

Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VBB-J 41 „Quartier 22“



- Entwurf -

für das Gebiet

zwischen der Frauengasse im Westen, dem Steinweg im Norden, der Straße Am Eisenbahndamm im Osten und dem Grundstück einer Kindertagesstätte im Süden

(Gemarkung Jena, Flur 6)

Begründung

im Auftrag von



GW Projects GmbH
Mierendorffstr. 3
60320 Frankfurt am Main

erarbeitet durch



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

Diese Begründung ist nur gültig im Zusammenhang mit den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen vom 10.11.2025.

Stand: 10.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	5
1.1	Anlass, Entwicklung und Ziele der Planung	5
1.2	Planverfahren	6
2	Städtebauliche Einordnung	11
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1	Übergeordnete Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung	12
3.1.1	Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	12
3.1.2	Flächennutzungsplan	13
3.2	Kommunale Satzungen und angrenzende Bebauungspläne	14
3.2.1	Bebauungsplan B-J 03 „Inselplatz	14
3.2.2	Städtebauliches Sanierungsgebiet Teilgebiet VI „Ergänzungsgebiet Saaleufer“	14
3.2.3	Fernwärmesatzung	14
3.2.4	Werbeanlagensatzung	14
3.2.5	Ablösesatzung	15
3.2.6	Baumschutzsatzung	15
3.2.7	Stellplatzsatzung	15
3.3	Sonstige Vorgaben und Planungen	15
3.3.1	Landschaftsplan 2016	15
3.3.2	Hochhäuser in Jena – Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt	15
3.3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+	16
3.3.4	Verkehrsentwicklungsplan 2002	17
3.3.5	Leitlinien zur Mobilität in Jena 2030	17
3.3.6	Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025	18
3.3.7	Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (2020)	19
4	Bestandsbeschreibung für das Plangebiet	19
4.1	Allgemeine Beschreibung der Bestandssituation	19
4.2	Erschließungssituation	19
4.2.1	Motorisierter Individualverkehr	19
4.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
4.2.3	Fußgänger- und Radverkehr	19
4.2.4	Ruhender Verkehr	20
4.2.5	Technische Infrastruktur	20
4.3	Bestandsbeschreibung des Umweltzustands	20
5	Planerisches Konzept	21
5.1	Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption	21
5.2	Abstandserfordernis / Abstandsflächen	23
5.3	Nachbarschaftliche Belange	27

5.4	Stellplatznachweis	27
5.5	Planungsalternativen	28
5.5.1	Standortalternativen im Stadtgebiet.....	28
5.5.2	Konzeptalternativen im Plangebiet	28
6	Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange	29
6.1	Abwägungsgebot.....	29
6.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	29
6.2.1	Lärm.....	29
6.2.2	Besonnung und Verschattung	31
6.2.3	Klima und Windkomfort	33
6.2.4	Erdrückende Wirkung.....	35
6.3	Belange des Verkehrs	36
6.3.1	Erschließung	37
6.3.2	Bestehende Verkehrsbelastung.....	37
6.3.3	Verkehrsaufkommen durch die neuen Nutzungen	38
6.3.4	Verkehrsprognose Planfall	38
6.3.5	Leistungsfähigkeit des Tiefgaragen-Abfertigungssystems	39
6.3.6	Stellplatznachweis.....	40
6.3.7	Mobilitätskonzept.....	43
6.4	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	44
6.4.1	Klimaschutzmaßnahmen (Mitigationsmaßnahmen)	45
6.4.2	Maßnahmen zur Klimaanpassung (Adaptionsmaßnahmen)	46
6.5	Belange des Bodenschutzes, Bodenverunreinigungen und Verdacht auf Kampfmittel.....	47
6.6	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung	47
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	48
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	48
6.9	Die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	49
6.10	Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	49
6.10.1	Trinkwasser / Löschwasser	49
6.10.2	Stromversorgung.....	50
6.10.3	Telekommunikation	50
6.10.4	Gas / Fernwärme.....	50
6.10.5	Nutzung regenerativer Energien.....	50
6.10.6	Entsorgung.....	50
6.11	Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Offenlagebeschluss.....	51
7	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	52
7.1	Art der baulichen Nutzung	52
7.2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	55

7.3	Maß der baulichen Nutzung	56
7.4	Bauweise	60
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche	61
7.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	62
7.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	64
7.8	Verkehrsflächen	65
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	66
7.10	Flächen für solare Energiegewinnung	68
7.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	68
7.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	73
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	75
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	75
8.2	Kinderspielplätze	77
8.3	Stellplätze	77
8.4	Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	78
9	Kennzeichnungen	79
10	Nachrichtliche Übernahme	79
11	Hinweise und Vorschlagslisten	79
12	Städtebauliche Kennzahlen / Eigentumsverhältnisse	80
13	Durchführungsvertrag	80
14	Auflistung der Fachgutachten und Umweltbericht	81
15	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	81
16	Anlagen	82

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ das generische Maskulinum verwendet. Die in diesen Unterlagen verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Entwicklung und Ziele der Planung

Auf der Fläche zwischen Frauengasse, Steinweg, der Straße Am Eisenbahndamm und dem Grundstück einer Kindertagesstätte (Kita) befasst sich die Grundstückseigentümerin, die GW Projects GmbH, seit 2018 mit der Planung für das Grundstück. In einer ersten Planungsphase 2018 / 2019 wurde das Konzept eines gemischt genutzten Hochhauses (Büro, Hotel, Wohnen) mit einer Höhe von ca. 80 m (22 Geschosse) sowie zwei weiteren Gebäuden für Gewerbe- und Wohnnutzungen verfolgt.

Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan vorlag und ein Einfügen des geplanten Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB insbesondere in Bezug auf den Hochpunkt nicht konstatiert werden kann, soll die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Hierfür wurde von der GW Projects GmbH ein Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 41 mit dem Namen „Steinweg Tower“ gestellt und durch den Stadtrat der Stadt Jena im April 2018 beschlossen. Im Sommer 2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurfsstand statt.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konzentrierten sich im Wesentlichen auf die Nah- und Fernwirkung der städtebaulichen Dominante sowie auf die Themen Verschattung und Auswirkungen auf das Klima und die Windverhältnisse. Von den Behörden wurden insbesondere Hinweise darauf gegeben, im weiteren Verfahren fachliche Belange vertieft zu überprüfen – darunter die Belange des ruhenden Verkehrs, des Bauordnungsrechts (Abstandsflächen), des Immissionsschutzes und der Denkmalpflege.

Im Mai 2019 wurde das Projekt im Baukunstbeirat vorgestellt. Es wurde weiterer Diskussionsbedarf im Hinblick auf stadtbildverträgliche Proportionen der Dominante und eine hochwertige Gestaltung der Fassaden erkannt, so dass am 12.06.2019 eine ausführliche Vorstellung und Diskussion des Projektes erfolgte. Der Baukunstbeirat empfahl in der Folge eine Verschlankung und Höhenreduzierung des Turmes und sah die Notwendigkeit einer besonders sorgfältigen Fassadengestaltung.

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, in denen die Konzeption sowohl seitens des Nutzungsspektrums und des Raumprogramms als 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 mit dem Namen „Quartier 22“ in die Wege geleitet hat.

Diese modifizierte Planung war 2021 Gegenstand einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Auf Basis der dabei eingegangenen Stellungnahmen

und weiterer Modifizierungen des Vorhabens insbesondere im Hinblick auf den Nutzungsmix wurde daraufhin der Bebauungsplanentwurf VBB-J 41 „Quartier 22“ erarbeitet. Der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Vorhabenplan sieht die Errichtung eines Hochhauses mit einer gegenüber der ursprünglichen Planung reduzierten Höhe von unter 50 m (15 Geschosse), eines sechsstöckigen Wohngebäudes entlang der Frauengasse sowie eines achtgeschossigen Gebäudes für Büronutzungen im Steinweg vor, das in Ergänzung zum gegenüberliegenden Intershop-Komplex und dem benachbarten Vorhaben am Inselplatz eine stadttorprägende Bebauung für die östliche Innenstadt markieren soll.

Das überarbeitete Vorhaben soll insbesondere einen Beitrag zur Deckung der starken Nachfrage nach Wohnflächen im Innenstadtbereich in Jena leisten. Auf die ursprünglich vorgesehene Hotelnutzung wurde verzichtet und die Hauptnutzung des Hochpunktes zu Gunsten von Wohnzwecken geändert. Zudem bietet das geplante gewerbliche Nutzungsspektrum die Möglichkeit, die bestehende Versorgungssituation im Bereich des Steinwegs weiter zu ergänzen. Der ruhende Verkehr soll sowohl in Teilen des Erdgeschosses als auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Verortung des Hochpunktes an der südöstlichen Quartiersecke verbessert das Raumgefüge im Straßenzug Am Eisenbahndamm / Inselplatz sowie im Quartier selbst. Die Raumkanten des Quartiers sind gegenüber der ursprünglichen Planung deutlicher ausgebildet und mit der Positionierung der Eingänge zum direkt benachbarten Straßenraum werden die Voraussetzungen für eine Adressbildung geschaffen. Das neue städtebauliche Konzept führt zu einer wesentlichen Reduzierung und Verschlinkung des Hochpunktes. Dadurch können städtebauliche Konfliktpunkte u. a. bzgl. der Belichtung, der Abstandsflächen und einer erdrückenden Wirkung entschärft werden.

Im Bestand ist an der Frauengasse ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Darüber hinaus wird das Vorhabengebiet derzeit größtenteils als oberirdische Stellplatzfläche genutzt. Mit der geplanten Entwicklung dieser 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.

1.2 Planverfahren

Einleitungsbeschluss - 2018

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 18.04.2018 in seiner öffentlichen Sitzung den Einleitungsbeschluss des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Steinweg Tower“ gefasst, welcher im Amtsblatt Nr. 23/18 vom 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Der Stadtrat hatte ferner beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VBB-J 41 „Steinweg Tower“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Anwendung und Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Steinweg Tower“ wurden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB, wonach ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden darf, erfüllt.

Zum einen wurde als positive Zulässigkeitsvoraussetzung durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 3.000 qm festgesetzt. Damit liegt die Grundfläche unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwelle von 20.000 qm.

Zum anderen lagen keine negativen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB vor, da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Verfahrenserleichterungen

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m § 13 BauGB bestehen Möglichkeiten zur Erleichterung des Planaufstellungsverfahrens. Diese werden im Folgenden aufgeführt und deren Anwendung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erläutert:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde im Sinne der Verfahrenstransparenz von dieser Verfahrenserleichterung kein Gebrauch gemacht und sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als auch eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.
- Anstelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.
Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird im Sinne der Verfahrenstransparenz von dieser Verfahrenserleichterung kein Gebrauch gemacht und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden.
Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt, um die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren in einem gesonderten Dokument darzustellen, umfassend zu berücksichtigen und in die Planung einzuarbeiten.

- Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird von diesen Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.

- Eine Planüberwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.
Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird von dieser Verfahrenserleichterung Gebrauch gemacht.

Zum Einleitungsbeschluss im April 2018 stellte sich der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,3 ha wie nachfolgend abgebildet dar.

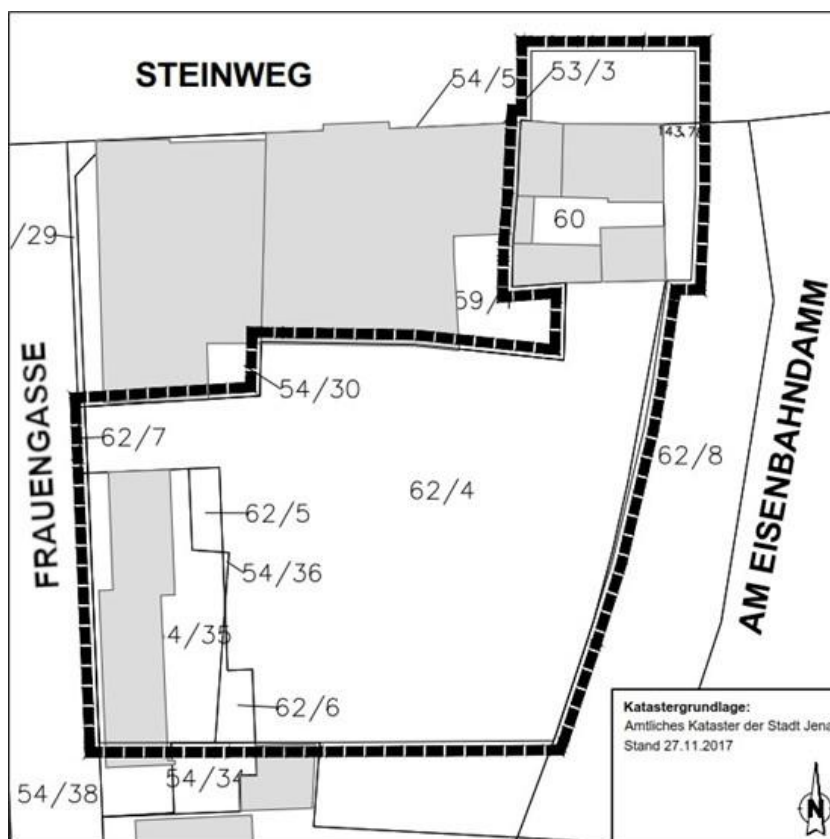


Abb. 1: Geltungsbereich des VBB-J 41 „Steinweg Tower“ zum Einleitungsbeschluss; Stand April 2018
(Grafik: AS+P)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - 2019

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 28.05.2019 im Rathaus eine öffentliche Bürgerversammlung statt, bei der über das Vorhaben „Steinweg Tower“ informiert wurde und an der etwa 15 Besucher teilnahmen. Begleitend dazu wurden vom 03. bis 17.06.2019 der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die begleitenden Gutachten ausgelegt. Parallel dazu wurden vom 21.05. bis zum 28.06.2019 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurfsstand eingeholt. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 19.06.2019 wurde die

frühzeitige Beteiligung aufgrund der Ergänzung der Auslegungsunterlagen um bildliche Darstellungen um mindestens 14 Tage verlängert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 15 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Der Umgriff für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Steinweg Tower“ wurde gegenüber dem Einleitungsbeschluss (April 2018) bereits zu diesem Verfahrensschritt geändert. Hierbei wurden insbesondere im Süden weitere Flächen in die Planung einbezogen und die östliche Grenze in dem Bereich des geplanten Ausbaus der B 88 verschoben, um die vorhabenbezogenen städtebaulichen Aspekte (u. a. Erschließung, Auskragungen, Arkaden) erfassen zu können. Weiterhin wurde der Geltungsbereich um den Innenhof der Liegenschaft Steinweg 24 erweitert. Der Größe des geänderten Geltungsbereichs lag damit bei ca. 0,4 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich des Vorentwurfs des VBB-J 41 „Steinweg Tower“, 2019 (Grafik: AS+P)

Änderungsbeschluss - 2021

Die vorgebrachten Anregungen und eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Modifizierung der Planungskonzeption, wobei sowohl das Nutzungsspektrum und das Raumprogramm als auch das äußere Erscheinungsbild und die städtebauliche Einordnung überarbeitet wurden.

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 19.05.2021 einen Änderungsbeschluss gefasst, der die Planungsziele für das Vorhaben entsprechend der modifizierten Fassung neu formuliert und die Fortführung des Planverfahrens als VBB-J 41 mit dem Namen „Quartier 22“ in die Wege geleitet hat.

Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - 2021

Auf Grundlage der modifizierten Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholt. Hierzu wurden eine Kurzbegründung zum Bebauungsplanverfahren sowie die städtebaulich-architektonische Studie als Vorhabenplanung vom 09. bis 23.07.2021 ausgelegt. Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 24.06.2021 die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurfsstand der Unterlagen eingeholt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit und 20 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Planungsinformationen durch die auf die Vorhabenplanung hin angepassten Fachgutachten wurden nach der frühzeitigen Beteiligung erneut Modifizierungen bzw. Konkretisierungen der Vorhabenplanung vorgenommen. Diese betreffen u. a. die Optimierung der Grundrisse und gestalterische Aspekte. Die aktualisierte Vorhaben- und Erschließungsplanung ist Grundlage des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Beide Unterlagen werden zusammen mit den dazu erarbeiteten Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird durch den Stadtrat beschlossen. Gleichzeitig wird beschlossen, dass sich der Geltungsbereich gegenüber dem Einleitungsbeschluss geändert hat. Im Zuge der Änderung des Geltungsbereichs wurde der Innenhof der Liegenschaft Steinweg 24 wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt weiterhin ca. 0,4 ha und stellt sich im Entwurf wie folgt dar.

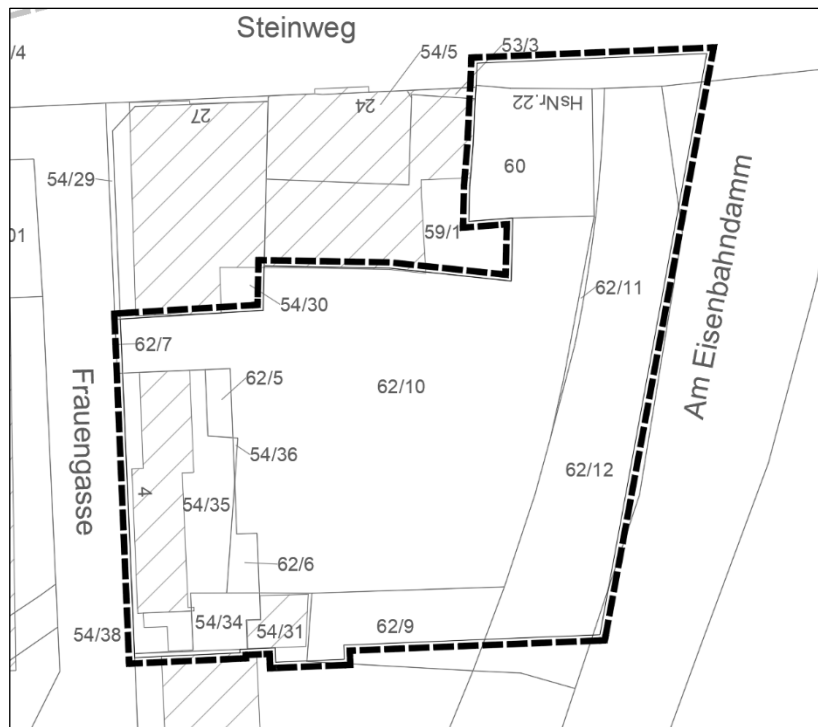


Abb. 3: Geltungsbereich des Entwurfs des VBB-J 41 „Quartier 22“, 2025 (Grafik: AS+P)

Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 22 werden in den Geltungsbereich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen:

Flurstücke 53/4 (teilweise), 54/31 (teilweise), 54/34, 54/35, 54/36, 60, 62/5, 62/6, 62/9 (teilweise), 62/10, 62/11, 62/12 (teilweise), 76/2 (teilweise)

Bei einem Teil der in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Flurstücke handelt es sich um bestehende und künftige öffentliche Verkehrsflächen, die für die geordnete Erschließung (vgl. § 12 Abs. 4 BauGB) des Vorhabens herangezogen werden.

2 Städtebauliche Einordnung

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Jena-Zentrum in unmittelbarer Nähe zur Saale. Es wird im Westen durch die Frauengasse, im Norden durch den Steinweg, im Osten durch die Straße Am Eisenbahndamm und im Süden durch ein Grundstück, das derzeit durch eine Kindertagesstätte genutzt wird, begrenzt.

Das Plangebiet ist am westlichen Rand (Frauengasse) durch einen zweigeschossigen Zeilenbau bebaut. Die nicht bebauten Flächen sind nahezu vollständig versiegelt und werden als ebenerdiger Parkplatz genutzt. Die Erschließung erfolgt bisher primär über die Frauengasse. Ein kleiner Bereich im Norden des Plangebiets wird über den Steinweg erschlossen. Relevante Grünflächen, Grünstrukturen oder bedeutende Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Im Norden und Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein sechs- bis achtgeschossiger Gebäudekomplex (Steinweg 24 und 27), der an seinem südlichen

und östlichen Ende als Grenzbebauung direkte Anbaumöglichkeiten bietet, so dass durch das geplante Vorhaben eine Blockrandstruktur realisiert werden kann.

An den bestehenden Zeilenbau in der Frauengasse grenzt im Süden (außerhalb des Geltungsbereichs) ein dreigeschossiger Baukörper an (derzeit Kindertagesstätte). Der Außenbereich des Grundstücks begrenzt das Plangebiet im Süden.

Im Osten verläuft die Bundesstraße (B) 88 (Osttangente) und dahinter der Eisenbahndamm der Bahnstrecke Jena - Naumburg. Für den Ausbau der Osttangente läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren. Die zukünftige westliche Ausbaugrenze der B 88 bildet gleichzeitig die östliche Grenze des Plangebiets.

Charakterisiert wird das Plangebiet durch seine Lage am Rande der östlichen Innenstadt von Jena, der damit verbundenen Nähe zum Stadtzentrum und der Lage am Paradies Park sowie der Nähe zum Naherholungsbereich „Wenigenjenaer Ufer“.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung

3.1.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Jena liegt in der Metropolregion Mitteldeutschland, welche im Jahr 2009 aus der Metropolregion Sachsendreieck hervorgegangen ist.

Im Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025), der am 05.07.2014 in Kraft getreten ist, wird die Leitvorstellung 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ formuliert, in der die Optimierung des Wohnraumangebots unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden soll. Jena ist gemäß Ziel 2.2.5 als Oberzentrum kategorisiert. Damit geht ein Anspruch an die Bereitstellung von Arbeitsplätzen einher, der über den Bedarf der Jenaer Bürger hinausgeht und dementsprechend auch für Bürger aus dem Umland von Relevanz ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Ostthüringen verankert. Der am 18.06.2012 in Kraft getretene Regionalplan Ostthüringen sieht für die Plangebietsfläche keine konkrete Zielstellung vor.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind unter anderem die folgenden allgemeinen Grundsätze zu berücksichtigen: durch Innenentwicklung einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten (G 2-1), Stadtzentren als multifunktionale Erlebnisbereiche als Standortschwerpunkte des Einzelhandels mit einer komplexen räumlichen Verbindung der Funktionen Handel, Dienstleistung, Versorgen, Erholen, Wohnen und Arbeiten bevorzugt entwickeln (G 2-2), durch eine Funktionsmischung räumlich bedingten Verkehrsaufwand reduzieren (G 2-3), Brachflächen nachnutzen (G 2-4) und der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beimessen (G 2-5).

Durch die Überplanung einer im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelten, innerstädtischen Fläche trägt das geplante Vorhaben diesen Grundsätzen Rechnung.

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Jenas als Oberzentrum. Das geplante Vorhaben dient der Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Jena, da es dringend benötigten Wohnraum und Büroflächen zur Verfügung stellt.

Die Planungen für das „Quartier 22“ und der dazu erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplan sind damit an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jena aus dem Jahr 2005 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO mit einer zusätzlich eingetragenen (kleineren) Parkplatzfläche dargestellt. Gemischte Bauflächen (M) umfassen gemäß §§ 5-6 BauNVO Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) sowie urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO. Die üblicherweise hier ebenfalls einzuordnenden Kerngebiete (MK) werden im Flächennutzungsplan der Stadt Jena nach § 7 BauNVO gesondert - und damit in Abgrenzung zu den sonstigen gemischten Bauflächen - dargestellt. Die Stadt will damit sicherstellen, dass nur in ausgewählten innerstädtischen Bereichen die Festsetzung von Kerngebieten in Bebauungsplänen ermöglicht wird.

