Hochpunktstandorte (Punkt 6 = „Quartier 22“) mit den in der o.g. Standortstudie definierten Blickbeziehungen zeigt sich, dass die Standorte weitestgehend außerhalb der Sichtachsen liegen und die Standortauswahl insofern bestätigt wird. Empfindliche Störungen der Stadtsilhouette sind deshalb nicht zu erwarten.	
Ö 10 (2019)	5	Das Vorhaben "Steinweg-Tower" sollte nicht genehmigt, sondern in seiner Breite und Höhe deutlich reduziert werden.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird auf den Beschlussvorschlag Ö 10 (2019) Belang 3 verwiesen.	
Ö 10 (2019)	6	Das Lichtraumprofil des Steinwegs sollte weder auf der linken noch auf der rechten Seite eingeengt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Städtebauliches Ziel ist u. a., dass das geplante Gebäude am Steinweg zusammen mit den bereits	

				errichteten Gebäude gegenüber einer stadtteilartigen Bebauung ergeben. Dabei wird die dortige Auskragung gespiegelt.
Ö 10 (2019)		7	<p>Der geplante "Steinweg-Tower" würde das Stadtbild und die Silhouette des Stadtzentrums meines Erachtens vergleichbar gravierend verändern wie der Bau des Turms 1969/70. Eine solche Veränderung hätte erheblichen negativen Einfluss auf die Identifikation der Jenaer Bürger mit ihrem Stadtzentrum.</p> <p>Ich bitte Sie, diese Einwände, die von vielen Bürgern geteilt werden, ernst zu nehmen und den vorhabenbezogenen B-Plan entsprechend überarbeiten zu lassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag Ö 10 (2019) Belang 3 verwiesen.</p>

Ö 11 (2019)	Bürger 11 Schreiben vom 21.06.2019	1	<p>im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan VBB-J-41-Steinweg-Tower-Vorentwurf lege ich Widerspruch gegen die vorliegenden Pläne ein.</p> <p>Grund: Die vorliegenden Unterlagen sind unzureichend, um das Vorhaben hinreichend bewerten zu können. Sie müssen mindestens wie nachfolgend ausgeführt ergänzt werden, ehe die Bürgerbeteiligung abgeschlossen und eine Zustimmung durch die Stadt auch nur in Erwägung gezogen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorgelegte Unterlagen handelt es sich um den Vorentwurf zum VBB-J 41 „Quartier 22“.</p> <p>Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden (§ 3 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Das Aufstellungsverfahren sieht eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vor, in der die ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen zur Information und Einsichtnahme der Öffentlichkeit vorgelegt werden.</p> <p>Erst mit dem darauffolgenden Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird eine abschließende Entscheidung zum VBB-J 41 „Quartier 22“ getroffen.</p>
Ö 11 (2019)		2	<p>Klimaneutralität</p> <p>Neubauten sollen höchsten Ansprüchen an die Klimaneutralität über ihre gesamte Lebensdauer genügen (von der Bauphase bis zum Abriss/Entsorgung/ Wiederverwertung). Hochhäuser sind in der Gesamtbetrachtung tendenziell klimaschädlicher als „konventionelle“ Gebäude üblicher Dachhöhen. Für das geplante Gebäude muss darum vorab nachgewiesen werden, dass es über den</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben geht über die fachgesetzlichen Vorhaben hinaus und strebt an, die Bedingungen des Effizienzstandards KFN 40 (Basis: Effizienzgebäude 40 + Ökobilanz (LCA)) zu erfüllen.</p> <p>Für die Planung und Bauausführung liegen das ak-</p>

			<p>gesamten Lebenszyklus für das Klima speziell (und die Umwelt allgemein) keine größere Belastung darstellt, als ein oder mehrere „konventionelle“ Gebäude gleicher Nutzfläche (!, nicht Gesamtgeschossfläche) („konventionell“ = Gebäude mit den in Jena und anderen kleinen Großstädten üblichen Dachhöhen und aktuellen Mindestanforderungen an Wärmedämmung etc.). Zu beachten ist dabei auch, dass übliche „konventionelle“ Gebäude mit einem hohen Anteil Nicht-Glas-Fassadenfläche leichter zu einem späteren Zeitpunkt mit zusätzlicher Wärmedämmung versehen werden können, als Hochhäuser mit einem typisch sehr hohen Anteil Glas-Fassadenfläche.</p>	tuelle Gebäude Energie Gesetz GEG sowie die DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung zugrunde.
	3		<p>Angesichts der drohenden Klimaerwärmung mit schon heute spürbaren Auswirkungen sollte diese Anforderung, dass jedes neue Vorhaben entsprechenden relativen (wenn nicht gar absoluten) Klimaneutralitätsanforderungen genügen muss, in einer Klimasatzung der Stadt Jena festgeschrieben werden.</p> <p>Diese Festbeschreibung ist um so wichtiger, solange es keine CO2-Äquivalent-Steuer gibt, die die tatsächlichen (Umwelt-)Kosten des Ausstoßes von klimawirksamen Gasen widerspiegelt (nach aktuellen Berechnungen also mindestens 180 Euro/Tonne CO2).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Jena hat einen Klimacheck erarbeitet, mit dem die Auswirkungen von Stadtratsentscheidungen auf das Klima bewerten werden können. Vorhaben, die sich positiv auf das Klima auswirken, können so bevorzugt werden. Anhand von Leitfragen, die sich an den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Jena orientieren, werden qualitative Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima getroffen.</p> <p>Weiterhin dient das „Stadtclimakonzept für die Stadt Jena“ (2025) als Handlungsgrundlage einer nachhaltigen klimaangepassten Stadtentwicklung für die Stadtverwaltung. Es versteht sich als Fortschreibung der Jenaer Klimaanpassungsstrategie im Vertiefungsbaustein „Wärmebelastung und Belüftung“ und stellt eine wichtige Planungsgrundlage und Entscheidungshilfe zur Berücksichtigung klimatischer Belange in der Stadtentwicklung dar. (https://umwelt.jena.de/de/stadtclimakonzept)</p> <p>Darüberhinausgehende Forderungen (CO2-Steuer) liegen außerhalb der Handlungshoheit der Gemeinde.</p>