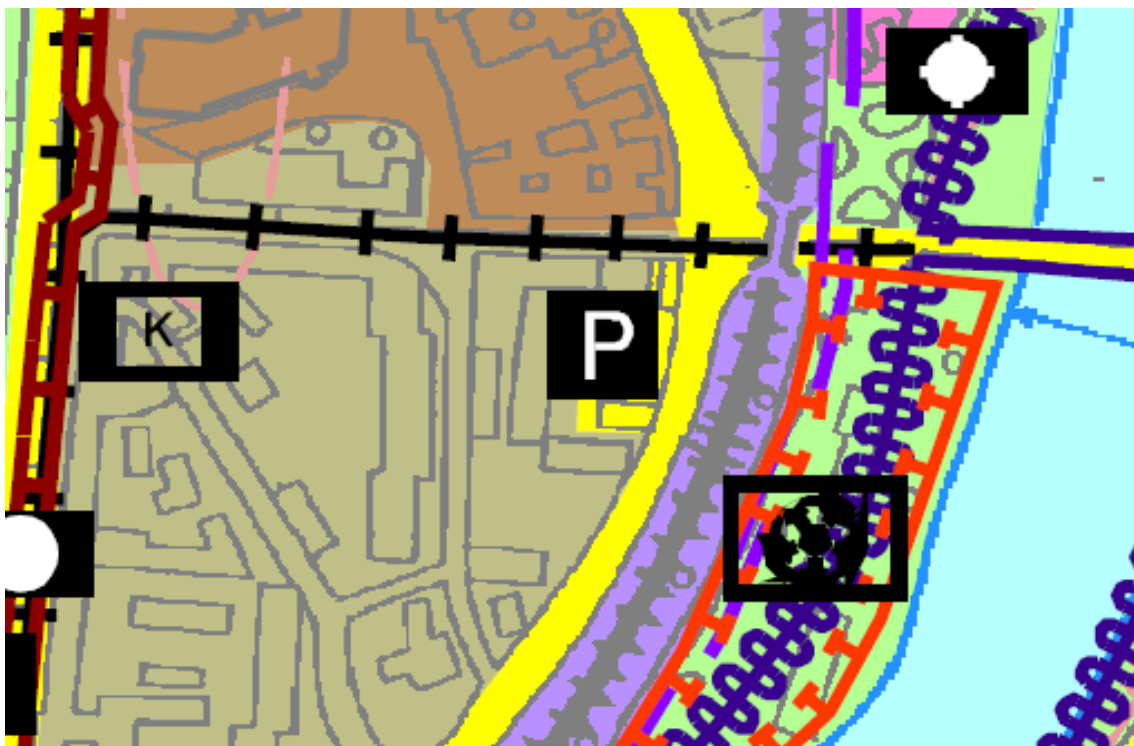


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jena (Stand: 2005; ohne Maßstab) mit Geltungsbereich (weiß gestrichelt) Kartengrundlage: Stadt Jena, 2005 (bearbeitet durch AS+P)

Das geplante Vorhaben zeichnet sich durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen mit einer hohen Dichte in einer innerstädtischen Lage aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „urbanes Gebiet“ fest, in dem die geplante Nutzungsmischung zulässig ist.

Eine Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit grundsätzlich gegeben. Eine Änderung des

Flächennutzungsplans ist aus planungsrechtlicher Sicht für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das geplante Vorhaben sieht im Gegensatz zum heutigen Bestand keine Unterbringung eigenständiger Stellplätze mehr vor. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird die bisher eingetragene (kleinere) Parkplatzfläche herausgenommen, als gemischte Baufläche dargestellt und dargelegt, weshalb auf die bislang eingetragene privaten Parkplatzfläche verzichtet werden kann.

3.2 Kommunale Satzungen und angrenzende Bebauungspläne

3.2.1 Bebauungsplan B-J 03 „Inselplatz“

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans B-J 03 „Inselplatz“, für den der Stadtrat am 18.04.2018 den Satzungsbeschluss gefasst hat. Der südöstliche Bereich des Bebauungsplans „Inselplatz“ (dort Baugebiet „MK 3.3“) markiert den städtebaulichen Gegenpart zur geplanten Bebauung am Steinweg im vorliegenden städtebaulichen Konzept „Quartier 22“.

3.2.2 Städtebauliches Sanierungsgebiet Teilgebiet VI „Ergänzungsgebiet Saaleufer“

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im städtebaulichen Sanierungsgebiet Teilgebiet VI "Ergänzungsgebiet Saaleufer" des "Modellvorhabens der Stadterneuerung Jena", für das am 25.05.2009 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Sanierungsziel für das Ergänzungsgebiet Saaleufer ist unter anderem die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Die weiteren Ziele beziehen sich vorwiegend auf die Aufwertung der innerstädtischen Freiflächen und die Verbesserung der Erholungsfunktion in Verbindung mit der Saale. Im Vorfeld dazu wurde der städtebauliche Rahmenplan „Rahmen“ erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt.

3.2.3 Fernwärmesatzung

Der Stadtrat der Stadt Jena hat im Oktober 2016 die Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) beschlossen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Fernwärmesatzung (Teilgebiet 3 Jena – Zentrum) werden die Vorgaben der Fernwärmesatzung berücksichtigt.

3.2.4 Werbeanlagensatzung

Der Stadtrat der Stadt Jena hat im März 2010 die Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten (Werbeanlagensatzung) beschlossen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung werden die Vorgaben der Werbeanlagensatzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

3.2.5 Ablösesatzung

Der Stadtrat der Stadt Jena hat im Februar 2002 die Satzung der Stadt Jena über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen (Ablösesatzung) beschlossen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen werden die Vorgaben der Ablösesatzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

3.2.6 Baumschutzsatzung

Der Stadtrat der Stadt Jena hat im November 1997 die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS) beschlossen.

Die Satzung wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

3.2.7 Stellplatzsatzung

Der Stadtrat der Stadt Jena hat im Januar 2025 die Satzung der Stadt Jena über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder – Stellplatzsatzung beschlossen. Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ dieser Satzung aber vorsteht und die Berechnung der benötigten Stellplätze über die Verkehrserzeugung abgeleitet wird (siehe 5.4. Stellplatznachweis), findet die Stellplatzsatzung keine Anwendung.

3.3 Sonstige Vorgaben und Planungen

3.3.1 Landschaftsplan 2016

Im Landschaftsplan der Stadt Jena vom 31.03.2016 werden für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine konkreten Entwicklungsziele definiert.

Festlegungen werden lediglich für das unmittelbare Umfeld getroffen. So soll zwischen dem Steinweg und der Karl-Liebknecht-Straße im Osten eine fußläufige Grünverbindung über die Camsdorfer Brücke geschaffen werden. Weiterhin soll eine Querung im Wegenetz in Nord-Süd-Richtung geschaffen werden, da die Camsdorfer Brücke aufgrund der dort vorhandenen, unzureichenden Querungshilfen momentan einen Konfliktpunkt darstellt. Das Camsdorfer Ufer, eine beliebte innerstädtische Grünfläche in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, soll erhalten und aufgewertet werden. Als Außenstandort der BUGA Erfurt wurde in diesem Zusammenhang 2020 das westliche Saaleufer zwischen Paradies- und Camsdorfer Brücke – die Landfeste – neugestaltet. Auch eine Ampelanlage zur Querung der Camsdorfer Brücke wurde zwischenzeitlich installiert.

3.3.2 Hochhäuser in Jena – Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt

Die Stadt Jena hat im April 2017 die Hochhausstudie „Hochhäuser in Jena – Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ veröffentlicht.

Darin wurden potenzielle Standorte zur Errichtung von Hochpunkten in der südlichen und östlichen Innenstadt ermittelt.

Anhand verschiedener, eingangs festgelegter Kriterien wurden neun mögliche Standorte für Hochpunkte auf ihre Eignung untersucht, analysiert und abschließend bewertet.

In diesem Zusammenhang wurde der Prüfstandort Nr.6 „Hochhaus am Steinweg“ ebenfalls untersucht und als positiv bewertet. Die Eignung ergibt sich insbesondere aufgrund der guten Wahrnehmbarkeit durch die Lage an der Kreuzung der B 88 und der Stadteinfahrt über die Karl-Liebkecht-Straße.

Weiterhin regt die Studie an, aufgrund des geringen Abstands, die Hochpunkte in den Plangebieten „Steinweg“ und „Inselplatz“ in Höhe und Architektursprache aufeinander abzustimmen, um potenzielle nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld zu verhindern. Aus dem gleichen Grund empfiehlt die Hochhausstudie, aufgrund des geringen Abstands zu den Nachbargebäuden im Westen (Frauengasse), den Hochpunktstandort am Ostrand des Plangebiets zu wählen.

Zur „Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ wurde im Jahr 2021 eine „Ergänzende Untersuchung Konzepte ausgewählter Standorte“ erstellt.

In dieser ergänzenden Untersuchung werden die Standorte am südlichen und östlichen Rand der Kernstadt detaillierter untersucht. Es erfolgen Aussagen und Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte bezüglich Kubatur und Höhenentwicklung, welche die Einzelstandorte auch in ihrer Gesamtwirkung aufeinander abgestimmt betrachten. Ziel der ergänzenden Untersuchung ist, unter Beachtung unterschiedlicher Rahmenbedingungen wie Stadt- und Landschaftsbild, Stadtmorphologie und Denkmalschutz sowie funktionaler Aspekte einzelner Standorte innerhalb der Kernstadt eine städtebaulich ausgewogenes Gesamtkonzept für Hochpunktstandorte zu erzielen.

Das Plangebiet „Quartier 22“ wird weiterhin unter der Bezeichnung „Standort 6 – Steinweg, Am Eisenbahndamm“ als geeigneter Standort für einen städtebaulichen Hochpunkt geführt. In dem zugehörigen Steckbrief werden mit den städtebaulichen Kriterien Fernwirkung, Nahwirkung, Objektwirkung und Höhenklassifikation Hinweise für die weitere Entwicklung gegeben. Die Bewertung des Standortes lautet:

„Standort 6 ist durch die Stadteinfahrt Karl-Liebkecht Straße (insbesondere nördl. Standort 6b) und die Lage an der Durchgangsstraße B 88 gut wahrnehmbar und eignet sich als Hochpunktstandort.

Als Ensemblestandort 6a und 6b und zusätzlichem Hochpunkt auf dem Inselplatz (Hochpunktstandort Süd) sind die Gebäude aufgrund des geringen Abstandes in ihrer Höhe und Architektursprache aufeinander abzustimmen, um mögliche negative Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld zu vermeiden. Auch die Lage in Blickbeziehungen erfordert diesbezüglich eine Abstimmung. Weiter wird empfohlen, Hochpunktstandorte am Ostrand der Fläche zu wählen, um negative Auswirkungen auf Nachbargebäude zu reduzieren.“

3.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ (ISEK), das am 14. März 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, bildet die zentrale strategische Grundlage für die räumliche Entwicklung der Stadt Jena. Es definiert langfristige Ziele und Leitlinien für eine nachhaltige, klimaangepasste und sozial ausgewogene Stadtentwicklung und dient als übergeordneter Orientierungsrahmen für nachfolgende Fachplanungen und Bauleitpläne. Das ISEK benennt räumliche Schwerpunkte und Entwicklungsziele, die insbesondere in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden und damit auch Einfluss auf die Aufstellung von Bebauungsplänen nehmen.

Gemäß Karte 11 „Räumliche Entwicklungsziele“ befindet sich das „Quartier 22“ im Einzugsbereich „Stadtzentrum stärken“. Dieser Stadtraum stellt auch in Zukunft einen räumlichen Schwerpunkt dar, der mit hoher Priorität und insbesondere durch die Sicherung der Schwerpunktfunktionen „Wohnen“, „Wirtschaft / Wissenschaft“, „Bildung / Gesundheit“ sowie „Kultur/Tourismus/Sport“ entwickelt werden soll. Hierbei spielt die Bebauung der stadtbildprägenden Baulücken und der funktionalen Stärkung sowie die Mobilisierung ungenutzter und untergenutzter Flächen eine wesentliche Rolle.

Diesem Planungsziel entspricht das Vorhaben „Quartier 22“ durch die Bebauung und Nutzung eines wertvollen Baulandpotenzials in einer städtebaulich integrierten Lage.

3.3.4 Verkehrsentwicklungsplan 2002

Das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Jena ist insbesondere im Innenstadtbereich stark belastet und zeitweise auch überlastet. Der Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 sieht im Handlungskonzept für den fließenden Kraftfahrzeugverkehr einen mehrspurigen Ausbau der Osttangente vor, da sie als Rückgrat des innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes eine Bündelung der saaleparallelen Fahrzeugströme, eine Entlastung anderer innerstädtischer Straßen und eine verbesserte Erschließung des Plangebiets „Quartier 22“ erwarten lässt. In diesem Zusammenhang soll auch der geplante Knotenpunktumbau „Am Anger“ umgesetzt werden.

Dies bedeutet mittel- bis langfristig unter anderem einen vierspurigen Ausbau der B 88.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt die entsprechend notwendigen Verkehrsflächen.

3.3.5 Leitlinien zur Mobilität in Jena 2030

Bei der Handlungsempfehlung „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ handelt es sich um eine vom Stadtrat am 14.02.2018 beschlossene Expertise, die als Grundlage für die künftige Verkehrsentwicklungsplanung in Jena bis zum Jahr 2030 dienen soll. Dabei sollen auch langfristig absehbare Änderungen im Mobilitätsverhalten in Planungsprozessen berücksichtigt werden.

Die Leitlinien Mobilität formulieren zwölf Qualitätsziele mit jeweils zugeordneten Handlungszielen, die abschließend zu drei Strategien zur Mobilitätsentwicklung zusammengefasst werden.

Mit Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ wird das Qualitätsziel der verkehrssparenden Raum- und Siedlungsstrukturen formuliert. Um dies zu erreichen, sollen unter anderem verkehrsmindernde Mobilitätskonzepte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen angewandt oder auch Wohnquartiere, Arbeits- und Versorgungsstandorte im Sinne der kleinräumigen Vernetzung durchmischt werden¹.

¹ vgl. hierzu Leitlinien Mobilität in Jena 2030, Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, 2018, S. 7.

3.3.6 Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025

Die Stadt Jena ist von der Landesplanung als Oberzentrum im Freistaat Thüringen ausgewiesen. Aufgrund dieser gehobenen zentralörtlichen Bedeutung hat die Stadt umfassende Versorgungsaufgaben im Einzelhandel sowohl für ihre eigene Bevölkerung als auch für den überörtlichen Verflechtungsbereich wahrzunehmen.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Jena das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 1999 und das Nahversorgungskonzept von 2006 aktualisiert und fortgeschrieben. Wesentliche Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts Einzelhandel Jena 2025 sind die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Jena als Oberzentrum, der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der Nahversorgungszentren als schutzwürdige Standortlagen und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur.

Das Entwicklungskonzept dient weiterhin der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Die Konkretisierung der Leitlinien erfolgt in Form eines Zentren- und Sortimentskonzepts. Mithilfe des Zentrenkonzeptes erfolgt eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Entwicklungskonzept definiert werden.

Der Schutz und die Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche ist einer der städtebaulichen Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden.

Das Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 definiert zentrale Versorgungsbereiche als eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die zumeist durch Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen ergänzt werden. Sie zeichnen sich durch ein gemischtes und kompaktes, d. h. räumlich verdichtetes Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büronutzungen, Wohnungen). Innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Jena müssen sich zentrale Versorgungsbereiche in einer städtebaulich integrierten Lage befinden und dort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang liegen. Wichtig ist außerdem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, so dass die zentralen Versorgungsbereiche auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr erreicht werden können.

Das Plangebiet „Quartier 22“ ist gemäß des Entwicklungskonzepts im Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt enthalten.

Gemäß des Handlungskatalogs zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, welcher auf Grundlage des Sortimentskonzepts sowie der Zentren- und Standortstruktur Jenas branchen- und standortbezogene Handlungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung definiert, sollen auch künftig Neuansiedlungen von Betrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich der Jenaer Innenstadt gelenkt werden, um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort im gesamtstädtischen Standortgefüge zu stärken sowie die Versorgungsbedeutung und Attraktivität des Zentrums bzw. der Gesamtstadt als Oberzentrum zu erhöhen.

3.3.7 Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (2020)

Die Stadt Jena hat sich zur Vermeidung und Reduzierung der Lichtverschmutzung im öffentlichen Raum als auch auf gewerblichen und privaten Grundstücken bekannt. Auf das Problem von zu viel und falsch gerichtetem Licht soll mit dieser Richtlinie aufmerksam gemacht werden und Handlungsoptionen für den umweltfreundlichen Einsatz von künstlichem Licht aufgezeigt werden.

Hierzu enthält die Richtlinie Empfehlungen zum standort- und bedarfsgerechten Einsatz von künstlichem Licht im Zusammenhang mit Vorhaben zur Errichtung und Änderung von Beleuchtungsmaßnahmen und für Werbeanlagen im öffentlichen, kommunalen, gewerblichen und privaten Umfeld und soll für Privatpersonen, Bauherren oder Gewerbetreibende als Orientierung für einen umweltverträglichen Lichteinsatz dienen.

4 Bestandsbeschreibung für das Plangebiet

4.1 Allgemeine Beschreibung der Bestandssituation

Bezüglich der Beschreibung der Bestandssituation wird auf das Kapitel 2 zur städtebaulichen Einordnung verwiesen.

4.2 Erschließungssituation

4.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich der für Jena bedeutsamen Kreuzung der Bundesstraße 7 (Ost-West-Achse) und der Bundesstraße 88 (Nord-Süd-Achse).

In ca. 10 Fahrminuten Entfernung in südlicher Richtung besteht über die Anschlussstelle Jena-Zentrum die Anbindung an die BAB 4.

4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die Stadtbus- und Stadtbahnhaltestelle „Steinweg“ befindet sich in ca. 100 Metern fußläufiger Entfernung, in nordwestlicher Richtung. Diese wird von der Straßenbahnlinie 2 (Winzerla – Stadtzentrum – Jena Ost), welche tagsüber im 10-Minuten-Takt verkehrt sowie der Stadtbuslinie 14 (Langetal – Stadtzentrum – Schlegelsberg) bedient.

Die Haltestelle „Universität“ liegt ca. 250 m entfernt und wird von 3 Straßenbahnlinien und mehreren Buslinien angefahren.

Der Regionalbahnhof Jena Paradies befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung, ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.

4.2.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig über die Frauengasse, den Steinweg und die B 88 (Am Eisenbahndamm) erreichbar; von Osten erfolgt die fußläufige Erschließung über die Karl-Liebnecht-Straße und die Camsdorfer Brücke.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, östlich der Straße Am Eisenbahndamm, verläuft der überregional bedeutsame Saaleradweg, der von der Saalequelle am Großen Waldstein bis zur Mündung in die Elbe bei Barby, entlang der Saale verläuft.

4.2.4 Ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird heute vorwiegend als private Parkplatzfläche genutzt. Es stehen derzeit 97 Stellplätze zur Verfügung, wovon 21 Stellplätze auf der für den Ausbau der Osttangente benötigten Fläche liegen. Die verbleibenden 76 Stellplätze liegen innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden derzeit privat vermietet.

4.2.5 Technische Infrastruktur

Laut den Leitungsauskünften der Jenaer Stadtwerke (Stadtwerke Jena Netze GmbH und Stadtwerke Energie Jena-Pößneck) und des Zweckverbands JenaWasser vom 12.08.2021 sind Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Fernwärme sowie Informationstechnik im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung des Areals vorhanden.

Die bestehende technische Infrastruktur soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen integriert bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern umgelegt werden. Die ordnungsgemäße Versorgung umliegender Bereiche wird gewährleistet.

4.3 Bestandsbeschreibung des Umweltzustands

Die Bestandsbeschreibung des Umweltzustands ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

5 Planerisches Konzept

5.1 Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption

Das „Quartier 22“ liegt in unmittelbarer Nähe der Camsdorfer Brücke. Im Umfeld des Saaleufers, dem Zugang zur Innenstadt über den Steinweg und dem neuen Inselplatz Campus erstreckt sich das städtebauliche Spannungsfeld des Bauvorhabens. Das Viertel ist im Wandel, versiegelte Flächen werden aufgebrochen und mit neuen Nutzungen belegt. So entstehen in der unmittelbaren Umgebung mit dem Universitätscampus am Inselplatz, dem Intershop-Gebäudekomplex und dem „Quartier 22“ neue Hochpunkte, die in Zukunft das östliche Erscheinungsbild von Jenas Saaleufer mitgestalten werden.



Abb. 5: Modell „Quartier 22“ mit Umgebung, gbm modellbau gmbh, 2025

Die umgebende Stadtstruktur bietet den städtebaulichen Rahmen, um das „Quartier 22“ in seiner Umgebung fest zu verankern. Die Struktur schließt den heute zergliederten Blockrand und bildet ihn so als einen wesentlichen Teil des Quartiersgefüges aus. In der Frauengasse werden Familienwohnungen mit urbanen Loggien als Freisitze und einer Kleinkinderspielfläche auf dem angrenzenden Dachgarten angeordnet. Der Gebäudekörper nimmt mit seinen VI Geschossen die Höhe und die springenden Fassadenkanten seines gegenüberliegenden Nachbarn auf und integriert sie als Teil der eigenen architektonischen Sprache. Das Wohngebäude lässt sich klar an seinen Kanten ablesen, fügt sich aber wie ein gewachsener Teil in das Straßenbild ein. Der VIII-geschossige Hochpunkt am Steinweg bildet im Zusammenspiel mit dem Intershop-Gebäude auf der anderen Seite des Steinwegs eine Torsituation. Die Höhe, die Kubatur und die Auskragung über den Gehweg interpretieren sein Gegenüber, ohne es zu kopieren. Am Eisenbahndamm treppt sich das Gebäude in zwei Sprüngen (III- und IV-Geschossen) als Mittler

zwischen den Hochpunkten zum weithin sichtbaren Apartmenthochhaus hinauf. Die Verbindung aus Blockrand und Hochhaus bildet so eine klare städtebauliche Kante und schirmt die Dachlandschaft im Innenhof zur Hauptverkehrsstraße ab. Dadurch wirkt sie jedoch keinesfalls abweisend, da sie sich in der Fußgängerperspektive in dem Rücksprung zum Eingangsfoyer, in der großflächigen Verglasung der gewerblichen Nutzungseinheit öffnet und mit dem leichten Vorsprung am Bürogebäude an der Ecke zum Steinweg schützend darüberlegt.

Der Rhombus ist Grundstruktur des Hochhauses. Je nach Standort des Betrachters präsentiert es sich als breiter Teil des Blockrandes oder schlanker Turm. Der ungewöhnliche Grundriss reagiert städtebaulich auf die Belichtungs- und Abstandsflächenverhältnisse im kompakten Quartier. Durch das Eindrehen der Fassadenflächen wird möglichst viel der Freiflächen freigehalten und nimmt dem XV-geschossigen und knapp 50m hohen Hochhausbau die Dominanz.

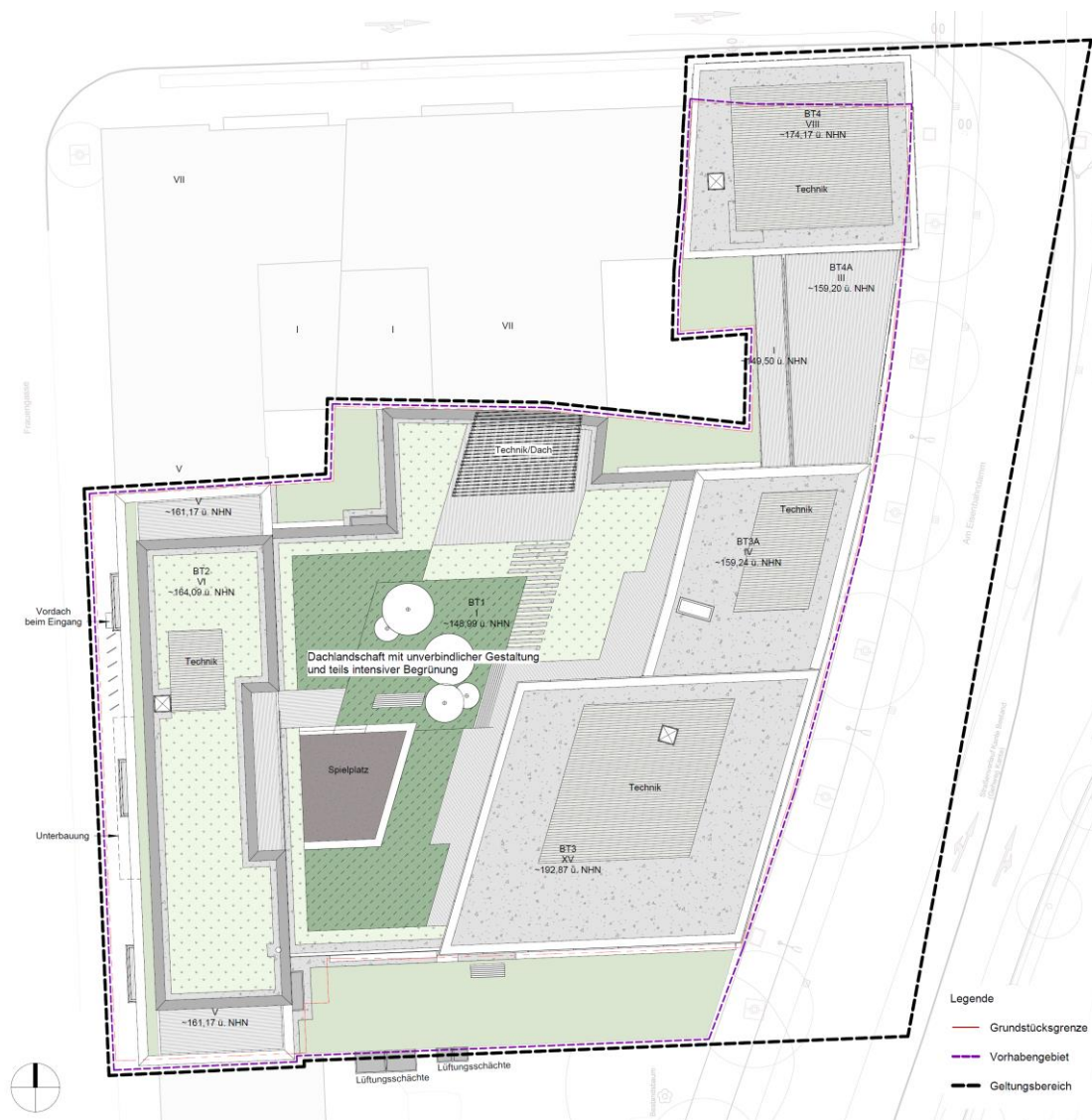


Abb. 6: Lageplan „Quartier 22“, AS+P, 2025

Obwohl die Bebauung das Erdgeschoss fast komplett überdeckt, werden die heute versiegelten Parkplatzflächen größtenteils aufgewertet. Auf dem Dach der erdgeschossigen Pkw- und Fahrradgarage entsteht eine begrünte Dachlandschaft mit Pflanzinseln, Terrassen und schattigen Aufenthaltsbereichen. Sie ist die fünfte Fassade und steht als Dachgarten der Quartiersgemeinschaft zur Verfügung. Der Substrataufbau dient dabei der Verbesserung des Mikroklimas am Standort und trägt somit positiv zum Stadtklima bei. Niederschlagswasser wird gespeichert und kann so stark zeitverzögert abgeleitet werden. Gleichzeitig wird das Wasser durch die Pflanzen absorbiert und verdunstet bei warmen Temperaturen, was Verdunstungskühle im Sommer erzeugt.

Die Nutzung von Solarenergie auf dem Dach des Wohnungsbaus, Bauteil 2, sowie eine Fassadenbegrünung in Teilbereichen des Quartiers sind in der Planung avisiert.

Die geplanten Nutzungen orientieren sich am Stadtteilgefüge. So gehört eine gewerbliche Nutzungseinheit (ca. 190 qm Nutzfläche) ebenso zum Erdgeschoss wie Familienwohnungen in der Frauengasse oder ein Lobbybereich des Apartmentwohnens im Hochpunkt. Außerdem werden eine Garage für 25 PKW- und 244 Fahrradabstellplätze mit E-Lade- und Reparaturmöglichkeit, Nutzflächen für das südliche Nachbargrundstück, Technik- sowie Serviceflächen wie Müllräume im Erdgeschoss eingeplant. Eine breite Zufahrt führt in die eingeschossige Tiefgarage mit weiteren 71 Kfz-Stellplätzen, die teilweise barrierefrei und mit E-Lademöglichkeit ausgestaltet sind. Über die Tiefgarage kann mit Voranmeldung eine Andienung der gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschoss erfolgen. Weitere Flächen für Haustechnik komplettieren das Tiefgaragen-/ Untergeschoss.

Ab dem 1. Obergeschoss sind Büronutzungen im kleineren Hochpunkt am Steinweg und im III-geschossigen Blockrand zum Eisenbahndamm orientiert. Das Hochhaus im Süden des Quartiers bietet Mikroapartment- und Apartmentwohnen sowie Gemeinschaftsflächen. Ab dem 1. Obergeschoss des Hochpunktes sind Wohnnutzungen in Form von WG- und Apartmentwohnungen vorgesehen. So können kleinteilige Wohnungstypen in der Nähe zum Inselplatz Campus und zur Innenstadtlage angeboten werden. Es gibt unterschiedlich große Typen von 1- bis 2-Zimmerapartments und 2-Zimmer, 3-Zimmer bis 4-Zimmer WG-Apartments, die alle mit einem Duschbad und einer Kitchenette ausgestattet sind. Damit können Wohneinheiten von ca. 20 m² bis ca. 70 m², 105 m² bis 135 m² angeboten werden.

Da die Flächen auf dem Grundstück limitiert und ein zweites Untergeschoss nicht wirtschaftlich zu realisieren ist, ist die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage auf 71 Kfz-Stellplätze begrenzt. Auch aufgrund der Nähe zur Saale und der Fließrichtung des Grundwassers ist die Dimensionierung einer eingeschossigen Tiefgarage zu bevorzugen. Aus diesen Gründen wurden zum Nachweis weiterer erforderlicher Stellplätze sowohl PKW- als auch Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss untergebracht.

5.2 Abstandserfordernis / Abstandsflächen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorhaben des Steinweg Towers (2019) wurde u. a. auch auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen verwiesen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach ThürBO für das geplante Vorhaben 0,4 H, mindestens aber 3 m, sofern der Bebauungsplan keine davon abweichenden Regelungen trifft.

Damit sich Abstandsflächen im Bereich des Vorhabens und seinem Umfeld nicht überdecken, werden entsprechend dieser Regelung teilweise verringerte Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die sechs dabei relevanten Bereiche auf.



Abb. 7: Übersichtsplan der Bauteile (BT) mit Markierung der sechs relevanten Bereiche (Grafik: AS+P)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ trifft unter Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgende Regelungen:

Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Nr. 1 - 3)

Nr. 1: Aufgrund der grenznahen Bebauung und der Bildung einer klaren Raumkante im Bereich des 6-geschossigen Wohnungsbaus (Bauteil BT2) würden nach der ThürBO Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H teilweise über die Mitte der westlich angrenzenden Verkehrsflächen der Frauengasse hinausragen.

Nr. 2: Aufgrund der planerischen Zielsetzung der Schaffung einer Torsituation durch das Zusammenspiel des Intershop-Gebäudes nördlich des Steinwegs und der Ausbildung

eines VIII-geschossigen Hochpunkts (Bauteil BT4) am Steinweg, würden die Abstandsflächen des Bauteils BT4 nach der ThürBO über die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinausragen.

Nr. 3: Die Abstandsflächen des XV-geschossigen Hochpunktes (Bauteil BT3) würden nach ThürBO ebenfalls über die Straßenmitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Eisenbahndamm hinausragen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ werden daher die Abstandsflächen für die betroffenen Bauteile planungsrechtlich auf 0,1 H verkürzt, so dass keine Abstandsflächen über die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen fallen.

Der Abstand zwischen der bestehenden und der neu geplanten Bebauung bleibt in den entsprechenden Straßenräumen mit 13,5 m bis ca. 19 m groß genug, dass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung in den betroffenen Bereichen gegeben ist. Lediglich an der Frauengasse 22 links ist aufgrund der Überlagerung der Eigenverschattung und der Neuverschattung eine vertiefte Prüfung der Belichtungsverhältnisse erforderlich. Es wird auf die Ausführungen in Kap. 6.2.2. verwiesen. Am Eisenbahndamm grenzt gegenüber dem „Quartier 22“ keine weitere Bebauung an.

Abstandsflächen auf benachbarten Grundstücken (Nr. 4 - 5)

Nr. 4: Ausgelöst durch die Bauteile BT1 und BT3 fallen Abstandsflächen nach Süden auf die Nachbargrundstücke 54/31 und 62/9. Diese Abstandsflächen fallen nur auf Freiflächen, es erfolgt keine Überdeckung mit anderen Abstandsflächen. Eine Festsetzung zur Verkürzung der Abstandsflächen wird im VBB-J 41 aufgenommen.

Mit dem Grundstückseigentümer werden entsprechende Vereinbarungen dazu getroffen.

Nr. 5: Die Abstandsflächensituation zwischen den Bauteilen BT3 / BT3A und BT4 / BT4A und dem benachbarten Gebäude im Steinweg 24 wird durch einen atypischen Verlauf der Grundstücksgrenze geprägt. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass Teile der Abstandsflächen des Gebäudes Steinweg 24 auf das Grundstück des Vorhabens VBB-J 41 „Quartier 22“ fallen. 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 ausgeführt wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 werden die Abstandsflächen für die betroffenen Bauteile planungsrechtlich verkürzt, so dass keine Überdeckung der Abstandsflächen mehr erfolgt, aber weiterhin eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung in den betroffenen Bereichen gegeben ist.

Durch die Festsetzung einer „geschlossene Bauweise“ für das gesamte Plangebiet regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem, dass keine seitlichen Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken ausgelöst werden.

Abstandsflächen auf eigenem Grundstück (Nr. 6)

Nr. 6: Innerhalb des eigenen Grundstücks des Vorhabens überdecken die Abstandsflächen des geplanten Hochpunktes (Bauteil BT3) teilweise die des geplanten Gebäudes Bauteil BT2. Da auf der betroffenen Gebäudeseite des Bauteil BT2 keine Räume mit Aufenthaltsfunktionen vorgesehen sind, sondern Laubengänge zur Erschließung bzw.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 werden die Abstandsflächen für die Bauteile BT2 und BT3 planungsrechtlich verkürzt, so dass keine Überdeckung der Abstandsflächen mehr erfolgt.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Abstandsflächensituation gemäß den getroffenen Festsetzungen zu den vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen dar.

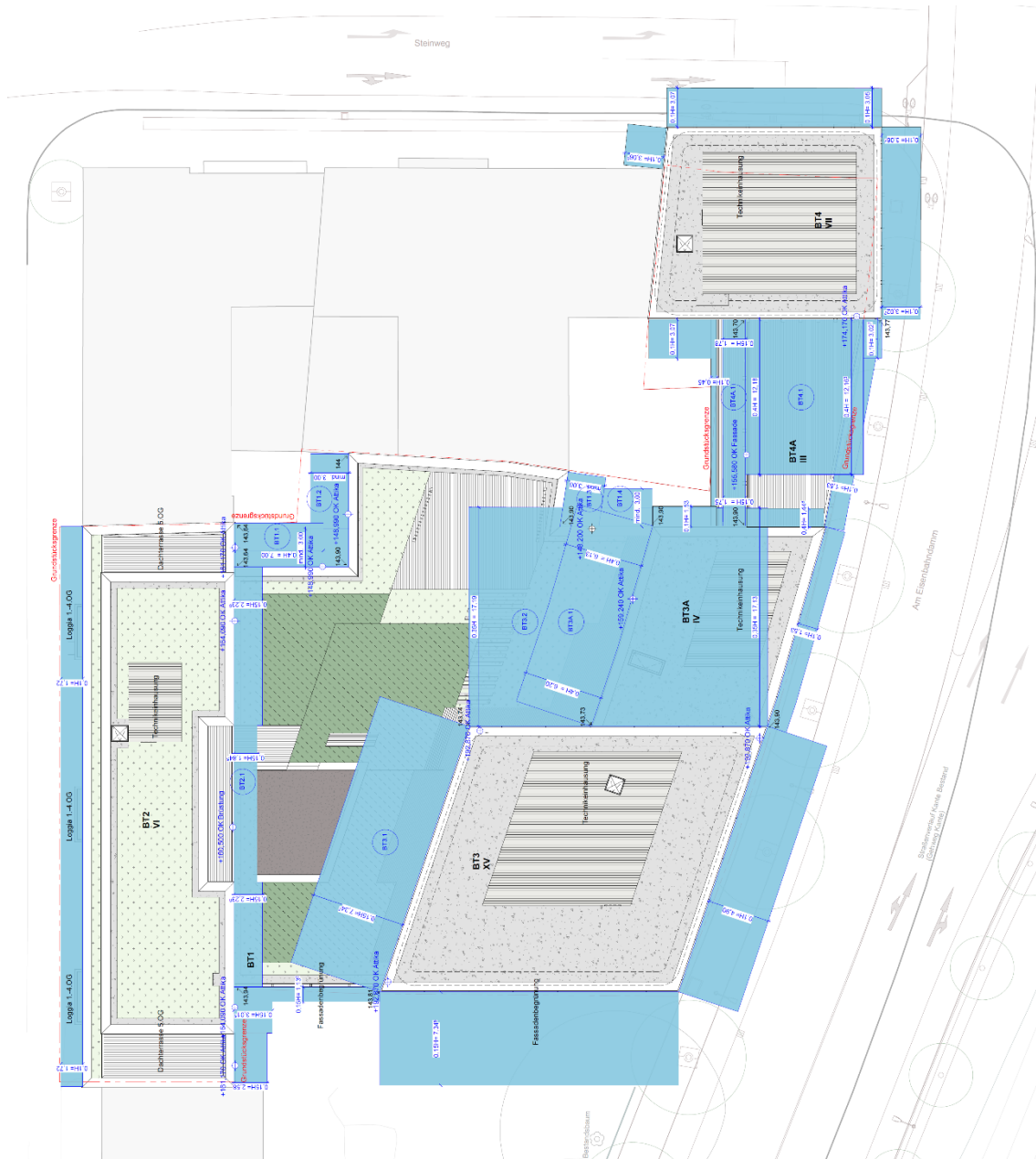


Abb. 8: Abstandsflächenplan gemäß den getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Grafik: AS+P), 2025

5.3 Nachbarschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 41 fanden Abstimmungen mit den unmittelbaren Nachbarn statt.

Aufbauend darauf werden mit dem Eigentümer der Flurstücke 62/9 und 54/31 u. a. für folgende Punkte privatrechtliche Vereinbarungen geschlossen:

- Unterbauung jeweils eines Teils der Grundstücke 62/9 (ca. 140 m²) und 54/31 (ca. 60 m²) mit der Tiefgarage und notwendiger Entlüftungsbauwerke / -schächten
- Überbauung jeweils eines Teils der Grundstücke 62/9 und 54/31 zur Herstellung notwendiger Entlüftungsbauwerke / -schächte und der Grundstücksgrenze 54/31 zwecks Herstellung einer geschlossenen Bebauung in der Frauengasse

Im Gegenzug wird dem Eigentümer der Flurstücke 62/9 und 54/31 die Nutzung eines über das Grundstück 54/31 zugänglichen Abstellraums im Bauteil BT1 ermöglicht. Darüber hinaus erfolgt die Herstellung einer Grün- bzw. Freifläche oberhalb der Unterbauung durch die Tiefgarage als Ergänzung der Grundstücksfreifläche.

Die nachbarschaftlichen Belange für die unmittelbar angrenzende Bebauungen Steinweg 24 und 27 werden durch die Vorhabenplanung (u. a. Anpassung der Gebäudekubaturen) und entsprechende Festsetzungen (u. a. Abstandsflächenregelungen) berücksichtigt.

5.4 Stellplatznachweis

Für die geplanten Nutzungen muss ein ausreichend großes Stellplatzangebot auf dem Vorhabengebiet geschaffen werden. Abgeleitet wurde hierbei sowohl der Kfz- als auch Fahrradstellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehenen Nutzungen 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.

Das planerische Konzept greift hierbei die in der Verkehrsuntersuchung abgeleiteten Stellplatzbedarfe sowie die Baulast von 30 Stellplätzen auf, die im Zuge der Realisierung der Intershop-Gebäudes eingetragen wurde, und schafft ein entsprechendes Angebot an Kfz- und Fahrradabstellplätzen. So stellt das in der Vorhabenplanung vorgesehene Tiefgaragengeschoss 71 Kfz-Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereit. Weitere 25 Kfz-Stellplätze werden im Erdgeschoss bereitgestellt. Dabei können von den 71 Kfz-Stellplätzen 22 in einem mechanischen Parksystem hergestellt werden. Weiterhin sieht die Planung zwei barrierefreie sowie zehn Stellplätze mit jeweils einer E-Lademöglichkeit vor. Neben den KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage und dem Erdgeschoss sieht die Planung im Erdgeschoss 244 Fahrradstellplätze bestehend aus 220 Doppelstellplätzen und 24 Lastenradstellplätze vor.

Auf das Kapitel „Belange des Verkehrs“ wird verwiesen.

5.5 Planungsalternativen

Im Bebauungsplan sind die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommenden Planungsalternativen darzulegen.

5.5.1 Standortalternativen im Stadtgebiet

Die Möglichkeit, das Plangebiet in der Zukunft weiterhin unbebaut zu lassen, wird nicht angestrebt, da das heute als Parkplatz genutzte Plangebiet ein wertvolles Baulandpotenzial in einer städtebaulich integrierten Lage darstellt. Ein solches Potenzial ist zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß des Optimierungsgebots des § 1a Abs. 2 BauGB bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurde das Plangebiet durch die Stadt Jena als geeigneter Standort für eine weitere Hochpunktentwicklung im Stadtgebiet bewertet.²

Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Alternative Flächen für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung.

5.5.2 Konzeptalternativen im Plangebiet

Im Zuge der Entwicklung des Quartiers 22 wurden unterschiedliche Konstellationen und Standorte des Hochpunkts in Variantenplanungen im digitalen und im Arbeitsmodell auf ihre Wirkung im städtebaulichen Kontext und im Besonderen auf ihren Schattenwurf untersucht. Diese lassen sich auf 3 Hauptpositionen zusammenfassen:

- Zentraler Solitär
- „Cluster“ Hochpunkt
- rhombusförmiger Hochpunkt

Eine Variante (**Solitär**) sah einen großen Gebäudesolitär in zentraler Position im Quartier und eine 2-geschossige Bebauung zum Eisenbahndamm vor. Diese Variante wurde verworfen, da durch die zentrale Position und den großen Grundriss-Plot eine starke Verschattung der benachbarten Flächen entstehen würde. Zudem musste aufgrund der niedrigen östlichen Bebauung mit einem sehr hohen Schalleintrag durch den Verkehr der Straße Am Eisenbahndamm gerechnet werden.

Die **Cluster**-Varianten setzten sich aus zwei sich ineinander verschneidenden rechteckigen Grundflächen zusammen. Diese Varianten wurden in unterschiedlichen Höhenausbildungen und in unterschiedlich gespiegelten Konstellationen der beiden Turm-Cluster untersucht. In einer der beiden Grundrissstellungen wurde die städtebaulich gewünschte starke Raumkante im Südosten des Quartiers durch den Turm besetzt. In der anderen Konstellation wird diese Ecke offengelassen. Aus städtebaulicher Sicht sollte genau die Fassade zur Straße Am Eisenbahndamm klar betont sein, was zum Ausschluss der zuvor genannten Konstellation führte. In allen unterschiedlichen Höhenvarianten wurde aber dadurch sehr starke Verschattungen auf den benachbarten Gebäuden ausgelöst, die sich mit diesen Cluster-Varianten nicht ausschließen ließen.

² Schriften zur Stadtentwicklung N°9; Hochhäuser in Jena, April 2017

In der dritten Grundvariante, die in der fortgeführten vorliegenden Planung des „Quartier 22“ verfolgt wird, wurde ein **rhombusförmiger** Hochpunkt untersucht, der zum einen die städtebauliche Kante zur Straße Am Eisenbahndamm aufnimmt und zum anderen sich aus dem kompakten Innenbereich des Quartiers herausdreht, um so den Schattenwurf auf die Umgebung zu minimieren.

6 Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange

6.1 Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen, von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen und zu bewerten. Zur Sammlung des Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten und § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant und somit abwägungsbeachtlich sind.

6.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bei den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (BVerwG, Urt. vom 12.12.1990, – 4 C 40.87). Wesentlich sind die Belichtung, die Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

Im Folgenden wird dargelegt, wie der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung zum „Quartier 22“ Berücksichtigung gefunden hat.

6.2.1 Lärm

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar MBH erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung sind sowohl der vom Vorhaben ausgehende als auch der auf das Vorhaben einwirkende Verkehrslärm (Straße, Schiene) und der Gewerbelärm, jeweils unterschieden nach Tag- und Nachtzeitraum.

Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen - Verkehr

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 (Osttangente) 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. BImSchV. Die zu verwendenden Angaben zum Verkehrsaufkommen auf den Straßenbahnstrecken wurden dem Fahrplan der Haltestelle „Steinweg“ entnommen. Die emissionsrelevanten Ausgangsdaten zum Schienenverkehr auf der Bundesbahnstrecke München – Naumburg 6305 wurden von der Deutschen Bahn für den Planungshorizont 2030 zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben.

Die Berechnungsergebnisse der Gesamtverkehrsbetrachtung 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

- Tags um bis zu 15 dB(A)
- Nachts um bis zu 19 dB(A)

überschritten werden.

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.

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.

Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen - Gewerbe

Dem geplanten Bauvorhaben in einem Abstand von ca. 13 m gegenüberliegend befinden sich technische Anlagen auf dem Dach des Büro- und Geschäftsgebäudes B19. Infolge der Nutzung dieser Einrichtung sind maßgeblichen Schallimmissionen zu erwarten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind deshalb die zuzurechnenden Teil-Beurteilungspegel ermittelt und auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – beurteilt worden. Zu diesem Zweck wurde die Schallimmissionsprognose des Büro- und Geschäftsgebäudes B19, welche die Schallquellen und die dazugehörigen Schallleistungspegel L_w enthält, durch den Bauherrn des Büro- und Geschäftsgebäudes B19 zur Verfügung gestellt. Die Lage der Schallquellen und Immissionsorte sowie die Schallquellen und die dazugehörigen Schallleistungspegel L_w der Schallimmissionsprognose können dem Fachgutachten entnommen werden.

Ergebnis der Ermittlung der Teil-Beurteilungspegel, ausgehend von gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes, ist, dass im ungünstigsten Fall an IO (Immissionsort) 7 (Nordfassade des Bauteil BT4) Beurteilungspegel Werte von

- Tags $L_r = 51$ dB(A)
- Nachts, 22:00 Uhr – 06:00 Uhr $L_r = 40$ dB(A)

erreicht werden.

Eine Überschreitung der für urbane Gebiete heranzuziehende Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts an den geplanten Fassaden ist nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet ausgehende Schallimmissionen

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.

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.

Im ungünstigsten Fall erreicht der Beurteilungspegel Werte von
während der Tagzeit

- $L_r = 34 \text{ dB(A)}$ 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.

während der ungünstigsten Nachtstunde

- $L_r = 32 \text{ dB(A)}$ 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.

Der für Urbane Gebiete und Mischgebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert (IRW) Tag und IRW Nacht, 1h wird um $\geq 6 \text{ dB(A)}$ unterschritten und eingehalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, welche den Tag-Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind ausgeschlossen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen und in der Umgebung zu sichern.

Für detailliertere Ausführungen zu den Berechnungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

6.2.2 Besonnung und Verschattung

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. Hierbei wurde der Vorhabenstand vom November 2023 zugrunde gelegt. Da sich die seitdem am Vorhaben vorgenommenen Änderungen nur im architektonischen Bereich bewegten (insbesondere Anordnung der Stellplätze), haben diese keine Auswirkungen auf die durch den Gutachter getroffenen Aussagen. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Verschattung

Die Verschattungsuntersuchung dient zunächst dem Vergleich der Situation im Bestand und der Situation mit den neu geplanten Gebäuden, um relevante Fassaden mit einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Besonnungsdauer zu ermitteln.

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 Mindestbesonnungszeiten von 1,5 Stunden kommt.

Für die gewerbliche Nutzung in der Nachbarbebauung Steinweg wird eine Verschattung bzw. Reduzierung der Besonnungsdauer festgestellt. Die einschlägige DIN EN 17037 definiert allerdings keine Mindestbesonnungsdauer als Qualitätskriterium für einen Innenraum mit Büro- oder Gewerbenutzung.

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.

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.

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.

In der stadtplanerischen Bewertung wurden folgende Prüfschritte durchgeführt:

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.

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:

- 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.

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.

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. .

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. Es wird auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.2.4 verwiesen.

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.

Die Mindestanforderung an die Besonnungsdauer für die Wohnnutzung in den Neubauten „Quartier 22“ werden eingehalten.

Für detailliertere Ausführungen zu den Untersuchungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

6.2.3 Klima und Windkomfort

Im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden durch das Büro Geo-Net Umweltconsulting GmbH die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und das lokale Windfeld analysiert. Hierbei wurde der Vorhabenstand vom

November 2023 zugrunde gelegt. Da sich die seitdem am Vorhaben vorgenommenen Änderungen nur im architektonischen Bereich bewegten (insbesondere Anordnung der Stellplätze), haben diese keine Auswirkungen auf die durch den Gutachter getroffenen Aussagen. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Klima

Die Klimauntersuchung hat zum Ziel, die Auswirkungen einer Umsetzung des Planvorhabens auf den nächtlichen Kaltlufthaushalt sowie zur Wärmebelastung am Tage auf Fußgängerniveau zu bewerten.

Die Untersuchung zur Wärmebelastung am Tage macht deutlich, 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 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.

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 Geländes der 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 Planvorhabens laut den Modellergebnissen zu erwarten.

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.

Trotz des Ausschlusses negativer Effekte durch das Planvorhaben formuliert das Klimagutachten Planungsempfehlungen, welche auf eine Verbesserung des Mikroklimas und des thermischen Komforts abzielen. Folgende Empfehlungen werden beschrieben:

- Schwammstadtprinzip
- Verschattung von Gebäuden
- Verschattung und Abkühlung von Freiflächen und Straßenraum
- Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Fassadenaufhellung

Für detailliertere Ausführungen der einzelnen Planungsempfehlungen wird auf das Klimagutachten sowie auf das Kapitel zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der vorliegenden Begründung verwiesen.