Ö 11 (2019)		4	<p>Verkehrsgutachten</p> <p>Auf der Website zum Projekt ist nur ein „Vorabzug“ einer „Verkehrsuntersuchung“ hinterlegt. Ein Vorabzug ist nicht die Endversion und erlaubt nur vorläufige Bewertungen. Solange keine Endversion vorliegt, kann die Bürgerbeteiligung nicht abgeschlossen werden und ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Außerdem ist zu klären, ob eine „Verkehrsuntersuchung“ den Anforderungen an ein Verkehrsgutachten genügt bzw. warum es nicht „Verkehrsgutachten“ heißt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bebauungsplan durchläuft einen zweistufigen Beteiligungsprozess aus frühzeitiger Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf in der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Dementsprechend haben die Unterlagen unterschiedlichen Charakter der Bearbeitungstiefe. Dies gilt auch für die zugehörigen Fachgutachten.</p> <p>Dem Entwurf zum VBB-J 41 „Quartier 22“ liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung bei, die vollumfänglich den fachlichen Anforderungen einen „Gutachtens“ entspricht.</p>
Ö 11 (2019)		5	<p>Der Vorabzug ist mehrfach unzureichend:</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung beschränkt sich (mit Ausnahme des diesbezüglich irrelevanten Kapitels 7) auf den Kfz-Verkehr (einschließlich Liefer-LKW). Einzuschließen in die Verkehrsuntersuchung sind aber auch andere Verkehrsteilnehmer: Fahrrad, Fußgänger, Rollstühle sowie neu aufkommende Verkehrsmittel (z.B. „Stehroller“ und Co., [Elektro]-kleinfahrzeuge jeglicher Art mit „Mofazulassung“).</p> <p>Absehbar wird sich in den nächsten Jahren das Mobilitätsverhalten der Bürger wesentlich verändern. Dabei ist noch nicht absehbar, ob die Veränderungen evolutionär oder gar disruptiv sein werden. Wie die Verkehrsuntersuchung implizit ausführt, basiert sie aber auf der Fortschreibung der Vergangenheit. Das ist ungefähr so, als hätte man kurz nach der Erfindung des Autos ausschließlich die Entwicklung des Droschenverkehrs in den Jahren vorher zur Vorhersage zukünftiger Wegeflächenbedarfe herangezogen.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung muss zusätzlich mindestens je ein Szenario für die Entwicklung nach einem begründeten, nachvollziehbaren evolutionären und einem begründeten, nachvollziehbaren disruptiven Pfad und sich daraus ergebende Konsequenzen mit/ohne den Steinweg-Tower aufzeigen – für alle Verkehrsteilnehmer, nicht nur den Kfz-Verkehr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Entsprechend wurde auch das Verkehrskonzept angepasst.</p> <p>Dabei wird im Vorgehen den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ gefolgt. Eine gesamtstädtische Verkehrsbetrachtung übersteigt die Anforderungen an die vorliegende vorhabenbezogene Verkehrsuntersuchungen.</p> <p>Die gesamtstädtische Verkehrsbetrachtung kann Bestandteil von Verkehrsentwicklungsplänen sein, auf die sich dann die objektbezogene Verkehrsuntersuchungen beziehen können.</p> <p>Der von den Fachdiensten der Stadt Jena geprüften Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ zum vorliegenden VBB-J 41 „Quartier 22“, liegen Daten aus dem gesamtstädtischen Verkehrsmodell zugrunde.</p>

Ö 11 (2019)		6	<p>Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass bei Fortschreibung der historischen Verkehrsentwicklung an bestimmten, schon jetzt hoch belasteten Knotenpunkten, zukünftig der Verkehr zu bestimmten Tageszeiten de facto zum Erliegen kommen wird (Verkehrsqualitätsstufe F). Die Untersuchung konstatiert, dass durch geplante Ausbaumaßnahmen der Knotenpunkte diese aber ausreichend Kapazität aufweisen werden. Es wird nicht dargelegt, ob der Ausbau tatsächlich dazu führen wird. Statt dessen wird auf ein Dokument verwiesen, das öffentlich nicht zugänglich ist. Damit entzieht sich diese Behauptung einer Überprüfung.</p> <p>(Verwiesen wird auf: „brenner BERNARD ingenieure GmbH: Kommunalservice Jena - Bauvorhaben Osttangente, HBS-Berechnungen für 4 Knoten. Dresden, 31.07.2018“.)</p> <p>Unklar bleibt auch, was der Ausbau für sonstigen Verkehr (Fußgänger, Radfahrer, Stehroller etc.) bedeutet, ob diesen z.B. Fläche entzogen wird.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum „Quartier 22“ wurden die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen überarbeitet, so dass nun eine bessere Vergleichbarkeit zwischen Bestand und Prognose-Zuständen besteht.
Ö 11 (2019)		7	<p>Der berechnete Stellplatzbedarf (230 Stellplätze, je nach Berechnungsweise auch wesentlich mehr) berücksichtigt nicht, dass auf dem Gelände derzeit 100 vermietete Parkplätze sind. Der Bedarf an diesen Parkplätzen verschwindet nicht einfach, nur weil dort ein neues Gebäude steht!</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung geht von „etwa 460 zusätzlichen Beschäftigten“ aus. Es bleibt unklar, woher diese Zahl stammt. Bei geplanten ca. 13500 m² Bürofläche allein ist eine höhere Zahl an Beschäftigten nicht unwahrscheinlich (bei 20 m²/Beschäftigten z.B. >700). Hinzu kommen die Mitarbeiter in Hotel, Gastronomie und Einzelhandel. Diese >50% mehr Beschäftigten werden auch zu entsprechend mehr Verkehr führen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum „Quartier 22“ werden die Grundlagen, die getroffenen Annahmen und die richtlinienkonformen Berechnungen ausführlich dokumentiert. Die aktuell auf der Fläche abgestellten Fahrzeuge sind nicht mit einer Nutzung auf der Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung verknüpft und deswegen nicht relevant für die Verkehrsuntersuchung – zumal davon auszugehen ist, dass sich Parkverkehre im Innenstadtbereich von Jena umverteilen bzw. alternative Verkehrsmittel gewählt werden können.
Ö 11 (2019)		8	<p>In Kapitel 7 „Mobilitätskonzept“ werden zwar Möglichkeiten benannt, wie Verkehrsverlagerungen vom Auto weg auf andere Verkehrsmittel erreicht werden können – dies bleibt aber letztlich nur eine allgemeine Aufzählung möglicher, in entsprechenden Kreisen bekannter Maßnahmen. Zum Teil können diese nur von der Kommune, nicht vom Bauherren umgesetzt werden. Es fehlen konkrete Szenarien und zugehörige Vorgaben an den Bauherren (z.B. Anzahl der benötigten Stellplätze für Fahrzeuge</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das angeführte Mobilitätskonzept gibt Hinweise, wie sich die verkehrliche Gesamtsituation am Objekt verbessern ließe. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil der Grundannahmen für die Berechnung der Verkehrserzeugung und des Stellplatzbedarfs.

			unterhalb des Niveaus „Auto“).	Die darin aufgeführten Maßnahmen werden – wenn der Bauherr diese durchführen kann - in der Regel über einen Durchführungsvertrag geregelt und sind nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.
Ö 11 (2019)		9	<p>Das geplante Gebäude verengt durch Überkragung und Säulen die Verkehrsfläche auf dem Steinweg. Die Auswirkungen dieser Verengung (Fußgängerverkehr, Fahrradverkehr, Autoverkehr, Straßenbahn/Bus, LKW-Lieferverkehr, neu aufkommende Verkehrsmittel) werden überhaupt nicht betrachtet, dürften aber gerade unter Berücksichtigung, dass mit den geplanten und in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben (Intershop-Gebäude, Inselplatz, Steinweg-Tower) die Attraktivität für Fußgänger steigen wird, relevant sein.</p> <p>(Anmerkung: Auch beim Intershop-Gebäude hätte die Verengung durch Säulen unter diesem Aspekt möglicherweise nicht genehmigt werden dürfen.)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist u. a., dass das geplante Gebäude am Steinweg zusammen mit den bereits errichteten Gebäude gegenüber eine stadtteilartige Bebauung ergeben. Dabei wird die dortige Auskragung gespiegelt.</p> <p>Für die geplante Auskragung im „Quartier 22“ sind keine Säulen vorgesehen.</p>
Ö 11 (2019)		10	<p>Textfestsetzungen</p> <p>Die Textfestsetzungen übernehmen ohne nähere Begründung nicht einmal die 230 in der Verkehrsuntersuchung als notwendig errechneten Stellplätze sondern schreiben nur 197 Stellplätze vor. Bevor diese Reduzierung nicht begründet ist, kann die öffentliche Beteiligung nicht abgeschlossen werden.</p> <p>Die Textfestsetzungen schreiben nur 84 Fahrradabstellplätze vor. Dies entspricht gerade einmal je einem Stellplatz pro Wohnung plus <2 Stellplätzen je Hochhaus-Etage. Dies ist völlig unzureichend! Eine Begründung für die geringe Zahl fehlt. Unklar bleibt auch, warum de facto noch in der Innenstadt mehr als doppelt so viele Kfz-Stellplätze geplant werden sollen, wenn doch das Ziel sein sollte, Kfz-Verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für den VBB-J 41 „Quartier 22“ wurde auf Basis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehenen Nutzungen abgeleitet und folgte somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). Dabei berücksichtigte die Verkehrserzeugung die besondere innerstädtischen Lage mit direkter Nähe zur Universität, die gute ÖV-Anbindung des Untersuchungsgebietes sowie die bestehenden Mobilitätskenndaten der Bevölkerung in Jena.</p> <p>In der Tiefgarage können 71 Stellplätze, davon 22 in einem mechanischen Parksystem, hergestellt werden. Gemäß DIN 18025-1 werden 1% der PKW-Stellplätze, mindestens jedoch zwei Stellplätze, barrierefrei geplant, was in der aktuellen Planung mit zwei Stellplätzen erfüllt ist. Es werden 10 Stellplätze in der Tiefgarage mit jeweils einer E-Lademöglichkeit ausgestattet.</p>