Windkomfort

Im Rahmen der durchgeführten Windanalyse wurde das lokale Windfeld in der großräumigen Umgebung des Planvorhabens analysiert. Dabei wurden Stundenmittelwerte der Windgeschwindigkeit und Böen mit einer Andauer von 10 Sekunden ausgewertet. Die Ergebnisse für unterschiedliche Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten wurden klimatologisch gewichtet und Überschreitungshäufigkeiten für unterschiedliche Windböen- und Windgeschwindigkeiten bestimmt.

Die Windkomfortsituation im Bereich des Plangebietes ist in der derzeitigen Situation nach den Vorgaben des Kriterienkatalogs des DGNB (2016) nur sehr lokal und in geringem Maße entlang des westlichen Saaleufers und auf dem erhöht liegendem Bahndamm eingeschränkt. Bei einer Realisierung des Planvorhabens sind auf Fußgängerniveau deutliche Veränderungen in den Auftrittshäufigkeiten bei den Böen festzustellen, besonders zwischen Bauteil BT3 des Planvorhabens und dem Saaleufer, als auch im Steinweg und der Kreuzung Steinweg / Am Eisenbahndamm. Diese Änderungen wirken sich geringfügig auf die Windkomfortsituation vorrangig im Bereich des Saaleufers aus. Mit zunehmender Höhe nimmt die Auftrittshäufigkeit der Böen zu, am stärksten über den Freiflächen, wo durch fehlende Hindernisstrukturen der Wind nahezu ungehindert strömen kann. In den Ergebnissen zeigen sich in diesem Zusammenhang auf den Dachgärten jedoch keine schwerwiegenden Einschränkungen, die eine Gefährdung durch Windböen oder Starkwind darstellen. Dennoch kann beispielsweise Dachvegetation durch die abbremsenden Wirkungen auf den Wind als natürlich fungierender Windschutz zum Windkomfort beitragen und eine Standortwahl sollte, mit Hinblick auf die Hauptwindrichtungen als auch der erhöhten Böenhäufigkeit (insbesondere über Bauteil BT1) auf den Dachgärten entsprechend gewählt werden.

Die Bewertungen der Simulationsergebnisse auf Grundlage der Komfortkriterien des DGNB (2020) zeigen hingegen keinerlei Beeinträchtigungen im Windkomfort, sowohl auf Fußgängerniveau als auch auf dem Dachgarten bzw. der Terrassenanlage.

Für detailliertere Ausführungen zu den Untersuchungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

6.2.4 Erdrückende Wirkung

Die Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf eine mögliche erdrückende Wirkung würdigt das nachbarliche Rücksichtnahmegebot und ist unabhängig von der Einhaltung der landesrechtlichen Bestimmungen über die Abstandsflächen zu beachten.

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 hergestellt werden, da diese Abstandsunterschreitung oftmals erforderlich ist, um die städtebaulich gewünschte Baustruktur in die bestehende Stadtstruktur zu integrieren.

Da es sich bei der „erdrückenden Wirkung“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, ist eine solche Untersuchung stets von den Umständen des Einzelfalls abhängig.

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 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.³

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.⁴

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden Nachbargebäudes, 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 zwei Himmelsrichtungen das Hochhaus nicht im Blickfeld und damit nicht unmittelbar wahrnehmbar ist.

Durch die Grundform des Rhombus wurde die Gebäudekante des Hochpunktes aus der direkten Sichtlinie / Draufsicht der Wohnung Steinweg 24 „herausgedreht“. Damit wird der Eindruck einer konfrontativen Sicht auf eine gegenüberliegende geschlossene Wand verringert. Das bisherige Sichtfeld wird durch Bauteil BT3 zu weniger als einem Viertel eingeschränkt.

6.3 Belange des Verkehrs

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung erarbeitet. In dieser Untersuchung wird dargestellt, welche verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Dabei wurden das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzung sowie die Belastungszunahmen im umliegenden Straßennetz prognostiziert. Darauf aufbauend wurden die Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten im umliegenden Straßennetz aufgezeigt.

Zusätzlich wurden Ansätze für ein Mobilitätskonzept aufgezeigt, die Möglichkeiten zur Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) bieten können.

Im Folgenden werden die relevanten Erkenntnisse der Verkehrsuntersuchung dargelegt.

³ BeckOK BauGB/Siegmund, 41. Ed. 1.5.2018, BauGB § 31 Rn. 106-110.

⁴ OVG Lüneburg, Beschl. v. 22.12.2014 – 1 MN 118/14

6.3.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Steinweg im Norden, die Straße Am Eisenbahndamm (innerörtliche Bundesstraße (B 88) im Osten sowie die Frauengasse im Westen einge- fasst. Die geplanten Nutzungen sollen über eine eigene Tiefgarage mit Anschluss an die Straße Am Eisenbahndamm sowie über weitere Stellplätze im Erdgeschoss, die über die Frauengasse zu erreichen sind, erschlossen werden.

Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung ver- laufende B 88 (mit einem Anschluss an die Bundesautobahn A 4 im Süden von Jena) bzw. über die in Ost-West-Richtung verlaufende B 7 (Fürstengraben).

6.3.2 Bestehende Verkehrsbelastung

Da im Frühjahr / Sommer 2023 das Straßennetz durch Baustellen zu sehr gestört war, waren die aktuell erhobenen Verkehrsdaten, welche zur Beurteilung der verkehrlichen Bestandssituation im Untersuchungsgebiet notwendig waren, nur bedingt aussagekräf- tig. Aus diesem Grund wurden auf die bisher im Planungsprozess genutzten Verkehrs- mengen zurückgegriffen, die im Mai 2018 vom „kommunal service jena“ zur Verfügung gestellt wurden.

Somit lagen Detektordaten für die folgenden Knotenpunkte vor:

- Knotenpunkt 1: Am Anger / Steinweg / Am Eisenbahndamm / Land- feste
- Knotenpunkt 2: Am Eisenbahndamm / Stadtrodaer Straße / Knebel- straße / Fischergasse
- Knotenpunkt 3: Fürstengraben / Lutherplatz / Löbdergraben
- Knotenpunkt 4: Am Anger / Lutherplatz / Wiesenstraße

Für die durchzuführenden Leistungsfähigkeitsuntersuchungen sind die jeweiligen werk- täglichen Spitzenstunden maßgebend.

Im näheren und weiteren Untersuchungsgebiet sind relevante städtebauliche Verände- rungen und Infrastrukturänderungen geplant bzw. baurechtlich beschlossen. Es ist somit zu erwarten, dass sich die Verkehrssituation in der Innenstadt von Jena verändern wird. Um diese verkehrlichen Einflüsse berücksichtigen zu können, wird im Folgenden nicht die aktuelle Bestandssituation als maßgebliche Grundlage genutzt, sondern der für die Stadt erarbeitete Prognose-Nullfall P0 des bestehenden Verkehrsmodells.

In diesem Zusammenhang wurden Ausschnitte aus dem aktuellen Verkehrsmodell zu- grunde gelegt. Das Verkehrsmodell stellt dabei den Analysefall 2017 sowie einen Prog- nose-Nullfall für das Jahr 2030 dar. Dieser Prognose-Nullfall bildet dabei u. a. auch die Inselplatzbebauung ab.

Bei Betrachtung beider Verkehrsmodelle fällt auf, dass bis zum Jahr 2030 mit moderaten Verkehrsrückgängen an den relevanten Knotenpunkten zu rechnen ist. Diese Belas- tungsänderungen wurden analog auf die zur Verfügung gestellten Verkehrsmengen übertragen.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der o.g. angrenzenden Knotenpunkte für den Kfz-Verkehr kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte 1 und 3 im Prognose-Null-

fall P0 leistungsfähig mit der bestehenden Infrastruktur betrieben werden können. Dagegen kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte 2 und 4 nicht nachgewiesen werden. Auch eine Umverteilung der Grünzeiten würde nicht genügen. Eine Verlängerung der Umlaufzeit ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse in den Zufahrten nicht zu empfehlen (längere Umlaufzeiten verursachen längere Rückstaulängen vor den Signalen). Dies ist ein klarer Hinweis, dass bereits ohne das Vorhaben eine Überlastung der Knotenpunkte vorhanden ist. Somit besteht unabhängig von den Planungen des „Quartier 22“ an diesen Knotenpunkten Handlungsbedarf.

Für den Ausbau der Osttangente (B 88) läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren. In Zusammenhang dieser Planung werden die betroffenen Knotenpunkte baulich ertüchtigt, so dass gem. der Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Prognose-Fall P1 „Osttangente“ eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet werden kann.

6.3.3 Verkehrsaufkommen durch die neuen Nutzungen

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 Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung stellt dar, wie sich die verschiedenen geplanten Nutzungen (Wohnen Büro und Gewerbe) 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).

6.3.4 Verkehrsprognose Planfall

Um die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte für den Planfall zu bewerten, ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen des Quartiers 22 mit den Belastungen des Prognose-Nullfalls P0 zu überlagern. Durch die Überlagerung wird die Verkehrsbelastung für das umgebende Straßennetz im Planfall P2 (P0 + „Quartier 22“) ermittelt.

Nach Ableitung der zeitlichen Verteilung aller Fahrten auf die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde aus normierten Tagesganglinien wurden die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht. Im Anschluss wurden die Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte geprüft. Die Mehrbelastungen durch die neuen Nutzungen ändern dabei nicht die Charakteristik der untersuchten Knotenpunkte und werden somit grundsätzlich als verträglich eingestuft. 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 induzierten Verkehre aus den bisherigen Parkierungsflächen (ca. 100 Plätze) vorgenommen wurden.

Im Detail konnten für zwei Knotenpunkte (Am Anger / Am Eisenbahndamm / Steinweg sowie Fürstengraben / Lutherplatz / Löbdergraben) in allen Berechnungsfällen befriedigende bis ausreichende Leistungsfähigkeiten nachgewiesen werden. Dagegen bedürfen die Knotenpunkte Am Eisenbahndamm / Paradiesbrücke / Fischergasse und Am Anger / Lutherplatz / Wiesenstraße einer baulichen Ertüchtigung. Wie nachgewiesen

wurde, besteht dieser Ertüchtigungsbedarf bereits für den Prognose-Nullfall (und für den Bestand) und ist demnach unabhängig von den Planungen des untersuchten Bauvorhabens.

Im Zusammenhang würden mit den Ausbauplanungen der B 88 (Osttangente) die betroffenen Knotenpunkte baulich ertüchtigt werden. Aus diesem Grund wurden zusätzlich die Leistungsfähigkeiten für den Prognose-Nullfall P1 „Osttangente“ und den entsprechenden Planfall P3 (P1 + Quartier) 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.

6.3.5 Leistungsfähigkeit des Tiefgaragen-Abfertigungssystems

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage des Quartiers 22 ist baulich voneinander zu trennen. So entstehen eigene getrennte Fahrstreifen für die Ein- und Ausfahrt.

Je nach Bewirtschaftungsform müssen unterschiedliche Abfertigungszeiten für das Benutzen von Magnetstreifen- / Barcodetickets oder anderer Kontrollmedien berücksichtigt werden. Der aktuellste technische Trend ist jedoch das so genannte „Free-Flow System“. Darunter versteht man einen Parkprozess, bei dem komplett auf Schranken oder andere physische Barrieren verzichtet wird. Ermöglicht wird dies über Kameras mit einer Kennzeichenerfassung. Dabei werden die Ankunfts- und Abfahrtszeiten der Fahrzeuge automatisch erfasst und die Ein- und Ausfahrtvorgänge laufen daher fließend und ohne notwendige Handgriffe und Schranken- oder Türöffnungen ab. Ein solches System wird aktuell angestrebt, so dass keine Wartepositionen im Zufahrtsbereich notwendig wären.

Für eine erhöhte Sicherheit der Prognose sollte allerdings davon ausgegangen werden, dass ein Schrankensystem installiert wird. Dabei wird im Folgenden von einem Abfertigungssystem „Magnetstreifen- / Barcodetickets / Chipcoins“ ausgegangen.

Das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) behandelt auch Anlagen des ruhenden Verkehrs. Darin können Aussagen zu den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) sowie zu der Anzahl der Fahrzeuge in der Warteschlange vor der Einfahrt bzw. Ausfahrt entnommen werden.

So besteht für die maximale Zufahrt von 24 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine „sehr gute“ QSV A. Die maximale Ausfahrt von 20 Kfz/h findet ebenfalls in der nachmittäglichen Spitzenstunde statt. Auch für diese Verkehrsstärke ist eine QSV A gegeben. Bei der Bestimmung der Anzahl von Wartepositionen vor einer Schranke wird deutlich, dass für die maximale Zufahrt von 24 Kfz/h in der vormittäglichen Spitzenstunde bei einer 95prozentigen statistischen Sicherheit 3 Wartepositionen vorgehalten werden müssen. Dabei muss bei der Anordnung der Wartepositionen sichergestellt werden, dass diese nicht in den öffentlichen Raum ragen, sondern ausschließlich auf privatem Gelände hergestellt werden.

Da der ausfahrende Verkehr vorfahrtrechtlich dem Verkehr auf der Straße Am Eisenbahndamm untergeordnet ist, finden etwaige Rückstauungen auf dem Privatgelände des Quartiers 22 statt und beeinflussen nicht die Leistungsfähigkeit des städtischen Verkehrs. Überschlägige Berechnungen zeigen zusätzlich auf, dass die ausfahrenden Verkehrsmengen mit einer sehr guten Verkehrsqualitätsstufe in den übergeordneten Verkehr einfließen können. Um den Verkehrsfluss auf der B88 nicht zu behindern und die

Verkehrssicherheit nicht zu gefährden erfolgt die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage über eine „rechts-rein-rechts-raus-Regelung“.

6.3.6 Stellplatznachweis

Kfz-Stellplätze

Für die geplanten Nutzungen muss ein ausreichend großes Stellplatzangebot auf dem Vorhabengebiet oder in zumutbarer Nähe geschaffen werden. Abgeleitet wurde hierbei der Stellplatzbedarf aus den berechneten induzierten Verkehren der Verkehrserzeugung für die vorgesehenen Nutzungen und folgt somit den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 2023). 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.

Bei der Bestimmung des Stellplatzbedarfs ist jedoch zu unterscheiden, ob in der geplanten Tiefgarage eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen ermöglicht wird oder nicht. Wird die Mehrfachnutzung nicht praktiziert, dann können einzelne Stellplätze eindeutig den einzelnen Nutzungen zugeordnet werden. Beispielsweise können dann die Stellplätze für Bewohner oder Firmen gekennzeichnet werden, die dann nur von diesen zu nutzen ist. Verzichtet man jedoch auf eine solche Vorgabe, dann können die Stellplätze, die im Laufe des Tages von den Bewohnern geräumt werden, beispielsweise für die Beschäftigten bzw. geschäftlichen Kunden zur Verfügung gestellt werden. 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).

Wie die Berechnung in der Verkehrsuntersuchung aufzeigt, beträgt der Stellplatzbedarf mit Mehrfachnutzung 55 Stellplätze. Jedoch 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 für eine eventuelle Mehrfachnutzung der Stellplätze 63 Stellplätze als notwendig angesehen.

Verzichtet man dahingegen auf eine Mehrfachnutzung der Stellplätze, dann sind für die einzelnen Nutzungen jeweils die Maximalbedarfe zu addieren, womit auch kein Sicherheitsaufschlag notwendig ist. Ohne eine Berücksichtigung der Mehrfachnutzung der Stellplätze werden etwa 84 Stellplätze als notwendig erachtet.

Um den Parkraum effizient zu nutzen, empfiehlt die Verkehrsuntersuchung eine Mehrfachnutzung der Parkstände ohne feste Zuordnung nach Nutzergruppen unter Berücksichtigung des beschriebenen Sicherheitsaufschlags. Für das Vorhaben wird demnach die Einrichtung von mindestens 63 Stellplätze empfohlen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Bau- last von 30 Stellplätzen besteht, die im Zuge der Realisierung des Intershop-Gebäudes eingetragen wurde. Diese werden zum Großteil durch die geplanten 25 Stellplätze im Erdgeschoss abgedeckt. Die restlichen 5 Stellplätze sind Bestandteil der Tiefgarage.

Ein niedriger Stellplatzbedarf kann außerdem durch ein konsequentes Mobilitätskonzept gesichert werden bzw. sogar noch weiter reduziert werden. So eignet sich insbesondere das Themengebiet Car-Sharing als Maßnahmen, welche eine niedrige Stellplatzanzahl unterstützend ergänzt. So gewährt auch die Stellplatzsatzung der Stadt Jena eine mögliche Reduzierung der Stellplatzverpflichtung um maximal 10 Prozent. Dabei ersetzt ein Carsharing-Stellplatz vier nachzuweisende Kfz-Stellplätze.

Gemäß der zugrundeliegenden Vorhabenplanung werden in der Tiefgarage 71 und im Erdgeschoss 25 Kfz-Stellplätze errichtet, so dass der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erbracht werden kann.



Abb. 9: Grundriss Tiefgarage (Grafik: AS+P)

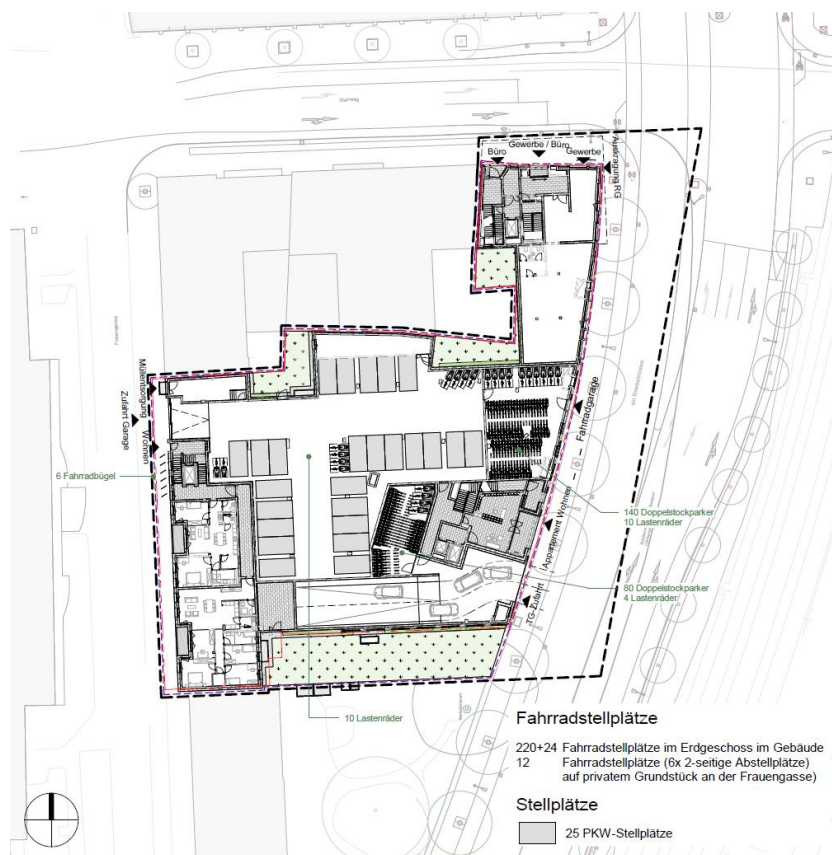


Abb. 10: Grundriss Erdgeschoss (Grafik: AS+P)

Fahrrad-Abstellplätze

Für die Dimensionierung der notwendigen Fahrrad-Abstellplätze kann die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Jena angewendet werden. Unter Anwendung der pauschalen Richtwerte und der Annahme, dass die Nutzfläche der Wohnbebauung im Durchschnitt etwa 70 m² beträgt, wird darüber ein Bedarf zwischen etwa 240 bis 255 Fahrrad-Abstellplätze hergeleitet.

Zusätzlich gilt es dabei zu berücksichtigen, dass bei der Herstellung der Fahrrad-Abstellplätze 10% der notwendigen Abstellplätze für Sonderfahräder (z.B. Lastenräder) vorzusehen sind.

Für das Vorhaben wird demnach die Einrichtung von 240 Fahrrad-Abstellplätzen empfohlen.

Gemäß der zugrundeliegenden Vorhabenplanung werden 244 Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss hergestellt. Zusätzliche sind 12 Fahrradabstellplätze (6 x 2-seitige) auf dem Vorhabengrundstück in der Frauengasse angeordnet.

6.3.7 Mobilitätskonzept

Über ein Mobilitätskonzept werden die Möglichkeiten zur Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) aufgezeigt. Alternative Mobilitätsangebote sollen dabei den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel erleichtern. Durch ein konsequent umgesetztes Mobilitätskonzept können positive Auswirkungen auf das Vorhaben generiert werden, da sich durch einen reduzierten Anteil des MIV insbesondere die Leistungsfähigkeitsreserven an den angrenzenden Knotenpunkten erhöhen, die Emissionen durch den Kfz-Verkehr verringern (was sich auch positiv auf die Lärm- und Schadstoffbelastung auswirken kann) sowie der Stellplatzbedarf reduziert werden kann.

Für das Mobilitätskonzept ist grundsätzlich zwischen privaten und öffentlichen Maßnahmen zu unterscheiden. Private Maßnahmen sind vom Vorhabenträger anzustoßen bzw. umzusetzen. Sie betreffen Aufgabengebiete, die direkt bei der Planung berücksichtigt werden sollten bzw. über den Betrieb der zukünftigen Mieter ermöglicht werden. Öffentliche Maßnahmen sind hingegen Vorhaben, die darüber hinaus in das Aufgabengebiet der Stadt bzw. des ÖPNV-Betreibers fallen.

Nachfolgend werden private und öffentliche Maßnahmen genannt, die im Verkehrsgutachten empfohlen werden. Für weitergehende Beschreibungen der aufgelisteten Maßnahmen wird auf das o.g. Verkehrsgutachten verwiesen:

Private Maßnahmen

- Angebot an Radabstellanlagen
- Bike-Sharing-Angebote
- Car-Sharing-Angebote
- Jobticket
- Echtzeit-Informationen zum ÖPNV-Angebot
- Organisatorische Maßnahmen

Öffentliche Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftung im Umfeld

- Erhöhung der ÖPNV-Qualität
- Erhöhung der Radverkehrsqualität
- Förderung des zu Fuß Gehens
- Mobilitätsberatung
- Schaffung von Park & Ride Parkplätzen
- Schaffung von Pendlerparkplätzen

Die konkrete Umsetzung einzelner Maßnahmen wird Gegenstand des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und der Stadt sein.

Für detailliertere Ausführungen zu den Untersuchungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

6.4 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes „zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ im Juli 2011, trägt der Städtebau in einem höheren Maße als bisher zum Klimaschutz bei. Durch das Gesetz werden im Allgemeinen Städtebaurecht zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. Klimaschutzklauseln eingeführt. In § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB werden Klimaschutz und Klimaanpassung zu Planungsleitsätzen erklärt und sollen nunmehr in der Bauleitplanung besondere Berücksichtigung finden.

Die Stadt Jena greift diese Planungsleitsätze auf und setzt sich zum Ziel die Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 zu erreichen. Mit dem Beschluss „Jena klimaneutral bis 2035“ von Juli 2021 hat sich der Stadtrat der Stadt Jena zu diesem ambitionierten Klimaschutzziel bekannt. Durch die Erarbeitung eines Klima-Aktionsplans soll die Klimaneutralität bis 2035 erfolgreich umgesetzt werden. Hierbei soll durch den Klima-Aktionsplan aufgezeigt werden, welche kommunalen Maßnahmen dazu erforderlich sind.

Klima-Aktionsplan (2023)

Im April 2023 hat der Stadtrat der Stadt Jena den Klima-Aktionsplan bestätigt und den Beschluss „Klima-Aktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035“ gefasst.

Der Klima-Aktionsplan zeigt im sogenannten Klimaneutralitätsszenario auf, wie viel Treibhausgas (THG) Emissionen in verschiedenen Sektoren eingespart werden können. Zur Umsetzung des Klimaneutralitäts-Szenarios wurden 73 Maßnahmen in definierten Themenfeldern in einem Maßnahmenkatalog entwickelt. Diese Maßnahmen werden wiederum in drei Maßnahmenkategorien eingeordnet: Sofortmaßnahmen, Leitmaßnahmen und begleitende Maßnahmen.

Unter anderem zwei der Sofortmaßnahmen (SM) aus den Themenfelder „Strategische Maßnahmen“ und „Klimaneutrale Gebäude und Quartiere“ werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere berücksichtigt:

Themenfeld 1 – Strategische Maßnahme | SM 04 Verbindliche Bauleitplanung

Kurzbeschreibung aus dem Maßnahmenkatalog des Klima-Aktionsplan:

Mit der verbindlichen Bebauungsplanung können klimaökologische Auswirkungen durch geeignete und konkrete Umsetzungsmaßnahmen gesteuert werden.