			<p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Baulast von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung der „Intershop-Towers“ eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.</p> <p>Außerdem werden unter Beachtung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Jena in der erdgeschossigen Garage 244 Fahrradabstellplätze hergestellt. Diese Fahrradgaragen werden komfortabel ebenerdig von der B88 / der Straße Am Eisenbahndamm aus über einen Zugang in der Einfahrt der Tiefgarage und einen weiteren Zugang vom Gehweg aus erschlossen.</p> <p>In den Fahrradgaragen sind E-Lademöglichkeiten avisiert. Die Fahrradgaragen sind über direkte Wege miteinander verbunden.</p> <p>Zusätzlich sind 12 Fahrradabstellplätze (6x 2-seitige) auf dem Privatgrundstück An der Frauengasse angeordnet.</p>
Ö 11 (2019)	11	Es fehlen Vorgaben zu Ladestationen – deren Installation kann (noch nicht) dem freien Markt überlassen werden, es muss eine sinnvolle Mindestzahl (einschließlich Qualitätsvorgaben bezüglich Ladeleistung) vorgegeben werden.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhabenplanung sieht E-Lademöglichkeiten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - E-Lademöglichkeiten für 10 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage - E-Lademöglichkeiten für Fahrräder in den Fahrradgaragen im Erdgeschoss des Bauteils BT1 <p>Begrenzender Faktor ist u. a. die vom Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellte Energiemenge.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.</p>

Ö 11 (2019)		12	<p>Anmerkung zur Einleitung auf der Website zum Bebauungsplan https://rathaus.jena.de/de/vorhabenbezogener-bebauungsplan-vbb-j-41-steinweg-tower-vorentwurf Auf der Website steht ausdrücklich: „Mit der Planaufstellung werden vordringlich folgende Planungsziele verfolgt:“ ... „Nachweis eines Mobilitätskonzepts;“ Ein Mobilitätskonzept fehlt komplett. Die Verkehrsuntersuchung ist lediglich auf den Kfz-Verkehr (einschließlich Liefer-LKW) beschränkt, nicht auf „Mobilität“ insgesamt, und ein Konzept im Sinne von Programm, wie Mobilität gestaltet werden soll, ist sie auch nicht (Duden: „klar umrissener Plan, Programm für ein Vorhaben“), kann sie aus der Aufgabenstellung heraus gar nicht sein. Wenn ein Mobilitätskonzept also ein vordringliches Ziel des aktuellen Prozessschritts ist, kann der aktuelle Schritt schon allein aus diesem Grund bis zur Vorlage eines Konzepts, das diesen Namen verdient und den Entwicklungsbedürfnissen der Stadt Jena entspricht, nicht abgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bebauungsplan durchläuft einen zweistufigen Beteiligungsprozess aus frühzeitiger Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf in der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Dementsprechend haben die Unterlagen unterschiedlichen Charakter der Bearbeitungstiefe. Dies gilt auch für die zugehörigen Fachgutachten.</p> <p>Dem Entwurf zum VBB-J 41 „Quartier 22“ liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung bei, in der in Kapitel 7 Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes aufgeführt sind.</p>
----------------	--	----	---	---

Ö 12 (2019)	Bürger 12 Schreiben vom 20.06.2019	1	<p>...</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan VBB-J-41-Steinweg-Tower-Vorentwurf lege ich Widerspruch gegen die vorliegenden Pläne ein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
Ö 12 (2019)		2	<p>Nach meiner Ansicht ist der geplante "Steinweg-Tower" viel zu hoch und zu breit dimensioniert. Er ist fast genauso hoch wie der Turm der Stadtkirche und beinahe so breit wie der Intershop-Tower, damit an dieser Stelle dem Stadtbild massiv abträglich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit erfolgt eine angemessene stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette.</p>

Ö 12 (2019)		3	Nicht akzeptabel ist die Zerstörung der Sichtachse von der Camsdorfer Brücke in Richtung Stadtkirche / Intershop-Turm.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauwerke am Eingang des Steinwegs, Intershop-Gebäude und Bauteil 4 des Vorhabens „Quartier 22“, werden als städtebauliches Tor den Stadt-eingang über den Steinweg bilden. Die Sichtachse von der Camsdorfer Brücke in Richtung Stadtkirche / Intershop-Turm ist weiterhin erlebbar.
Ö 12 (2019)		4	Das Vorhaben "Steinweg-Tower" sollte nicht genehmigt, sondern in seiner Breite und Höhe deutlich reduziert werden. Das Lichtraumprofil des Steinwegs sollte weder auf der linken noch auf der rechten Seite eingeengt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt. Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit erfolgt eine angemessene stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette. Städtebauliches Ziel ist u. a., dass das geplante Gebäude am Steinweg zusammen mit den bereits errichteten Gebäuden gegenüber einer stadttorartige Bebauung ergibt. Dabei wird die dortige Auskragung gespiegelt.
Ö 12 (2019)		5	Der "Steinweg-Tower" würde das Stadtbild und die Silhouette des Stadtzentrums vergleichbar gravierend verändern wie der Bau des Turms 1969/70. Eine solche Veränderung hätte erheblichen negativen Einfluss auf die Identifikation der Jenaer Bürger mit ihrem Stadtzentrum.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag Ö 12 (2019) Belang 2 verwiesen.
Ö 12 (2019)		6	Als Geophysiker muss ich auch auf die besondere Erdbebengefährdung dieses Standortes hinweisen. Ein Gebäude dieser Größe an diesem Standort ist nicht unproblematisch und wäre in besonderer technischer Weise gegen die auftretenden Bodenbeschleunigungen zu erüchtigen. Wie Sie wissen, ist grade das Gebiet in Ostthüringen seismisch aktiv, das stärkste Erdbeben in jüngster Zeit ist das Mitteldeutsche Erdbeben von 1872: https://erdbebennews.de/2018/12/adventskalender-das-posterstein-erdbeben-1872/ Dieses Beben hatte sein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baugelände befindet sich nach der DIN 4149:2006-11 Zuordnung der Gebiete in Erdbeben-zonen Bild 2 in der Erdbebenzone 0 (Baugrund-Geologie - B-R) mit vernachlässigbar geringer seismischer Gefährdung. Die möglichen seismisch aktiven Gebiete in Ostthüringen beginnen bei Hermsdorf über Gera bis Ronneburg (Posterstein) und ins Vogtland nach Süden.