Ziel dieser Maßnahme ist es, die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung bei der städtebaulichen und infrastrukturellen Planung frühzeitig zu integrieren. Dies soll über Festsetzungen in den Bereichen energetische Qualität von Gebäuden und Freiräumen, Energieerzeugung und Energieversorgung sowie Mobilität erfolgen. (...)

Themenfeld 4 – Klimaneutrale Gebäude und Quartiere | SM 08 Festsetzung von Klimaschutz-Standards im Neubau

Kurzbeschreibung aus dem Maßnahmenkatalog des Klima-Aktionsplan:

Durch kommunale und privatrechtliche Instrumente (z. B. städtebauliche Verträge, städtebauliche Satzungen, Kaufverträge) und durch eine angepasste Bauleitplanung, sollen verbindliche Mindeststandards für den Neubau festgeschrieben werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, nur noch klimaneutrale Neubauten zu errichten, die den ökologischen Einfluss von Neubauten auf ein Minimum zu reduzieren. (...)

Stadtklimakonzept für die Stadt Jena (2025)

Das „Stadtklimakonzept für die Stadt Jena“ dient 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.

Mit dem Stadtklimakonzept erfolgte eine vertiefende Bewertung der klimaökologischen Funktionen der Stadt Jena. Neben der Bewertung des Ist-Zustandes wurden im Sinne einer Vorsorgestrategie auch die Auswirkungen klimatischer Veränderungen einer nahen Zukunft bis ins Jahr 2035 betrachtet. Darüber hinaus wurden in einem weiteren Zukunftsszenario die geplanten baulichen Veränderungen in den Fokus genommen. Ein wesentlicher Baustein des Stadtklimakonzeptes ist die detaillierte gutachterliche Bewertung der Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich ihrer stadtklimatischen Verträglichkeit bei einer baulichen Umsetzung verbunden mit der Bereitstellung von Handlungsempfehlungen für die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bebauungsplanung. Gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse sind grundlegende Ziele und Pflichten der Stadtplanung in kommunaler Verantwortung.

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln erläutert, wurden im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und das lokale Windfeld analysiert und bewertet. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung des Klima-Aktionsplans wurden weitergehend Planungsempfehlungen formuliert, welche in der Vorhabenplanung berücksichtigt worden sind (Geo-Net Umweltconsulting GmbH).

6.4.1 Klimaschutzmaßnahmen (Mitigationsmaßnahmen)

Hauptansätze des Klimaschutzes sind unter anderem die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Die vorliegende Planung trägt dem Belang des Klima-

schutzes Rechnung, indem das „Quartier 22“ an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen wird und Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung vorgesehen werden.

Des Weiteren ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden. Durch die direkte Verbindung zum schienengebundenen Nahverkehr wird die Nutzung des Nahverkehrs gefördert. Dies kann eine Entlastung von Kfz-Verkehr und damit die Reduktion von Luftschadstoffen, CO₂ und Lärm mit sich bringen.

Sehr hohe Potentiale zur CO₂-Reduktion liegen in der Förderung des Radverkehrs. Diesem Aspekt soll Rechnung getragen werden, indem durch die Bereitstellung von attraktiven Fahrradabstellanlagen im „Quartier 22“ ein Anreiz zur Nutzung des Rads geschaffen wird.

6.4.2 Maßnahmen zur Klimaanpassung (Adaptionsmaßnahmen)

Minderung der Bodeninanspruchnahme

Mit der Entwicklung der nahezu vollständig versiegelten Fläche wird dem Postulat „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Durch das Bauen in die Höhe wird die Neuinanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen vermieden.

Schwammstadtprinzip

Das Schwammstadtprinzip ermöglicht durch Umsetzung spezifischer Maßnahmen den Rückhalt, die Speicherung und die Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser. Dabei soll sich der urbane Wasserhaushalt dem eines natürlichen Wasserhaushalts annähern. Eine damit einhergehende erhöhte Wasserverfügbarkeit trägt auch zur Hitzereduktion durch Transpirationskühlung bei. Folgende Maßnahmen bilden den Grundsatz für eine Schwammstadt:

- Rigolen und Versickerungsmulden auf Grünflächen,
- versickerungsfähige Beläge statt Vollversiegelung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Retentionsdächer und Retentionsflächen.

Der Rückhalt von Niederschlagswasser sowie ein dezentrales und zeitverzögertes Ableiten und Versickern verhindern einerseits den Verlust von Niederschlagswasser in die Kanalisation, andererseits die Überlastung der Kanalisation durch zu schnellen Oberflächenabfluss bei extremen Niederschlagsereignissen. Außerdem ermöglicht das Speichern von Wasser in Rückhaltesystemen eine Bewässerung von Grünanlagen während Trockenperioden, z. B. für die Dachgärten. Das „Quartier 22“ trägt durch die Herstellung der Vegetationsfläche südlich des Hochpunktes sowie durch die Entwicklung von Fassaden- und intensiven und extensiven Dachbegrünungen in Kombination mit Regenbewirtschaftungsmaßnahmen diesen Belangen Rechnung und verbessert die Situation gegenüber dem Status Quo der Vollversiegelung.

Dach- und Fassadenbegrünung

Zu einer Verbesserung des Kleinklimas sollen die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen beitragen, da diese Art der Begrünung Verdunstungskälte „produziert“ und

damit der Abkühlung zuträglich ist. Durch temperatúrausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkungen erfolgt zudem eine Verbesserung und Stabilisierung der lufthygienischen Verhältnisse.

Fassadenaufhellung

Während am Tage die direkte, kurzwellige Strahlung der Sonne wirksam ist, geben nachts Bauwerke und versiegelte Oberflächen die tagsüber gespeicherte Energie als langwellige Wärmestrahlung wieder ab. Durch die Verringerung des Wärmeinputs am Tage wird gleichzeitig weniger Strahlungsenergie in der Baumasse gespeichert und damit in der Nacht auch weniger Wärme an die Luft abgegeben. Neben einer hohen Grün- ausstattung lässt sich zudem durch die Verwendung von hellen Baumaterialien die Reflexion des Sonnenlichtes (Albedo) erhöhen, so dass ebenerdig versiegelte Flächen oder auch Fassaden stärker zurückstrahlen. Dadurch bleiben sie kühler und nehmen damit insgesamt weniger Wärmeenergie auf. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass ein erhöhtes Rückstrahlvermögen in die umliegenden Flächen wiederum zu einer erhöhten thermischen Belastung, besonders auf Fußgängerniveau, führen kann.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen sind geeignet, den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung zu tragen.

6.5 Belange des Bodenschutzes, Bodenverunreinigungen und Verdacht auf Kampfmittel

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Steinweg Tower“ wurde im Jahr 2018 ein Baugrundgutachten durch das Büro BEB Jena Consult GmbH (2018) erarbeitet. In der Baugrunduntersuchung wurden neben der Grundwassersituation auch die Untergrundverhältnisse, die Altlastensituation und die Gründungssituation am Standort beurteilt. Aufgrund der im Wesentlichen gleichbleibenden Rahmenbedingungen bildet das Baugrundgutachten von 2018 auch die Grundlage für das modifizierte Planvorhaben und damit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant ist die Feststellung, dass ein Großteil des Plangebiets aufgrund der historischen Vornutzungen als „Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen ist. Im Zuge der Baumaßnahme erfolgt eine Auskoffnung des Plangebiets (Bereich der Tiefgarage), so dass grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Beseitigung der Bodenbelastungen ausgegangen werden kann.

Für weitergehende Darstellungen wird auf den geotechnischen Untersuchungsbericht bzw. den Umweltbericht verwiesen.

6.6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und seine Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt) sowie die soziokulturellen Schutzgüter (Kultur- und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nicht erforderlich, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewürdigt und durch entsprechende Festsetzungen, wie beispielsweise zur Dach- und Fassadenbegrünung, planungsrechtlich umgesetzt.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Das Ziel der Planung ist insbesondere, einen Beitrag zur Deckung der starken Nachfrage nach Wohnflächen im Innenstadtbereich in Jena zu leisten. Zudem bietet das geplante gewerbliche Nutzungsspektrum die Möglichkeit, die bestehende Versorgungssituation weiter zu ergänzen. Das Plangebiet, das heute als Parkplatz genutzt wird, wird als geeigneter Standort für eine weitere Hochhausentwicklung im Stadtgebiet eingestuft und stellt hierbei ein wertvolles Baulandpotenzial in einer städtebaulich integrierten Lage dar. Dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des § 1a Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 41 „Quartier 22“ wird die Fläche städtebaulich neu geordnet.

Dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile wird damit entsprochen.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Das Plangebiet, welches in der Studie „Hochhäuser in Jena, Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ als geeigneter Standort für einen Hochpunkt aufgeführt ist, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“ gem. § 2 Abs. 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz sowie zu einzelnen, gebietsprägenden Turmbauten wie dem Kirchturm Sankt Michael, dem Turm des Universitätsgebäudes oder dem „Roten Turm“ in der Jenaer Kernstadt. Das Denkmalensemble samt der prägenden Einzelbauten und das geplante Vorhaben können aufgrund der gegebenen Einsehbarkeit aus Bereichen des öffentlichen Raums im Zusammenhang wahrgenommen werden, weshalb die Belange des Umgebungsschutzes nach § 13 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG zu berücksichtigen sind.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung wurden die Belange des Denkmalschutzes dahingehend berücksichtigt, dass die Form und Höhe des Hochpunktes des modifizierten Bauvorhabens „Quartier 22“ im Vergleich zum alten Planstand „Stein-

weg Tower“ aus dem Jahr 2019 angepasst wurden. Durch die nun vorgesehene rhombusförmige Gebäudekubatur des Hochpunktes, wodurch – je nach Blickrichtung – der Eindruck eines schlanken Turmhochhauses entsteht, und einer Höhe von ca. 50 m (15 Geschossen) erfolgt eine angemessene stadtgestalterische Einbindung in die Stadtsilhouette.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden bei der Planung damit berücksichtigt.

6.9 Die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Planung sind die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören u. a. das Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Hier spielt auch die regionalplanerische Zielsetzung zur Bereitstellung von Arbeitsstätten eine Rolle, die sich mit der Funktionszuweisung von Jena als Oberzentrum ergeben.

Das Nutzungskonzept der vorliegenden Planung passt sich den Umgebungsstrukturen angemessen an und bildet somit den Rahmen für ein verträgliches Einfügen der künftigen Nutzungen. Die geplanten gewerblichen Nutz- und Büroflächen sind geeignet, einen Beitrag für die bestehende und die künftig zu erwartende Nachfrage in Jena zu leisten.

Da die Verfügbarkeit von attraktiven Wohnbauflächen sich zu einem relevanten und zunehmend wichtiger werdenden Standortfaktor entwickelt, ist sie auch für die gewerbliche Wirtschaft von Interesse. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der zunehmend größer werdenden Herausforderungen beim Finden und Halten von Fachkräften. Aus diesem Grund trägt auch die geplante Wohnbauflächenentwicklung zum Erhalt, zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

6.10 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die Erschließungsplanung und die technische Ver- und Entsorgung wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die erforderlichen Anlagen und Leitungen dar:

6.10.1 Trinkwasser / Löschwasser

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk Burgau erfolgen und ist über zwei Übergabepunkte vorgesehen:

Einer der beiden Übergabepunkte befindet sich in der Frauengasse bei Bauteil BT2. Der zweite Übergabepunkt befindet sich auf der Gebäudeseite Am Eisenbahndamm bei Bauteil BT4A. Hierbei wird im Boden unterhalb des Gehwegs von der Kreuzung „Petersteinweg“ und Am Eisenbahndamm“ bis zum Übergabepunkt eine neue Trinkwasserleitung

verlegt. Beide Übergabepunkte liegen im Untergeschoss. Die Versorgung der einzelnen Bauteile erfolgt über die einzelnen Hausanschlussräume in den Bauteilen BT2 und BT4.

Löschwasser

Das Brandschutzkonzept inklusive der Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Erarbeitung des VBB-J 41 mit den zuständigen Stellen, u. a. der Feuerwehr, abgestimmt.

6.10.2 Stromversorgung

Das Plangebiet ist für den geplanten Umfang der Bebauung derzeit nicht ausreichend mit Strom erschlossen. Die künftige Erschließung des Bauvorhabens ist nach Abstimmung mit den Stadtwerken Jena über die Straße Am Eisenbahndamm durch eine in Bauteil BT4 zu integrierende Trafostation vorgesehen. Eine entsprechende Einbindung in die vorhandene 10 kV-Ringtrasse ist durch den Standort der Trafostation an der Ecke Am Eisenbahndamm / Steinweg mit geringem Aufwand herzustellen. Die 10 kV-Ringtrasse wurde bereits mit entsprechenden Reserveleistungen für die Bauvorhaben des benachbarten Universitätscampus Inselplatz und des Quartiers 22 geplant.

6.10.3 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über die Straße Am Eisenbahndamm an das Glasfaserkabelnetz der Stadtwerke Jena angebunden.

6.10.4 Gas / Fernwärme

Das Grundstück befindet sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme und unterliegt somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena.

Für die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes wird im Bereich der Frauengasse ein Fernwärmeanschluss an das Netz der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck hergestellt. Hierbei muss eine Umverlegung der bestehenden Fernwärmetrasse erfolgen. Die Fernwärmeanschlussleistung beträgt 750 kW.

Die Dimensionierung der Fernwärme-Übertragerleistung erfolgt auf Grundlage der Gesamt-Gebäudeheizlast sowie des Wärmebedarfes für die Heizregister der Lüftungsanlagen und die Trinkwassererwärmung.

Die Fernwärmeübergabestation befindet sich im Untergeschoss des Bauteils BT2 als zentrale Erzeugeranlage und versorgt alle Bauteile mit Wärme.

Ein Gas-Anschluss ist nicht vorgesehen.

6.10.5 Nutzung regenerativer Energien

Das planerische Konzept sieht auf den Dachflächen des Bauteils BT2 die Installation von Anlagen zur solaren Energienutzung vor.

6.10.6 Entsorgung

Abfall

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 die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Straßenraums in der Frauengasse beeinträchtigen.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Mischwasserkanäle. Es gibt insgesamt zwei Schmutzwasser- und zwei Mischwasseranschlüsse. Die Mischwasseranschlüsse leiten innerhalb des Gebäudes zusammengeführtes Schmutz- und Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ein. Das anfallende Regenwasser wird gedrosselt den öffentlichen Mischwasserkanälen zugeführt. Ein Übergabepunkt für Schmutzwasser und einer für Mischwasser befinden sich auf der Westseite zur Frauengasse hin. Ein Schmutz- und ein Mischwasserkanal befinden sich zudem auf der Ostseite zur Straße Am Eisenbahndamm hin.

6.11 Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Offenlagebeschluss

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, eine städtebauliche Lücke im östlichen Bereich der Innenstadt zu schließen. Der Standort zeichnet sich insbesondere auch durch einen hohen Erschließungsgrad im öffentlichen Personennahverkehr aus. Insgesamt wird mit dem Vorhaben dem Grundsatz „Innenbereich vor Außenbereich“ umfassend Rechnung getragen.

Der geplante Gebäudekomplex bietet einen innenstadttypischen Nutzungsmix aus unterschiedlichen Wohntypologien, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie gewerblichen Nutzflächen, die die bestehende Versorgungssituation ergänzen können. Die Größe der geplanten Apartments zielt u.a. auf Nutzer des in unmittelbarer Nähe liegenden Universitätscampus ab.

Mit dem geplanten Vorhaben, das sich aus mehreren Bauteilen, u. a. mit einem Hochpunkt mit ca. 50 m Höhe, zusammensetzt, verbinden sich Auswirkungen auf das städtische Verkehrsnetz, die lokalklimatische Situation sowie auf die Besonnungs- und Verschattungssituation in den bestehenden Nachbarschaften.

Besondere Herausforderungen stellen der Nachweis der Abstandsflächen sowie der ausreichende Stellplatznachweis dar, die jeweils einzelfallbezogene Lösungsansätze verfolgen.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bei der neben der Veränderung der Besonnungs- und Verschattungssituation und der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auch das Thema „erdrückende Wirkung“ als nachbarrechtliche Belange in den Blick genommen werden, werden in den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in den ergänzenden Bestimmungen im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen.

Weiterhin wurden weitere Fachgutachten, u. a. zu den Themen Schallschutz, Baugrund, Grundwasser erstellt. Diese Ergebnisse werden im Umweltbericht gewürdigt.

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen und fachgutachterlichen Ergebnisse kommt die Stadt Jena in der Gesamtabwägung zu dem Schluss, dass mit der Aufstellung des VBB-J 41 ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geleistet wird.

Insgesamt ermöglicht die Planung eine attraktive und hochwertige städtebaulichen Entwicklung eines sowohl im motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV verkehrsgünstig gelegenen, zentrumsnahen und städtebaulich integrierten Standortes.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) bestimmt die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans die entsprechenden Maßnahmen zum Vorhaben und zur Erschließung durchzuführen, und er sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht darin, dass er nicht allgemein die Bebauung des Plangebiets regelt, sondern im Zusammenspiel mit dem Durchführungsvertrag die Zulässigkeit einzelner Vorhaben bestimmt. Neben der Art der baulichen Nutzung ist auch das Maß der baulichen Nutzung (mit begrenzten Spielräumen) zu konkretisieren. Die Kubatur des Vorhabens muss damit im Wesentlichen festgelegt sein. Damit muss das Vorhaben als solches identifizierbar und die Errichtung eines „aliud“ ausgeschlossen sein (BVerwG, Urteil vom 18. September 2003, - 4 CN 3.02 und Beschlüsse vom 02. Mai 2018 – 4 BN 7.18 sowie vom 5. März 2019 – 4 BN 18.18).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen Nrn. 1.1, 1.2 und 1.3

„Urbanes Gebiet

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter die Festsetzung 1.3 fallen,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe soweit sie nicht unter die Festsetzung 1.3 fallen,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht unter die Festsetzung 1.3 fallen.*

Nicht zulässig sind:

- *Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,*
- *Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,*
- *Anlagen der Fremdwerbung,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik,*
- *Tankstellen.“*

Begründung

Das geplante Vorhaben zeichnet sich durch eine Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen aus. Hierbei trägt die Nutzungskonzeption des Gebäudekomplexes den umgebenden Bebauungsstrukturen angemessen Rechnung und ermöglicht ein verträgliches Einfügen der geplanten Nutzungen. Für eine solche gemischte Nutzung kämen nach den Baugebietstypen der BauNVO grundsätzlich ein Misch-, Kern- oder urbanes Gebiet in Betracht.

Die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO scheidet aus, da zur Wahrung des Gebietscharakters hierfür eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtung der beiden Hauptnutzungsarten Gewerbe und Wohnen nachzuweisen wäre. Aufgrund der Vorhabenplanung, welche einen überwiegenden Anteil an Wohnnutzung vorsieht, kann der erforderliche Gebietscharakter eines Mischgebiets demnach nicht gewahrt werden.

Die Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO kommt ebenfalls nicht in Betracht, da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Das Wohnen spielt in dieser Gebietskategorie somit nur eine untergeordnete Rolle.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Vergleich zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist in einem urbanen Gebiet kein Gleichgewicht der Nutzungen Gewerbe und Wohnen erforderlich. Aus diesem Grund wird auf Grundlage der planerischen Konzeption als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Das urbane Gebiet ermöglicht die Umsetzung des planerischen Ziels, in innerstädtischer Lage und im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Entwicklung des Inselplatzes ein neues Stadtquartier zu schaffen, welches unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Aus diesem Grund sind in dem urbanen Gebiet unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen und (bis auf einige weiter unten erläuterte Einschränkungen) sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Um das Nutzungsspektrum zu erweitern, sind darüber hinaus grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Solche Nutzungen sollten aufgrund der mit ihnen verbundenen Nutzergruppen idealerweise eher in wohngeprägten bzw. wohnortnahen Bereichen liegen, wo sie aufgrund ihres geringen Störgrads unproblematisch und gleichzeitig für die Nutzenden gut zu erreichen sind.

Das Plangebiet „Quartier 22“ ist gemäß des Entwicklungskonzepts im Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, dem Hauptzentrum Innenstadt Jena, enthalten. Das Hauptzentrum Innenstadt stellt gemäß Einzelhandelskonzept den wichtigsten Einzelhandelsstandort mit einer gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion für das gesamte Marktgebiet des Oberzentrums dar. Das Hauptzentrum deckt sämtliche Bedarfsbereiche ab und umfasst zudem zahlreiche Dienstleistungs-, Freizeit-, Gastronomie- und öffentliche Einrichtungen.

Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts, wonach die Innenstadt als Einzelhandelsstandort im gesamtstädtischen Standortgefüge gestärkt sowie die Versorgungsbedeutung und Attraktivität des Zentrums bzw. der Gesamtstadt als Oberzentrum erhöht werden soll, sind über die oben genannten Nutzungen hinaus Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handelt, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Ebenfalls zulässig sind grundsätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sofern sie nicht aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik kommen, denn von diesen Arten von Vergnügungsstätten sowie von Gewerbebetrieben in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution gehen negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere ein Trading-Down-Effekt, aus. Bei einem Trading-Down-Effekt handelt es sich um eine mögliche Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt.

Vergnügungsstätten, die nicht aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik kommen, sind grundsätzlich zulässig, da sie geeignet sind, zur im Innenstadtbereich gewünschten urbanen Nutzungsmischung beizutragen, ohne dass damit die oben beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden sind. In dem Rahmen denkbare Vergnügungsstätten sind z. B. ein Tanzlokal, ein Musikclub, ein Varieté oder ein Kino. Über die im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffene Verknüpfung der zulässigen Nutzungen zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben sind derzeit solche Vergnügungsstätten nicht vorgesehen. Sie liegen jedoch im Bereich eines möglichen Nutzungsspektrums, falls langfristige Änderungen im Planbereich notwendig sind. Die grundsätzliche Verträglichkeit (z. B. Schall, Verkehr) wäre dann im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Um das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzungen zu unterstützen, werden Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Diese haben eine städtebauliche Relevanz, da sie sich gerade in ihrer

unterstellten Häufung und aufgrund ihres Ziels, Aufmerksamkeit zu erregen und aufzufallen, negativ auf das städtebauliche Bild eines vorwiegend für Wohnen genutzten Bereichs auswirken. Die Baunutzungsverordnung verwendet nur den Begriff des Gewerbebetriebs. In einem engeren Verständnis ist eine Anlage der Außenwerbung kein Betrieb. Aber mit dem Begriff des Betriebs umschreibt die Baunutzungsverordnung nur in typisierender Weise eine Zusammenfassung gewerblicher Nutzungsweisen, um diese Nutzung von anderen Nutzungsarten sinnvoll abgrenzen zu können.⁵ Aus diesem Grund ist der Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung zulässig.

Weiterhin werden Tankstellen ausgeschlossen, da diese nicht mit den städtebaulichen Zielen des Quartiers vereinbar sind. Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden von Tankstellen ausgehen. Neben Lärmemissionen, insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen sind Tankstellen nur in einzelnen Ausnahmefällen mit innerstädtischer Wohnnutzung vereinbar.

7.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Festsetzung Nr. 2

„Im Baugebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.“

Begründung

Die Stadt Jena ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Dennoch werden im vorliegenden Plan Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung getroffen, um die Lesbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erleichtern.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird die Art der Nutzung geregelt. Die zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der Festsetzungen zwar eingeschränkt, aber immer noch so allgemein gehalten, dass die Festlegung auf das konkrete Vorhaben erst im Durchführungsvertrag erfolgt.

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.

⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 - 4 C 27.91

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. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Dadurch sind nachträgliche Änderungen am Vorhaben durch eine Änderung des Durchführungsvertrags möglich, ohne dass dafür eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden muss. Dies gilt nur für solche nachträglichen Änderungen, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Durchführungsvertrag stellt die hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens des Vorhaben- und Erschließungsplans sicher.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Nr. 3.1

„Grundflächenzahl

Für das Baugebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.“

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier 22“ durch die Festsetzungen zu der Grundflächenzahl, der zulässigen Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ / § 19 BauNVO) ist für das gesamte Baugebiet einheitlich festgesetzt. Zulässig ist eine GRZ von 1,0. Somit ist eine komplette Überdeckung bzw. Unterbauung des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen zulässig. Die GRZ von 1,0 ist aufgrund der lagebedingten, innerstädtisch beengten Grundstücksverhältnisse erforderlich, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können.

In diesem Zusammenhang trägt die Ausnutzung der maximal zulässigen Versiegelung für den Bau der Tiefgarage dazu bei, dass die den Boden vorhandenen, erheblich belastenden umweltgefährdenden Stoffe vollständig beseitigt werden. Dies führt aus Sicht der Umweltbelange zu einer Verbesserung der Situation, da mögliche Auswirkungen der heutigen Bodenbelastungen, z. B. Verschmutzung des Grundwassers, zukünftig ausgeschlossen sind.

Die GRZ von 1,0 liegt über dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete von 0,8. Die Überschreitung des Orientierungswerts für Obergrenzen wird im Begründungstext zur Geschossfläche näher erläutert.

Festsetzung Nr. 3.2

„Geschossfläche

Für das Baugebiet ist die zulässige Geschossfläche (GF) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.“

Begründung

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die zulässige Geschossfläche (GF / § 20 BauNVO) festgesetzt. Die zulässigen Geschossfläche ist gemäß der Vorhabenplanung bemessen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwar keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, aber dennoch ist zu prüfen, ob durch die zulässige Geschossfläche in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zur Über- bzw. Unterbaubarkeit der Grundstücksfläche die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO überschritten werden. Dies gilt für die GFZ unabhängig vom Baugebietstypus.

Rechnerisch wird durch eine zulässige Geschossfläche von 15.200 m² für das gesamte Baugebiet eine GFZ von ca. 5,2 erreicht (15.200 m² Geschossfläche / 2.900 m² Grundstücksfläche). Somit ist der Orientierungswert für Obergrenzen der GFZ nach § 17 BauNVO für ein urbanes Gebiet von 3,0 deutlich überschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aufgrund der Umsetzung der städtebaulichen Struktur. Der geplante Gebäudekomplex eignet sich dabei aufgrund der städtebaulichen Lage besonders, um eine attraktive, verdichtete Mischnutzung zu etablieren. Die Kombination der verschiedenen Elemente und Baukörper (Hochhausturm, Bürohaus und Wohnriegel) sowie die Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungseinheiten stellt dabei einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung dieser innerstädtischen Brachfläche sowie zur Gestaltung einer aktiven und dynamischen Stadt dar. Neben der Festsetzung eines urbanen Gebietes spiegelt sich diese Zielsetzung auch im geplanten Maß der baulichen Nutzung wider, da eine Überschreitung der in § 17 BauNVO verankerten Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Errichtung eines Hochhauses der geplanten Dimension unerlässlich ist. Die Absicht der Stadt Jena, im Plangebiet einen Hochpunkt zu errichten, ist bereits in der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt verankert. Entsprechend wird die städtebauliche Eignung des Standortes aufgrund der Lage an der hochfrequentierten B 88 sowie am Stadteingang Karl-Liebknecht-Straße als positiv bewertet. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diese städtebauliche Konzeption auf und konkretisiert ihn.

Weiterhin würdigt das Planungskonzept in besonderer Weise das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. 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 den Neuerschließungen im Außenbereich vorzuziehen, folgt die Planung. So werden die betroffenen Flächen aktuell vor allem als Parkplatz genutzt oder sind mit Gebäuden bebaut, die dem städtebaulichen Potenzial an diesen Standort nur bedingt gerecht werden können. Durch die Revitalisierung dieser innerstädtischen, versiegelten Fläche und der hohen baulichen Ausnutzung unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen der gesunden

Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ermöglicht das geplante Vorhaben trotz des hohen Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen in Jena, auf eine zusätzliche Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen zur Befriedigung des mit dem geplanten Vorhaben abgedeckten Flächenbedarfs an anderer Stelle zu verzichten.

Um die mit der Überschreitung der Orientierungswerte einhergehenden städtebaulichen und umweltrelevanten Auswirkungen zu erfassen und zu bewerten, wurden umfangreiche Fachgutachten, u. a. zur Besonnung und Verschattung und zur lokalklimatischen Situation sowie der Umweltbericht erarbeitet.

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem Regelungen für geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte getroffen.

Festsetzung Nr. 3.3

„Zahl der Vollgeschosse

Für das Baugebiet ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.“

Begründung

In der Planzeichnung ist entsprechend der zugrundeliegenden Vorhabenplanung die jeweils maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Geschosse sind gemäß Thüringer Bauordnung Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Wie in der Vorhabenplanung vorgesehen, liegt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bei I, III, IV, V, VI, VIII bzw. XV-Vollgeschossen. Hierbei wird das Baugebiet in Teilbaugebiete unterteilt, um den einzelnen Bereichen die jeweiligen Geschossigkeiten und damit zusammenhängend die Höhen baulicher Anlagen zuzuordnen.

Die Vorhabenplanung fügt sich damit in die bestehende bauliche Umgebung ein und setzt durch die Hochpunkte am Steinweg und am Eisenbahndamm städtebauliche Akzente. Der Hochpunkt am Eisenbahndamm orientiert sich dabei am gegenüberliegenden Intershop-Gebäude und bildet zukünftig mit diesem zusammen den östlichen Stadteingang.

Im Bereich des Teilbaugebiets 4 berücksichtigt die Zahl der Vollgeschosse auskragende Bauteile, d. h. hier springt die Bebauung ab dem ersten Obergeschoss über die darunterliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des Steinwegs und der Straße Am Eisenbahndamm hinaus.

Das geplante Untergeschoss für die Tiefgarage und unterirdische Nebenanlagen wie Kellerräume oder Räume zur Unterbringung der Haustechnik ist in der Planzeichnung mit einem „TGuNa“ beschriftet. Es handelt sich hierbei nicht um ein oberirdisches Geschoss gemäß § 2 Abs. 6 ThürBO bzw. ein Vollgeschoss gemäß § 100 ThürBO.

Festsetzung Nr. 3.4

„Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen baulicher Anlagen sind als Mindest- und Höchstmaße (OK min. / Ok max.) und als lichte Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil differenziert für die jeweiligen Teilbaugebiete festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Bezugspunkte für die Bemessung der lichten Höhe im Teilbaugebiet 4 sind die Oberkante der Straßenverkehrsfläche und die Unterkante des auskragenden Bauteils.

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Anlagen und Aufbauten sind einzuhausen oder in die jeweilige Gebäudehülle zu integrieren.

Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Anlagen und Aufbauten müssen mindestens 2,0 m von den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein, wenn an diese Außenkanten keine anderen Gebäude direkt angrenzen.

Begründung

Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist differenziert für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen („Teilbaugebiete“) angegeben. Basierend auf den jeweiligen Gebäudehöhen gem. Vorhabenplanung sind für jedes Teilbaugebiet eine Mindest- und Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika. Die Festsetzung der Mindest- und Maximalhöhe (jeweils einen Meter unter und einen Meter über der geplanten Gebäudehöhe) wurde getroffen, um die geplanten städtebaulichen Kubaturen zu sichern⁶ und gleichzeitig ein gewisses Maß an baulicher Flexibilität zu wahren.

Der städtebaulich prägnante Hochpunkt im Plangebiet (Bauteil BT3; Teilbaugebiet 3) wird somit beispielsweise eine Gebäudehöhe von mindestens 48,4 m und maximal 50,4 m aufweisen. Die geplante städtebauliche Dominante östlich des Zentrums von Jena ergänzt dabei die bestehende Stadtsilhouette. Zu diesem Ergebnis gelangt auch die Alternativenprüfung der Stadt Jena zu potenziellen Hochpunktstandorten. Dabei wurden in einer gründlichen Analyse die historische Siedlungsentwicklung dargestellt, Charakteristiken von Stadtgebieten der Innenstadt herausgearbeitet und Beziehungen zu

⁶ vergl. BVerwG, Beschluss vom 2. Mai 2018, Az. 4 BN 7/18

den umgebenden Steilhängen des Saaletals hergestellt. Weiter erfolgte eine Auswertung der linearen Blickbeziehungen aus den umliegenden Höhen auf die Innenstadt von Jena.

Mit Blick auf das Landschaftsbild stellt der Umweltbericht fest, dass sich das „Quartier 22“, speziell das Bauteil BT3 mit einer Höhe von rund 50 m (ohne die Höhe der technischen Aufbauten) am östlichen Stadtrand in die Stadtlandschaft einfügt. Es dominiert die wesentlichen Wahrzeichen der Stadt Jena nicht und wichtige Sichtachsen aus der Stadt bzw. in Richtung Stadt bleiben erhalten.

Das Stadttorgebäude (Bauteil BT4; Teilbaugebiet 4) wird eine Mindesthöhe von 29,7 m und eine maximale Höhe von 31,7 m besitzen. Diese maximale Höhe korrespondiert mit dem gegenüberliegenden Stadttorgebäude im Plangebiet des Bebauungsplans „Inselplatz“, dort Baugebiet „MK 3.3“. Für dieses Baugebiet ist im Bebauungsplan „Inselplatz“ eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt.

Das geplante Wohngebäude (Bauteil BT2; Teilbaugebiete 2.1-2.2) wird nach den Festsetzungen eine Höhe von mindestens 19,6 m bis maximal 21,6 m aufweisen (163,1 bis 165,1 m über NHN). Diese Höhe orientiert sich an der bestehenden gegenüberliegenden (Gebäude Frauengasse 21: OK 163,1 m über NHN) sowie nördlich angrenzenden Nachbarbebauung (Gebäude Steinweg 27: OK 162,2 m über NHN) und fügt sich somit in den umgebenden städtebaulichen Rahmen ein.

Es werden Bezugspunkte für die Bemessung der lichten Höhe im Teilbaugebiet 4 definiert. Die lichte Höhe bezeichnet dabei einen freizuhaltenden Raum unterhalb des ersten Obergeschosses. Die lichte Höhe von mindestens 7,0 m über dem öffentlichen Straßenraum (Steinweg / Am Eisenbahndamm) wurde so gewählt, dass der freizuhaltende Raum für die Fußgänger ausreichend hoch ist, den öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt und eine entsprechende städtebauliche Wirkung entfalten kann.

Über die Höhenangaben und Bezugspunkte hinaus ist eine Ausnahme zur Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten um bis zu 3,0 m für alle Teilbaugebiete festgesetzt. Mit dieser Ausnahmeregelung werden beispielsweise Aufzüge, Entlüftungsanlagen oder Treppenhäuser erfasst. Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Anlagen und Aufbauten sind einzuhausen oder in die jeweilige Gebäudehülle zu integrieren und müssen mindestens 2,0 m von den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein, sofern an diese Außenkanten keine anderen Gebäude direkt angrenzen. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Anlagen und Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind und eine optisch wirksame Überhöhung der Gebäude ausgeschlossen ist.

7.4 Bauweise

Festsetzung Nr. 4

„Im Baugebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.“

Begründung

Die unmittelbar benachbarten Bestandsbebauungen (Steinweg 24 und 27 sowie das südlich angrenzende Gebäude in der Frauengasse) sind auf den Grundstücksgrenzen errichtet worden.

Die im Baugebiet festgesetzte geschlossene Bauweise greift den Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts – die Ausbildung des Quartiers 22 als Blockrandbebauung – auf und sorgt durch die durchgehende Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen für ein passendes Einfügen in die innerstädtische Umgebung.

Zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen bildet die Festsetzung u. a. die planungsrechtliche Grundlage, um die angestrebte Entwicklung eines neuen Stadteingangs über den Steinweg auszubilden.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung Nr. 5

„Im Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Ein Vor- oder Zurücktreten von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von max. 0,25 m zulässig.

An der westlichen Baugrenze des Teilbaugebiets 2.1 entlang der Frauengasse dürfen Balkone / Loggien ab einer lichten Höhe von 147,30 m ü. NHN und Vordächer ab einer lichten Höhe von 146,20 m ü. NHN bis zu einer Tiefe von maximal 1,25 m vortreten.“

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die einzelnen Baufenster, die größtenteils durch Baugrenzen bestimmt sind, wurden entsprechend der Vorhabenplanung bemessen und ermöglichen eine Bebauung in der geplanten städtebaulichen Struktur. An der städtebaulich bedeutsamen Stelle am Steinweg, die als Stadttor bzw. Eingang zur östlichen Innenstadt fungieren soll, sind ab dem 2. Obergeschoss Baulinien festgesetzt, um diesen Bereich besonders zu akzentuieren und die geplante städtebauliche Kubatur zu sichern.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bzw. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann bei Baulinien ein Vor- und Zurücktreten bzw. bei Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Da sich die überbaubaren Grundstücksgrenzen an der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Figur der Vorhabenplanung orientieren und die Baukörper relativ eng fassen, wird zur Sicherung einer gewissen Flexibilität insbesondere bei der Fassadengestaltung festgesetzt, dass ein Vor- und Zurücktreten von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von max. 0,25 m zulässig ist.

Entlang der Frauengasse sieht die Vorhabenplanung Außenwohnbereiche in Form von über die Fassade hinaustretende Balkone / Loggien vor, die nur teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Auch die der städtebaulichen Akzentuierung der Eingangsbereiche und dem Witterungsschutz der Fußgänger dienenden Vordächer entlang der Frauengasse ragen über die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Überschreitung der westlichen Baugrenze des Teilbaugebiets 2.1 entlang der Frauengasse für Balkone / Loggien bzw. Vordächer festgesetzt.

Die jeweils festgesetzten lichten Höhen orientieren sich dabei an der Vorhabenplanung und stellen sicher, dass die öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Frauengasse uneingeschränkt genutzt werden kann und damit der unter dem Balkon bzw. dem Vordach freizuhaltende Raum auf dem Gehweg für Fußgänger ausreichend hoch ist.

7.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Festsetzung Nr. 6

„Im Baugebiet werden gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil Baugrenzen bestimmt, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten.

Im Baugebiet ist gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,1 H zulässig.“

Begründung

Gemäß § 6 Abs. 1 ThürBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese müssen nach § 6 Abs. 2 ThürBO auf dem Grundstück selbst liegen oder dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte liegen. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Höhe (H). H ist nach § 6 Abs. 4 ThürBO das lotrechte Maß von jedem Punkt des oberen Abschlusses der Wand oder der Dachhaut bis zur Geländeoberfläche. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 ThürBO allgemein 0,4 H, mindestens aber 3 m. In Bebauungsplänen können jedoch größere oder geringere Tiefen von Abstandsflächen festgesetzt werden, wenn die städtebauliche Situation dies erfordert.

Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gebrauch gemacht, da die städtebauliche Zielsetzung, im Vorhabengebiet eine urbane und qualitätvolle Bebauung zu entwickeln und damit eine bestehende städtebauliche Lücke zu schließen bzw. einen vorhandenen städtebaulichen Missstand (Unternutzung einer Fläche im hochwertigen städtebaulichen Kontext) zu beseitigen, dies erfordert.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von an einzelnen Stellen vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen kommt es bei der maximalen Ausnutzung der Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen zu keiner Überschreitung der Abstandsflächen zu Nachbarn, zu keiner Überschneidung von Abstandsflächen, die nicht bauordnungsrechtlich ohnehin zulässig ist, bzw. zu keiner Überschreitung von Abstandsflächen über die Mitte einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinaus.

Grundsätzlich ist sichergestellt, dass die geringeren Maße der Tiefe der Abstandsflächen 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 „Tagelichtuntersuchung“ bestätigt dies. Lediglich an der Frauengasse 22 links ist aufgrund der Überlagerung der Eigenverschattung und der Neuverschattung eine vertiefte Prüfung der Belichtungsverhältnisse erforderlich. Es wird auf die Ausführungen in Kap. 6.2.2. verwiesen.

Eine „erschlagende“ oder „erdrückende“ Wirkung des Bauvorhabens auf die Nachbarbebauung ist ebenfalls nicht gegeben.

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 Abstandsflächentiefen nicht berührt.

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung bestimmten Baugrenzen, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen gelten, näher beschrieben:

Teilbaugebiet 2.1 und 2.2 östliche Grenze

Es wird eine Abstandsflächentiefe von 0,15 H festgesetzt, so dass sich die Abstandsfläche nicht mit der Abstandsfläche von Teilbaugebiet 3 bzw. mit dem Nachbargrundstück im Süden überdeckt. Auf der Ostseite des betroffenen Gebäudes sind keine Räume mit Aufenthaltsfunktionen, sondern Laubengänge zur Erschließung bzw. Nebenräume vorgesehen, so dass keine Verschattung von Aufenthaltsräumen erfolgt. Auf dem Nachbargrundstück wird nach Umsetzung des Vorhabens eine Freifläche liegen, die durch die TG-Zufahrt unterbaut ist – auch aus dieser verringerten Abstandsfläche ergeben sich daher keine Beeinträchtigung für die Nachbarn.

Teilbaugebiete 1 und 3 südliche Grenze

Es wird eine Abstandsflächentiefe von 0,15 H festgesetzt. Dadurch wird die Abstandsfläche auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert, um die damit verbundenen Einschränkungen für den Nachbarn möglichst gering zu halten.

Selbst durch die verringerte Abstandsfläche von 0,15 H kommt es zu einer geringfügigen Überdeckung der Abstandsfläche mit den Nachbargrundstücken 54/31 und 62/9, die in etwa der Tiefe des ohnehin durch die TG-Zufahrt unterbauten Bereich entspricht. Da hier Grundstücksfreiflächen liegen, wird sich durch die verringerte Abstandsfläche keine relevante Beeinträchtigung der Nachbarn ergeben. Mit dem Grundstückseigentümer werden entsprechende Vereinbarungen dazu getroffen.

Teilbaugebiet 3 westliche Grenze

Es wird eine Abstandsflächentiefe von 0,15 H festgesetzt, so dass sich die Abstandsfläche nicht mit der Abstandsfläche von Teilbaugebiet 2.2 überdeckt. Der Abstand zwischen dem Teilbaugebiet 2.2 und dem betroffenen Fassadenbereich im Teilbaugebiet 3 beträgt zwischen ca. 11 m und 19 m, so dass in jedem Fall eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung im Teilbaugebiet 3 gegeben ist.

Teilbaugebiet 3 nördliche Grenze

Es wird eine Abstandsflächentiefe von 0,35 H festgesetzt, so dass die Abstandsfläche innerhalb des Vorhabengrundstücks liegt. Die Abstandsfläche überdeckt das Teilbaugebiet 3a. Dadurch ist jedoch nur die Dachfläche betroffen, auf der Haustechnik untergebracht wird. Aufenthaltsflächen sind hier nicht vorgesehen.

Teilbaugebiete 3a nördliche Grenze / 4a2 westliche Grenze / 4 südliche Grenze

Es wird eine Abstandsflächentiefe von 0,15 H festgesetzt, so dass die Abstandsfläche innerhalb des Vorhabengrundstücks liegt. Der unbebaute Bereich zwischen den Teilbaugebieten 3a, 4a2, 4 und der Nachbarbarbebauung im Steinweg 24 hat eine Tiefe von ca. 14 m bzw. ca. 16 m, so dass in jedem Fall eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung im betroffenen Bereich gegeben ist.

Teilbaugebiet 4a1 westliche Grenze

Es wird eine Abstandsflächentiefe von 0,1 H festgesetzt, so dass die Abstandsfläche innerhalb des Vorhabengrundstücks liegt. Der unbebaute Bereich zwischen den Teilbaugebieten 3a, 4a1, 4 und der Nachbarbarbebauung im Steinweg 24 hat eine Tiefe von ca. 12 m bzw. ca. 16 m, so dass in jedem Fall eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung im betroffenen Bereich gegeben ist.

Teilbaugebiete 2.1, 2.2, 3, 3a, 4a2, 4 Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Es wird eine Abstandsflächentiefe gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 0,1 H festgesetzt, so dass die Abstandsfläche nicht über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinausragt. Der Abstand zwischen der bestehenden und der neu geplanten Bebauung beträgt in der Frauengasse ca. 16 m bis ca. 19 m und im Steinweg ca. 13,5 m, so dass in jedem Fall eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung im betroffenen Bereich gegeben ist.

Lediglich an der Frauengasse 22 links ist aufgrund der Überlagerung der Eigenverschattung und der Neuverschattung eine vertiefte Prüfung der Belichtungsverhältnisse erforderlich. Es wird auf die Ausführungen in Kap. 6.2.2. verwiesen.

Am Eisenbahndamm grenzt gegenüber dem „Quartier 22“ keine weitere Bebauung an. Die an der westlichen Fassadenseite der Auskragung in einigen Geschossen vorgesehenen Fenster werden gemäß Brandschutzkonzept mit einer feuerbeständigen Verglasung versehen, so dass auch die Belange des Nachbarschutzes sowie die Erfordernisse der Gefahrenabwehr (Brandschutz) gegenüber dem westlich angrenzenden Nachbarn ausreichend berücksichtigt sind.

7.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung Nr. 7.1

„Nebenanlagen

Im Baugebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Tiefgarage und unterirdische Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, Zufahrten und Wege.“

Begründung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Tiefgarage und unterirdische Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, dass eine Integration der Nebenanlagen in die Baukörper erfolgt und so ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

Von der Einschränkung ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, Zufahrten und Wege. Dadurch können gut erreichbare, oberirdische Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Die Anlage von Zufahrten und Wegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Sicherstellung der internen Erschließung.

Festsetzungen Nrn. 7.2 und 7.3

„Kfz-Stellplätze

Im Baugebiet sind Kfz-Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sowie im Erdgeschoss zulässig.

Fahrradabstellplätze

Im Baugebiet sind Fahrradabstellplätze allgemein zulässig.“

Begründung

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind sowohl unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen, deren Fläche durch die zeichnerische Festsetzung der Fläche für Tiefgarage und unterirdische Nebenanlagen definiert ist, als auch im Erdgeschoss. Durch das geplante Konzept, welches eine weitestgehend vollständige oberirdische Bebauung des Grundstücks vorsieht, ist für den bauordnungsrechtlichen Nachweis der Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück die Unterbringung der Kfz-Stellplätze sowohl in der Tiefgarage als auch im Erdgeschoss erforderlich.

Die Fahrradabstellplätze sind im Baugebiet allgemein zulässig, so dass eine größtmögliche Flexibilität bei der Angebotsschaffung von Fahrradabstellplätzen gewährleistet ist.

7.8 Verkehrsflächen

Festsetzung Nr. 8.1

„Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt.“

Begründung

Nach § 12 Abs. 4 BauGB werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Steinweg und an der B 88, die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, in den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Für die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche im Osten wurde die westliche Abgrenzung des von der Stadt Jena beabsichtigten Ausbaus der Osttangente (B 88) berücksichtigt. Diese Abgrenzung ist durch die Festsetzung der Baugrenzen bzw. der Stra-

ßenbegrenzungslinie definiert. Es wurde jedoch nicht die gesamte geplante angrenzende Straßenverkehrsfläche der B 88 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, sondern lediglich der Bereich bis zur heute bestehenden B 88. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen wird unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten im Planfeststellungsverfahren festgelegt.

Festsetzung Nr. 8.2

„Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der Stellplätze im Erdgeschoss sind nur innerhalb der jeweils festgesetzten Bereiche „TG Ein- und Ausfahrt“ und „EG Ein- und Ausfahrt“ gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil zulässig.“

Begründung

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt im Südosten des Vorhabens an der B 88, da dieser Bereich aufgrund seiner Entfernung zur Bestandsbebauung am wenigsten beeinträchtigend auf die Umgebung wirkt. Die Nähe zum Knotenpunkt Am Anger / Steinweg / Am Eisenbahndamm / Landfeste im Norden bedingt, dass die Ein- / Ausfahrt nur über eine „rechts-rein-rechts-raus-Regelung“ angefahren werden kann. Die Zufahrtsschranke wird so angeordnet, dass im Bereich der Einfahrt eine Rückstaufläche für jeweils 3 ein-fahrende Fahrzeuge entsteht, so dass etwaige Rückstauungen auf dem Vorhaben-grundstück stattfinden und daher die Leistungsfähigkeit des städtischen Verkehrs an dieser Stelle nicht negativ beeinflusst wird.

Die 25 Kfz-Stellplätze im Erdgeschoss des Vorhabens werden über die Frauengasse erschlossen. Im Verkehrs- und Schallgutachten wird nachgewiesen, dass negative Auswirkungen durch Geräusche oder im Verkehrsfluss dadurch nicht zu erwarten sind.

7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung Nr. 9.1

„Lichtverschmutzung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Diese sind mit einem Anteil kurzwelliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 2.700 Kelvin oder darunter auszuführen.“

Begründung

Die Festsetzung hinsichtlich der Außenbeleuchtung dient v. a. dem Artenschutz bzw. dem Schutz nachtaktiver Tiere wie Insekten und Fledermäuse. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Moderne Leuchtmittel emittieren überhaupt keine UV-Strahlung mehr. Als besonders insektenfreundlich gelten warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin.

Bei der Planung und Ausführung der Beleuchtung ist die Richtlinie der Stadt Jena zur

Minderung der Lichtverschmutzung (20/0385-BV) zu berücksichtigen.