		<p>Epizentrum bei Posterstein (Ronneburger Gegend), wies Intensität von etwa 5.5 auf und war bis Göttingen zu spüren. Beben dieser Stärke können jederzeit wieder in Ostthüringen auftreten. Problematisch hohe Bodenbeschleunigungen können insbesondere dann auftreten, wenn die Oberflächenwellen flacher Beben auf sehr feuchtigkeitsgesättigte Sedimente treffen und dort in ihrer Amplitude verstärkt werden. Der Lehrbuchfall dafür ist Mexiko-Stadt. In viel kleinerem Umfang finden wir ein solches Szenario aber auch in den Ufersedimenten der Saale vor – und genau dort soll eben der "Steinweg-Tower" gebaut werden. Das Bauvorhaben ist also in jedem Falle intensiv seismologisch und ingenieurgeologisch zu begleiten - ggf. müssen allein zum Erdbebenschutz deutliche Veränderungen gegenüber den bestehenden Plänen vorgenommen werden.</p> <p>Ich bitte Sie, diese Einwände, die von vielen Bürgern geteilt werden, ernst zu nehmen und den vorhabenbezogenen B-Plan entsprechend überarbeiten zu lassen.</p>	<p>Veränderungen an der Planung sind deshalb aus fachlicher Sicht nicht notwendig.</p>
--	--	--	--

Ö 13 (2019)	Bürger 13 Schreiben vom 27.06.2019	1	<p>...</p> <p>Unserer Meinung nach ist dieser Tower zu hoch.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ ist der Standort Frauengasse / Steinweg / Eisenbahndamm („Quartier 22“) als geeigneter Standort aufgeführt.</p> <p>Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit erfolgt eine angemessene stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette.</p>
Ö 13 (2019)		2	<p>Das geplante Gebäude beeinträchtigt das Jenaer Stadtbild negativ.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit erfolgt eine angemessene stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette.</p> <p>Diese Einschätzung wird vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie</p>

				Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalflege im Grundsatz bestätigt.
Ö 13 (2019)		3	Man sollte sich an den vorhandenen und bereits im Bau befindlichen Gebäuden orientieren.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung in der Frauengasse orientiert sich in seiner Dimension und Höhe an der vorhandenen Umgebungsbebauung in der Frauengasse.</p> <p>Das geplante Gebäude am Steinweg orientiert sich in seiner Dimension und Höhe an der vorhandenen Bebauung nördlich des Steinwegs (Intershop-Gebäude).</p> <p>Der geplante Hochpunkt mit einer Höhe von ca. 50 m (15 Geschosse) passt in die Reihe der auf dem Inselplatz zulässigen (63 m) bzw. im Bereich der Alten Feuerwache geplanten (66 m) Hochpunkte.</p>

Ö 14 (2019)	Bürger 14 Schreiben vom 03.06.2019	1	<p>...</p> <p>die im Internet dankenswerterweise bereitgestellten Unterlagen zum geplanten „Steinweg-Tower“ habe ich mir intensiv angeschaut. Insgesamt finde ich das Projekt sehr erfreulich, und sehr gut passend für diesen Standort! Es ist wünschenswert, dass die aktuell brachliegende Fläche endlich bebaut wird, und das Projekt sieht generell gut aus - insbesondere auch wegen des Hochhauses.</p> <p>Die folgenden Wünsche bzw. Anregungen sollen deshalb nicht „Verhinderungs-Kritik“, sondern als konstruktive Vorschläge verstanden werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.</p>
Ö 14 (2019)		2	<p>1. Bitte mehr Bäume!</p> <p>Gemäß aktueller Planung soll die Neu-Pflanzung von 4 Bäumen verbindlich vorgesehen werden, alle entlang der Gebäudefront zur Straße „Am Eisenbahndamm“. Einer dieser vier Bäume soll südlich der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage stehen, drei weitere nördlich, d.h. zwischen der Tiefgaragenzufahrt und den Kolonnaden des Eckgebäudes, die den Bürgersteig überragen.</p> <p>Aus verschiedensten Gründen (Stadtklima, Straßenbild,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich östlich des Vorhabengebiets nimmt keine Konkretisierung hinsichtlich der Aufteilung und der Begrünung des Verkehrsraums vor.</p> <p>Dieser Konkretisierung der Planung für diesen Bereich bleibt der parallel erfolgenden Planfeststellung der B 88 „Otttangente“ vorbehalten. Diese Planung</p>