Festsetzung Nr. 9.2

„Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Nicht begrünte Gebäudefassaden und befestigte Flächen im Baugebiet sind mit hellen Farben herzustellen. Der Albedo-Wert darf im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.“

Begründung

Helle Flächen reflektieren einen Großteil der Sonneneinstrahlung, während dunkle Materialien die Sonnenenergie stärker aufnehmen und speichern. Dies führt zum einen zu einer deutlichen Erhöhung der Oberflächentemperaturen und zum anderen zu einer Reduzierung der Abkühlung nach Sonnenuntergang an Sommertagen. Aus diesen klimaökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die nicht begrünten Gebäudefassaden und befestigten Flächen im Baugebiet in hellen Farbtönen bzw. in hellen Belägen herzustellen sind. Zur Bestimmtheit der Festsetzung wird hierbei der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) benannt, der im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten darf. Die Festsetzung trägt dazu bei, die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam zu reduzieren und wirkt sich positiv auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt im Plangebiet aus.

Festsetzung Nr. 9.3

„Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gemäß den Vorgaben des Gutachterbüros BÖSCHA GmbH vom 18.11.2024 in Verbindung mit dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) vorzusehen.“

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete das Büro BÖSCHA GmbH das Fachgutachten „Vogelschlagrisiko zum Vorhaben Neubauprojekt Jena „Quartier 22“. Hierbei wurde der Vorhabenstand vom November 2023 zugrunde gelegt. Da sich die seitdem am Vorhaben vorgenommenen Änderungen nur im architektonischen Bereich bewegten (insbesondere Anordnung der Stellplätze), haben diese keine Auswirkungen auf die durch den Gutachter getroffenen Aussagen. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die vorgenommene Risikobewertung kommt zu dem Ergebnis, dass für einzelne Gebäudeteile / Fassadenabschnitte ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Die Festsetzung greift die Empfehlung des Fachgutachtens zum vogelfreundlichen Bauen auf und verfolgt somit das Ziel, Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden und damit den Schutz von Vögeln im Plangebiet sicherzustellen. Glasflächen und Fassadenteile mit Spiegelungseffekten stellen für Vögel eine Gefahrenquelle dar, da sie oft nicht als Hindernis erkannt werden und es zu Kollisionen mit teilweise tödlichen Verletzungen

kommen kann. Durch die verbindliche Umsetzung geeigneter Vorsorgemaßnahmen auf Grundlage der Empfehlungen des Gutachterbüros BÖSCHA GmbH und des Leitfadens "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, 2022) wird sichergestellt, dass die baulichen Maßnahmen den aktuellen fachlichen Standards zum Vogelschutz entsprechen.

7.10 Flächen für solare Energiegewinnung

Festsetzung Nr. 10

„Im Baugebiet sind die Dachflächen des Teilbaugebiets 2.2 zu einem Flächenanteil von min. 30 % mit Solarthermie- oder Photovoltaikpaneelen zu belegen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.“

Begründung

Die Festsetzung ermöglicht es, den Belangen des Umweltschutzes durch die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen. Das planerische Konzept sieht damit – ergänzend zum geplanten Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz Jenas – eine klimafreundliche und nachhaltige Energiequelle für den geplanten Gebäudekomplex vor und entspricht damit den Vorgaben des Solarbeschlusses der Stadt Jena (22/1355-BV) aus dem Jahr 2022. Die Möglichkeit der Kombination der Solar- oder Photovoltaikpaneele mit einer extensiven Dachbegrünung ist durch den Einsatz entsprechend dafür ausgelegter Dachsysteme möglich.

7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung Nr. 11.1

„Verkehrslärm – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

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.

Maßgebliche Außen- lärmpegel / [dB(A)]	Lärmpegelbereich (LPB)
> 65 bis ≤ 70	IV
> 70 bis ≤ 75	V
> 75 bis ≤ 80	VI

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

Verkehrslärm – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Abbildung 1: Maßgebliche Lärmpegelbereiche

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.

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.

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.“

Begründung

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Büros ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar MBH sind innerhalb des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich. Die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwänden oder -wällen kommt aufgrund des fehlenden Platzes und funktionaler / stadträumlicher Unverträglichkeit von hohen

Schallschutzwänden im eng bebauten Innenstadtbereich nicht in Betracht. Aus diesem Grund werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden gegen den einwirkenden Verkehrslärm festgesetzt.

Dazu werden in einer Nebenzeichnung in den textlichen Festsetzungen (Abbildung 1) Lärmpegelbereiche dargestellt, die zwischen IV und VI liegen. Die aus den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegel dienen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden der Festlegung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Fassade nach DIN 4109-1, das zum Schutz gegen Außenlärm eingehalten werden muss. Daraus ergeben sich zum einen die Bemessung der Schalldämmung von Fassaden bzw. Fenstern (inkl. deren Zusatzeinrichtungen wie Rollladenkästen und / oder Lüftungseinrichtungen) sowie zum anderen die Anforderungen an die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume. Bei Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt, so dass ein angemessenes Schutzniveau für die geplanten Nutzungen erreicht wird.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche und damit geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Da die Verkehrslärmimmissionen zu den oberen Geschossen hin abnehmen, besteht durch die Regelung die Möglichkeit, die Schallschutzanforderungen im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren anzupassen.

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.

Die Untersuchungen der Verkehrslärmeinwirkungen außerhalb des Plangebiets ergeben, dass die mit den geplanten Nutzungen einhergehende Verkehrszunahme im öffentlichen Straßenraum zu Pegelerhöhungen führen, die unterhalb der Schwelle einer wesentlichen Änderung von 3 dB(A) liegen. Aktive oder passive Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Bestandsbebauung sind daher nicht erforderlich. Im Bereich der Bestandsbebauung sind die vorhandenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse daher weiterhin sichergestellt.

Festsetzung Nr. 11.2

„Verkehrslärm – Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder Änderung von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster mit einem Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts belüftet werden kann.“

Begründung

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen ausreichend mit Frischluft versorgt werden. In der Regel kann dies durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster erfolgen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, grundsätzlich fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen sind, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster mit einem Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts belüftet werden kann. Der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts ergibt sich aus Abschnitt 4.2 der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07, wonach bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da die Verkehrslärmimmissionen zu den oberen Geschossen hin abnehmen, besteht durch die Regelung die Möglichkeit, die Schallschutzanforderungen im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren anzupassen.

Festsetzung Nr. 11.3

„Verkehrslärm – Schutz der Außenwohnbereiche

Im Baugebiet sind bei Beurteilungspegeln am Tag oberhalb von 63 dB(A) Außenwohnbereiche nur in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder Außenwohnbereiche mit vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach der DIN 4109-1:2018-01 genutzt werden dürfen, zulässig.

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 ≤ 63 dB(A) verfügt.

Zum Schutz der Dachterrasse im Teilbaugebiet 1 vor Verkehrslärm ist das Aufstellen einer geschlossenen Abschirmung an der Dachkante entlang der südlichen Gebäudegrenze gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil mit einer Höhe von $h \geq 2,5$ m und einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w \geq 25$ dB zu errichten.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen.

Begründung

Im Tagzeitraum ist im Plangebiet der schalltechnische Orientierungswert von Verkehrslärm gem. DIN 18005 einzuhalten. An Fassaden, an denen am Tag ein Lärmpegel von 63 dB(A) überschritten wird, sind nur Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder Außenwohnbereiche mit vergleichba-

ren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach der DIN 4109-1 genutzt werden, zulässig. Die Schallpegelminderung der Schutzmaßnahmen muss dabei die Einhaltung des Beurteilungspegels von ≤ 63 dB(A) sicherstellen. Aus diesem Grund kann an den Fassadenbereichen mit Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 formulierte Schutzziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ verlagert werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall am geplanten Außenwohnbereich geringere Beurteilungspegel vorliegen. Da die Verkehrslärmimmissionen zu den oberen Geschossen hin abnehmen, besteht durch die Regelung die Möglichkeit, die Schallschutzanforderungen im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren anzupassen.

Festsetzung Nr. 11.4

„Gewerbelärm

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 Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,8$) auszuführen.

Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und Ein- / Ausfahrtstore sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

Der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen ist so zu begrenzen, dass

- auf den Gebäuden in den Teilbaugebieten 2.2, 3 und 4 im Tagzeitraum 77 dB(A) und im Nachtzeitraum 59 dB(A) und*
- auf den Gebäuden in den Teilbaugebieten 1 und 3a im Tagzeitraum 71 dB(A) und im Nachtzeitraum 53 dB(A)*

nicht überschritten werden.“

Begründung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm wurden die von den geplanten Nutzungen ausgehenden anlagenbezogenen Gewerbelärmemissionen untersucht. Relevant sind hierbei die Garagenzu- und -ausfahrten in den Bereichen der Straße Am Eisenbahndamm und der Frauengasse sowie die im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehenen haustechnischen Anlagen.

In den Zufahrtsbereichen der Garagen sind die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und die Tore der Tiefgarage im Untergeschoss und der Garage im Erdgeschoss nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass durch den Betrieb der Tiefgarage bzw. der Garage im Erdgeschoss das entsprechende Schutzniveau für die bestehenden und geplanten Nutzungen eingehalten wird.

Zudem wird festgesetzt, dass der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen so zu begrenzen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Bei der Festlegung der für die haustechnischen Anlagen einzuhaltenden Werte wurde das sogenannten Irrelevanz-Kriterium nach Abs. 3.2.1 der Technische Anleitung zum Schutz

gegen Lärm (TA Lärm) angewendet. Demnach gilt eine von einer zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung als irrelevant, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Zusatzbelastungen (die mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten liegen) zu keiner relevanten Erhöhung des vorhandenen Gesamtschallpegels führen. Zur Erfüllung der Immissionsrichtwerte können dabei auch abschirmende Maßnahmen im Bereich der haustechnischen Anlagen zum Einsatz kommen. Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Zuge des Baugenehmigungsprozesses durch ein Immissionsgutachten rechnerisch nachzuweisen.

Weiterhin wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm die von der Nachbarschaft auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt. Dem geplanten Vorhaben gegenüberliegend befinden sich technische Anlagen auf dem Dach des Büro- und Geschäftsgebäudes B19, welche jedoch zu keinen Überschreitungen der gem. TA-Lärm für urbane Gebiete heranzuziehenden Immissionsrichtwerte (IRW) an den geplanten Fassaden führen.

Weitere immissionsrechtlich relevante Quellen für Gewerbelärm gibt es nicht.

7.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung Nr. 12.1

„Dachbegrünung im Teilbaugebiet 1

Die Dachflächen im Teilbaugebiet 1 sind zu mindestens 40 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von im Mittel 80 cm aufweisen.“

Begründung

Die Festsetzung soll eine wirksame Mindestdurchgrünung des Vorhabens sichern. Durch eine intensive Dachbegrünung werden lokalklimatisch wirksame Oberflächen geschaffen, die durch Verdunstung und eine geringere Wärmespeicherung einen positiven Einfluss auf das örtliche Klima haben. Darüber hinaus wirkt sich das Zurückhalten des Niederschlagswassers positiv auf das Abflussgeschehen aus. Des Weiteren bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden.

Die Dachflächen des Bauteil BT1 (Teilbaugebiet 1) werden als Dachgarten zur Nutzung durch die Bewohner der Apartments in Bauteil BT3 genutzt. Diese Flächen werden deshalb mit einer größtenteils intensiven Begrünung und mit Wegen, Terrassen sowie Aktionsflächen (u. a. Grillbereiche oder Pergolen) belegt. Die Substrathöhe muss im Mittel 80 cm betragen. Es werden Pflanzbereiche vorgesehen, die mit Gräsern, Sträuchern und ggfs. kleineren Bäumen bepflanzt werden können. Trotz der Vielzahl der geplanten

Funktionen auf der Dachfläche des Bauteils BT1 sind hier mindestens 40 % der Dachfläche zu begrünen, um auf der Dachterrasse Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Festsetzung Nr. 12.2

„Dachbegrünung im Teilbaugebiet 2.2

Die Dachflächen im Teilbaugebiet 2.2 sind zu mindestens 40 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 15 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.“

Begründung

Ähnlich wie eine intensive Dachbegrünung hat auch eine extensive Dachbegrünung positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Auf die Ausführungen zur Festsetzung zur Dachbegrünung im Teilbaugebiet 1 wird verwiesen.

Trotz der vorgesehenen Dachterrassen sowie der notwendigen technischen Aufbauten auf dem Gebäuderiegel entlang der Frauengasse sind auf dieser Dachfläche mindestens 40 % der Dachflächen zu begrünen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen für erneuerbare Energien ist möglich und erwünscht. Hierzu sind Aufständereien durchzuführen, um die Pflanzdecke darunter zu erhalten. Damit wird neben direkten Maßnahmen für den lokalen Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet. Die Festsetzungen stehen damit einer Nutzung regenerativer Energien bei gleichzeitiger Umsetzung der Festsetzungen zur Dachbegrünung nicht entgegen.

Festsetzung Nr. 12.3

„Fassadenbegrünung

Die Nordfassaden der Teilbaugebiete 1 und 3a sind, soweit sie nicht an andere Gebäude angrenzen, unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen zu 80% flächig zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

Die Südfassaden der Teilbaugebiete 1 und 3 sind auf Höhe des Erdgeschosses zu 80% zu begrünen.

Begründung

Als eine weitere Maßnahme zur Klimaanpassung werden neben den Dachbegrünungen auch Fassadenbegrünungen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht demnach an den fensterlosen Brandwänden, nämlich der nördlichen Brandwand von Bauteil BT1 sowie an der nördlichen Brandwand von Bauteil BT3A eine flächige Begrünung der Fassadenfläche vor. Des Weiteren sind an den Südfassaden der Bauteile BT1 und BT3 Fassadenbegrünungen auf Höhe des Erdgeschosses vorgesehen.

Zusammen mit den Dachbegrünungen liefern diese begrünten Fassadenbereiche einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Durch die temperaturnausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung erfolgt zudem eine Verbesserung und Stabilisierung der lufthygienischen Verhältnisse.

Gleichzeitig wird damit zur gestalterischen Aufwertung der Gebäude sowie zur Verbesserung der Umgebungsqualität beigetragen. Fassadenbegrünungen können außerdem von Tieren als Lebensräume genutzt werden. Sie können aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs insbesondere in Gebieten mit hoher baulicher Ausnutzung und hohem Anteil versiegelter Flächen somit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der (mikro-)klimatischen Situation sowie der Gestaltung leisten und die Artenvielfalt im Gebiet erhöhen.

Festsetzung Nr. 12.4

„Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30 % der Vegetationsfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.“

Begründung

Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Kita-Freifläche (Grundstücke 62/9 und 54/31) dient der Herstellung einer begrünten Freifläche oberhalb der Unterbauung durch die Tiefgarage. Durch das Anlegen von 50 % der Fläche als Vegetationsfläche besteht bei der Gestaltung der Freifläche ein ausreichend flexibler Rahmen, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Pflanzflächen) Rechnung zu tragen. Um ein Mindestgrünvolumen durch Gehölzpflanzungen zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Vegetationsfläche mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

Durch diese Begründung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die zusammen mit den Dach- und Fassadenbegrünungen das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wirkt sich das Zurückhalten des Niederschlagswasser positiv auf das Abflussgeschehen aus.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung Nr. 1.1

„Dachgestaltung

Im Baugebiet sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu max. 5 Grad zulässig.“

Begründung

Entsprechend der Vorhabenplanung sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu maximal 5 Grad zulässig. Diese Festsetzung dient

zum einen der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen und der Nutzung der Dachflächen als Freianlagen in Form von Dachgärten und Freisitzen und stellt zum anderen sicher, dass durch die Dachneigung geeignete Voraussetzungen für die teilweise festgesetzte Dachbegrünung gegeben sind. Darüber hinaus bieten flache und flach geneigte Dächer flexible Möglichkeiten zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, die in Kombination mit der Dachbegrünung in Teilbereichen zulässig sind, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Festsetzung Nr. 1.2

„Werbeanlagen

Ort und Anzahl der Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen für Schrift- und Bildwerbung nur bis 20 % der jeweiligen Fläche genutzt werden.

Ausführung und Größe der Werbeanlagen

Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude ansässig, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen und auf der zur Verfügung stehenden Fassadenbreite in der gleichen Größe anzuordnen.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht sowie beweglichen Bildern sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbestelen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

Ausleger, Symbole und Markenzeichen sind nur bis zu einer Größe von 0,65 qm zulässig. Die Auskragung senkrecht zur Fassade darf 1 m nicht übersteigen.

Tafelwerbung (freistehend oder an der Fassade angebracht) ist jeweils nur bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

Bei Schriftzügen und Buchstaben (auch aufgemalten) sind bei durchgängigen Großbuchstaben 40 cm, bei Groß-/ Kleinschreibung 50 cm als maximale Schriftgröße einzuhalten.

Beim Einsatz von Lichtkästen auf der Fassade sind diese auf eine maximale Größe von 1,2 qm zu beschränken.“

Begründung

Werbeanlagen dominieren aufgrund ihrer auf die visuelle Wahrnehmung ausgerichteten Gestaltung den öffentlichen Raum erheblich. Häufig werden die Werbeanlagen dabei weder mit Rücksichtnahme auf den gestalterischen Charakter der Umgebung noch auf eine ausgewogene Werbeflächen-Baukörper-Proportion errichtet.

Aus diesem Grund wird die Ausgestaltung der Werbeanlagen reglementiert, ohne die individuellen Gestaltungsfreiheiten zu stark einzuschränken. Die Festsetzungen zum Ort und der Anzahl sowie zur Ausführung und Größe der Werbeanlagen sollen zum einen die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Quartiers sicherstellen sowie zum anderen Störungen im Erscheinungsbild, des öffentlichen Raums oder insbesondere nachts eine Fernwirkung der Werbeanlagen unterbinden. Die getroffenen Vorgaben

ermöglichen dennoch eine zeitgemäße Beschilderung bzw. ein zeitgemäßes Werbekonzept von Gewerbetreibenden.

Ein weiteres Anliegen ist, durch den Ausschluss von aufdringlicher Leuchtwerbung die Lichtverschmutzung bzw. „optische Verschmutzung“ einzudämmen. Zudem kann durch ablenkende Leuchtwerbung die Sicherheit im Straßenverkehr beeinträchtigt sein.

Durch diese Regelungen werden die Leitlinie der städtischen Werbeanlagensatzung aufgenommen.

8.2 Kinderspielplätze

Festsetzung Nr. 2.1

„Kinderspielplätze

Auf der Dachfläche des Bauteils 1 (Teilbaugebiet 1) ist ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen.“

Begründung

Zur kinder- und familienfreundlichen Ausgestaltung des Quartiers und zur Förderung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Dachfläche des Bauteils 1 (Teilbaugebiet 1) sieht die Vorhabenplanung einen Spielplatz für Kleinkinder vor.

Durch die Aufnahme der Festsetzung wird sichergestellt, dass für die im Plangebiet wohnenden Familien ein wohnungsnahes und sicheres Spielangebot geschaffen wird und den Anforderungen des § 8 ThürBO Rechnung getragen wird.

8.3 Stellplätze

Festsetzung Nr. 3.1

„Kfz-Stellplätze

Im Baugebiet sind mindestens 96 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.“

Begründung

Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze wird durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Lage und Zuschnitt des Vorhabenbereichs erschweren die Ausnutzung der Flächen für die optimale Errichtung einer Tiefgarage. Dennoch stellt das in der Vorhabenplanung vorgesehene Tiefgaragengeschoss einen Großteil der benötigten 96 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereit. Weitere Tiefgaragenebenen könnten nur mit einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand errichtet werden, so dass diese Möglichkeit ausscheidet. 25 Stellplätze werden daher im Erdgeschoss verortet.

Gemäß der verkehrlichen Untersuchung sind die festgesetzten 96 Stellplätze ausreichend, um den zu erwartenden Stellplatzbedarf abzudecken.

Weitere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Festsetzung Nr. 3.2

„Fahrradabstellplätze

Im Baugebiet sind mindestens 244 Fahrradabstellplätze herzustellen.“

Begründung

Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze wird durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die Planung sieht im Erdgeschoss insgesamt 244 Fahrradstellplätze bestehend aus 220 Doppelstellplätzen und 24 Lastenradstellplätze vor. Die Fahrradabstellplätze werden komfortabel ebenerdig von der B88 / der Straße Am Eisenbahndamm aus über einen Zugang neben der Einfahrt der Tiefgarage und einen weiteren Zugang vom Gehweg aus erschlossen. Zudem sind sie über direkte Wege miteinander verbunden. Für einige Fahrradabstellplätze sind E-Lademöglichkeiten avisiert. Zusätzlich zu den 244 Fahrradabstellplätzen im Erdgeschoss sind weitere 12 Fahrradabstellplätze (6 x 2-seitige) auf dem Vorhabengrundstück an der Frauengasse angeordnet.

8.4 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Festsetzung Nr. 4.1

„Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

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.“

Begründung

Die Regelung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dient dem Schutz der städtischen Entwässerungsinfrastruktur sowie dem Hochwasserschutz und trägt gleichzeitig zu einer nachhaltigen und umweltverträglichen Wasserbewirtschaftung bei. Durch die Verpflichtung, Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken durch geeignete Anlagen zu sammeln und zu verwerten, wird die Versickerung und Verdunstung gefördert und die Belastung der öffentlichen Kanäle verringert. Da aufgrund der in der Vorhabenplanung vorgesehenen, nahezu kompletten Ausnutzung der Grundstücksfläche durch die Tiefgarage im Plangebiet kaum Flächen mit Bodenanschluss verbleiben, steht hier in erster Linie die Rückhaltung auf begrünten Dachflächen im Vordergrund. Daher ist in der Vorhabenplanung vorgesehen, einige Bereiche auf der begrünten Dachfläche auf BT1 zur Regenwasserrückhaltung mit Retentionsboxen mit einer Aufbauhöhe von ca. 85 mm zu unterlegen.

Die Begrenzung der Einleitung des Niederschlagswasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen auf maximal 13 Liter pro Sekunde stellt sicher, dass die Kanalisation nicht überlastet wird. Dies reduziert das Risiko von Rückstau und Überschwemmungen in der öffentlichen Infrastruktur und auf angrenzenden Grundstücken.

9 Kennzeichnungen

Aufgrund der jahrzehntelangen Vornutzung des Plangebiets als Tankstelle wird die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS als Verdachtsfläche erfasst.

Aussagen zum Thema Altlasten im Baugrundgutachten liegen vor.

Die Untere Bodenschutzbehörde führt dazu weiter aus, dass dem Gutachten folgend, aufgrund lokaler und räumlich abgrenzbarer Kraftstoff-, MKW-, Blei und Quecksilberkontamination eine schädliche Bodenveränderung nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vorliegt. Von der schädlichen Bodenveränderung gehen im Ist-Zustand der Fläche u. a. aufgrund der räumlichen Lage der Kontamination und der Flächenversiegelung keine Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit aus. Zum Ausschluss eines Nutzungskonflikts im Zuge der geplanten Nachnutzung ist mit der Grundstücksbebauung die schädliche Bodenveränderung durch Aushub der kontaminierten Bodenpartien zu beseitigen. Der kontaminierte baubedingte Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Für den Vollzug des BBodSchG auf den Flurstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere für die baubegleitende Beseitigung von Bodenkontaminationen ist die obere Bodenschutzbehörde des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Weimar zuständig.

10 Nachrichtliche Übernahme

Osttangente Jena

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt westlich unmittelbar an den Bereich des Bauvorhabens „Osttangente Jena“, für welches derzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Aufgrund der direkten Nähe beider Bauvorhaben fanden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens regelmäßige Abstimmungen zwischen den Planungsakteuren statt.

Der Feststellungsentwurf "Ausbau der Osttangente" (Stand: 04/2023) wurde nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

11 Hinweise und Vorschlagslisten

Hinweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Hinweise zu den Themen Rechtsvorschriften, Grundwasser, archäologische Bodenfunde, Fundmunition, Baumschutzsatzung sowie Fernwärme aufgeführt. Hinweise sind sonstige, zum Verständnis wichtige Erklärungen oder Eintragungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die nicht Festsetzungen, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen sind.

Vorschlagsliste zur Verwendung bei der Fassaden- und Dachbegrünung

In der Vorschlagsliste werden als für die Fassaden- und Dachbegrünung besonders geeignet bewertete Arten aufgelistet. Mit Hinblick auf die sich aktuell verändernde klimatische Situation, insbesondere innerhalb der Städte, berücksichtigt diese Liste auch den Aspekt der Klimaresilienz und umfasst insbesondere Arten mit – nach derzeitigem Kenntnisstand – geringer Anfälligkeit gegenüber Hitze- und Trockenstress.

12 Städtebauliche Kennzahlen / Eigentumsverhältnisse

Nutzungsart	Fläche in m ²	Anteilig in %
Urbanes Gebiet	2.908 m ²	76 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	932 m ²	24 %
Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich	3.840 m ²	100 %

Bis auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich alle Flächen im Besitz des Vorhabenträgers bzw. privater Dritter.

13 Durchführungsvertrag

In § 12 BauGB ist festgelegt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch einen Durchführungsvertrag umfasst.