			Milderung der Wirkung der großen Baumassen, ...) erscheint es jedoch sehr wünschenswert, mehr Bäume dort vorzusehen. Die folgenden drei Ideen sollen aufzeigen, ob bzw. wie das möglich sein könnte.	sieht im besagten Abschnitt insgesamt 6 Bäume vor (Stand: Juli 2023)
Ö 14 (2019)		3	1.1. Ein zusätzlicher Baum am „Eisenbahndamm“ Die drei bisher vorgesehenen Bäume im Bereich zwischen der Tiefgaragen-Zufahrt und den Kolonnaden des Eckgebäudes zum Steinweg hin füllen den vorhandenen Raum nicht völlig aus. Aus den Zeichnungen habe ich abgeschätzt, dass die Länge dieses Bereiches ungefähr(!) 38m beträgt (bzw. für den Kronenraum der vorgesehenen Bäume ungefähr 40m, weil die Krone des südlichsten Baumes die Zufahrt zur Tiefgarage durchaus etwas überragen kann). Somit wäre durchaus eine Bepflanzung mit vier (statt drei) Bäumen mit einem Abstand von jeweils 10m möglich. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag Ö 14 (2019) Belang 2 verwiesen.
Ö 14 (2019)		4	1.2. Ein Baum in die Frauengasse Auf der Westseite des Wohngebäudes, an der Front zur Frauengasse hin, ist keinerlei Bepflanzung vorgesehen. Über einen weiten Bereich hinweg wäre das auch schwierig, weil die geplanten Balkone der oberen Etagen den Fußweg etwas überragen sollen. Am nördlichen Ende der geplanten Bebauung, im Bereich des geplanten Zuganges zu den Apartments, befinden sich aber keine Balkone. Der aktuell dort vorhandene (und gemäß den Plänen auch nach Abschluss der Bebauung vorgesehene) Fußweg in der Frauengasse ist ziemlich breit (fast 4m?) und würde also Standraum für einen Baum bieten! Dieser müsste dann ziemlich genau an der Nordwestecke der aktuell vorgesehenen Baugrenze seinen Standort finden, im Übergangsbereich zur dort bereits vorhandenen Bestandsbebauung. Mit dieser würde er nicht kollidieren und auch keine Einfahrt blockieren. Da die Frauengasse mit Fertigstellung der geplanten Bebauung ziemlich stark den Charakter einer „Häuserschlucht“ annehmen wird, sollte die Chance unbedingt genutzt werden, durch diesen zusätzlichen Einzelbaum den Straßenraum aufzulockern!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Frauengasse (öffentliche Verkehrsfläche) ist nicht Teil des Geltungsbereichs des VBB-J 41 „Quartier22“. Für eine mögliche Begrünung der Frauengasse bedarf es einer eigenständige Planung, die die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Verkehrsfläche, u. a. - ausreichende Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehr, - ausreichende Breiten für den beidseitigen Fußgängerverkehr - Zufahrten zu den Grundstücken, - Öffentliche Stellplätze im Straßenraum, - Carsharing-Stellplätze im öffentlichen Raum. berücksichtigt.

Ö 14 (2019)		5	<p>1.3. Ein Baum in den Innenhof</p> <p>Im Bereich zwischen dem eigentlichen Steinweg-Tower und dem Büro-Eckgebäude zum Steinweg hin ist ein mit einem Glasdach versehener Innenhof geplant. Gestalterisch wäre hier ein weiterer großer Baum äußerst vorteilhaft, für den im Glasdach eine Aussparung vorgesehen werden könnte. Ein Problem an dieser Stelle könnte allerdings die darunterliegende Tiefgarage sein, so dass der Platz für den Wurzelbereich des Baumes problematisch erscheint.</p> <p>An anderer Stelle in Jena (Goethe-Galerie / Ernst-Abbe-Platz) wurden jedoch erfolgreich Pflanzungen größerer Bäume auch auf den Decken von Tiefgaragen realisiert. Es ist also prinzipiell machbar. Ob es im hier konkret vorliegenden Fall auch funktionieren könnte, kann ich als Laie nicht beurteilen. Diese Möglichkeit sollte daher in intensiven Diskussionen mit dem Bauherrn bzw. Architekten ausgelotet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Teil des „Quartier 22“ ist u. a. eine intensive Dachbegrünung auf dem Erdgeschoss-Sockel Bauteil BT1, die mit einer Substrathöhe von ca. 80 cm u. a. auch die Bepflanzung mit geeigneten Sträuchern und kleineren Bäumen vorsieht.</p>
Ö 14 (2019)		6	<p>1.4. Zusammenfassung</p> <p>Mit den drei o.g. Vorschlägen könnte die Gesamtzahl der Bäume von bisher 4 auf neu 6 (bzw. eventuell 7) erhöht werden. Vielleicht ergeben sich auch noch weitere Chancen für zusätzliche Bäume, die mir nicht aufgefallen sind?</p> <p>Insbesondere angesichts der Tatsache, dass dem aktuell bereits laufenden Bauvorhaben auf der Nordseite des Steinweges leider schon wieder (mindestens?) ein frisch gepflanzter Baum zum Opfer fallen wird, sollte jede Möglichkeit der standort-nahen(!) Kompensation genutzt werden. Eine Ersatzpflanzung „irgendwo anders“ (in der Oberaue oder anderen bestehenden Grün-Gebieten) ist „nur Alibi“. Mehr Bäume direkt in der Innenstadt sind erforderlich. Daher sollte jede Möglichkeit genutzt werden, Bäume im aktuellen Bauprojekt unterzubringen - es kann die Verträglichkeit dieses großen Projektes nur verbessern!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag Ö 14 (2019) Belange 2, 4 und 5 verwiesen.</p>

Ö 14 (2019)		7	<p>2. Kleinteiliger Fassadengliederung in der Frauengasse Der zur Frauengasse hin vorgesehene Baukörper soll gemäß den Visualisierungen eine weitgehend uniforme Gestaltung bekommen. Das resultierende Erscheinungsbild in der Frauengasse dürfte dann nicht vorteilhaft sein, da im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Plattenbau-Blockbebauung an der Westseite der Charakter einer einförmigen Häuserschlucht entsteht.</p> <p>Es sollte daher mit Bauherren und Architekten diskutiert werden, ob die Fassade zur Frauengasse hin mehr gegliedert werden kann. Eine Unterteilung in verschiedene Abschnitte mit unterschiedlicher Gestaltung (verschiedene Materialien der Balkone? verschiedene Farben? usw ...), eventuell auch unterschiedliche Traufhöhen könnten das Bild deutlich auflockern. Vorbild hierfür kann die MarktWestseite sein (im Volksmund „Buntes Haus“), wo ebenfalls ein an sich recht massiver und uniformer Bau durch eine gegliederte Fassadengestaltung deutlich besser in das Umfeld eingegliedert wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fassade des Geschosswohnungsbau Bauteil BT2 in der Frauengasse wird mit einem Wärmedämmverbundsystem mit farbigen Putzflächen und Fassadenplatten belegt werden.</p> <p>Die horizontale Gliederung erfolgt über die etwas hervorspringenden urbanen Loggien, die einen privaten, geschützten Freisitz bieten und die in den Regelgeschossen als Paare zusammengefassten Brüstungsfenster, die einen klaren Rhythmus zwischen offenen und geschlossenen Fassadenbereichen definieren. Im Erdgeschoss hebt sich der Sockelbereich des Gebäudes hervor, der die Einfahrt zum Anlieferbereich und den Eingang des Wohngebäudes integriert. Das oberste Geschoß springt gegenüber der Straßenseite zurück und bildet so eine Staffelung aus, um den Straßenraum nach oben zu öffnen. Damit passt sich das Gebäude in die kleinteilige Frauengasse ein, zeigt sich dabei aber als selbstständiges, modern städtisches Gebäude.</p> <p>Der Baukunstbeirat hat im Herbst 2023 u. a. festgestellt, dass der Gestaltungsvorschlag für die Frauengasse der Wohnnutzung angemessen ist und dort eine hochwertige Adressbildung erwarten lässt.</p>
Ö 14 (2019)		8	<p>3. Einfahrt zur Tiefgarage Gemäß Verkehrsgutachten (S.15) sind in der vorgesehenen Einfahrt zur Tiefgarage vom Eisenbahndamm her fünf Wartepositionen für einfahrende KfZ erforderlich, um einen Rückstau in den öffentlichen Straßenraum mit 95% Sicherheit zu vermeiden. Im Lageplan (S.7, Erdgeschoss) sind aber lediglich drei Wartepositionen erkennbar. Ein weiteres KfZ würde bereits den vorgesehenen Fußweg (+Radweg?) blockieren, ein fünftes KfZ auf die Straße ragen.</p> <p>Soll ein entsprechend häufigerer Rückstau in Kauf genommen werden? Soll die Rückstau-Gefahr durch andere Maßnahmen verringert werden? Ich konnte dazu in den Unterlagen keine Informationen finden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung „Quartier 22“ beschreibt in Kapitel 4.6 „Leistungsfähigkeit des Tiefgaragen-Abfertigungssystems“ u. a., dass nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und der prognostizierten maximalen Zufahrt von 24 Kfz/h in der vormittäglichen Spitzenstunde bei einer 95-prozentigen statistischen Sicherheit 3 Wartepositionen vorgehalten werden müssen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, dass 3 Wartepositionen für Kfz auf dem Vorhabengrund-</p>

				stück (und damit nicht im öffentlichen Raum) untergebracht werden.
Ö 14 (2019)		9	<p>4. Verlegung Radweg / Straßenbahn am Steinweg? Bei der Vorstellung des Bauvorhabens in der lokalen Presse (konkret: OTZ vom 30.5.2019) wurde erwähnt, dass am Steinweg eine kleinere Korrektur in der Lage der Straßenbahngleise sowie der Straßenbreite erforderlich sei. Jedoch habe ich dazu in den Projektplänen keinerlei Informationen finden können.</p> <p>Ist die Aussage in der OTZ also falsch, und die Verhältnisse am Steinweg ändern sich nicht? (Bis auf die Überbauung des Fußweges durch die Kolonnaden?) Oder habe ich bei der Durchsicht der im Internet verfügbaren Unterlagen die Informationen dazu übersehen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Steinwegs gibt es keine Veränderung an der öffentlichen Verkehrsfläche / Lage der Straßenbahngleise.</p>