Der Durchführungsvertrag enthält u. a. zu folgenden Punkten Regelungen:

- Beschreibung des Vorhabens mit Durchführungsverpflichtungen und Fristen
- Änderungen des Kaufvertrages
- Verhältnis des „Quartier 22“ zu Erschließung und Bau der Osttangente
- Grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Weitere Maßnahmen und Regelungen u. a. zu Maßnahmen zum Immissionsschutz und Regelungen zur Überbauung des öffentlichen Raumes
- Regelungen zur Rückverankerung der Baugrube
- Regelungen zum Baustellenverkehr
- Übernahme von Kosten und Vertragsstrafen

Ergänzt werden diese Regelungen durch ein umfangreiches Paket an Anlagen, u. a. zu den Themen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Baubeschreibung
- Maßnahmenblätter für grünordnerische Maßnahmen
- Baustellenverkehr und Baustellenlogistik
- Gestattungsvertrag mit KSJ
- Denkmalpflegerische Zielvereinbarung

14 Auflistung der Fachgutachten und Umweltbericht

- Verkehrsuntersuchung Quartier 22, Jena, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 16.10.2025
- Gutachterliche Stellungnahme, Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“, Jena, ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar MBH Beratende Ingenieure VBI, Weimar, 10.11.2025
- Quartier 22, Tageslichtuntersuchung, Jena, Kardoff Ingenieure Lichtplanung GmbH, Berlin, 01.12.2023
- Gutachten zum Windkomfort für den Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“, Jena, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023
- Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“, Jena, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023
- Hydrogeologische Stellungnahme, Jena, IBH - Herold & Partner Ingenieure Part mbB, Weimar-Legefeld, 13.11.2023
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Jena, BEB Jena Consult GmbH, Jena, 30.11.2018 und 05.10.2023
- Fachgutachten Vogelschlagrisiko zum Vorhaben Neubauprojekt Jena „Quartier 22“, Hemsdorf, November 2024
- Umweltbericht, IBH Herold & Partner Ingenieure Part mbB und blattwerk Landschaftsarchitekten und Ingenieure, 03.12.2023 mit Aktualisierungen durch AS+P am 17.10.2025

15 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VBB-J 41 „Quartier 22“ zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)

- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
- Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997
- 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
- Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet VI, Ergänzungsgebiet Saaleufer“ vom 25.05.2009
- Sanierungsgebiet Modellvorhaben der Stadterneuerung - Ergänzungsgebiet Saaleufer - Städtebaulicher Rahmenplan Am Anger-Am Rähmen vom 27.05.2015

16 Anlagen

- Maßnahmeblätter

ANLAGEN

Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“

Maßnahmenblatt – Schutz Esche		Maßnahmen-Nr.: 01	
Projekt:	Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“	Gemarkung:	Jena
Planungsträger:	GW Projects GmbH	Flur:	6
Planer:	AS+P Albert Speer + Partner GmbH	Flurstücke:	54/31, 54/32, 62/9, 62/12
Datum:	21.01.2025	Fläche:	Kronenbereich
Beeinträchtigungen:			
Eingriff ausgleichbar: <input type="checkbox"/>		Eingriff nicht ausgleichbar: <input type="checkbox"/> Kein Eingriff: <input checked="" type="checkbox"/>	
betroffene Schutzgüter:			
Landschaftsbild:	<input checked="" type="checkbox"/>	Boden:	<input type="checkbox"/> Wasser: <input type="checkbox"/> Klima/ Luft: <input checked="" type="checkbox"/> Flora/ Fauna: <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahmetyp:			
Vermeidungsmaßnahme:	<input checked="" type="checkbox"/>	Minimierungsmaßnahme:	<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Gestalterische Maßnahme: <input type="checkbox"/>
Ausgangszustand von Natur und Landschaft			
<ul style="list-style-type: none"> • Standort Esche auf dem Grundstück der Kindertagesstätte „Glühwürmchen“ • Krone des Baumes und Wurzeln ragen in das Vorhabengebiet • Allseits geschlossene Krone; Schutz des Stammes durch Beschattung durch die Baumkrone; Oberirdische und unterirdische Organe des Baumes sind Pflanzenphysiologisch aufeinander abgestimmt • Anpassung des Baumes an bestehende Grundwasser-, Wind-, und Temperaturverhältnisse 			
Ziel der Maßnahme:			
<ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Esche (Grundlage Baumschutzsatzung Stadt Jena; BaumSchS) 			
Maßnahmenbeschreibung:			
<ul style="list-style-type: none"> • Kronenrückschnitt auf der dem Gebäude zugewandten Seite der Baumkrone im Feinast- und Schwachastbereich (Grundlage: ZTV Baumpflege) • Im Wurzel- und Kronenbereich Aufstellung von fest miteinander verschraubten Elementen von Schutzzäunen. 			
Maßnahmerealisierung:			
Beginn der Maßnahme:	Eine Vegetationsperiode vor Aushub der Baugrube		
Fertigstellung der Maßnahme:	Mit Abschluss der Baumaßnahmen		
Kontrolle:	Über gesamten Bauzeitraum		
Absicherung der Maßnahme			
Grunderwerb erforderlich:	Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	Zuständigkeit:	
Nutzungsbeschränkung:	Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	GW Projects GmbH	

Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“

Maßnahmenblatt – Begrünung Tiefgarage Südseite		Maßnahmen-Nr.: 02	
Projekt:	Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“	Gemarkung:	Jena
Planungsträger:	GW Projects GmbH	Flur:	6
Planer:	AS+P Albert Speer + Partner GmbH	Flurstücke:	54/31, 54/34, 62/9
Datum:	21.01.2025	Fläche:	ca. 230 m ²
Beeinträchtigungen:			
Eingriff ausgleichbar: <input type="checkbox"/>		Eingriff nicht ausgleichbar: <input type="checkbox"/> Kein Eingriff: <input checked="" type="checkbox"/>	
betroffene Schutzgüter:			
Landschaftsbild:	<input checked="" type="checkbox"/>	Boden:	<input checked="" type="checkbox"/>
		Wasser:	<input checked="" type="checkbox"/>
		Klima/ Luft:	<input checked="" type="checkbox"/>
		Flora/ Fauna:	<input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahmetyp:			
Vermeidungsmaß-	Minimierungsmaß-	Ausgleichsmaß-	Gestalterische Maß-
nahme:	nahme:	nahme:	nahme:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgangszustand von Natur und Landschaft			
<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatz versiegelt (Biototyp 9215) • Verkehrsfläche (Biototyp 9200) 			
Ziel der Maßnahme:			
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Vegetationsfläche auf unterbauter Fläche eines Teils der Tiefgarage • Begünstigung des Mikroklimas durch Begrünung und Verdunstungsfläche • Retention von Niederschlagswasser, Drosselung des Regenwasserabflusses, Filterung Niederschlagswasser. 			
Maßnahmebeschreibung:			
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30 % der Vegetationsfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. (Auszug aus den textlichen Festsetzungen) 			
<ul style="list-style-type: none"> • Dicke der Vegetationstragschicht auf Tiefgaragendecke: 0,4 m 			
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau gütegesichertes Vegetationssubstrat! (Grundlage: Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinien-) 			
<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau einer Begrünung mit mittelhohen Stauden und Gehölzen, hohen Stauden und Gehölzen 			
<ul style="list-style-type: none"> • Die weiteren 50% der nicht durch die Begrünungsfestsetzung belegten Fläche verbleiben dem benachbarten Eigentümer zur freien Gestaltung des Freibereichs des Kindergartens. 			
Maßnahmerealisierung:			
Beginn der Maßnahme:		Herstellung der Außenanlagen	
Fertigstellung der Maßnahme:		nach Abschluss der Baumaßnahme	
Kontrolle:		nach Abschluss der Pflanzarbeiten sowie nach Beendigung der Entwicklungspflege	
Absicherung der Maßnahme			
Grunderwerb erforderlich:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	Zuständigkeit: GW Projects GmbH
Nutzungsbeschränkung:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“

Maßnahmenblatt – Dachbegrünung Bauteil 1		Maßnahmen-Nr.: 03	
Projekt:	Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“	Gemarkung:	Jena
Planungsträger:	GW Projects GmbH	Flur:	6
Planer:	AS+P Albert Speer + Partner GmbH	Flurstücke:	54/36, 62/5, 62/6, 62/10
Datum:	21.01.2025	Fläche:	ca. 840 m²
Beeinträchtigungen:			
Eingriff ausgleichbar: <input type="checkbox"/>		Eingriff nicht ausgleichbar: <input type="checkbox"/> Kein Eingriff: <input checked="" type="checkbox"/>	
betroffene Schutzgüter:			
Landschaftsbild: <input type="checkbox"/>		Boden: <input type="checkbox"/> Wasser: <input checked="" type="checkbox"/> Klima/ Luft: <input checked="" type="checkbox"/> Flora/ Fauna: <input checked="" type="checkbox"/>	
Maßnahmetyp:			
Vermeidungsmaßnahme: <input type="checkbox"/>		Minimierungsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Gestalterische Maßnahme: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ausgangszustand von Natur und Landschaft			
<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatz versiegelt (Biototyp 9215) • Verkehrsfläche (Biototyp 9200) 			
Ziel der Maßnahme:			
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Vegetationsfläche auf Dachfläche Bauteil 1 • Begünstigung des Mikroklimas durch Begrünung und Schaffung Verdunstungsfläche Boden • Retention von Niederschlagswasser, Drosselung des Regenwasserabflusses, Filterung Niederschlagswasser • Entwicklung eines Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität 			
Maßnahmebeschreibung:			
<ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung Bauteil 1 Die Dachflächen auf Bauteil 1 sind zu mindestens 40 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von im Mittel 80 cm aufweisen. (Auszug aus den textlichen Festsetzungen) 			
<ul style="list-style-type: none"> • Die Dachflächen des BT1 werden als Dachgarten zur Nutzung durch die Bewohner der Apartments in BT3 genutzt. Diese Flächen werden mit einer größtenteils intensiven Begrünung, Wegen, Terrassen und Aktionsflächen wie Grillbereiche oder Pergolen belegt. Die Substarthöhe wird im Mittel 80 cm betragen und abstaffelnd an das Gebäude BT3 herangeführt. Es werden Pflanzbereiche vorgesehen, die mit Gräsern, Sträuchern und ggfs. kleineren Bäumen bepflanzt werden können (eine Planung der Freiraumgestaltung ist nicht vergeben und nicht Teil der Objektplanung). Aufgrund einer möglichen Verschattung müssen für Pflanzungen Mindestabstände zur West- und Nordfassade des BT3 vorgesehen werden. Ebenso darf eine Abtrennung der Terrassenbereiche im 1. Obergeschoss von BT3 nur bis zur Brüstungshöhe erfolgen. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau eines Retentionsdaches mit Ablaufdrossel und mit einem durchwurzelbaren Raum; Dicke der Vegetationstragschicht im Mittel 80 cm, (Grundlage: Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinien-) 			
<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau einer intensiven Dachbegrünung innerhalb der Begrünungsarten bzw. Vegetationsformen einer Intensivbegrünung mit niedrigen Stauden und Gehölzen, Mittelhohen Stauden und Gehölzen, Hohen Stauden und Gehölzen. 			
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Fertigstellungspflege</u>: 12 Monate nach projektgerechter Herstellung. Bis Vegetationsziel erreicht ist, <u>Entwicklungspflege</u>: ≥ 24 Monate nach Abnahme. Anschließend <u>Instandhaltungspflege</u> der Intensiven Dachbegrünung: 3 bis 4-mal pro Jahr Pflege- und Wartungsgänge, Düngung nach Begrünungsziel. 			
Maßnahmerealisierung:			
Beginn der Maßnahme:		nach Herstellung der Abdichtungsebene	
Fertigstellung der Maßnahme:		vor Nutzungsbeginn	
Kontrolle:		Nach Abschluss der Pflanzarbeiten sowie nach Ende der Entwicklungspflege	
Absicherung der Maßnahme			
Grunderwerb erforderlich:		Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>
Nutzungsbeschränkung:		Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>
		Zuständigkeit: GW Projects GmbH	

Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“

Maßnahmenblatt – Dachbegrünung Bauteil 2		Maßnahmen-Nr.: 04	
Projekt:	Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“	Gemarkung:	Jena
Planungsträger:	GW Projects GmbH	Flur:	6
Planer:	AS+P Albert Speer + Partner GmbH	Flurstücke:	54/34, 54/35, 62/5, 62/6, 62/7
Datum:	21.01.2025	Fläche:	ca. 380 m ²
Beeinträchtigungen:			
Eingriff ausgleichbar: <input type="checkbox"/>		Eingriff nicht ausgleichbar: <input type="checkbox"/> Kein Eingriff: <input checked="" type="checkbox"/>	
betroffene Schutzgüter:			
Landschaftsbild: <input type="checkbox"/>		Boden: <input checked="" type="checkbox"/> Wasser: <input checked="" type="checkbox"/> Klima/ Luft: <input checked="" type="checkbox"/> Flora/ Fauna: <input checked="" type="checkbox"/>	
Maßnahmetyp:			
Vermeidungsmaßnahme: <input type="checkbox"/>		Minimierungsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Gestalterische Maßnahme: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ausgangszustand von Natur und Landschaft			
<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatz versiegelt (Biotoptyp 9215) • Verkehrsfläche (Biotoptyp 9200) 			
Ziel der Maßnahme:			
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Vegetationsfläche auf Dachfläche Bauteil 2 • Kombination Dachbegrünung mit Solarnutzung • Begünstigung des Mikroklimas durch Begrünung und Schaffung Verdunstungsfläche Boden • Retention von Niederschlagswasser, Drosselung des Regenwasserabflusses, Filterung Niederschlagswasser. 			
Maßnahmebeschreibung:			
<ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung auf Bauteil 2 Die Dachflächen auf Bauteil 2 sind zu mindestens 40 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 15 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. (Auszug aus den textlichen Festsetzungen) • Aufbau eines Retentionsdaches (Mehrschichtbauweise) mit permanentem Wasserspeicher durch Einbau Wasserrückhalteelement Dicke ≥ 6,0 cm und mit einem durchwurzelbaren Raum; Dicke der auf dem Wasserspeicher aufliegenden Vegetationstragschicht 0,15 m. (Grundlage: Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinien-). • Aufbau einer extensiven Dachbegrünung innerhalb der Vegetationsform der Sedum-Kraut-Gras-Begrünung. Vorzugsweise silber-blättriger Stauden zur Steigerung der Effektivität der Solarmodule (z.B. Antennaria dioica (Katzenpfötchen), Sedum spathulifolium `Cape Blanco` (Silberspatel Fettblatt), S. reflexum (Felsen-Fetthenne), S. cauticola (Felsen-Fettblatt). • <u>Fertigstellungspflege</u>: 12 Monate nach projektgerechter Herstellung. Bis Vegetationsziel erreicht ist, <u>Entwicklungspflege</u>: ≥ 24 Monate nach Abnahme. Anschließend <u>Instandhaltungspflege</u> der Extensiven Dachbegrünung: 3 bis 4-mal pro Jahr Pflege- und Wartungsgänge 			
Maßnahmerealisierung:			
Beginn der Maßnahme:		nach Herstellung der Abdichtungsebene	
Fertigstellung der Maßnahme:		vor Nutzungsbeginn	
Kontrolle:		nach Abschluss der Pflanzarbeiten und Ende der Entwicklungspflege	
Absicherung der Maßnahme			
Grunderwerb erforderlich:		Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>
Nutzungsbeschränkung:		Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>
		Zuständigkeit: GW Projects GmbH	

Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“

Maßnahmenblatt – Fassadenbegrünung		Maßnahmen-Nr.: 05	
Projekt:	Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“	Gemarkung:	Jena
Planungsträger:	GW Projects GmbH	Flur:	6
Planer:	AS+P Albert Speer + Partner GmbH	Flurstücke:	54/31, 54/34, 62/9, 62/10
Datum:	21.01.2025	Fläche:	o.A.
Beeinträchtigungen:			
Eingriff ausgleichbar: <input type="checkbox"/>		Eingriff nicht ausgleichbar: <input type="checkbox"/> Kein Eingriff: <input checked="" type="checkbox"/>	
betroffene Schutzgüter:			
Landschaftsbild: <input checked="" type="checkbox"/>		Boden: <input type="checkbox"/> Wasser: <input type="checkbox"/> Klima/ Luft: <input checked="" type="checkbox"/> Flora/ Fauna: <input checked="" type="checkbox"/>	
Maßnahmetyp:			
Vermeidungsmaßnahme: <input type="checkbox"/>		Minimierungsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Gestalterische Maßnahme: <input checked="" type="checkbox"/>	
Ausgangszustand von Natur und Landschaft			
<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatz versiegelt (Biotoptyp 9215) • Verkehrsfläche (Biotoptyp 9200) 			
Ziel der Maßnahme:			
<ul style="list-style-type: none"> • unter Berücksichtigung des Brandschutzes Schaffung vertikaler Vegetationsfläche an Wandfläche Bauteil 1 • Begünstigung des Mikroklimas durch Begrünung und Schaffung Verdunstungsfläche, • CO₂-Fixierung, im begrünten Bereich Verringerung der Wärmeabstrahlung der Hauswand, Schutz der Gebäudehülle 			
Maßnahmebeschreibung:			
<ul style="list-style-type: none"> • Fassadenbegrünung Die Nordfassade des Bauteils 1 ist, soweit sie nicht an andere Gebäude angrenzt, unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen zu 80% flächig zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen. Die Südfassaden der Bauteile 1 und 3 sind auf Höhe des Erdgeschosses zu 80% zu begrünen. (Auszug aus den textlichen Festsetzungen) • Fassadenbegrünungen erfolgt vor allem in den hellen Innenhofbereichen. Dazu werden die nördlichen Brandwände von BT1, sowie die südlichen, zur KiTa-Freifläche gerichteten, Erdgeschosswände von BT1 und BT3 als Flächen für Fassadenbegrünungen genutzt. • Wandbegrünung auf Vegetationstragschicht. Dicke der Vegetationstragschicht $\geq 0,50$ m; Größe der offenen Pflanzscheibe $\geq 0,5$ m² (Grundlage für Planung und Ausführung: Fassadenbegrünungsrichtlinien Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen, FLL 2018). • Einbau Gerüstkletterpflanzen an vor der Fassade eingeordneter dauerhaft zusammen mit der Fassade funktionierender Kletterhilfe. • Verwendung von Schlinger, Ranker, Spreizklimmer oder zusammen mit spalierbaren Gehölzen. Die Artenauswahl hat so zu erfolgen, dass Schädigungen an der Abdichtungsschicht ausgeschlossen sind. • <u>Fertigstellungspflege</u>: 12 Monate nach projektgerechter Herstellung (DIN 1816). Bis Vegetationsziel erreicht ist, <u>Entwicklungspflege</u>: ≥ 24 Monate nach Abnahme. 			
Maßnahmerealisierung:			
Beginn der Maßnahme:		nach Abschluss der Hochbaumaßnahme	
Fertigstellung der Maßnahme:		≥ 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungspflege und bei Erreichen des Vegetationsziels	
Kontrolle:		nach Abschluss der Pflanzarbeiten und Ende der Entwicklungspflege	
Absicherung der Maßnahme			
Grunderwerb erforderlich:		Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>
Nutzungsbeschränkung:		Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>
		Zuständigkeit: GW Projects GmbH	

Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“

Maßnahmenblatt – Verminderung Vogelschlagrisiko		Maßnahmen-Nr.: 06
Projekt:	Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“	Gemarkung: Jena
Planungsträger:	GW Projects GmbH	Flur: 6
Planer:	AS+P Albert Speer + Partner GmbH	Flurstücke: Vorhabengebiet
Datum:	21.01.2025	Fläche: Fassaden
Beeinträchtigungen:		
Eingriff ausgleichbar:	<input type="checkbox"/>	Eingriff nicht ausgleichbar: <input checked="" type="checkbox"/> Kein Eingriff: <input type="checkbox"/>
betroffene Schutzgüter:		
Landschaftsbild:	<input type="checkbox"/>	Boden: <input type="checkbox"/> Wasser: <input type="checkbox"/> Klima/ Luft: <input type="checkbox"/> Flora/ Fauna: <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahmetyp:		
Vermeidungsmaßnahme:	<input type="checkbox"/>	Minimierungsmaßnahme: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Gestalterische Maßnahme: <input type="checkbox"/>
Ausgangszustand von Natur und Landschaft		
<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatz versiegelt (Biototyp 9215), darüber nahezu freier Luftraum • Verkehrsfläche (Biototyp 9200), darüber nahezu freier Luftraum 		
Ziel der Maßnahme:		
<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung / Minimierung Vogelschlag 		
Maßnahmebeschreibung:		
<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Vogelschlag Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen vorzusehen. Hierbei sind im Rahmen der Vorhabenplanung, soweit bauphysikalisch möglich, Glasbauteile mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden oder andere geeignete Maßnahmen an den Scheiben vorzusehen. (Auszug aus den textlichen Festsetzungen) • Für die konkrete stockwerksweise Fassadengestaltung ist das Fachgutachten „Vogelschlagrisiko zum Vorhaben Neubauprojekt Jena Quartier 22“ zu beachten. • Markierung zusammenhängender Glasflächen (Fenster, Türen, Fassadenteile etc. mit Spiegelungseffekten) – auch wenn sie Unterteilungen aufweisen – mit als hoch wirksam geprüften Mustern entsprechend RÖSSLER et al. 2022. • Markierung von Glasbrüstungen bzw. erforderlichen Glasscheiben aus Lärm-schutzgründen (jeweils durchsichtig) mit als hoch wirksam geprüften Mustern entsprechend RÖSSLER et al. 2022. • Die konkrete Umsetzung hat in Abstimmung mit dem FD Umweltschutz zu erfolgen, insbesondere die Auswahl der konkreten Markierungen der Glasflächen und Glasbrüstungen. 		
Maßnahmerealisierung:		
Beginn der Maßnahme:	im Planungs- und Bauprozess	
Fertigstellung der Maßnahme:	zur Abnahme der Gebäude	
Kontrolle:	keine Festlegung erforderlich	
Absicherung der Maßnahme		
Grunderwerb erforderlich:	Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	Zuständigkeit: GW Projects GmbH
Nutzungsbeschränkung:	Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“

Maßnahmenblatt – Beleuchtung		Maßnahmen-Nr.: 07	
Projekt:	Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22; Jena“	Gemarkung:	Jena
Planungsträger:	GW Projects GmbH	Flur:	6
Planer:	AS+P Albert Speer + Partner GmbH	Flurstücke:	Vorhabengebiet
Datum:	21.01.2025	Fläche:	o.A.
Beeinträchtigungen:			
Eingriff ausgleichbar: <input type="checkbox"/>		Eingriff nicht ausgleichbar: <input checked="" type="checkbox"/> Kein Eingriff: <input type="checkbox"/>	
betroffene Schutzgüter:			
Landschaftsbild: <input type="checkbox"/>		Boden: <input type="checkbox"/> Wasser: <input type="checkbox"/> Klima/ Luft: <input type="checkbox"/> Flora/ Fauna: <input checked="" type="checkbox"/>	
Maßnahmetyp:			
Vermeidungsmaßnahme: <input type="checkbox"/>		Minimierungsmaßnahme: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme: <input type="checkbox"/> Gestalterische Maßnahme: <input type="checkbox"/>	
Ausgangszustand von Natur und Landschaft			
<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatz versiegelt (Biototyp 9215), darüber nahezu freier Luftraum • Verkehrsfläche (Biototyp 9200), darüber nahezu freier Luftraum 			
Ziel der Maßnahme:			
<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis: Das Areal befindet sich im Übergang zwischen dem Urbanen Raum der Stadt Jena und der Saaleaue • Vermeidung / Minimierung unerwünschter Wirkungen künstlicher Lichtquellen auf Insekten 			
Maßnahmebeschreibung:			
<ul style="list-style-type: none"> • Lichtverschmutzung Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Diese sind mit einem Anteil kurzwelliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 2.700 Kelvin oder darunter auszuführen. (Auszug aus den textlichen Festsetzungen) 			
<ul style="list-style-type: none"> • Die Beleuchtung des Gebäudes hat dem Gebietscharakter dieses Teils der Stadt Jena zu entsprechen und wenig Streulicht zu emittieren. Die Einschaltzeiten sind außerhalb der Bedarfszeiten (nächtliche Ruhezeiten) in der Leistung zu reduzieren oder ausgeschaltet sein. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Die Richtlinie der Stadt Jena zu Minderung der Lichtverschmutzung ist für die Maßnahme heranzuziehen. 			
Maßnahmerealisierung:			
Beginn der Maßnahme:		nach Abschluss der Hochbaumaßnahme	
Fertigstellung der Maßnahme:		zur Abnahme Gebäude	
Kontrolle:		keine Festlegung erforderlich	
Absicherung der Maßnahme			
Grunderwerb erforderlich:		Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	Zuständigkeit: GW Projects GmbH
Nutzungsbeschränkung:		Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	