Ö 15 (2019)	Bürger 15 Schreiben vom 11.07.2019	1	... ich erhebe Einspruch gegen den Bau dieses Monstern in der Stadt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Belangen im Folgenden verwiesen.
Ö 15 (2019)		2	1. Es ist fern jedes menschliches Intellektes zu glauben und zu fordern, dass es grenzenloses Wachstum gibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein für den VBB-J 41 „Quartier 22“ unmittelbar relevante inhaltlichen Bezug lässt sich nicht herstellen.
Ö 15 (2019)		3	2. In Zeiten des sich zum Negativen entwickelnden Klimas sollte alle Baumaßnahmen unterbleiben, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Die Lage des geplanten Baues ist sehr nah an der Saale und hat einen Einfluß auf das Grundwasser.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fachgutachten zur Hydrogeologie / Baugrund- und Gründungsberatung stellen den Sachverhalt wie folgt dar: (...) Im Bereich des Steinweges können zwei Grundwasserleiter unterschieden werden. Die quartären Saalekiese bilden den oberen Grundwasserleiter. Die Sedimentgesteine des Mittleren Buntsandsteins (Hardegsenfolge) bilden den unteren Grundwasserleiter. Der Festgesteingrundwasserleiter weist einen um den Faktor 10 niedrigeren Durchlässigkeitsbeiwert auf. Die hydraulische Anbindung an den Lockergesteinsgrundwasserleiter konnte nicht beobachtet werden, da entfestigte Tonsteine in der Ver-

				witterungszone als Zwischenstauer fungieren. Die Saale als standortrelevanter Vorfluter verläuft 120 m östlich des Steinweges. Der Grundwasserstand des Untersuchungsgebietes wird maßgeblich durch den Wasserstand der Saale beeinflusst.“ Die hydraulischen Berechnungen zur Beeinflussung des Grundwassers durch das geplante Vorhaben haben zum Ergebnis, dass im ungünstigsten Fall bei einer 1/1,5-geschossigen Tiefgarage mit einer dauerhaften anstromseitigen Aufhöhung des Grundwasserspiegels von ca. ≤ 2,7...5,5 cm zu rechnen ist. Eine über den unmittelbaren lokalen Einfluss hinausgehende Auswirkungen auf das Grundwasser werden vom Fachgutachten nicht erwartet.
Ö 15 (2019)		4	3. Die Frischluftzirkulation wird negativ beeinflusst, damit die Luft in der Innenstadt an heißen Sommertagen noch gesundheitsschädlicher.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das klimaökologische Fachgutachten zum VBB-J 41 „Quartier 22“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus der numerischen Simulationen keine Verschlechterung der Wärmebelastung am Tage, als auch in der Nacht durch Veränderungen bioklimatischer Parameter ableiten lassen.
Ö 15 (2019)		5	4. Die Stadt verliert ihren Charakter, Jena wird durch einen solchen Koloss nicht attraktiver.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ ist der Standort Frauengasse / Steinweg / Eisenbahndamm („Quartier 22“) als geeigneter Standort aufgeführt. Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert. Damit erfolgt eine angemessene stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette. Im Übrigen blickt Jena auf eine lange Tradition in der Hochhausentwicklung zurück. Das erste Hochhaus in Deutschland wurde 1905 in Jena gebaut. Somit bestimmen Hochhäuser seit über 100 Jahren durchaus den Charakter von Jena.

Ö 15 (2019)		6	<p>5. Wenn dieser Platz unbedingt bebaut werden soll, dann mit einem niedrigeren und modernen Bau. mit begrünten Fassaden und Dachterrasse.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das städtebaulich / architektonische Konzept zum „Quartier 22“ wurde gegenüber dem Konzept „Steinweg Tower“ aus dem Jahr 2019 weiterentwickelt.</p> <p>Form und Höhe des Hochpunktes wurden mittlerweile angepasst und die Höhe auf ca. 50 m (15 Geschosse) reduziert.</p> <p>Dachbegrünung und Dachterrassen sind Bestandteil der aktuellen Vorhabenplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachterrasse im 5 OG des Wohnungsbauriegels (Bauteil BT 2) in der Frauengasse - Dachgarten auf Bauteil BT1 - Dachterrasse auf Bauteil BT4A - Dachbegrünung auf Bauteil BT2 <p>Ebenso wird an folgenden in den Innenhofbereichen gelegenen Wänden Fassadenbegrünung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördliche Brandwand Bauteil BT1, - südliche Wand Erdgeschoss von Bauteil BT1 und BT3
----------------	--	---	---	---

Ö 16 (2021)	Bürger 16 Stellungnahme zu Protokoll am 22.07.2021	1	<p>Standort Hochpunkt</p> <p>(...) regt an, den Standort des Hochpunkts direkt an die Kreuzung Steinweg / Am Eisenbahndamm zu verlegen. Aus ihrer Sicht werden dadurch die negativen Auswirkungen des Projekts bezüglich Verschattung, Abstandsflächenüberschneidung und Sicht in die Umgebung für die Nachbarschaft reduziert. Besonders die direkte Nähe des Hochpunkts zum Kindergarten sieht sie sehr kritisch.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept des „Quartier 22“ sieht u. a. vor, am Steinweg ein in Kubatur und Höhe angepasstes städtebauliches Pendant zum gegenüberliegenden Intershop-Gebäude“ als „Stadttor“ zu entwickeln.</p> <p>Die Auswirkungen des im VBB-J 41 „Quartier 22“ vorgesehenen Standortes auf die</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschattungssituation, • die „Abstandsflächenüberschneidung“ und • die Sicht in die Umgebung <p>wurden fachgutachterlich überprüft. Im Ergebnis stellt sich der gewählte Standort für den Hochpunkt in der südöstlichen Ecke des Plangebiets als der</p>
----------------	--	---	---	---

			<p>geeignete Standort für den Hochpunkt heraus.</p> <p>In der Veröffentlichung „Jena – Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt - Ergänzenden Untersuchung – Konzept ausgewählter Standorte 2021“ wird für den hier relevanten „Standort 6“ empfohlen, die Hochpunktstandorte (hier 6a) am Ostrand der Fläche zu wählen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept „Quartier 22“ setzt diese Empfehlungen um.</p>
--	--	--	---